

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 11 lipca 2022 r. (data stempla pocztowego) powódka E. L. wniosła o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, usytuowanego w budynku położonym w W., przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy M. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dwie księgi wieczyste: nr (...), ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) lokalu oraz jej zamknięcie. Powyższe powódka argumentowała tym, że dla lokalu nr (...) są obecnie prowadzone dwie księgi wieczyste, co nie jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. (pозew, k. 3-7v.)

2. W odpowiedzi na pozew pozwana U. Spółdzielnia (...) z siedzibą w W. uznała powództwo w całości i wniosła o uwzględnienie powództwa zgodnie z żądaniem pozwu. Potwierdziła, iż dla lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) są obecnie prowadzone dwie księgi wieczyste, przy czym wyłącznie stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nr (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego też konieczne jest zamknięcie księgi wieczystej nr (...). (odpowiedź na pozew, k. 116-117v.)

Ustalenia faktyczne

3. Budynek przy ul. (...) w W. stanowił przed II wojną światową własność przedwojennej U. Spółdzielni (...) w W. z odpowiedzialnością udziałami. Na mocy umowy z dnia 22 października 1941 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego (nr rep. 378/41) i zawartej przed notariuszem w W., P. Z. pomiędzy spółdzielnią a lokatorami, dokonano wyodrębnienia części lokali w budynku i założenia dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. Właścicielem lokalu nr (...) stał się W. S. (1).

(akt notarialny, rep 378/41, k. 15-24)

4. Umową z dnia 26 marca 1966 r. zawartą w W. przed notariuszem T. P., dotychczasowy właściciel lokalu nr (...) W. S. (2) (następca prawny W. S. (1)) zawarł z U. Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową z siedzibą w W. umowę przeniesienia własności lokalu w zamian za spółdzielcze prawo do lokalu.

(akt notarialny, rep A/a nr I- (...), k. 33-34v.)

5. Na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla W. – P. w W. z dnia 15 lutego 1969 r. w sprawie o sygn. A RSI 88, (...) Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa w drodze połączenia przejęła U. Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową, zaś zgodnie z postanowieniem Sądu Powiatowego dla W. – P. w W. z dnia 5 sierpnia 1974 r., spółdzielnia ta zmieniła nazwę na (...) Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego w W..

(postanowienie z 15.02.1969, k. 41-v.; postanowienie z 5.08.1974 r., k. 42-v.)

6. W drodze umowy cesyjnej z dnia 28 lutego 1975 r. W. S. (2) przeniósł wkład budowlany oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) na rzecz B. B.. Prawo to zostało nabyte przez B. B. oraz W. B. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

(umowa cesyjna, k. 35-v.)

7. Następnie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Pragi w Warszawie z dnia 3 czerwca 1976 r. w sprawie o sygn. A RS IX 1274, (...) Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego w W. została w drodze połączenia przejęta przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w W..

(postanowienie z 3.06.1976 r., k. 43)

8. Uchwałą nr 5/88 z dnia 1 października 1988 r. Zebranie Przedstawicieli (...) Spółdzielni Mieszkaniowej postanowiło o podziale i wydzieleniu się Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...), której podlegać miał budynek przy ul. (...). Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 22 października 1990 r. w sprawie o sygn. akt VI Ns Rej S-1459/90, spółdzielnia ta została wpisana do rejestru.

(bezsporne, a nadto postanowienie z 22.10.1990 r., k. 44-v.)

9. Na mocy decyzji z dnia 1 czerwca 1989 r. o nr 440/89 Urząd D. (...) orzekł o ustanowieniu na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości tj. gruntu o powierzchni 2135 m² położonego w W. przy ul. (...).

(decyzja nr (...), k. 48-v.)

10. Po śmierci W. B., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 7 marca 1990 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 273/90, spadek po nim nabyli po 1/2 części jego żona B. B. oraz syn G. B.. Następnie w dniu 19 kwietnia 1990 r. spadkobiercy zawarli umowę o dziale spadku, wskutek czego, jedyną osobą uprawnioną z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) została B. B..

(postanowienie Sądu z 7.03.1990 r., k. 36; umowa o nieodpłatnym dziale spadku, k. 37, zaświadczenie z 6.12.1997 r., k. 38)

11. Na mocy uchwały nr 2 podjętej w dniu 6 grudnia 1997 r. przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową (...), spółdzielnia ta została podzielona. W wyniku powyższego doszło do powstania U. Spółdzielni (...), do której przynależał budynek przy ul. (...), co potwierdził Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w postanowieniu z dnia 14 kwietnia 1998 r. w sprawie o sygn. akt XVI Ns Rej. S-52/98.

(uchwała nr 2 z dnia 6.12.1997 r. wraz z załącznikiem, k. 46-47v.; postanowienie z 14.04.1998 r., k. 45-v.)

12. W drodze umowy z dnia 31 lipca 1998 r., zawartej przed notariuszem A. P. w Kancelarii Notarialnej w W., B. B. sprzedała własnościowe prawo do lokalu nr (...) wraz z wkładem budowlanym i udziałem członkowskim na rzecz E. I..

(akt notarialny, rep. A- (...), k. 39- 40)

13. W wykonaniu decyzji z dnia 1 czerwca 1989 r., U. Spółdzielnia (...) w W. zawarła z Gminą W. – Centrum w dniu 1 lipca 1999 r. przed notariuszem C. K. w Kancelarii Notarialnej w W., umowę ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W..

(akt notarialny rep. A (...), k. 49-52v.)

14. Następnie U. Spółdzielnia (...) w W., na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podjęła dwie uchwały tj. z dnia 12 czerwca 2008 r. oraz z dnia 3 września 2010 r. dotyczące przedmiotu odrębnej własności lokalu.

(uchwała nr 1 z 12.06.2008 r. wraz z załącznikiem, k. 53-55v.; uchwała nr 9/2010 z 3.09.2010 r. wraz z załącznikiem, k. 56-58v.)

15. Umową z dnia 22 października 2009 r. zawartą w W. przed notariuszem E. B., pomiędzy U. Spółdzielnią (...) w W. a E. I. doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i przeniesienia jego własności na rzecz E. I.. W konsekwencji dla ww. lokalu założono nową księgę wieczystą o nr (...).

(akt notarialny, rep A nr 11705/2009, k. 59-62v.; KW nr (...), k. 63-71)

16. Na mocy decyzji Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego (...) W. z dnia 19 grudnia 2011 r. E. I. zmieniła swoje nazwisko z (...) na (...), co nie zostało ujawnione w księdze wieczystej o nr (...).

(decyzja z 19.12.2011 r., k. 72)

17. Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2019 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W. oddalił wniosek złożony przez U. Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową w W. o zamknięcie księgi wieczystej nr (...), zaś postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2020 r., wydanym po rozpoznaniu skargi na powyższe orzeczenie, Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., także oddalił wniosek z uwagi na niewyjaśnione i nieudokumentowane przyczyny rozbieżności wynikające z treści ksiąg wieczystych w powierzchni lokalu oraz odnośnie osoby, której przysługiwało spółdzielcze/własnościowe/ prawo do lokalu.

(postanowienie z 28.06.2019 r., k. 73-74; postanowienie z 24.04.2020 r., k. 75-76v.)

18. Spółdzielnia ponowiła wniosek o zamknięcie księgi wieczystej nr (...) wyjaśniając sporne kwestie, mimo to referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W. oddalił wniosek postanowieniem z dnia 6 października 2021 r. W wyniku wniesionej przez spółdzielnię skargi na powyższe postanowienie, Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. również oddalił wniosek spółdzielni w postanowieniu z dnia 3 lutego 2022 r., argumentując, iż niezgodność może zostać usunięta jedynie w postępowaniu wszczętym z powództwa o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

(postanowienie z 6.10.2021 r., k. 77-78; postanowienie z 3.02.2022 r., k. 79-81v.)

19. Aktualnie dla lokalu nr (...) o powierzchni 128,30 m² położonego w budynku przy ul. (...) w W., składającego się z: trzech pokoi, kuchni z jadalnią, przedpokoju, łazienki, ubikacji, prowadzone są dwie księgi wieczyste, zgodnie z treścią których właścicielem lokalu jest odpowiednio U. Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa w W. (KW nr (...)) oraz E. I. (KW nr (...)).

(bezsporne, a nadto KW nr (...), k. 25-32; KW nr (...), k. 63-71; plan i opis lokalu, k. 82)

Omówienie dowodów

20. Stan faktyczny sprawy był bezsporny. Zarówno powódka, jak i pozwana spółdzielnia zgodnie twierdziły, iż dla przedmiotowego lokalu są prowadzone dwie księgi wieczyste, z czego w jednej z nich jako właściciela lokalu wskazano pozwaną spółdzielnię, co pozostaje w sprzeczności z obowiązującym stanem prawnym. Przedłożone przez stronę powodową dokumenty, w tym zakresie stanowią w ocenie Sądu wiarygodny i wystarczający materiał dowodowy, którego nie kwestionowała również pozwana spółdzielnia, uznając powództwo w całości. Z przedłożonych wypisów obu ksiąg wieczystych wynika bowiem, iż dla przedmiotowego lokalu są prowadzone dwie odrębne księgi wieczyste, w których jako właściciela wskazano odpowiednio pozwaną U. Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową w W. (KW nr (...), k. 29) oraz E. I. (KW nr (...), k. 68), która od 2011 r. posługuje się nazwiskiem L.. Różnica w powierzchni lokali (131,98 a 134,60 m²), na którą powoływał się sąd wieczystoksięgowy, jest na tyle drobna, że nie może podważać historii lokalu wynikającej z przedłożonych przez powódkę dokumentów, niezbitnie wskazujących, że w stosunku do jednego lokalu prowadzone są dwie księgi wieczyste.

21. Wątpliwości Sądu nie budziły także okoliczności dotyczące przekształceń samej spółdzielni mieszkaniowej będącej pozwaną w niniejszym postępowaniu. Choć strona powodowa nie załączyła do pozwu uchwały nr 5/88 z dnia 1 października 1988 r., na podstawie której doszło najpierw do podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i powstania Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...), a w konsekwencji dalszego podziału do powstania U. Spółdzielni (...) w W., to mając na uwadze, iż pozwana okoliczności tej nie kwestionowała, Sąd również uznał ją za bezsporną.

Ocena prawna

22. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

23. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

24. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 15 marca 2006 r., sygn. III CZP 10655, najbliższe brzmieniu art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest rozumienie formuły roszczenia [o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym] jako żądania, aby sąd w procesie przez samo ustalenie doprowadził do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uzasadniony jest zatem wniosek, że roszczenie, o którym mowa, to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa podmiotu tego roszczenia (nieistnienia prawa zobowiązanego dłużnika roszczenia), a więc, że powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie.

25. W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ciężar dowodu istnienia niezgodności między stanem jawnym z księgi wieczystej a stanem materialnoprawnym obciąża powoda (art. 6 k.c.). W tym zakresie nie występują ograniczenia dowodowe charakterystyczne dla postępowania wieczystoksięgowego wynikające z ograniczonej kognicji sądu prowadzącego księgę (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). W szczególności w trybie powództwa, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, powód może dowodzić brak spełnienia przesłanek, od których uzależnione było dokonanie wpisu w księdze wieczystej, np. przez udowodnienie nieważności jednostronnego oświadczenia woli albo umowy stanowiącej podstawę wpisu w księdze (Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, pod red. K. Osajdy i W. Borysiaka, Legalis 2021, pkt 17). W postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 10 ustawy obowiązują bowiem zwyczajne przepisy o postępowaniu dowodowym zawarte w księdze pierwszej kodeksu postępowania cywilnego.

26. W niniejszej sprawie powódka bezspornie wykazała, iż dla lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. równocześnie dwie księgi wieczyste tj. księga wieczysta nr (...) oraz księga wieczysta nr (...), w których jako właściciel lokalu wpisana jest odpowiednio U. Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniową w W. oraz E. I.. Istniejąca rozbieżność uzasadniała więc konieczność usunięcia powstałej niezgodności poprzez wykreślenie z niej wszystkich wpisów dotyczących prawa własności U. Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej w W. i zamknięcie księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu, która zawiera informacje niezgodne z aktualną sytuacją prawną tej nieruchomości.

27. Aktualnym właścicielem przedmiotowego lokalu jest bowiem powódka, o czym świadczy zawarta pomiędzy pozwaną spółdzielnią a powódką umowa z dnia 22 października 2009 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na mocy której dla lokalu nr (...) założono księgę wieczystą o nr (...) i dokonano stosownego wpisu. Od tego więc momentu, powódka jest jedynym właścicielem tego lokalu, co potwierdziła również strona pozwana, przyznając słuszność argumentacji powódki i uznając powództwo w całości. Niezgodności co do stanu prawnego lokalu nr (...) można by było uniknąć, gdyby spółdzielnia zdecydowała się „zaaktualizować” treść księgi wieczystej nr (...), poprzednio założonej dla przedmiotowego lokalu, poprzez dokonanie stosownych wpisów tj. wykreślenie spółdzielni jako właściciela i wpisania na to miejsce powódki. Zdecydowano się jednak na założenie nowej księgi wieczystej dla lokalu (być może z powodu zwykłego przeoczenia – liczba zmian podmiotowych po stronie spółdzielni pozwala sądzić, że do przeoczeń czy zagubienia części dokumentacji było wiele okazji), co w konsekwencji doprowadziło do sytuacji, że w obrocie prawnym funkcjonowały dwie księgi wieczystej dla tego samego lokalu, co pozostawało w sprzeczności również z treścią art. 24 u.k.w.h. Dla jednej nieruchomości powinna być bowiem prowadzona tylko jedna księga wieczysta.

28. Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Złożona przez pozwaną odpowiedź na pozew nie nastęrcza wątpliwości co do tego, że spółdzielnia popiera powództwo w całości i godzi się wydanie orzeczenia o treści zakreślonej treścią pozwu. Jednocześnie nie zaszły żadne przesłanki negatywne uznania powództwa

wymienione w treści art. 213 § 2 k.p.c. (przy czym, biorąc pod uwagę interes publiczny w sprawie polegający na zapewnieniu wiarygodności państwowego rejestru jakim są księgi wieczyste, fakt uznania powództwa nie był dla sprawy przesądzający, ważniejsze było rzetelne i staranne wykazane zasadności pozwu przekonującymi dowodami). Sąd przyjął więc za konieczne usunięcia powstałej niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym zgodnie z żądaniem pozwu.

29. Należy również podkreślić, iż usunięcie niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. pod numerem (...) a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z księgi wszelkich wpisów dotyczących prawa własności pozwanej do lokalu nr (...) i zamknięcie tej księgi, pozwala powódce uniknąć sytuacji, kiedy to niezgodność stanu prawnego nieruchomości (lokalu) z rzeczywistym stanem prawnym mogło spowodować, iż w drodze dokonanej czynności prawnej, podmiot trzeci nabędzie prawo własności do lokalu lub inne prawo rzeczowe, opierając się na treści księgi wieczystej nr (...), w której nadal widniałby wpis, że właścicielem lokalu jest pozwana spółdzielnia, a co wynika z treści art. 5 u.k.w.h, (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych), choć ustawa przewiduje również wyjątki od tej zasady (art. 6, 7 u.k.w.h.). Dlatego też to w słusznym interesie powódki pozostawało, aby treść księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...), będącego jej własnością, była w zgodności z rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości.

30. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zaprezentowanym w wyroku z dnia 24 listopada 2017 r., sygn. I CSK 113/17, zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością techniczną. W przedmiocie zamknięcia księgi wieczystej nie toczy się żadne postępowanie prowadzące do wydania orzeczenia; na dokonanie tej czynności nie przysługuje żaden środek odwoławczy. Taki charakter czynności zamknięcia księgi wieczystej sprzeciwia się uznaniu, że nakaz jej dokonania może być samodzielnym przedmiotem treści powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Wyrok uwzględniający to powództwo musi nawiązywać do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej oraz stanu prawnego rzeczywistego i wskazywać sposób usunięcia stwierdzonej między nimi niezgodności; nie może ograniczyć się do nakazania dokonania czynności o charakterze wyłącznie technicznym.

31. Z uwagi na powyższe stanowisko Sąd nakazał usunąć wpisy o prawie własności pozwanej z księgi nr (...) jako niezgodnych z aktualnym stanem prawnym lokalu, prawidłowo udokumentowanym w księdze nr (...). Konsekwencją usunięcia tych wpisów z księgi nr (...) musi być zamknięcie księgi wieczystej, gdyż z racji istnienia drugiej, dokumentującej rzeczywisty stan prawny księgi wieczystej nie ma podstaw do zamieszczania w niej kolejnych wpisów.

32. W braku wniosków stron reprezentowanych przez zawodowych pełnomocników o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd o tych kosztach nie orzekał.

(...)