

*Sygn. akt II Ca 163/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSR del. Tomasz Szaj
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **W. S.**

przeciwko **W. P. i M. P.**

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 19 listopada 2012 r., sygn. akt I C 171/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki W. S. na rzecz pozwanych W. P. i M. P. kwotę 90 (dziewięćdziesięciu) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Uzasadnienie wyroku z dnia 9 października 2013 r.:**

**Powódka W. S.** domagała się: nakazania pozwanym W. P. oraz M. P. wydania części nieruchomości o powierzchni 7,05 m<sup>2</sup>, w postaci przedpokoju prowadzącego z kuchni powódki do wyjścia z jej nieruchomości, położonej w C. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd w Stargardzie Szczecińskim; nakazania pozwanym usunięcia wszelkich wzniesionych przeszkód i utrudnień, postanowionych przez nich bez zgody powódki, w przejściu prowadzącym z kuchni do przedmiotowego przedpokoju oraz zakazanie pozwanym dalszych naruszeń posiadania ww. części nieruchomości.

**Pozwani W. P. i M. P.** wnieśli o oddalenie powództwa jako bezprzedmiotowego. Podnieśli, że stan lokali mieszkalnych (...) położonych przy ul. (...) w C. od wielu lat nie uległ zmianie, w szczególności nie ulegała żadnym zmianom powierzchnia tych lokali. W wyniku zaś sporządzonej na zlecenie poprzednich właścicieli lokalu nr (...)

inwentaryzacji, okazało się, że dokumentacja techniczna z 2002 r. została sporządzona wadliwie, tj. błędnie wskazano powierzchnię wydzielonych lokali, istotnie ją zaniżając, dotyczy to również lokalu powódki, który w rzeczywistości ma 107 m<sup>2</sup>, nie jak przyjęto w dokumentacji 101 m<sup>2</sup>.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powódki na rzecz solidarnie kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka W. S. jest wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pozwani małżonkowie W. i M. P. w dniu 8 marca 2011 r. nabyli od małżonków R. i K. K. własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...), o powierzchni 52,44 m<sup>2</sup> i składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, dla którego Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Lokale mieszkalne (...) położone są na parterze budynku przy ul. (...) w C., przylegają do siebie, a nadto oddziela je przedpokój z kotłownią, o łącznej powierzchni 6,5 m<sup>2</sup>. Z powyższego przedpokoju można wejść na zewnątrz ww. nieruchomości, nadto można wejść z niego do pokoju lokalu nr (...) oraz pierwotnie można było z niego wejść do kuchni lokalu mieszkalnego nr (...). Do lokalu mieszkalnego nr (...) można dostać się przez ganek, umiejscowiony z boku budynku.

Sąd Rejonowy ustalił również, że z wyżej opisanego przedpokoju korzystają właściciele lokalu nr (...), tj. pozwani, w posiadaniu których się znajduje. Z wejścia przez wskazany przedpokój do lokalu mieszkalnego nr (...) aktualnie nie można skorzystać, z uwagi na zabicie go płytą kartonowo - gipsową przez uprzednich właścicieli - małżonków R. i K. K. oraz płytą pilśniową przez małżonków W. i M. P..

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo, które W. S. usiłowała wywieść z treści art. 222 § 1 i 2 k.c. uznał za bezzasadne, gdyż chociaż niewątpliwym był fakt, iż powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...), to fakt ten nie zwalniał powódki z udowodnienia, że jest właścicielką przedpokoju, którego wydania się domagała, tj. że stanowi on część składową nieruchomości lokalu mieszkalnego powódki. W ocenie Sądu Rejonowego powódka ze wskazanego obowiązku się nie wywiązała, albowiem nie przedstawiła ona żadnego dokumentu stwierdzającego powyższą okoliczność. Dokumentem zaś takim w niniejszej sprawie mógł być dokument, który wskazywałaby w jaki sposób wyodrębniono lokale mieszkalne nr (...) przy ul. (...) w C., tj. zaświadczenie starosty o samodzielności ww. lokali, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) wraz z dokumentacją techniczną - rysunkami lub szkicami przedstawiającymi rzuty lokali i pomieszczeń przynależnych, z jednoznacznym opisem tych pomieszczeń. Sąd Rejonowy przyjął, iż zapisy zawarte w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) dotyczącej lokalu mieszkalnego powódki, gdzie opisano ten jako składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, w przeciwieństwie do wpisów z działów II- IV nie są objęte domniemaniem prawdziwości ani też rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych opisanym w art. 5 ukwh. Powyższy wpis nie może stanowić dowodu na to, że powódka nabyła wraz z mieszkaniem również własność przedpokoju, którego wydania się domaga. Zeznania przesłuchanych w toku sprawy świadków również nie mogą stanowić dowodu na to, iż sporny przedpokój stanowi część składową lokalu mieszkalnego powódki. Sąd I instancji wyraził przekonanie, iż skoro powódka nie wykazała roszczeń opisanych pozwem, Sąd wiąże domniemanie z art. 341 kc, zgodnie z którym domniemywa się, że dotychczasowe posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym i w związku z tym powództwo należało oddalić.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka skarżąc go w całości, żądając jego zmiany i uwzględnienia powództwa oraz obciążenie pozwanych kosztami postępowania. Powódka zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż powódka która przedłożyła do akt sprawy aktualnie odpisy ksiąg wieczystych nr (...), nie wywiązała się z ciężącego na niej obowiązku udowodnienia prawa własności przedpokoju, podczas gdy odpis księgi wieczystej jest dokumentem urzędowym i stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone, a zatem zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, to na pozwanych ciążył obowiązek wykazania niezgodności z rzeczywistością przedłożonych dokumentów urzędowych.
2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 222 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i oddalenie powództwa przyjmując brak legitymacji procesowej po stronie powódki, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż sporny przedpokój przynależy do nieruchomości, której właścicielką jest powódka, zaś jej prawo zostało naruszone przez właścicieli lokalu nr (...) przy ul. (...) w C..
3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 244 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie przy rozstrzygnięciu sprawy przedłożonych przez powódkę dokumentów urzędowych w postaci odpisów ksiąg wieczystych, z których jasno wynika prawo własności powódki do spornego przedpokoju,
4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 252 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż powódka nie podołała ciężącemu na niej obowiązkowi wykazania prawa własności do spornego przedpokoju, podczas gdy z chwilą powołania dokumentu urzędowego ciężar udowodnienia okoliczności przeciwko jego treści zostaje przerzucony na stronę przeciwną, a zatem w ocenie powódki ciężar wykazania własności przedpokoju spoczywał na pozwanych.

Pozwani zażądali oddalenia apelacji i obciążenia powódki kosztami postępowania.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie była zasadna.

Niewątpliwie powódka ma rację wskazując, iż prawo własności można dowodzić wszelkimi dopuszczalnymi dowodami, w tym także odpisami ksiąg wieczystych, które są niewątpliwie dokumentami urzędowymi.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 marca 2013 r. wydanego w sprawie I ACa 967/12 stwierdzono również, że własność może być dowodzona wszelkimi dopuszczalnymi w świetle przepisów proceduralnych dowodami, nawet wtedy, gdy dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (za Lex nr 1313270). Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie VI ACa 732/11 uznał, iż dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpowiednie orzeczenia sądowe lub administracyjne, odpisy umów notarialnych o przeniesieniu własności oraz wyciągi z tabel likwidacyjnych. Ustalenie prawa własności nieruchomości dopuszczalne jest także w drodze innych środków dowodowych (za (...) LEX nr 1103604).

Powódka przedłożyła w niniejszej sprawie dwa odpisy ksiąg wieczystych: lokalu nr (...). Z treści obu odpisów wynika, iż w skład każdego z lokali wchodzi przedpokój. Księgi nie precyzują o jakiej powierzchni i gdzie konkretnie się znajduje. Wątpliwości tej nie przełamuje również okoliczność, która uszła uwadze zarówno Sądowi I instancji jak i stronie, iż to lokal powódki został wyodrębniony jako pierwszy z położonych na parterze budynku w dniu 28 września 1990 r. (k. 11), zaś pozwanych w dniu 7 października 2002 r. (k. 18) Przy założeniu, iż w nieruchomości budynkowej usytuowane były by tylko dwa lokale, powódki i pozwanych, zaś do części wspólnych nie należało by jakiegokolwiek pomieszczenie okoliczność powyższa mogła by być wystarczające dla uwzględnienia powództwa, gdyby postępowanie dowodowe wskazywało w sposób jednoznaczny, iż przedpokój opisany pozwem to pomieszczenie wchodzące w skład lokalu powódki.

Powódka nie zaproponowała jednak jakichkolwiek dowodów, z których w sposób przekonujący wynikało by, iż zapisy w księgach wieczystych obu lokali dotyczą tego samego pomieszczenia określonego jako przedpokój. Strony

nie zażądały przeprowadzenia dowodów z dokumentów załączonych do ksiąg wieczystych lokali, czy nieruchomości budynkowej, a będących podstawą wpisów. Z zapisów w księgach wieczystych wynika, iż podstawą opisu lokali były dokumenty określone jako „opis i plan” (k. 11 i 18). Powódka powołując się na rozprawie apelacyjnej na akt notarialny będący podstawą ustanowienia i przeniesienia prawa własności lokalu nr (...) nie złożyła wniosku dowodowego dotyczącego tego dokumentu. Powódka nie złożyła nawet wniosków dowodowych zmierzających do wskazania charakteru nieruchomości wspólnej, wskazania ilości samodzielnych lokalu, czy części wspólnych. W takim kontekście dowodzenie praw opisanych pozwem jedynie przy pomocy odpisów ksiąg wieczystych lokalu nr (...) nie mogło przekonywać, a zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 252 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. był nietrafny, gdyż powódka przedłożyła nie tylko odpis księgi wieczystej swojego lokalu, ale również lokalu pozwanych. Dokumenty te opisując lokale wskazały, iż w skład obu wchodzi pomieszczenie określone jako przedpokój. To powódka zgodnie z regułą opisaną w art. 6 k.c. winna dowieść swoje właścicielskie prawa do przedpokoju opisanego w pozwie. Powódka nie polemizuje z trafnym poglądem Sądu Rejonowego, iż domniemaniem prawdziwości objęte są jedynie prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej, a do takich nie należy opis nieruchomości zawarty w dziale I-O. A więc, skoro art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie statuuje domniemania prawdziwości wpisów zawartych w dziale I-O, to nie można uznać iż w sprawie została przełamana zasada odpowiedzialności za wynik postępowania opisana w art. 6 k.c. W takiej sytuacji, jak słusznie zauważył w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie I ACa 1320/11 Sąd Apelacyjny we Wrocławiu jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (za (...) LEX nr 1108777).

Za nieadekwatny do treści uzasadnienia apelacji uznać należy natomiast zarzut błędu w ustaleniach faktycznych. Uzasadnienie apelacji nie zawiera rozważań dotyczących błędu w ustaleniach faktycznych, które miałyby poczynić Sąd Rejonowy, a skupia się na kwestii oceny mocy dowodowej odpisu księgi wieczystej lokalu powódki, która ma być wystarczająca dla potwierdzenia słuszności jej żądań. Zarzut ten odpowiada raczej treści normy procesowej wynikającej z treści art. 233 § 1 k.p.c. Jednakże analiza materiału dowodowego, którym dysponował Sąd I instancji wskazuje, iż nawet tak sformułowany zarzut nie był trafny. Sąd Rejonowy wyciągnął ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego logiczne wnioski. W orzecznictwie podkreśla się, że kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. I ACa 21/11). A taka sytuacja nie występuje w niniejszej sprawie.

Apelację należało w oparciu o treść art. 385 k.p.c. oddalić.

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy zastosował regułę wynikającą z treści art. 98 § 1 k.p.c. a związaną z odpowiedzialnością za wynik postępowania. Zasądzona na rzecz pozwanych od powódki kwota 90 zł. to wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata ustalone w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).