

Sygn. akt IX Ca 647/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2022 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Plac (...) w M.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 27 kwietnia 2022 r., sygn. akt I C 182/21,

oddala apelację.

SSO Jacek Barczewski

Sygn. IX Ca 647/22

UZASADNIENIE

Powódka P. W. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Plac (...) w M. z pozwem o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ujawnienie w dziale I przedmiotowej księgi powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej

57,433 m² w miejsce wpisanej powierzchni 37,9500 m².

Uzasadniając zgłoszone powództwo wskazała, że jej poprzednicy prawni nabyli w 1997 roku lokal mieszkalny przy Placu (...) położony na strychu, wcześniej zaś w 1993 roku lokal użytkowy położony przy Placu (...) na I piętrze. Po nabyciu lokalu mieszkalnego wykonali remont lokalu użytkowego oraz przebudowali klatkę schodową i schody prowadzące z I piętra na strych, a także zaadaptowali część strychu na pomieszczenie biblioteczno-biurowe. Połączyli to pomieszczenie z lokalem mieszkalnym nr (...). Powstały w 1997 roku stan faktyczny nie znalazł odzwierciedlenia w treści księgi wieczystej ani dokumentacji prowadzonej przez Urząd Miasta i Gminy M. czy też Zakład Usług (...) w M.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Plac (...) w M. nie przedłożyła odpowiedzi na pozew ani nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 27 kwietnia 2022 r. Sąd Rejonowy w Mrągowie powództwo oddalił.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: P. W. jest wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w M. przy Placu (...), dla którego Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). W księdze wieczystej jako powierzchnia lokalu wpisane jest „37,9500 m²”, a jak liczba pomieszczeń „1”. Z prawem własności lokalu związany jest udział (...) części w prawie własności nieruchomości wspólnej. We wrześniu 2020 roku projektant K. G. dokonał inwentaryzacji lokalu biurowego, z której wynika, że lokal na piętrze ma powierzchnię 42,39 m², zaś lokal na poddaszu 15,043 m². Poprzednicy prawni P. W. nabyli w 1997 roku lokal mieszkalny przy Placu (...) położony na strychu, wcześniej zaś w 1993 roku lokal użytkowy położony przy Placu (...) na I piętrze. Po nabyciu lokalu wykonali remont lokalu użytkowego oraz przebudowali klatkę schodową i schody prowadzące z I piętra na strych, a także zaadaptowali część strychu na pomieszczenie biblioteczno-biurowe. Połączyli to pomieszczenie z lokalem mieszkalnym nr (...). Powstały w ten sposób stan faktyczny nie znalazł odzwierciedlenia w treści księgi wieczystej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo należało oddalić. Żądanie pozwu oparte zostało o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 2204 ze zm.). Zgodnie z jego treścią 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. Jak wyjaśnił tenże Sąd, powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest *sui generis* powództwem o ustalenie (art. 189 k.p.c.), od którego odróżnia je wprawdzie odmiennosc podstawy prawnej i funkcji, ale upodabnia przesłanką interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Jakkolwiek w doktrynie i orzecznictwie sądowym wyrażane są różne zapatrywania co do charakteru tego powództwa, to stwierdzić należy, iż niezależnie od wyjaśnienia jego charakteru przy rozpoznaniu tego typu sprawy przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Powództwo z art. 10 w/w ustawy służy jednocześnie obaleniu domniemania ustanowionego w art. 3 tej ustawy, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym a prawo wykreślone nie istnieje. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa zatem na stronie powodowej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 roku sygn. akt IV CSK 309/11, publ. LEX nr 1125290). W piśmiennictwie podkreśla się, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 ustawy, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, w doktrynie i judykaturze powszechnie przyjmuje się, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jako zmierzające do zmiany stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej nie może ze swojej istoty dotyczyć wpisów w dziale I-O, gdyż wpisy zawarte w tym dziale nie stanowią o stanie prawnym nieruchomości, lecz o jej stanie faktycznym. Są to wpisy indywidualizujące nieruchomość, czyli zawierające opis nieruchomości – numer ewidencyjny, miejsce położenia oraz powierzchnię. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i mogą być sprostowane w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. z urzędu lub na wniosek albo – w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości – na podstawie art. 27 tej ustawy. Jednakże, jeżeli oznaczenie w dziale I-O księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa nie należącą do uprawnionego z księgi wieczystej lecz stanowiącą przedmiot cudzego prawa to żądanie wpisu w dziale I-O nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w

celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O. W takim przypadku wpisanie/wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-O danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. lub art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 w/w ustawy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 roku sygn. akt V CSK 284/06, publ. www.sn.pl).

Dalej tenże Sąd wyjaśnił, że powyższy pogląd w pełni podziela i stwierdził, iż żądanie powództwa winno podlegać merytorycznemu rozpoznaniu, bowiem nie ulega wątpliwości, że – z uwagi na charakter zgłoszonego żądania – należało je ocenić jako zmierzające do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O. Powyższa konstatacja w żaden sposób nie przesądza jednak o zasadności zgłoszonego powództwa. W ocenie Sądu I instancji przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, iż żądanie to było pozbawione podstaw prawnych, bowiem w niniejszym przypadku miało niewątpliwie miejsce pozbawione prawnego umocowania powiększenie lokalu powódki o części wspólne budynku należące do pozwanej Wspólnoty, a także połączenie dwóch lokali. Zgodnie zaś z art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 1048) połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. W realiach niniejszego przypadku brak jest takiej uchwały, tudzież orzeczenia sądowego ją zastępującego. Zdaniem tego Sądu, wskutek prac budowlanych dokonanych przez poprzedników prawnych powódki nie doszło do zmiany udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności tego lokalu. Zgodnie zaś z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Wedle zaś regulacji art. 3 ust. 4 tej ustawy do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Sąd I instancji wyjaśnił, że nie dostrzegł okoliczności, dla których wpisy w dziale I-O księgi wieczystej (...) uznać by należało za niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem brak było podstaw do uwzględnienia zgłoszonego powództwa. Mając zatem na uwadze powyższe względy – na podstawie art. 10 ust. 1 a contrario ustawy z dnia 26 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece tenże Sąd powództwo oddalił.

Od wyroku Sądu I instancji apelację wniosła powódka zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. rażąco naruszenie przepisów prawa procesowego wyrażonych w treści art. 339 § 2 k.p.c. w zw. z art. 340 § 1 k.p.c. oraz art. 386 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 234 k.p.c. poprzez oparcie orzeczenia na nieustalonych przez Sąd meriti faktach oraz wbrew faktom przez niego ustalonym co skutkowało pozbawionym podstawy prawnej obaleniu domniemania prawnego wynikającego z treści art. 339 - 341 k.p.c. to jest zgodności posiadania ze stanem prawnym. Skutkowało to jednocześnie wadliwością wyroku zaocznego wydanego w sprawie z uwagi na zignorowanie przesłanek pozwalających Sądowi na zanegowanie faktów przytoczonych przez stronę powodową,
2. obrazę przepisów art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c. albowiem swoim nieumocowanym działaniem Sąd naruszył zasadę prawdy materialnej i zasadę kontrydiktoryjności sporu (errores in procedendo),
3. naruszenie art. 327¹ § 1 k.p.c. albowiem między częścią ustalającą stan faktyczny a częścią wskazującą podstawy rozstrzygnięcia istnieje logiczna sprzeczność polegająca na zaprzeczeniu ustalonym wcześniej faktom,

przy czym, błędy w procedowaniu miały istotny, zasadniczy wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia,

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej w skrócie u.k.w.h.) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na zaprzeczeniu konieczności wyrokowania w oparciu o ten przepis w niniejszej sprawie (error in iudicando).

Powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości zgodnie z treścią żądania pozwu zawartego w punkcie I. oraz obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania w sprawie.

Pozwana Wspólnota nie wniosła odpowiedzi na apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja oraz zawarte w jej treści zarzuty zarówno naruszenia przepisów procedury cywilnej jak i przepisów prawa materialnego okazały się nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy zasadniczo podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak również przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocenę prawną, z tą jednak uwagą, że skoro, jak ustalił Sąd Rejonowy, doszło do faktycznego zajęcia i przyłączenia do lokalu części wspólnych budynku, tym samym doszło również do faktycznej i bezprawnej zmiany przeznaczenia zajętej w ten sposób części wspólnej budynku. Gdyby zaakceptować samowolną zmianę przeznaczenia części wspólnych budynku i ich połączenie z lokalem, pociągałoby to za sobą ingerencję w wysokość przysługujących poszczególnym współwłaścicielom udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Jak wynika z prawidłowo ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, na skutek wykonanych prac budowlanych doszło do faktycznego powiększenia powierzchni lokalu na skutek zajęcia części wspólnych budynku należącego do pozwanej Wspólnoty oraz do połączenia dwóch lokali o nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w M., stanowiących przedmiot odrębnej własności. Powyższe czynności faktyczne zostały przeprowadzone przez poprzedników prawnych powódki samowolnie, bez uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli.

Powódka domaga się uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) o nr KW (...) poprzez wpisanie powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej 57,433 m². Powódka twierdzi, że na skutek wykonanych prac budowlanych i faktycznego połączenia lokali, aktualna powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) zwiększyła się i wynosi 57,433 m², a zatem zapisana w treści księgi wieczystej powierzchnia 37,9500 m² jest niezgodna ze stanem faktycznym.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 22 ust. 4 zd. 1 ustawy o własności lokali połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Zgody właścicieli w formie uchwały wymaga również zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej oraz udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Tymczasem ani powódka ani jej poprzednicy prawni nie uzyskali zgody pozostałych współwłaścicieli na przebudowę i zmianę przeznaczenia zajętej części wspólnej, nie uzyskali też zgody na połączenie lokali ani na zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

W związku z powyższym, skoro na dokonanie powyższych czynności faktycznych ani powódka ani jej poprzednicy prawni nie uzyskali zgody pozostałych członków wspólnoty, to trudno mówić, aby treść księgi wieczystej (...) była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem stan ten nie uległ zmianie, zmienił się jedynie stan faktyczny. Za niedopuszczalne należy natomiast uznać wykorzystywanie instytucji powództwa o uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), które sui generis stanowi rodzaj powództwa o ustalenie stanu prawnego, dla prawnego usankcjonowania czynności faktycznych, które zostały przeprowadzone bezprawnie, w warunkach naruszenia przepisów ustawy o własności lokali.

Nie mogło też ująć uwadze Sądu Okręgowego, że przedmiotowe prace zostały przeprowadzone bez wymaganej zgody organów administracji architektoniczno-budowlanej, co potwierdził pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2022 r. (por. protokół z rozprawy w dniu 20 kwietnia 2022 r., k. 112) i co jawi się jako oczywiste, skoro

poprzednicy prawni powódki nie legitymowali się zgodą pozostałych członków wspólnoty na wykonanie prac, a zatem nie legitymowali się prawem do dysponowania nieruchomością na przedsięwzięte przez nich cele budowlane. W związku z powyższym, w ocenie Sądu Okręgowego, przedmiotowe prace zostały przeprowadzone w warunkach samowoli budowlanej, z naruszeniem przepisów ustawy prawo budowlane.

Powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują na to, że jak słusznie przyjął Sąd I instancji, żądanie pozwu nie mogło być uwzględnione.

Co więcej, gdyby faktyczne połączenie lokali i zajęcie części wspólnych dokonało się za zgodą współwłaścicieli to pociągałoby za sobą szereg konsekwencji. Po pierwsze, jeden z lokali w sensie prawnym w zasadzie przestałby istnieć co oznaczałoby konieczność zamknięcia prowadzonej dla niego księgi wieczystej i nadanie nowoutworzonemu lokalowi nowego numeru porządkowego. Trzeba przy tym zauważyć, że powódka nie wykazała kto jest właścicielem lokalu nr (...), a bez wątpienia dokonanie powyższych czynności wymaga zgody właściciela tego lokalu, natomiast jeśli nie jest nim powódka, to prowadziłoby to również do ingerencji w prawo własności. Nadto oznaczałoby to również zmianę przeznaczenia zajętej części wspólnej, a zatem w konsekwencji zmianę wysokości udziałów współwłaścicieli w częściach wspólnych nieruchomości.

W związku z powyższym, w ocenie Sądu Okręgowego, żądanie pozwu, polegające na ujawnieniu w księdze wieczystej innej powierzchni użytkowej lokalu, nijak ma się do konsekwencji, jakie w rzeczywistości pociągałoby za sobą prawne usankcjonowanie faktycznego połączenia lokali oraz przyłączenia części wspólnych budynku do rozbudowanego lokalu, co czyni żądanie pozwu niedopuszczalnym.

W tych okolicznościach, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację oddalił jako bezzasadną.

SSO Jacek Barczewski