

Sygn. akt II Ca 2317/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Renata Stępińska SR (del.) Marzena Henrych

Protokolant: Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy ze skargi M. P.

o wznowienie postępowania w sprawie z wniosku W. P.

przy uczestnictwie M. P., T. G., E. D., J. G. (1), A. P. i K. M.

o zniesienie współwłasności zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 11 czerwca 2003 roku, sygn. akt I Ns 1266/00/S

na skutek apelacji uczestników W. P. i A. P.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 30 czerwca 2014 roku, sygn. akt VI Ns 890/09/S

postanawia:

1. oddalić apelację uczestnika W. P.;
2. w uwzględnieniu apelacji uczestnika A. P. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że punktowi IV nadać brzmienie „nakazać zamknięcie ksiąg wieczystych nr (...)”;
3. w pozostałej części oddalić apelację uczestnika A. P..

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 16 kwietnia 2015 roku.

Skarżący M. P. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie Sądowi Rejonowemu dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych wykreślenia z działu II księgi wieczystej wszystkich wpisów zamieszczonych w rubryce 2.3- „Właściciel wyodrębnionego lokalu”,

które to wpisy zawierały odesłania do nieistniejących praw odrębnej własności lokali objętych odrębnymi księgami wieczystymi o nr (...). Wniósł o zamknięcie wskazanych ksiąg wieczystych oraz księgi wieczystej (...) (błędnie oznaczonej w rubryce 2.3.4. działu II księgi wieczystej (...) jako (...)) oraz wpisanie w dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicieli (...) w wysokości 3/21, E. D., T. G., J. G. (1) każdego w wysokości po 2/21 oraz W. P. w wysokości 12/21. Wskazał, że uczestnikami postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym są osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej (...), czyli wnioskodawca M. P., oraz osoby będące obecnymi właścicielami poszczególnych lokali objętych odrębnymi księgami wieczystymi, do których odsyła owa księga wieczysta czyli uczestnicy: E. D., T. G., J. G. (1), A. P., jak również nie ujawniony w treści księgi wieczystej uczestnik W. P.. Wskazał ponadto, że uczestnikami niniejszego postępowania są wszystkie osoby, które byłyby uczestnikami odrębnego postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym Sąd Rejonowy zwolnił od udziału w sprawie w charakterze uczestnika K. M. (punkt I); nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie następujących wpisów: w dziale I-O księgi wieczystej w podrubryce 1.4.2 treści pola nr 14 „informacja o wyodrębnionych lokalach” w całości – od pola numer 14.1 do pola 14.13 włącznie (punkt II a); w dziale II księgi wieczystej treść rubryki 2.2.1 „udział” w całości (punkt II b); w dziale II księgi wieczystej treść rubryki 2.2.5 „osoba fizyczna” w całości (punkt II c); w dziale II księgi wieczystej treść rubryki 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w całości – od pola 1 do pola 13 włącznie (punkt II d); nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w miejsce wykreślonych w punkcie II postanowienia wpisów w dziale II rubryka 2.2.1 „udział” oraz rubryka 2.2.5 „osoba fizyczna” tej księgi wieczystej następujących osób będących współwłaścicielami nieruchomości wraz z przysługującymi im wartościami ułamkowymi części we współwłasności nieruchomości – w odpowiednich rubrykach, polach i podpolach: M. P. jako współwłaściciel w 3/21 części (punkt III a); E. D. jako współwłaściciel w 2/21 części (punkt III b); T. G. jako współwłaściciel w 2/21 części (punkt III c); J. G. (1) jako współwłaściciel w 2/21 części (punkt III d); W. P. jako współwłaściciel w 12/21 części; dalej idący wniosek o uzgodnienie oddalił (punkt IV).

Sąd Rejonowy za bezsporne uznał następujące okoliczności:

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2003 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie wydał postanowienie do sygn. akt I Ns 1266/00/S w którym ustalił, iż przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) obr. (...) o powierzchni 6a 47 m⁽²⁾ zabudowana budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K.. Podstawą do wyodrębnienia lokali mieszkalnych i użytkowych w postępowaniu o sygn. akt I Ns 1266/00/S była opinia biegłego sądowego J. Ż. z lutego 2001 r. W opinii tej biegły J. Ż. w sposób nieuzasadniony przedstawił usytuowanie ścian i drzwi wejściowych do wyszczególnionych lokali nr (...) przez co zwiększone zostały powierzchnie w stosunku do powierzchni rzeczywistych. W związku z powyższym Prokuratura Rejonowa (...) wniosła przeciwko biegłemu J. Ż. akt oskarżenia zarzucając biegłemu popełnienie przestępstwa z art. 233 §4 k.k. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie z dnia 11 stycznia 2006 roku postępowanie karne przeciwko biegłemu J. Ż. zostało na mocy art. 66 § 1 i 2 k.k. w zw. z art. 67 § 1 k.k. warunkowo umorzone na okres próby wynoszący 1 rok oraz orzeczono wobec niego nawiązkę na rzecz (...) Nieruchomość przy ulicy (...) w K. objęta została księgą wieczystą Kw nr (...) i składa się z działki o nr (...) obr. (...) o powierzchni 6a 47 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Przed zniesieniem współwłasności postanowieniem z dnia 11 czerwca 2003 roku udziały we współwłasności powyższej nieruchomości przedstawiały się następująco: uczestnicy T. G., E. D. i J. G. (2) dysponowali udziałami w wysokości po 2/21, skarżący M. P. był współwłaścicielem w 3/21 części, a W. P. w 12/21 części nieruchomości. W budynku (według inwentaryzacji biegłego J. Ż.) znajdowało się 10 samodzielnych lokali mieszkalnych i (...) samodzielne lokale użytkowe. Spośród tych lokali postanowieniem z dnia 11 czerwca 2003 roku Sąd przyznał 12 lokali uczestnikowi W. P. ((...)mieszkalnych i (...)użytkowe), (...) lokal użytkowy przyznał skarżącemu M. P., a 1 lokal użytkowy przyznał na współwłasność uczestnikom E. D., T. G. i J. G. (1). Postanowieniem z dnia 27 maja 2004 r. Sąd Okręgowy w Krakowie odrzucił apelację M. P. od powyższego orzeczenia, zaś w dniu 14 września 2005 r. Sąd Najwyższy oddalił zażalenie M. P. od postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku o przywrócenie

terminu do wniesienia apelacji od postanowienia kończącego sprawę I Ns 1266/00/S. W dniu 4 sierpnia 2005 r. W. P. sprzedał przyznane mu lokale w budynku przy ul. (...) w K. A. P.. Zmiana własności została odnotowana w księgach wieczystych założonych dla poszczególnych lokali, urządzonych uprzednio na wniosek W. P.. W dniu 31 marca 2006 r. M. P. wniósł o wznowienie postępowania I Ns 1266/00/S, podnosząc, iż postanowienie w sprawie wydane zostało na podstawie fałszywego dokumentu jakim była opinia biegłego J. Ż.. Podniósł, iż biegły zaliczył powierzchnię WC i część korytarza do powierzchni poszczególnych lokali, co sprawiło, iż powierzchnia ta została błędnie ustalona. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie do sygn. XIV K 487/05/S wobec biegłego J. Ż. umorzono warunkowo postępowanie karne oraz orzeczono nawiązkę na rzecz (...). Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2006 r. Sąd wznowił postępowanie zakończone postanowieniem z dnia 11 czerwca 2003 r. jako podstawę wskazując art. 403 § 1 i 2 k.p.c. W dniu 8 października 2008 r. tutejszy Sąd wydał postanowienie, którym zmienił prawomocne postanowienie z dnia 11 czerwca 2003 r. wydane do sygnatury I Ns 1266/00/S poprzez wyodrębnienie lokali w budynku przy ulicy (...) w K. zgodnie z opinią biegłego P. Ł., to jest lokali (...) oraz LU „oficyna lewa” i przyznał te lokale poszczególnym uczestnikom sprawy wywołanej skargą o wznowienie postępowania: lokale (...) na własność A. P., lokal użytkowy „oficyna lewa” na własność M. P., lokale (...) na współwłasność E. D., T. G. i J. G. (1) – wszystko to bez spłat i dopłat. Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił powyższe postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Odwoławczy wskazał, iż opinia biegłego P. Ł. dowiodła, że faktycznie lokale wyodrębnione w postanowieniu z dnia 11 czerwca 2003 r. (kończącego postępowanie podlegające wznowieniu) nie istniały w takim kształcie i powierzchni, jak zostało to opisane w opinii służącej jako podstawa do wydania postanowienia. W. P. nie mógł więc skutecznie przenieść prawa własności samodzielnych lokali, których rzeczywiście nie było w takim kształcie, powierzchni i oznaczeniu, jak przyjęte w umowie sprzedaży. Skoro nie istniał przedmiot przeniesienia własności opisany w umowie sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2005 r., to umowa ta nie mogła być w tym zakresie skuteczna. Nabywca nie mógł zdaniem Sądu Okręgowego powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, bowiem nie chroni ona działu I księgi wieczystej, obejmującego między innymi opis i oznaczenie nieruchomości. Skoro nabywcy nie chroniła rękojmia, nie można mówić w tym kontekście o dobrej lub złej wierze nabywcy. Sąd odwoławczy zauważył także, iż świadomie działająca osoba zamierzając nabyć lokal najpierw go ogląda, a później bada treść księgi wieczystej. W sprawie nie było przedmiotu o którym mowa w dziale – toteż do przeniesienia własności nie doszło, bowiem lokale nie istniały. Obecnie w księdze wieczystej macierzystej dla przedmiotowej nieruchomości ((...)) w dziale II znajduje się wpis na rzecz M. P. w 3300/69300 części i w 6600/69300 części oraz właścicieli wyodrębnionych lokali nr (...).

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie niniejszej postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest postępowaniem incydentalnym w sprawie ze skargi o wznowienie postępowania w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości – stało się ono koniecznym po wskazaniu przez Sąd Okręgowy w Krakowie, iż zachodzi niezgodność stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w K. ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), szczegółowo opisanym powyżej. Powód (skarżący) został więc w zasadzie zwolniony przez Sąd Drugiej Instancji z obowiązku dowodzenia stanu niezgodności, skoro ustalenia Sądu Okręgowego o istnieniu tejże niezgodności są w sprawie wiążące i niepodważalne. Argumentował, iż M. P. jako jeden ze współwłaścicieli złożył wniosek o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – niewątpliwie osoba ta posiada interes prawny w takim uzgodnieniu, bowiem błędne wpisy w księdze wieczystej godzą w prawo własności wnioskodawcy, który nie może nim dysponować w sposób pełny. Powołując art. 618 § 1 k.p.c. wskazał, że ustalenie, czy krąg uczestników postępowania o zniesienie współwłasności jest prawidłowy jest właśnie rozstrzygnięciem sporu o prawo żądania zniesienia współwłasności – postępowanie incydentalne ma na celu wskazanie Sądowi, jakie podmioty są faktycznie uprawnione do wysuwania żądań w postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności, a jakie podmioty mają to prawo jedynie pozornie, z uwagi na błędny wpis w dziale II księgi wieczystej. Za błędne uznał stanowisko uczestnika W. P., iż w ramach postanowienia wstępnego nie można rozstrzygać kwestii uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy uczestnikiem postępowania głównego jest osoba, co do której wiadomo, iż współwłaścicielem nieruchomości nie jest (A. P.) – bowiem krąg niniejszego postępowania oraz krąg hipotetycznego postępowania procesowego o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie pokrywają się. W ocenie Sądu Rejonowego to właśnie postępowanie incydentalne ma z pewnością ustalić stosunki właścicielskie na nieruchomości, a tym samym wskazać wszystkich

uczestników postępowania o zniesienie współwłasności. Nie ma możliwości pozbawienia A. P. - przed prawomocnym ustaleniem rzeczywistych właścicieli nieruchomości – prawa do udziału w sprawie, bowiem tym samym pozbawiono by go prawa do obrony swoich racji w postępowaniu. Wskazał, że dopiero po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia wstępnego, będzie podejmował czynności celem zwolnienia poszczególnych osób od udziału w sprawie czy też dopuszczenia innych osób do tego udziału. Za niezasadne uznał stanowisko uczestnika W. P., iż nabycie przez A. P. lokali wyodrębnionych na podstawie postanowienia z dnia 11 czerwca 2003 r. do sygn. akt I Ns 1266/00/S jest chronione ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych i nie może dojść do wyodrębnienia lokali w inny sposób niż wskazany w wymienionym orzeczeniu. Wyjaśnił, iż dział I-O księgi wieczystej, w którym znajduje się wpis o wyodrębnieniu lokali, nie jest objęty ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych a wskazuje na to bezpośrednio tryb sprostowania z art. 27 ustawy, który pozwala jedynie na podstawie danych z katastru dokonać z urzędu sprostowania oznaczenia nieruchomości. Podał, że w postępowaniu niniejszym w tymże właśnie trybie wykreślił (nakazał wykreślenie) błędne wpisy w dziale I-O księgi wieczystej, polegające na wydzieleniu nieruchomości lokalowych z nieruchomości macierzystej, jako podstawę tego wykreślenia uznając prawomocne orzeczenie Sądu Okręgowego, w której stwierdził on nieważność wydzielenia tychże lokali. Konsekwencją usunięcia błędnego wpisu w dziale I-O księgi wieczystej było wykreślenie odnoszących się do nich wpisów dotyczących właścicieli wyodrębnionych lokali – skoro bowiem nie istnieją wydzielone lokale, nie jest możliwe posiadanie prawa ich własności, ujawnionego w księdze wieczystej. W tej sytuacji utrzymywanie odwołań w treści działu II księgi wieczystej do każdorazowych właścicieli lokali wydzielonych jako osób posiadających prawo własności tych lokali byłoby błędne i musiało zostać skorygowane w niniejszym postępowaniu.

Odnosnie treści, które Sąd Rejonowy nakazał wpisać w miejsce wykreślonych z księgi wieczystej wpisów – podzielił on w tej sprawie poglądy judykatury, która zgodna jest co do faktu związania sądu żądaniem pozwu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wskazał, że analiza akt księgi wieczystej (...) wskazuje, iż stosunki własnościowe określone na okres zawarcia umowy sprzedaży błędnie wydzielonych lokali przez W. P. A. P. odpowiadają tym wskazanym we wniosku, toteż jego treść mogła zostać transponowana do treści punktu II i III niniejszego postanowienia bez modyfikacji. Podniósł, iż częścią żądania wniosku o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest jednak osobny wniosek o zamknięcie ksiąg wieczystych założonych dla błędnie wyodrębnionych lokali. Podzielił stanowisko uczestnika A. P. co do niemożności zamknięcia księgi wieczystej w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powołał się na pogląd Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażony w wyroku z dnia 31 stycznia 2012 roku i dodał, że daleko idącą czynnością techniczną byłoby zamknięcie ksiąg innych niż księga, w której sąd w ramach zakreślonych przez ustawodawcę dokonuje modyfikacji poprzez nakazanie dokonania wykreśleń i wpisów. W ocenie Sądu Rejonowego to bowiem sąd wieczystoksięgowy, kierując się ustawą o księgach wieczystych i hipotece oraz rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, będzie władny w razie prawomocności niniejszego postanowienia zamknąć księgi wieczyste założone dla nieistniejących lokali – w ramach swojej właściwości rzeczowej.

Apelację wnieśli uczestnicy A. P. i W. P.. A. P. zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił mu naruszenie:

- art. 379 pkt 5 k.p.c. w związku z brakiem dokonania zawiadomienia o toczącym się postępowaniu K. M. pomimo, iż zgodnie z istniejącym wpisem w dziale II KW nr (...) obejmującym lokal nr (...) znajdujący się w przedmiotowej nieruchomości jest on współwłaścicielem tego lokalu, co prowadzi do nieważności postępowania;

- art. 10 ustawy polegającym na wydaniu orzeczenia prowadzącego, w związku z brzmieniem §17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów z dnia 17 września 2011 roku do stanu niepewności prawnej i braku spójności w zapisach ksiąg wieczystych.

Podnosząc powyższe zarzuty domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Uczestnik W. P. zaskarżył postanowienie w części, tj. od pkt II i III i zarzucił mu:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 618 § 1 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej w ramach postępowania o zniesienie współwłasności mimo, że spór w tym zakresie zachodzi również pomiędzy osobami niebędącymi współwłaścicielami nieruchomości, co do której sprawę o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga w niniejszym postępowaniu;

- art. 365 § 1 k.p.c. poprzez uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez dokonanie w tej księdze wykreśleń i wpisów z naruszeniem zasady związania prawomocnym i nie uchylonym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 11 czerwca 2003 roku o zniesieniu współwłasności nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą nr (...) wydanym do sygnatury akt I Ns 1266/00/S;

- art. 233 k.p.c. i art. 386 § 6 k.p.c. wobec dokonania przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i bez wszechstronnego rozważenia tegoż materiału, o czym świadczy ustalenie, że lokale wyodrębnione postanowieniem z dnia 11 czerwca 2003 roku o zniesieniu współwłasności nie istniały; dodatkowo ustalenie to zostało poczynione przy błędnym założeniu, że podobne ustalenie poczynione wcześniej przez Sąd Okręgowy w Krakowie w postanowieniu z dnia 18 czerwca 2009 roku, sygn. akt II Ca 513/09 jest wiążące w dalszym postępowaniu;

- art. 328 § 2 k.p.c. o czym świadczą wady w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia a mianowicie:

a) wewnętrzna sprzeczność w uzasadnieniu sprowadzająca się do ustalenia z jednej strony, że wady w przedstawieniu usytuowania ścian i drzwi wejściowych w opinii biegłego Ż., a w konsekwencji w postanowieniu Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 11 czerwca 2003 roku o zniesieniu współwłasności nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą nr (...) wydanym do sygnatury akt I Ns 1266/00/S – dotyczą czterech lokali, a z drugiej strony w ustaleniu, że wszystkie lokale wyodrębnione wskazanym postanowieniem a w konsekwencji objęte umową sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2005 roku nie istnieją z powodu tych wad;

b) brak wskazania dlaczego zdaniem Sądu Rejonowego wady w przedstawieniu usytuowania ścian i drzwi wejściowych w opinii biegłego Ż. a w konsekwencji w postanowieniu Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 11 czerwca 2003 roku o zniesieniu współwłasności nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą nr (...) wydanym do sygn. akt I Ns 1266/00/S powodują, że lokale wyodrębnione wskazanym postanowieniem a w konsekwencji objęte umową sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2005 roku nie istnieją;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nakazanie dokonania zmian (wykreśleń i wpisów) w treści księgi wieczystej nr (...) pomimo, że stan prawny ujawniony w tej księdze wieczystej nie jest niezgodny ze stanem prawnym;

- art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie albowiem w przypadku, gdyby przyjąć hipotetycznie i błędnie, że wzruszone zostało postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 11 czerwca 2003 roku o zniesieniu współwłasności nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą nr (...) wydane do sygn. akt I Ns 1266/00/S, zbycie przez W. P.(...) lokali wyodrębnionych uczestnikowi A. P. chronione byłoby ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Podnosząc powyższe zarzuty domagał się oddalenia wniosku w całości i zasądzenia od wnioskodawcy na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja uczestnika W. P. podlegała oddaleniu jako bezzasadna natomiast apelacja uczestnika A. P. skutkowałą zmianą zaskarżonego postanowienia albowiem jeden z jej zarzutów okazał się trafny.

W pierwszej kolejności rozważyć należało podniesiony w apelacji A. P. zarzut obrazy art. 379 pkt 5 k.p.c. jako, że był to zarzut najdalej idący. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten był bezzasadny. K. M. został bowiem wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika oraz został zawiadomiony o terminie rozprawy (k. 1644), na którą jednak się nie stawił. Wezwanie tego uczestnika do udziału w sprawie było niezbędne gdyż na mocy umowy z dnia 18 lutego 2014 roku uczestnik J. G. (1) będący współwłaścicielem nieruchomości lokalowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (wyodrębniona z macierzystej księgi wieczystej (...)) zbył na rzecz K. M. swój udział w tym prawie wynoszący 1/3. Z nieważnością postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony jej praw mamy do czynienia wówczas, gdy na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, strona faktycznie nie mogła uczestniczyć w całym postępowaniu lub jego istotnej części lub gdy pozbawiono ją możliwości podejmowania lub też niepodejmowania czynności procesowych zmierzających do ochrony jej sfery prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 stycznia 2003 roku, I CK 166/02, z dnia 17 października 2003 roku, IV CK 76/02, z dnia 9 stycznia 2001 roku, I CZ 43/03). Prawa uczestnika K. M. nie zostały jednakże w tym postępowaniu naruszone bowiem został on wezwany do udziału w sprawie i zawiadomiony o terminie rozprawy. Stąd też powyższy zarzut nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Niezasadnie podnosił uczestnik W. P., że w niniejszym postępowaniu nie mogło zostać rozpoznane powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Kwestia ta była podnoszona przez tego uczestnika w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i w związku z tym była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Rejonowego. Sąd ten trafnie argumentował, że rozstrzygnięciem sporu o prawo żądania zniesienia współwłasności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. jest ustalenie prawidłowego kręgu uczestników postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości. Rozpoznanie zatem zgłoszonego w ramach postępowania wznowieniowego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej macierzystej o numerze (...) z rzeczywistym stanem prawnym było niezbędne w celu ustalenia jakie podmioty mają uprawnienie do wysuwania żądań w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości, a jakie mają to uprawnienie jedynie pozorne a to z uwagi na błędne wpisy w księdze wieczystej. Celem tego postępowania było zatem ustalenie kręgu uczestników postępowania o zniesienie współwłasności. W kontekście powyższych uwag za bezzasadny uznać również należało zarzut apelacji uczestnika W. P., że wydanie zaskarżonego postanowienia naruszało art. 365 § 1 k.p.c. a to z uwagi na to, że postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 11 czerwca 2003 roku, sygn. akt I Ns 1266/00/S jest prawomocne i nie zostało uchylone. Rzeczą faktu pozostaje, że postanowienie to nie zostało do chwili obecnej uchylone ani zmienione. W związku z tym w świetle art. 365 § 1 k.p.c. ma ono moc wiążącą. W tym kontekście należy wskazać na konstrukcję skargi o wznowienie postępowania w postępowaniu cywilnym. W ramach tej instytucji nie przewidziano wydawania zaskarżalnych postanowień mających na celu przesądzenie istnienia podstaw do wznowienia postępowania. Dopuszczalne jest co prawda wydawanie postanowień typu „wznówić postępowanie” ale powszechnie przyjętym jest w doktrynie, że postanowienia te mają jedynie charakter porządkujący, pełnią rolę informacyjną dla Sądu. Brak jest jednak w fazie wstępnej podstaw do wydawania zaskarżalnych postanowień unicestwiających byt postanowienia merytorycznego kończącego postępowanie w sprawie wznowianej. Taka konstrukcja wynika ze sformułowania art. 412 k.p.c. w zw. z art. 1382 k.p.c. Przepis paragrafu pierwszego art. 415 k.p.c. zakłada rozpoznawanie sprawy przy istniejącym prawomocnym postanowieniu i dopiero zgodnie z paragrafem 2 tegoż art. 415 k.p.c. po rozpoznaniu sprawy rozstrzyga się o bycie prawnym orzeczenia kończącego sprawę w sprawie, w której wniesiono skargę o wznowienie. Przy czym żaden przepis normujący skargę o wznowienie nie przesadza o dopuszczalności wydania postanowienia wstępnego, a skoro rozpoznaje się sprawę na nowo – w granicach podstawy wznowienia – dopuszczalne jest wydawanie postanowień, które byłyby dopuszczalne przy rozpoznawaniu tego typu sprawy.

Należy mieć na uwadze, iż wnioskodawca M. P. wniósł skargę o wznowienie postępowania w sprawie I Ns 1266/00/S i w celu prawidłowego ustalenia kręgu uczestników postępowania wznowieniowego niezbędne było rozpoznanie złożonego w tym postępowaniu przez wnioskodawcę powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Wobec tego, w tym konkretnym stanie faktycznym nie można skutecznie podnosić, że na przeszkodzie uwzględnieniu powyższego

powództwa stoi treść prawomocnego postanowienia z dnia 11 czerwca 2003 roku. Pamiętać bowiem należy z jednej strony o stanie faktycznym tej sprawy a z drugiej o celu jakiemu służyło zgłoszenie przez wnioskodawcę powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Bezzasadne były również zarzuty dotyczącego błędów w ustaleniach faktycznych albowiem Sąd Rejonowy ustaleń takich w ogóle nie czynił uznając, że stan faktyczny sprawy nie był sporny pomiędzy stronami. Niemniej jednak zauważyć należy, że kwestia dotycząca różnic w powierzchni wyodrębnionych lokali mieszkalnych według stanu wynikającego z opinii biegłego, a stanu rzeczywistego została przesądzona w postanowieniu Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18 czerwca 2009 roku, II Ca 513/09, który w uzasadnieniu wskazał, że „opinia P. Ł. dowiodła, że faktycznie lokale wyodrębnione w postanowieniu z dnia 11 czerwca 2003r. nie istniały w takim kształcie i powierzchni jak opisane, a zatem przedmiot wyodrębnienia w znaczeniu powstania tworu prawnego – samodzielnych lokali nie miał odpowiednika w rzeczywistości”. Biorąc pod uwagę powyższą tezę nie było potrzeby prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia, że powierzchnia tych lokali wskazana w opinii biegłego Ż. różniła się od rzeczywistej albowiem w świetle art. 386 § 6 k.p.c. Sąd Rejonowy był związany zapatrywaniami Sądu Okręgowego w sprawie II Ca 513/09 o istnieniu niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Odnośnie zarzutu obrazy art. 328 § 2 k.p.c. podniesionego w apelacji uczestnika W. P. stwierdzić trzeba, że w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie ma żadnych ustaleń faktycznych bowiem Sąd Rejonowy prawidłowo stan faktyczny uznał za bezsporny, o czym była już mowa powyżej. Ponadto Sąd Okręgowy nie dopatrywał się sprzeczności, na które wskazała apelacja bowiem Sąd Rejonowy w ogóle nie odnosił się do kwestii dotyczących wad w przedstawieniu usytuowania ścian i drzwi wejściowych w opinii biegłego Ż. prawidłowo uznając w tym zakresie za wiążącą ocenę dokonaną w postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 18 czerwca 2009 roku. Bezzasadnie podnosił uczestnik na naruszenie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazując, że A. P. nabył lokale w dobrej wierze. Kwestia ta została prawidłowo wyjaśniona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w związku z czym nie jest konieczne szersze ustosunkowanie się do niej. Ugruntowane już w orzecznictwie jest stanowisko, że nabywca nie może się powoływać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych ponieważ rękojmia dotyczy wyłącznie stanu prawnego, a nie danych faktycznych nieruchomości (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 roku, III CZP 13/89 (OSNCP 1990, z. 2-3, poz. 26 i z dnia 4 marca 1994 roku, III CZP 15/94, niepubl.). Nabywcy poszczególnych wyodrębnionych lokali nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stąd też w tym kontekście w ogóle nie można mówić o dobrej lub złej wierze.

Odnosząc się do wspólnego dla obu apelacji zarzutu naruszenia art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazać należy, że zarzut ten był zasadny jednakże tylko jeśli chodzi o apelację uczestnika A. P., o czym będzie mowa poniżej. Bezzasadnie natomiast uczestnik W. P. upatrywał naruszenia tego przepisu w nakazaniu dokonania zmian twierdząc, że nie ma niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Rację ma natomiast uczestnik A. P. wskazując, że Sąd Rejonowy niezasadnie przyjął, że w niniejszej sprawie nie było możliwe uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez zamknięcie ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych z macierzystej księgi wieczystej nieruchomości lokalowych. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 lipca 2011 roku, IV CSK 536/10 rozważał zakres dokonania uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w mianowicie możliwość ingerencji sądu w odniesieniu do wpisów (własności) ujawnionej nie w jednej, ale w dwóch księgach wieczystych, tj. w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej i odrębnej księdze przeznaczonej dla wyodrębnionej z nieruchomości gruntowej nieruchomości lokalowej i ostatecznie doszedł do przekonania, że „ujawniającą się w orzecznictwie Sądu Najwyższego tendencję do poszerzania możliwego zasięgu ingerencji sądu rozpoznającego sprawę na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece odpowiada głównemu celowi tego przepisu. Przepis ten nie ogranicza natomiast samej prawnej formuły rozstrzygnięcia zmierzającego do „usunięcia niezgodności”. In concreto mogłoby zatem wchodzić w grę także nakazanie wykreślenia oznaczonego wpisu własności i zamknięcia księgi wieczystej obejmującej nieistniejące prawo rzeczowe”. Ponadto przywołać trzeba pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 16 czerwca 1997 roku, I CKN 144/97, OSP 1998/2/34, zgodnie z którym przewidziana w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) zależność prawa własności wpisanego w księdze wieczystej prowadzonej dla „nieruchomości wspólnej” od

prawa własności wpisanego w księdze wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu czyni bezprzedmiotowym podważanie w trybie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece podstawy wpisu z pierwszej z wymienionych ksiąg, jeżeli co najmniej równocześnie nie czyni się tego w odniesieniu do drugiej z nich”. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego orzeczenia wyjaśnił, że „(...) dopóki nie zostanie podważona odrębna własność lokalu, nie ma podstaw do podważenia związanego z tą własnością prawa do nieruchomości i wspólnych części budynku. Innymi słowy, dopóki funkcjonuje wpis prawa własności lokalu w założonej dla tego lokalu księdze wieczystej, dopóty nie ma możliwości podważenia związanego z lokalem wpisu prawa własności i wspólnych części budynku w księdze wieczystej prowadzonej dla „nieruchomości wspólnej”. W tej konkretnej sprawie wnioskodawca wystąpił o uzgodnienie treści księgi wieczystej macierzystej i ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych z niej nieruchomości lokalowych. Powództwo to było płaszczyzną do wykazania niezgodności wpisów we wszystkich tych księgach i stanowiło podstawę do usunięcia niezgodności w każdej z tych ksiąg. Skoro wykazane zostało, że lokale mieszkalne w ogóle nie powstały w takim kształcie jak to wskazał biegły Ż. w swej opinii a mimo tego zostały dla nich założone księgi wieczyste, to koniecznym było uzgodnienie treści tych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ich zamknięcie. Jest to o tyle konieczne, że w księdze wieczystej tzw. macierzystej usunięte zostały wszelkie wpisy dotyczące wyodrębnienia z niej nieruchomości lokalowych i założenia dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. Wobec tego funkcjonowanie dalej tych ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych bez istnienia odesłania do tych ksiąg w księdze macierzystej jest bezpodstawne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, w uwzględnieniu apelacji uczestnika A. P. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie poprzez nakazanie zamknięcia ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych. Apelację uczestnika W. P. Sąd Okręgowy natomiast oddalił przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.