

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wydanym w dniu 19 czerwca 2017 roku w sprawie o sygn. akt XVIII Ns 101/17 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

- w punkcie 1. oddalił wniosek o zezwolenie na złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego;
- w punkcie 2. ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane z jego udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

R. G. wniósł o zezwolenie na comiesięczne składanie kwot po 240 złotych tytułem opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ulicy (...) na przyszłość z chwilą wymagalności każdego świadczenia, począwszy od dnia 10 kwietnia 2017 roku do czasu wyznaczenia uprawnionej osoby lub podmiotu do odbioru wpłaconych kwot przez sąd, po wykazaniu stosownych uprawnień. Przy czym, jako podstawę złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu wskazał wszystkie podstawy z art. 467 k.c.

Dla uzasadnienia podniósł, iż jest wpisany jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu (...) znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...).

Z własnością lokalu związany jest udział w 5/1000 części w nieruchomości wspólnej. Dodał, iż w jego ocenie umowy kupna - sprzedaży w/w lokalu i innych lokali z mocy prawa dotknięte są sankcją nieważności, a zatem wspólnota, która się zawiązała, nie ma umocowania prawnego do swego działania. Według wnioskodawcy w stosunku do opłat, których wysokość wynosi po 240 złotych miesięcznie, zachodzi spór co do tego, kto jest wierzycielem, w sytuacji gdy umowy kupna - sprzedaży odrębnych własności lokali są dotknięte sankcją nieważności z uwagi na nieprawidłowości zachodzące przy wyodrębnieniu lokali (nieprawidłowe ustalenie udziałów w nieruchomości, na której usytuowany jest budynek z uwagi na nieuwzględnienie jednej z działek stanowiącej własność Skarbu Państwa).

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy dokonał analizy przepisów art. 6, 12, 13 i 15 ustawy o własności lokali i art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i uznał, iż w niniejszej sprawie wiadomo, kto jest wierzycielem i gdzie jest jego siedziba, nie zachodzi brak zdolności do czynności prawnych ze strony wierzyciela, nie ma sporu co do osoby wierzyciela (do tego miana nie pretenduje bowiem inny podmiot). Dodał w zakresie podnoszonej przez wnioskodawcę wątpliwości, czy wspólnota mieszkaniowa powstała (a zatem innej okoliczności dotyczącej osoby wierzyciela), że to właściciele poszczególnych wyodrębnionych lokali z mocy prawa tworzą taką wspólnotę, a domniemanie z art. 3 nie zostało obalone.

W tej sytuacji Sąd I instancji, powołując się na ograniczoną kognicję sądu w postępowaniu o złożenie do depozytu sądowego, podniósł, iż skoro zgodnie z treścią wniosku R. G. wpisany jest w księdze wieczystej jako właściciel lokalu, co dotyczy również właścicieli innych lokali, sam zarzut nieważności umów ustanowienia odrębnych własności lokali nie daje podstaw do przyjęcia, że nie ma wspólnoty mieszkaniowej. Jest ona również uczestnikiem postępowania o zezwolenie na złożenie świadczenia do depozytu sądowego.

Sąd Rejonowy dodał, iż przeciwko uwzględnieniu wniosku przemawiała także przesłanka natury procesowej. Właściwe określenie zarówno uprawnionego jak i warunku wydania depozytu ma podstawowe znaczenie dla późniejszej oceny wniosku o wydanie depozytu. Wnioskodawca we wniosku wskazał, iż przedmiot świadczenia ma być składany do depozytu do czasu wyznaczenia osoby lub podmiotu do odbioru wpłaconych kwot przez sąd i po wykazaniu stosownych uprawnień. Taki warunek czynić może, zdaniem Sądu Rejonowego, niemożliwym wydanie przedmiotu depozytu. Sąd I instancji dodał, iż przedstawiony przez wnioskodawcę warunek wydania depozytu pomimo ukształtowania go

w sposób kategoryczny sprowadza się do możliwości uniknięcia realizacji zobowiązania poprzez uzależnianie wydania depozytu od warunku nieostrego. Nie istnieje możliwość ustalenia na podstawie tak zarysowanego warunku, w jakim postępowaniu miałyby być wskazana uprawniona osoba lub podmiot i jakimi uprawnieniami się legitymować.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca zaskarżając je w całości oraz zarzucając naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 467 pkt 3 k.c. oraz art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 6, art. 12 i art. 13 ustawy o własności lokali w zakresie uznania, że w niniejszej sprawie znany jest wierzyciel uprawniony do pobierania opłat i jego siedziba oraz że nie zostało obalone domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia

i uwzględnienie wniosku lub przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Dla uzasadnienia swego stanowiska podniósł, iż zaskarżone postanowienie zostało wydane bez zapoznania się przez Sąd Rejonowy z pismem wnioskodawcy z dnia 16 czerwca 2017 roku i załączonymi do niego dokumentami. Dodał, iż domniemanie z art. 3 ustawy

o księgach wieczystych i hipotece, które stanowi, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym zostało obalone przez odmowę dokonania czynności notarialnej przez notariusza J. T. z dnia 5 października 2015 roku, rep. A nr 3305/2015. Stanowisko to podtrzymał Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 18 grudnia 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III Cz 2103/15, w którym wskazał na niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych nieruchomości w Ł. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Apelujący podniósł także, iż do powstania wspólnoty mieszkaniowej, poza odrębnością lokalu, niezbędne jest to, aby właścicielem wyodrębnionego lokalu pozostawał inny podmiot niż właściciel pozostałej części nieruchomości. Taka sytuacja jednak nie ma miejsca

w nieruchomości w Ł. przy ul. (...), gdzie żaden samodzielny lokal mieszkalny nie został prawidłowo wyodrębniony, a zatem nie powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa mająca być znanym w tej sprawie wierzycielem. Apelujący wskazał ponadto, że przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 770/17 zostało wszczęte postępowanie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Ł. przy ul. (...) reprezentowanej przez FILAR - Administrowanie i (...)

o ustalenie nieistnienia Wspólnoty Mieszkaniowej w Ł. przy ul. (...). Na koniec skarżący podtrzymał swoje stanowisko, że kwoty wpłacone do depozytu sądowego Sąd winien wypłacić uprawnionemu podmiotowi po wykazaniu stosownych uprawnień, przy czym kto będzie tym podmiotem, tego obecnie nie wiadomo, dlatego wnioskodawca nie mógł tego precyzyjnie określić we wniosku. Dodał jednakże, wobec stanowiska Sądu

o konieczności określenia wierzyciela, że kwoty wpłacone do depozytu sądowego przez wnioskodawcę winny zostać wypłacone Wspólnocie Mieszkaniowej w Ł. przy

ul. (...), która powstanie po prawidłowym wyodrębnieniu lokali mieszkalnych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o jej oddalenie.

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

Apelacja była bezzasadna, co skutkowało jej oddaleniem.

Na wstępie wskazać należało, iż choć faktycznie Sąd Rejonowy przed wydaniem zaskarżonego postanowienia nie zapoznał się z pismem przygotowawczym wnioskodawcy

z dnia 16 czerwca 2017 roku z załącznikami, które zostało mu przedstawione po jego wydaniu, to nie miało to wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia i trafność motywów tej decyzji, o czym będzie szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia. Wśród załączonych przez wnioskodawcę dokumentów znalazły się: kopia aktu notarialnego z dnia 5 października 2015 roku, nr rep. A 3305/2015, kopia uzasadnienia odmowy dokonania czynności notarialnej i kopia pisma zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Urzędu Miasta Ł.

z 15 maja 2017 roku, (...). (...)3.2017. Wnioskodawca nie złożył zaś, wbrew treści uzasadnienia apelacji, dokumentu określonego jako „informacja Prezydenta Miasta Ł.”.

Przechodząc do dalszych rozważań wskazać należało, iż w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-śródmieścia w Łodzi wpisany jest R. G. jako właściciel stanowiącego odrębną nieruchomość samodzielny lokal mieszkalny numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) (działy I i II), w działach III i IV wpisów brak.

Art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2017/1007 z zm.) stanowi, iż domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (ust. 1). Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje (ust. 2). Jak czytamy w komentarzu do tego przepisu autorstwa T. C., opublikowanego w LexisNexis, 2014, celem art. 3 jest wzmocnienie zaufania uczestników obrotu do ksiąg wieczystych jako rejestru publicznego. W myśl powołanego przepisu uczestnicy mogą ufać temu, że prawo podmiotowe, które ujawniono w księdze wieczystej, jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, jak również że prawo, które wykreślono z księgi wieczystej, nie istnieje. Omawiany przepis wzmacnia zatem wiarygodność informacji zamieszczonych w księdze wieczystej. Domniemania, które wynikają z art. 3, nie są elementami instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5-9), ale w sposób istotny uzupełniają tę instytucję. Ochrona zaufania nie ma jednak charakteru bezwzględny, ponieważ domniemania prawne, które wyznacza art. 3, mogą zostać wzruszone.

Nie sposób było podzielić stanowiska skarżącego, iż domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zostało obalone przez odmowę dokonania czynności notarialnej z dnia 5 października 2015 roku przez notariusza J. T., rep. A 3305/2015, którego stanowisko zostało podzielone przez Sąd Okręgowy w postanowieniu z dnia 18 grudnia 2015 roku, sygn. akt III Cz 2103/15. Skarżący wydaje się bowiem nie rozumieć uzasadnienia orzeczenia Sądu Okręgowego, który rozpoznał jego zażalenie na odmowę dokonania przez notariusza czynności notarialnej. Sąd ten wyraźnie wskazał, iż wnioskodawca skutecznie nabył prawo własności nieruchomości lokalowej, bowiem jako kupującego ją w dobrej wierze, chroniła go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie ma ona jednakże zasięgu czasowo nieograniczonego i obecnie skoro znany jest stan prawny nieruchomości, z której wyodrębniony został lokal, notariusz powinien o tym zawiadomić osobę nabywającą lokal od wnioskodawcy, co wyłączałoby po stronie nabywcy ochronę rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych. Na koniec Sąd dodał, iż istnieje niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych – prowadzonej dla lokalu wnioskodawcy oraz dla nieruchomości, z której go wyodrębniono, z rzeczywistym stanem prawnym.

Z powyższego wynika po pierwsze, że wnioskodawca skutecznie nabył prawo własności lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w Ł., a po drugie, iż następnie ujawniła się niezgodność treści prowadzonej dla niego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec nieprawidłowości przy wyodrębnieniu tego lokalu (podobnie jak pozostałych posadowionych na tej nieruchomości). Przy czym, wnioskodawca został ujawniony w dziale II księgi wieczystej założonej dla przedmiotowego lokalu jako jego właściciel i nadal taki wpis w tejże księdze widnieje. Skarżący nie wykazał, aby było inaczej, a wykracza to poza kompetencje Sądu w postępowaniu o złożenie do depozytu sądowego. Przy czym, w ocenie Sądu II instancji, jedyną drogą do obalenia domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w niniejszym przypadku, tj. gdy wpis prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 in fine ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, tj. Dz.U. 2015/1892 z zm.), byłoby powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 roku, II CSK 104/11, LEX nr 1102262, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 roku, sygn. akt I CSK 340/10, LEX nr 785271, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia

15 grudnia 2015 roku, I ACa 849/15, LEX nr 1979465). Gdyby nawet opowiedzieć się za poglądem, że w każdym postępowaniu można przeprowadzić dowód, który prowadzi do obalenia wniosku wynikającego z tego domniemania, to powołując się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 18 maja 2010 roku, sygn. akt III CZP 134/2009, OSNC 2010/10/131, LEX nr 577301, zgodnie z

którą 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, tj. w innych postępowaniach niż proces w trybie art. 10, choć wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze, przyjmując należałoby, że ustalenia w sprawie o odmowę dokonania czynności notarialnej i z odwołania od tej decyzji do Sądu, nie miałyby wpływu

na postępowanie w przedmiocie wniosku o złożenie do depozytu. Skoro zatem wnioskodawca skutecznie nabył prawo własności lokalu, i brak jest jakiegokolwiek dowodu zaprzeczającego skuteczności nabycia własności pozostałych lokali przez inne osoby, to przyjmując należało, iż

z mocy prawa tworzą oni wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy o własności lokali), na rzecz której należne są opłaty eksploatacyjne (art. 12-15). Gdyby nawet przyjmując, jak słusznie podniósł uczestnik w odpowiedzi na apelację, że Sąd I instancji mógł badać, czy wnioskodawca obalił domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz, że odmowa dokonania czynności notarialnej sporządzona przez notariusza J. T. z dnia 5 października 2015 roku, rep. A nr 3305/2015

i następujące po niej orzeczenie Sądu Okręgowego w Łodzi mogą stanowić dowód wystarczający do obalenia domniemania prawdziwości wpisu do księgi wieczystej, to przedstawione przez apelującego dowody odnoszą się wyłącznie do jednej nieruchomości lokalowej znajdującej się w budynku przy ulicy (...) w Ł., a nie wszystkich wyodrębnionych w tym budynku lokali i prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych.

W konsekwencji, nawet przyjęcie, że przedstawione dowody mogą być podstawą obalenia domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie przesądza o tym, że wpisy praw w księgach wieczystych innych lokali oraz w księdze gruntowej są także wpisane niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Zdaniem Sądu II instancji, okoliczność, iż toczy się, jak twierdzi apelujący, przed sądem postępowanie o ustalenie nieistnienia Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł., nie oznacza, iż zarówno na datę wydania zaskarżonego postanowienia jak i obecnie, faktycznie ona nie istnieje i że nie wiadomo, kto jest wierzycielem z tytułu opłat za korzystanie z lokalu i komu opłaty te powinien uiszczać skarżący.

Wobec prawidłowości orzeczenia Sądu I instancji w zakresie przedmiotu sprawy, brak było również podstaw do kwestionowania prawidłowości orzeczenia o kosztach postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.