

Sygn. akt III CNP 30/11

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa B.W. i R. W.
przeciwko Z. D.
o wydanie nieruchomości,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 listopada 2011 r.,
na skutek skargi powodów
o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 31 maja 2011 r.,

odrzuca skargę.

Uzasadnienie

Powodowie B. W. i R. W. wnieśli skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 31 maja 2011 r. Wyrokiem tym Sąd drugiej instancji zmienił uwzględniający powództwo wyrok Sądu Rejonowego z dnia 7 grudnia 2010 r. w ten sposób, że powództwo przeciwko Z. D. o wydanie nieruchomości oddalił w całości.

Powodowie domagali się nakazania pozwanemu, żeby wydał im nieruchomość stanowiącą piwnicę nr 3 położoną w budynku mieszkalnym przy ul. G. 2. Powodowie podnieśli, iż są właścicielami lokalu mieszkalnego numer 3 w budynku mieszkalnym położonym przy ul. G. 2, na działce nr 31/6, do którego przynależy piwnica nr 3 o powierzchni 9,14 m². Własność nieruchomości lokalowej, tak opisaney w księdze wieczystej, nabyli na podstawie umowy darowizny z dnia 20 czerwca 2005 r. Pozwany zajął piwnicę powodów w okresie ich nieobecności w kraju w 2007 r. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wyjaśniając, że od 1978 r. jest właścicielem działki 31/5 obr. 192 zabudowanej budynkiem, w skład którego wchodzi sporna piwnica.

Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za zasadne. Oceniał, że piwnica jest pomieszczeniem przynależnym, stanowiącym część składową nieruchomości powodów - odrębnej własności lokalu. Jej status wynika z art. 2 ust 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 9030). Zgodnie z aktualnymi wpisami w księdze wieczystej właścicielami nieruchomości - odrębnej własności lokalu, do którego piwnica przynależy są powodowie. Powodowie mogli więc, powołując się na art. 222 § 1 k.c., skutecznie żądać od pozwanego, faktycznie władającego tym pomieszczeniem, aby wydał je powodom.

Rozpoznający apelację pozwanego Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że powodom przysługuje prawo własności spornej piwnicy, ponieważ nabyli do niej prawo działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej i chroni ich rękojmią wiary publicznej tej księgi. Zdaniem Sądu odwoławczego prawo własności pozwanego również figurowało w księdze wieczystej (Kw nr /.../) i to od 27 lat w momencie nabywania nieruchomości lokalowej przez powodów. Powodów nie chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg

wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 r. Nr 19 poz. 147 ze zm.), ponieważ nie osłania ona rozporządzeń dokonanych bezpłatnie albo na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Sąd Okręgowy uznał, że powodowie spełniali kryteria obydwu podstaw wyłączenia rękojmi, ponieważ uzyskali nieruchomości lokalową na podstawie umowy nieodpłatnej (darowizny), a ponadto okoliczności sprawy wskazują, iż zdawali sobie oni sprawę, że właścicielem piwnicy był pozwany, ponieważ piwnica znajdowała się na terenie jego nieruchomości i poza granicami działki przynależnej do budynku, w którym mieści się lokal powodów i nie spełniała wymagań stawianych w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Powodowie wykorzystują błąd polegający na mylnym przyporządkowaniu spornej piwnicy do lokalu nabytego przez poprzedników. Powodowie oraz ich poprzednicy odlat zamieszkiwali w budynku posadowionym na działce nr 31/6 i w drodze zwykłych aktów staranności mogli ustalić stan rzeczywisty.

Skarżący oparli skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 7 ustawy o własności lokali oraz przepis art. 222 § 1 k.c. Jako przepisy prawa, z którym niezgodnie jest zaskarżone orzeczenie, skarżący wskazali art. 64 Konstytucji RP, art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 7 ustawy o własności lokali oraz art. 222 § 1 k.c.

Wyrządzenie szkody przez wydanie kwestionowanego orzeczenia skarżący uprawdopodobnili wskazując, że zostali pozbawieni prawa posiadania i własności piwnicy stanowiącej przynależność do lokalu mieszkalnego będącego ich własnością.

Wyjaśnili także, że zaskarżony wyrok nie podlega zaskarżeniu skargą kasacyjną, nie zachodziły przesłanki uzasadniające wystąpienie o wznowienie postępowania oraz do wniesienia powództwa przeciwegzekucyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 424⁵ § 1 pkt 4 k.p.c. skarga o stwierdzenie niezgodności prawem prawomocnego orzeczenia, powinna zawierać szereg elementów konstrukcyjnych. Należą do nich:

- 1) oznaczenie orzeczenia, od którego jest wniesiona, ze wskazaniem, czy jest ono zaskarżone w całości lub w części,
- 2) przytoczenie jej podstaw oraz ich uzasadnienie,
- 3) wskazanie przepisu prawa, z którym zaskarżone orzeczenie jest niezgodne,
- 4) uprawdopodobnienie wyrządzenia szkody, spowodowanej przez wydanie orzeczenia, którego skarga dotyczy,
- 5) wykazanie, że wzruszenie zaskarżonego orzeczenia w drodze innych środków prawnych nie było i nie jest możliwe, a ponadto - gdy skargę wniesiono stosując art. 424¹ § 2 - że występuje wyjątkowy wypadek uzasadniający wniesienie skargi,
- 6) wniosek o stwierdzenie niezgodności orzeczenia z prawem.

Każdy z tych elementów ma samodzielną rolę i musi być wyodrębniony w skardze, a także wypełniony odpowiednią treścią.

Skarga złożona przez powódkę nie ma wszystkich koniecznych składników, nie zawiera bowiem uprawdopodobnienia wyrządzenia szkody spowodowanej przez wydanie zaskarżonego orzeczenia. Warunek ten jest spełniony jedynie wówczas, gdy strona skarżąca złoży oświadczenie, że szkoda w jej majątku nastąpiła i wskaże rodzaj i rozmiar tej szkody, a ponadto powoła lub przedstawi dowody lub inne środki uwiarygodniające jej twierdzenie (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2005 r., I CNP 19/05, nie publ., postanowienia tego Sądu z dnia 23 września 2005 r., III CNP 5/05, nie publ.; z dnia 11 sierpnia 2005 r., III CNP 4/05, OSNC z 2006 r., nr 1, poz. 16, z 15 lutego 2006 r., IV CNP 7/05, nie publ.). Z przytoczonych względów należało orzec jak w sentencji, na podstawie art. 424⁸ § 1 k.p.c. Skarżący w niniejszej sprawie powołali się co prawda na to, że została im wyrządzona szkoda polegająca na pozbawieniu ich prawa posiadania i własności piwnicy stanowiącej

przynależność do lokalu mieszkalnego, będącego ich własnością, jednakże nie wskazali nawet wysokości poniesionej szkody. Samo twierdzenie powodów w powyższym względzie nie może spełniać wymagania konstrukcyjnego skargi, o którym mowa w art. 424⁵ § 1 pkt 4 k.p.c. W niniejszej sprawie nie podjęto zaś nawet próby uprawdopodobnienia faktu poniesienia szkody oraz jej rozmiarów. W myśl art. 424⁸ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy odrzuca skargę niespełniającą wymagań określonych w art. 424⁵ § 1 k.p.c. Wypełniając dyspozycję tego przepisu, Sąd Najwyższy postanowił, jak w sentencji.