



Sygn. akt I CSK 777/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej N.

przy ul. K. w W.

przeciwko A. M.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 stycznia 2019 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 7 czerwca 2017 r., sygn. akt XXVII Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na
rzecz pozwanej kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez powódkę - Wspólnotę Mieszkaniową N. przy ul. K. w W.
wyrokiem z dnia 7 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w W. (sygn. XXVII Ca (...))

oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Rejonowego w W. z dnia 16 marca 2016 r. (sygn. akt VI C (...)) oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie tej ustalono co następuje:

Decyzją Prezydenta W. z dnia 29 czerwca 2009 r. ustanowiono na rzecz P. sp. z o.o. w W. prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,417 do gruntu o powierzchni 1124 m.kw. położonego w W. przy ul. K., oznaczonego, jako działki nr 24 o powierzchni 470 m.kw. i nr 25 o powierzchni 654 m.kw., objętych księgami wieczystymi KW nr [...] (działka nr 24) i KW nr (...) (działka nr 25).

W związku z ww. decyzją nastąpiło przekazanie niesprzedanej części budynku na podstawie protokołu przekazania-przejęcia z dnia 29 października 2009 r. Niesprzedaną część budynku stanowiło dziewięć lokali mieszkalnych o powierzchni 575,09 m.kw., jeden lokal użytkowy o powierzchni 251,78 m.kw. oraz część 17 stanowisk położonych w hali garażowej o powierzchni 108,47 m.kw.

W dniu 21 kwietnia 2011 r. przed notariuszem A. S. została zawarta umowa o oddanie ww. gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz spółki P. sp. z o.o. W umowie wskazano, że w budynku zostało wyodrębnionych 28 lokali mieszkalnych, natomiast co do pozostałych, dotychczas niewyodrębnionych lokali spółce tej przysługują uprawnienia dotychczasowego właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy własności lokali, zaś użytkowanie wieczyste gruntów oraz części budynku mieszkalnego i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu stanowią nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Spółka P. Sp. z o.o. w W. złożyła oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego L. w dniu 21 marca 2012 r., przed notariuszem R. S., Rep. A Nr (...). Podstawą wyodrębnienia ww. lokalu było zaświadczenie Prezydenta W. z dnia 2 lutego 2012 r. Dla ww. lokalu w dniu 5 kwietnia 2012 r. założono księgę wieczystą Kw. Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Pozwana A. M. nabyła lokal użytkowy o powierzchni 251,78 m.kw., wykorzystywany aktualnie, jako przedszkole, na mocy umowy sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2012 r. zawartej przed notariuszem J. G. Rep. A Nr (...). Roszczenie

pozwanej w stosunku do ww. lokalu wynikało z umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 12 lipca 2011 r. przed notariuszem J. G., Rep. A (...).

W dniu 17 kwietnia 2012 r. przed notariuszem J. G. została zawarta pomiędzy P. sp. z o.o. a pozwaną A. M. umowa sprzedaży lokalu niemieszkalnego nr L. położonego na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku przy ulicy K., o powierzchni 45,59 m², dla którego Sąd Rejonowy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W dziale I-O powyższej księgi ujawniono lokal niemieszkalny L., składający się z dwóch izb, umiejscowiony na pierwszej kondygnacji o powierzchni 45,59 m². W dziale II widnieje A. M., jako właścicielka lokalu.

Pomieszczenie w przeszłości było wykorzystywane, jako pralnia, suszarnia oraz schowek. Następnie wykorzystywano je na biuro wspólnoty, odbywały się tam też coroczne zebrania wspólnoty.

A. M. przed zakupem tego lokalu zapoznała się z jego stanem, a lokal został jej pokazany przez pracownika P. Sp. z o.o. w W.. Przy zakupie tego lokalu nie korzystała z pomocy agencji nieruchomości. Była obecna na zebraniu Wspólnoty, odbywającym się w tym pomieszczeniu. Przy zawarciu umowy sprzedaży zapoznała się z treścią księgi wieczystej oraz zaświadczeniem o samodzielności lokalu L. wraz z załącznikiem do tegoż zaświadczenia. Nie miała żadnych wątpliwości, co do stanu faktycznego i prawnego lokalu.

W dniu 20 kwietnia 2015 r. lokal został jej przekazany. Wówczas T. W. miał problemy ze znalezieniem kluczy i drzwi zostały otwarte komisyjnie. Rzeczy tam się znajdujące zostały przeniesione do schowka. Następnie powódka Wspólnota Mieszkaniowa wymieniła drzwi i A. M. nie mogła dostać się do pomieszczenia. A. M. zawiadomiła Policję o tym fakcie i wymieniła zamki w drzwiach.

Pozwem z dnia 1 lipca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa N. przy ul. K. w W. wniosła przeciwko A. M. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez zamknięcie księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy, X Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu użytkowego L., przy ul. K. w W., usunięcie

niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie informacji o wyodrębnieniu lokalu użytkowego L. przy ul. K. w W. (Kw nr (...)) z księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy, X Wydział Ksiąg Wieczystych przez wykreślenie wpisu w Dziale I-O, Rubryka 1.4, Podrubryka 1.4.2 Budynek, Lp. 1, Nazwa i nr pola 14.32 ww. księgi wieczystej oraz wykreślenie wpisu w Dziale II, Rubryka 2.3, Lp. 6.

Wyrokiem z dnia 16 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo w całości oraz orzekł o zasadzie ponoszenia kosztów postępowania.

Oddalając apelację powódki Sąd Okręgowy stwierdził, że powinna ona wykazać, iż P. sp. z o.o. nie była właścicielem lokalu, co do którego ustanowiła odrębną własność aktem notarialnym z dnia 21 marca 2012 r. i którego własność przeniosła na pozwaną na podstawie umowy z dnia 17 kwietnia 2012 r. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności tej powódka w żaden sposób nie udowodniła.

Tytułu własności do pomieszczenia o powierzchni niespełna 46 m² nie można wywodzić z możliwości korzystania przez mieszkańców budynku z tego lokalu od lat 80-tych. W sytuacji, gdy w budynku wyodrębnione są lokale mieszkalne, zgodnie z treścią art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali. Ustęp 2 powołanego artykułu stanowi, iż nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 cyt. ustawy, 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. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Oznacza to, iż określenie udziałów w nieruchomości wspólnej dokonuje się co do wszystkich lokali samodzielnych, zarówno wyodrębnionych, jak

i niewyodrębnionych, wszystkie udziały bowiem muszą być określone z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu.

Powódka w toku postępowania wskazywała, że protokołem przekazania P. sp. z o.o. zostały przekazane lokale mieszkalne i jeden lokal użytkowy o powierzchni 251,78 m². Tym samym, skoro protokół nie zawierał informacji o przekazaniu lokalu L., lokal ten stanowi powierzchnię wspólną. Stanowisko pozwanej było takie, iż protokół nie zawierał informacji o lokalu L. bowiem w tym czasie lokal ten nie był wyodrębniony.

W ocenie Sądu Okręgowego, rzeczą powódki było wykazanie, iż ustanowienie odrębnej własności tego lokalu było nieważne bowiem lokal ten wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, zaś właściciele wyodrębnionych lokali i P. sp. z o.o. są współwłaścicielami wskazanego pomieszczenia w stosownym ułamku, wynikającym z art. 3 ustawy o własności lokali. Powódka w żaden sposób nie wykazała, aby powierzchnia lokalu L. była zaliczana do powierzchni nieruchomości wspólnej i uwzględniona w ułamku wskazanym w księgach wieczystych wyodrębnionych lokali. Samo faktyczne korzystanie z lokalu nie przesądza o prawie.

Według Sądu II instancji, nawet przy wykazaniu niezgodności stanu prawnego nieruchomości, zarzut naruszenia art. 6 u.k.w. w zw. z art. 5 u.k.w. nie mógł zostać uwzględniony. O rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych można mówić wtedy, gdy: a) zachodzi niezgodność stanu prawnego ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym, b) nabycie własności, c) dobra wiara nabywcy.

Powódka zarzucała Sądowi Rejonowemu błędne przyjęcie dobrej wiary u pozwanej. Jak już wyżej Sąd Okręgowy wskazał, nie została w żaden sposób wykazana niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie mniej w sytuacji nabycia własności przez pozwaną, mogła przyjąć linię obrony z powołaniem się na rękojmię publicznej wiary ksiąg wieczystych. Mogła podnosić, iż lokal miał urządzoną księgę wieczystą, zbywca według księgi był wpisany, jako właściciel, stąd ona chroniona jest rękojmią.

Za nietrafny uznać należy zarzut, że powódka obaliła rękojmię publicznej wiary ksiąg wieczystych udowadniając złą wiarę pozwanej. Za moment rozstrzygający o istnieniu dobrej lub złej wiary w przypadku rozporządzeń objętych

deklaratywnym wpisem do księgi wieczystej wskazuje się na datę nabycia prawa. Nie ma uzasadnionych podstaw do twierdzeń, iż w dacie 17 kwietnia 2012 r. pozwana mogła mieć uzasadnione wątpliwości, co do zgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przed zakupem obejrzała lokal - w marcu 2012 r. lokal okazał jej Pan W., pozwana widziała także akt notarialny w przedmiocie wyodrębnienia i księgę wieczystą. Zebranie wspólnoty, w którym brała udział nie dotyczyło sytuacji prawnej tego lokalu. Fakt odbycia zebrania Wspólnoty w spornym lokalu nie uzasadnia podważenia dobrej wiary, bowiem P. sp. z o.o., jako członek wspólnoty lokal ten mogła udostępnić. Problem z brakiem kluczy miał miejsce po zakupie lokalu i nie mógł wpłynąć na odmienną ocenę.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1) art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. w zw. z art. 3 ust. 2 i art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie wobec przyjęcia w zaskarżonym wyroku, że sporny lokal użytkowy L. nie stanowi nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji jednostronna czynność prawna spółki P. sp. z o.o. ustanawiająca odrębną własność lokalu nie była nieważna i w sprawie nie występuje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

2) art. 6 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez ich niewłaściwe zastosowanie wobec uznania w zaskarżonym wyroku, że pozwana nie działała w złej wierze, a w konsekwencji chroniła ją rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Ze względu na to, że z reguły nieruchomości stanowią istotny składnik majątku podmiotów, dokonujących transakcji związanych z nimi, obrót nieruchomościami podlega szczególnym wymogom prawnym. Nieruchomościami są także lokale, w stosunku do których ustanowiona została ich odrębna własność. Dlatego ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz jego zbycie wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej. Ze wpisem do

księgi wieczystej wiąże się podstawowa ochrona osoby wpisanej tam jako właściciela nieruchomości. Tego kto wpisany jest w księdze wieczystej jako właściciel do chwili orzeczenia, że stan ten jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, należy traktować jako uprawnionego. Skarżąca Wspólnota Mieszkaniowa niezgodność wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu użytkowego L., przy ul. K. w W. (Kw nr (...)) oraz w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. K. w W. (Kw nr (...)) stara się wykazać wskazując na faktyczne korzystanie przez nią oraz właścicieli lokali ją tworzących z lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ul. K. Innymi słowy, że to co spółka P. uważała za lokal stanowiący jej wyłączną własność było częścią wspólną budynku, należącą do właścicieli lokali tworzących powodową wspólnotę.

Bezspornym jest, że na podstawie decyzji Prezydenta W. z dnia 29 czerwca 2009 r. ustanowiono na rzecz P. sp. z o.o. z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,417 do gruntu o powierzchni 1124 m.kw. położonego w W. przy ul. K. W związku z tą decyzją spółka P., na podstawie protokołu przekazania-przejęcia z dnia 29 października 2009 r. oraz umowy notarialnej z dnia 21 kwietnia 2011 r. o oddanie jej ww. gruntu w użytkowanie wieczyste, uzyskała władanie częścią budynku, w której znajdowały się lokale, w odniesieniu do których nie nastąpiło jeszcze ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

Spółka P. złożyła oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego L. w dniu 21 marca 2012 r., czyli już po przekazaniu jej we władanie tej części budynku przy ul. K., w której znajdowały się lokale niestanowiące jeszcze odrębnej własności. Podstawą wyodrębnienia ww. lokalu było zaświadczenie Prezydenta W. z dnia 2 lutego 2012 r. Dla tego lokalu w dniu 5 kwietnia 2012 r. założono księgę wieczystą Kw. Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych. Skoro powodowa wspólnota mieszkaniowa nie reagowała w trakcie ustanawiania odrębnej własności lokalu L., to brak podstaw, aby z powołaniem się na fakt korzystania z tego lokalu przez

wspólnotę podważać wpis w księdze wieczystej. Nie ma także znaczenia to, że w protokole przekazania nieruchomości wymieniony był tylko jeden lokal użytkowy, gdyż sporny lokal L. został wyodrębniony dopiero w marcu 2012 r., a protokół został sporządzony październiku 2009 r. To, że z lokalu tego korzystała wspólnota oraz właściciele lokali ją tworzących nie ma decydującego znaczenia w sytuacji, gdy dopuścili oni do wydania decyzji o tym, że lokal jest samodzielny. To na tym etapie w postępowaniu administracyjnym ważne znaczenie mogło mieć wykazanie, że lokal ten jest w istocie powierzchnią służącą do wspólnego użytku. Natomiast po ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu, nawet jeżeli wspólnota korzystała z niego dla własnych potrzeb nie może to być podstawą podważenia wpisu w księdze wieczystej dokonanego na podstawie prawem przewidzianego oświadczenia złożonego w formie notarialnej, którego podstawą była prawomocna decyzja administracyjna. Dopiero po ustaleniu, że decyzja taka była nieważna, a co za tym idzie uznaniu przez sąd, że oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu złożone w formie notarialnej także było nieważne powstałyby podstawy do dokonania zmian w księdze wieczystej na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie przewidziane w tym przepisie nie może być drogą do ustalania nieważności decyzji administracyjnej i nieważności aktu notarialnego.

Jak trafnie podkreślił Sąd II instancji, dobrą wiarę osoby, która powołuje się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych ocenia się na chwilę dokonywania czynności. Biorąc pod uwagę, że spółka P. była w dniu sporządzania umowy o zbyciu lokalu L. pozwanej była wpisana do księgi wieczystej jako jego właściciel, pozwana znając akt notarialny będący podstawą tego wpisu, nie miała żadnych powodów, aby przypuszczać, że stan księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jej przypuszczenie ponadto okazało się prawdziwe, gdyż brak także aktualnie podstaw, aby podważyć prawo do wspomnianego lokalu spółki P. i jej następczyni, czyli pozwanej A. M.

Mając na względzie, że zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej okazały się nieuzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji.

