



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 sierpnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 sierpnia 2024 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej J. Ż. i M. Ż.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 26 kwietnia 2021 r., III Ca 874/20,

w sprawie z powództwa J. Ż. i M. Ż.

przeciwko M. O. i M. O.1

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

1. oddała skargę kasacyjną

2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia, rozpoczynającego bieg po upływie tygodnia od dnia doręczenia powodom odpisu postanowienia w przedmiocie kosztów postępowania kasacyjnego.

Monika Koba

[SOP]

Paweł Grzegorzczak

Dariusz Zawistowski

UZASADNIENIE

Powodowie J. Ż. i M. Ż. wniesli o uzgodnienie treści księgi dwóch ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali położonych w budynku mieszkalnym przy ul. O. w S. z rzeczywistym stanem prawnym, przez zamknięcie ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali nr 2 i nr 3A oraz zmianę danych wieczystoksięgowych lokali mieszkalnych 1 i 3 w dziale I-O ksiąg wieczystych, w polu oznaczonym jako "Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych" w sposób określony w pozwie. Wnieśli także o zmianę danych wieczystoksięgowych w księdze wieczystej prowadzonej dla budynku przy ul. [...] w S. przez wpisanie nowej powierzchni użytkowej budynku, informacji o wyodrębnionych lokalach, właścicielach tych lokali oraz o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd Rejonowy w Sopocie wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2020 r. oddalił powództwo. Ustalił, że powodowie w latach 2010 -2017 przeprowadzili prace budowlane polegające na rozbudowie budynku przy ul. O. w S. Prace te polegały na dobudowie garażu w kondygnacji podziemnej, rozbudowie werandy, rozbiórce przybudówki oraz dobudowie frontowej części budynku z nowym wejściem, jak również na scaleniu lokali mieszkalnych należących do powodów. Powyższe prace wpłynęły na liczbę lokali w nieruchomości, zmieniły ich wielkość oraz wielkość części wspólnych.

Pismem z dnia 24 września 2018 r. Prezydent Miasta S. zawiadomił powodów o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w przedmiocie aktualizacji danych ewidencyjnych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków, w związku z dokonaną rozbudową części budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego w S. przy ul. O.. Wobec wniosku powodów o umożliwienie podjęcia odpowiednich działań prawnych skutkujących usunięciem rozbieżności danych ewidencyjnych nieruchomości, Prezydent Miasta S. zawiesił postępowanie administracyjne oraz zobowiązał strony postępowania do wystąpienia z powództwem do Sądu Rejonowego w Sopocie o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej: "u.k.w.h."), 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. Celem powództwa, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h. jest weryfikacja treści księgi wieczystej w granicach żądań zawartych w pozwie. Stan prawny nieruchomości obejmuje własność nieruchomości, ustanowione na niej użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe. Pojęcie to odnosi się do wszystkich istotnych cech praw rzeczowych dotyczących określonej nieruchomości, jeżeli cechy te - zgodnie z właściwymi przepisami - podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej to stan wynikający z treści wpisów, które zawierają informacje o cechach praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń oraz ograniczeń dotyczących nieruchomości.

Sąd Rejonowy podkreślił, że stan prawny nie obejmuje właściwości danej nieruchomości. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym można wytoczyć jeżeli istniejące prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej, np. nie został wpisany jako współwłaściciel nieruchomości drugi małżonek pomimo, że nieruchomość została kupiona w trakcie trwania małżeńskiej wspólności majątkowej, nie wpisano jako współwłaściciela jednego ze współników spółki cywilnej, prawo jest wpisane w księdze wieczystej błędnie, np. została wpisana błędnie wielkość udziału we współwłasności nieruchomości lub w księdze wieczystej jest wpisane nieistniejące obciążenie lub ograniczenie, np. hipoteka lub prawo dożywocia.

W ocenie Sądu pierwszej instancji żądanie pozwu nie spełniało żadnego z powyższych warunków, gdyż dotyczyło uregulowania kwestii faktycznych, takich jak liczba lokali, ich wielkość oraz wielkość części wspólnych nieruchomości, z uwzględnieniem efektów przeprowadzonej przebudowy. Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zmierzające do zmiany stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej, nie może ze swojej istoty dotyczyć wpisów w dziale I-O księgi wieczystej, gdyż wpisy zawarte w tym dziale nie stanowią o stanie prawnym

nieruchomości, lecz o jej stanie faktycznym, Są to bowiem wpisy indywidualizujące nieruchomość, zawierające jej opis - numer ewidencyjny, miejsce położenia oraz powierzchnię. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości zgodnie z art. 3 u.k.w.h. i mogą być sprostowane w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości na podstawie art. 27 u.k.w.h. Podobnie należy ocenić wpisy dotyczące kwestii związanych z wielkością udziałów w częściach wspólnych i innych dotyczących wpisów w dziale II, które bezpośrednio wynikają ze zmian w stanie faktycznym nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny w zakresie koniecznym do rozstrzygnięcia niniejszego powództwa był zasadniczo pomiędzy stronami bezsporny, natomiast samo żądanie powodów dotyczyło oznaczenia nieruchomości i jako takie nie mogło być uznane za usunięcie niezgodności w rozumieniu art. 10 u.k.w.h. Powództwo wnoszone na podstawie tego przepisu nie może być traktowane jako uniwersalny instrument służący do weryfikowania wszelkich zdarzeń dotyczących nieruchomości mających założone księgi wieczyste. Do prostowania nieprawidłowości lub też do regulowania kwestii zmian w nieruchomości, w szczególności zmian w zakresie prawa własności nieruchomości, służą inne postępowania, przewidziane w przepisach o postępowaniu wieczystoksięgowym oraz przepisach prawa rzeczowego.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zmienił wyrok Sądu Rejonowego jedynie co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, a w pozostałym zakresie oddalił apelację powodów.

W ocenie Sądu drugiej instancji brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku na podstawie art. 368 § 4 k.p.c. z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. Istota sprawy została bowiem przez Sąd Rejonowy ustalona i zbadana. Sąd pierwszej instancji wydał odpowiadające prawu rozstrzygnięcie, przedstawiając logiczną argumentację prawną. Przeprowadził także prawidłowo postępowanie i dokonał prawidłowo ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podzielił i przyjął za własne, bez konieczności ich ponownego przytaczania.

Sąd drugiej instancji wskazał, że Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny słusznie oparł się na dowodach z dokumentów przedstawionych przez strony uznając

je za spójny i nie budzący wątpliwości materiał dowodowy. Wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony i nie wzbudzały one również wątpliwości Sądu co do rzetelności i wiarygodności i zasadnie zostały uznane przez Sąd pierwszej instancji za wiarygodne. Złożone przez strony dokumenty wyjaśniły wszystkie istotne aspekty sprawy i brak było podstaw do dopuszczenia kolejnych dowodów wnioskowanych przez powodów. Artykuł 227 k.p.c. uprawnia sąd do selekcji zgłoszonych dowodów z uwzględnieniem oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy nie miał obowiązku przeprowadzenia dodatkowo dowodów w sytuacji, gdy ustalone już okoliczności pozwalały na ocenę zasadności powództwa. Brak było także podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego na etapie postępowania odwoławczego i przeprowadzenia dowodów zgłoszonych w apelacji.

Oceniając zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd drugiej instancji wskazał, że na skutek dokonanej przez powodów przebudowy nastąpiły zmiany w obrębie nieruchomości wspólnej oraz w obrębie samodzielnych lokali mieszkalnych. Przebudowa spowodowała nie tylko konieczność dokonania czynności przewidzianych dla drogi administracyjnej, związanych z zakończeniem robót budowlanych, lecz także potrzebą uregulowania kwestii własnościowych w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali. Apelujący dokonali przebudowy lokali, których są właścicielami oraz części wspólnej nieruchomości, która w następstwie tych działań utraciła dotychczasowy charakter i w pewnym zakresie została technicznie oraz funkcjonalnie przyłączona do lokalu powodów. Przebudowa doprowadziła do powstania nowej nieruchomości lokalowej i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l. W takiej sytuacji, po zakończeniu robót budowlanych powinno dojść do notarialnego przeniesienia na rzecz wnioskodawców udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłączonej w związku z wyrażeniem zgody na jej przebudowę. Musi też dojść do ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku przebudowy, w miejsce istniejącego dotychczas prawa

odrębnej własności lokalu. Dopiero powyższe czynności, dokonane w formie aktu notarialnego, mogą stanowić podstawę wpisów w księgach wieczystych.

Powodowie w skardze kasacyjnej zarzucili naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. oraz naruszenie art. 10 u.k.w.h. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach jej podstaw. Zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej powodów stanowią w istocie powtórzenie zarzutów ich apelacji. Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zawarty w apelacji powodów zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. W sposób właściwy określił pojęcie nierozpoznania istoty sprawy, przytaczając stanowisko judykatury w tym zakresie. Sąd Okręgowy uznał, że Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe i słusznie oparł swoje rozstrzygnięcie na dowodach z dokumentów przedstawionych przez strony, których wiarygodność nie była kwestionowana i nie wzbudziła wątpliwości Sądu co do ich rzetelności i wiarygodności. W ocenie Sądu drugiej instancji dowody z dokumentów wyjaśniły wszystkie istotne okoliczności faktyczne i brak było podstaw do dopuszczenia kolejnych dowodów wnioskowanych przez powodów. Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy dokonał oceny prawnej żądania pozwu z uwzględnieniem właściwie ustalonej podstawy faktycznej, co uzasadniało ocenę o bezzasadności zarzutu apelacji, że istota sprawy nie została rozpoznana przez Sąd pierwszej instancji.

Powyższe stanowisko Sądu Okręgowego nie daje podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. Sąd pierwszej instancji ustalił między innymi położenie, charakter i sposób zagospodarowania nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów, rodzaj i wielkość lokali w budynku, okoliczności dotyczące jego przebudowy przez powodów oraz wielkość udziałów współwłaścicieli. Niewątpliwie poddał także ocenie zasadność żądań objętych pozwem, co na gruncie art. 486 § 4 k.p.c. prawidłowo ocenił Sąd Okręgowy.

Bezzasadny był również zarzut błędnej wykładni art. 10 u.k.w.h. W świetle ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie nie budziło wątpliwości, że w wyniku przebudowy budynku położonego na nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów, przeprowadzonej przez powodów za zgodą pozwanych, doszło do zmiany powierzchni i struktury pomieszczeń znajdujących się w posiadaniu powodów. Fizyczne zmiany w obrębie budynku wynikające z przeprowadzonej przez powodów przebudowy nie spowodowały jednak „automatycznie” zmiany stanu prawnego nieruchomości. Sąd Okręgowy ocenił prawidłowo, że zmiany dotyczące stanu nieruchomości wspólnej uzasadniają dokonanie zmiany opisu nieruchomości w księdze wieczystej, co nie prowadzi jednak do stwierdzenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie odpowiada stanowi rzeczywistości.

Sąd Okręgowy zasadnie odwołał się do stanowiska judykatury wskazującego, że stan prawny nieruchomości nie obejmuje „właściwości” określonej nieruchomości, a powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy skorygowaniu stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, co ma miejsce w przypadku, gdy istniejące prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej, prawo w księdze wieczystej jest wpisane błędnie lub w księdze wieczystej wpisane jest nieistniejące obciążenie bądź ograniczenie np. nieistniejąca hipoteka.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowie domagali się dokonania w księdze wieczystej zmiany wpisów dotyczących struktury lokali, ich powierzchni i oznaczenia części wspólnych nieruchomości, uwzględniających efekty przeprowadzonej przebudowy. Tymczasem powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. nie może dotyczyć wpisów w dziale I-O księgi wieczystej, gdyż nie stanowią one o stanie prawnym nieruchomości lecz jej stanie faktycznym. Są to wpisy zawierające opis nieruchomości, obejmujące np. numer ewidencyjny, położenie i powierzchnię nieruchomości.

Dowody przeprowadzone w sprawie oraz dowody dodatkowo wnioskowane przez powodów, których przeprowadzenia Sąd odmówił z uwagi na ich nieprzydatność dla sposobu rozstrzygnięcia, dotyczyły wyłącznie zakresu zmian w przebudowanym budynku. Tego rodzaju zmiany o charakterze fizycznym, nie

stanowią wystarczającej podstawy do stwierdzenia, w ramach postępowania o uzgodnienie wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawny, czy stan prawny nieruchomości podlegający ujawnieniu w księdze wieczystej uległ zmianie. Sąd Okręgowy ocenił zatem zasadnie, że brak było podstaw do uwzględnienia apelacji powodów kwestionującej oddalenie ich powództwa przez Sąd pierwszej instancji.

Z tych względów skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 2 i art. 398²¹ k.p.c.

sp

[ał]