

Sygn. akt I Ca 191/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	SSO Anna Kacprzyk SSO Eugeniusz Dąbrowski
Protokolant:	Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko W. S., A. S., L. K. i E. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanej W. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Grajewie

z dnia 4 marca 2016 r. sygn. akt I C 130/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt. I i w pkt. IV w zakresie dotyczącym pozwanych W. S. i A. S. oraz powództwo oddala;

II. zasądza od Gminy M. G. na rzecz W. S. kwotę 420 złotych tytułem kosztów procesu za obie instancje.

Anna Kacprzyk W. E. D.

Sygnatura akt I Ca 191/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. w pozwie skierowanym przeciwko W. S., A. S., (...) K. oraz E. S. wniosła o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych o numerach: (...), (...), (...) i (...) z rzeczywistym stanem prawnym. W zakresie księgi wieczystej numer (...) prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1 położonego w G. przy ulicy (...) wniosła o wykreślenie w dziale I tej księgi wieczystej wpisu dotyczącego powierzchni pomieszczenia gospodarczego „8,04 m²” i wpisanie w to miejsce powierzchni „7,27 m²”, a w dziale I-SP tej księgi wieczystej wykreślenie udziału „ (...)” i wpisanie udziału „ (...)”.

Pozwani W. S. i A. S. wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 4 marca 2016 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 130/15 Sąd Rejonowy w Grajewie: uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1 położonego w G. przy ulicy (...), numer budynku (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że nakazał w dziale 1-0 tej księgi wieczystej wykreślenie z podrubryki 1.4.4 wpisu dotyczącego powierzchni pomieszczenia gospodarczego „8,04 M2” i wpisanie w to miejsce powierzchni „7,27 M2” oraz nakazał w dziale I-SP tej księgi wieczystej wykreślenie z podrubryki 1.11.1 wpisu dotyczącego udziału „ (...)” i wpisanie w to miejsce udziału „ (...)” (punkt 1); uzgodnił treść ksiąg wieczystych numer (...) (punkty 2, 3), jak również treść księgi wieczystej numer (...) dla nieruchomości gruntowej w postaci działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o pow. 0,109 ha położonej w G. przy ulicy (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że nakazał w dziale II tej księgi wieczystej: -wykreślenie z rubryki 2.3 punkt 1. wpisu dotyczącego udziału „ (...)” i wpisanie w to miejsce udziału „ (...)”, wykreślenie z rubryki 2.3 punkt 2. wpisu dotyczącego udziału „ (...)” i wpisanie w to miejsce udziału „ (...)”, wykreślenie z rubryki 2.3 punkt 3. wpisu dotyczącego udziału „ (...)” i wpisanie w to miejsce udziału „ (...)”, wykreślenie z podrubryki 2.2.1 punkt 1. wpisu dotyczącego udziału „ (...)” i wpisanie w to miejsce udziału „ (...)”, - wykreślenie z podrubryki 2.2.1 punkt 2. wpisu dotyczącego udziału „ (...)” i wpisanie w to miejsce udziału „ (...)” (punkt 4).

Sąd ten ustalił, że przed 2008 r. B. S. na podstawie umowy najmu korzystała z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym nr (...) przy ulicy (...). Korzystała także z piwnicy oraz pomieszczenia gospodarczego (chlewika) znajdującego się w budynku gospodarczym usytuowanym za budynkiem wielorodzinnym nr (...). W pierwszej połowie 2008 r. B. S. zamieniła się z A. W. (1) oraz jej mężem na chlewki. W sierpniu 2008 r. T. K. sporządziła operat szacunkowy dot. określenia wartości lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi w celu ustalenia odrębnej własności. W operacie szacunkowym wskazano, że z nieruchomością lokalową - lokalem mieszkalnym nr (...) związany jest udział (...) w części wspólnej budynku oraz udział (...) w prawie współużytkowania wieczystego działki (...) o powierzchni 1090m², piwnica o powierzchni 4,48m² oraz chlewik o powierzchni 8,04m². Uwzględniono też fakt, że zamiany pomieszczeń gospodarczych. W tym operacie błędnie określono powierzchnię pomieszczenia gospodarczego zajmowanego przez B. S. wskazując, że wynosi 8,04m², gdy w rzeczywistości powierzchnia ta wynosiła 7,27m². W dniu 6 lutego 2009 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania gruntu we współużytkowanie wieczyste. W wyniku tej czynności prawnej B. S. nabyła na własność lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 45,44 m² w budynku wielorodzinnym nr (...) przy ulicy (...) wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 4,48m² oraz pomieszczenie gospodarcze (chlewik), którego powierzchnię określono w akcie notarialnym na 8,04m² oraz udział wynoszący (...) części w elementach wspólnych budynku, a także stała się użytkownikiem wieczystym na okres 99 lat udziału (...) części działki gruntu (...) o powierzchni 0,1090 ha. W dniu 3 marca 2009 r. B. S. darowała A. S. i W. S. własność ww. lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami. Sąd ustalił nadto, że dla lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G. o numerze działki (...) urzędzona jest w Sądzie Rejonowym w Grajewie księga wieczysta nr (...). W księdze wieczystej w dziale 1-0, podrubryka 1.4.4 dokonano wpisu dotyczącego powierzchni pomieszczenia gospodarczego „8,04 m² . Natomiast w dziale I-SP tej księgi w podrubryce 1.11.1. widnieje wpis dotyczący udziału „ (...)”. Dla nieruchomości gruntowej w postaci działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o pow. 0,109 ha położonej w G. przy ulicy (...) urzędzona jest w Sądzie Rejonowym w Grajewie księga wieczysta nr (...). W dziale II tej księgi w rubryce 2.3 punkt 1 widnieje wpis dotyczący udziału „ (...)”, w rubryce 2.3 punkt 2 dotyczący udziału „ (...)”, w rubryce 2.3 punkt 3 dotyczący udziału „ (...)”, w podrubryce 2.2.1 punkt 1 dotyczący udziału „ (...)”, w podrubryce 2.2.1 punkt 2 dotyczący udziału „ (...)”. Strona powodowa zleciła wykonanie inwentaryzacji pomiaru powierzchni użytkowych pomieszczeń w budynku nr (...) przy ulicy (...) i pomieszczeń gospodarczych wraz z określeniem wysokości udziałów w częściach wspólnych budynków oraz w prawie własności działki. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji ustalono, że powierzchnia użytkowa pomieszczenia przynależnego (chlewika) do lokalu nr (...) wynosi 7,27m², zaś udział w gruncie i częściach wspólnych budynku (...).

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że powództwo w całości zasługuje na uwzględnienie, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707).

Rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od stanu ujawnionego w księgach wieczystych. Rzeczywisty stan prawny odzwierciedla wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego T. K. w 2014 r. operat, tj. inwentaryzacja pomiaru pomieszczeń użytkowych w budynku nr (...) przy ulicy (...) i pomieszczeń gospodarczych wraz z określeniem wysokości udziałów w częściach wspólnych budynków oraz w prawie własności.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana W. S., zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- błędne zastosowanie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece podczas gdy zmiany, które zdaniem Sądu miały być podstawą wpisu, nie podlegają sprostowaniu w trybie tego przepisu, ponieważ przepis ten dotyczy tylko zmian w stanie prawnym nieruchomości, a nie ich opisu i wielkości. Z ostrożności procesowej zgłosiła także zarzut błędnego zastosowania tego przepisu i naniesienie zmiany wpisu w księdze wieczystej, podczas gdy dotychczasowy wpis zgodny był ze stanem prawnym nieruchomości, a treść wyroku odbiega od stanu prawnego i sankcjonuje stan nielegalnej przebudowy lokalu przynależnego już po dacie wpisu, dokonanej przez osoby nieuprawnione, bez odpowiednich pozwoleń i dokumentacji oraz uznaje za zgodną ze stanem prawnym sprzeczną z treścią prawa materialnego art. 603 i 604 kc, 245 kc i §16 pkt 2 umowy najmu lokalu mieszkalnego z 2 stycznia 1996 r. zawartej pomiędzy Zakładem Administracji (...) w G. z B. S. i art. 34 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - zamianę pomieszczeń przynależnych,

- niezastosowanie art. 603 i 604 kc, 245 kc i §16 pkt 2 umowy najmu lokalu mieszkalnego z 2 stycznia 1996 r. zawartej pomiędzy Zakładem Administracji (...) w G. z B. S. i art. 34 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ponieważ sąd uznał za stan prawny nieformalną zamianę pomieszczeń przynależnych pomiędzy B. S. a A. W. (1), podczas gdy zamiana ta nie odbyła się w formie pisemnej pod rygorem nieważności wynikającym z umowy najmu lokalu mieszkalnego z 2 stycznia 1996 r. zawartej pomiędzy Zakładem Administracji (...) w G. z B. S., nie mogła więc być podstawą do zbycia pomieszczenia przynależnego o pow. 8,04 dla A. W. (1), ponieważ osoba ta nie zawarła umowy najmu na ten lokal, więc nie miała prawa wykupić ani wynająć pomieszczenia, które było przedmiotem najmu przez B. S., a wykup taki i zamiana powinny mieć formę aktu notarialnego, a pomieszczenie przynależne dzieli los lokalu, a B. S. miała prawo wykupić tylko wynajmowany przez siebie lokal,

- niezastosowanie art. 2 i 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z których treści wynika, że pomieszczenie przynależne dzieli los lokalu mieszkalnego;

II. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść wyroku polegające na naruszeniu art. 233 § 2 kpc w zw z art. 328 § 2 kpc i art. 231 § 1 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i nieustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, niewskazanie dowodów, na których się Sąd oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz niewskazanie podstawy prawnej wyroku i nieprzytoczenie przepisów prawa, polegające na:

a/ błędnym ustaleniu, że między B. S. a A. W. (1) doszło do skutecznej prawnie zamiany lokali przynależnych i w konsekwencji na błędnym ustaleniu, że B. S. wykupiła inny lokal niż ten przydzielony jej umową najmu z 2 stycznia 1996 r., podczas gdy zgromadzone w sprawie dowody wykazały, że B. S. wykupiła lokal, który od początku wynajmowała i nigdy zgodnie z prawem nie doszło do jego zamiany,

b/ błędnym ustaleniu, że pomiary obecnie dokonane przez rzeczoznawcę i świadka T. K. oddają stan prawny wykupowanych pomieszczeń przynależnych,

c/ pominięciu części zeznań T. K., A. W. (1), E. K.,

d/ błędnej ocenie treści pisma Zakładu Administracji (...) z 2008 r. wzywającego B. S. do zamiany pomieszczeń,

e/ niewskazaniu dlaczego sąd uznał za wiarygodne wewnętrznie sprzeczne ze sobą dokumenty (szkic i tabela), podczas gdy zawarte w nich dane są sprzeczne i tylko tabela jest poświadczona za zgodność z oryginałem

f/ naruszeniu art. 129 § 3 kpc poprzez uznanie za dokument zgodny z oryginałem i wiarygodny, stanowiący podstawę ustaleń sądu sprzeczny z tabelą szkic sporządzony przez T. K.,

g/ pominięciu okoliczności, że umowa najmu A. i A. W. (2) zawarta została dopiero w 2011 r. czyli już po wykupieniu lokalu przez B. S.,

h/ sąd przekroczył granicę swobodnej oceny dowodów poprzez sprzeczne ze sobą wewnętrznie ustalenia na stronie 7 wyroku.

Mając powyższe na uwadze pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, z tym że za postępowanie apelacyjny o zasądzenie kwoty 2.500 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa advokackiego (zgodnie z fakturą) i kwoty 2.000 zł zwrotu kosztów zastępstwa advokackiego za pierwszą instancję (zgodnie z paragonem fiskalnym).

W odpowiedzi na apelację powódka Gmina M. J. wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy w Łomży zważył co następuje:

Apelacja okazała się być zasadną, skutkując zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa w zakresie odnoszącym się do apelujących W. S. i A. S..

Słusznie zauważyli apelujący, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia prawa materialnego przez błędne zastosowanie w sprawie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2016.790). Z treści przywołanego przepisu wynika, że w przypadku 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. Wskazać należy, że stan prawny nieruchomości obejmuje własność tej nieruchomości oraz ustanowione na niej użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe. Omawiane pojęcie odnosi się do wszystkich istotnych cech prawa rzeczowego dotyczącego danej nieruchomości, przedmiotowych i podmiotowych, jeśli cechy te - zgodnie z właściwymi przepisami proceduralnymi i wykonawczymi - podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej to stan wynikający z treści wpisów, które zawierają informacje o cechach (przedmiotowych i podmiotowych) praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń oraz ograniczeń odnośnie do tej nieruchomości.

Podkreślić należy, że stan prawny nie obejmuje właściwości danej nieruchomości (zob. wyrok SN z 24 listopada 1997 r., II CKU 110/97, LEX nr 32492, wyrok SN z 10 lutego 1998 r., II CKU 111/97, LEX nr 33284). Nie można wytoczyć powództwa w trybie art. 10 ust. 1 wskazanej ustawy w celu ustalenia, że nieruchomość ma inną powierzchnię, niż wykazano w księdze wieczystej, gdyż żądanie nie może dotyczyć korekty cech nieruchomości (wyrok SN z 24 listopada 1997 r., II CKU 110/97, LEX nr 32492). Powództwo takie podlega oddaleniu. Prostowanie bowiem powierzchni nieruchomości nie jest usunięciem niezgodności w rozumieniu art. 10 ukw, wpisy w dziale I nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 ukw oraz nie są objęte rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Niewątpliwie na gruncie niniejszej sprawy żądanie powodowej Gminy M. G. dotyczyło oznaczenia nieruchomości i jako takie nie mogło być uznane za usunięcie niezgodności w rozumieniu art. 10 ukw. Powództwo na podstawie wskazanego przepisu nie może być traktowane jako uniwersalny instrument służący do weryfikowania wszelkich zdarzeń prawnych dotyczących nieruchomości mających założone księgi wieczyste (wyrok SN z 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 602/2010, LEX nr 1111024). Do prostowania wskazanych nieprawidłowości zastosowanie ma tryb określony

w art. 27 ukwh, który ma na celu odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej aktualnych właściwości faktycznych określonej nieruchomości.

Pozostałe zarzuty apelacji nie miały wpływu na treść zapadłego rozstrzygnięcia.

Z tych względów Sąd zmienił zaskarżony wyrok i powództwo w zakresie odnoszącym się do apelujących oddalił na mocy art. 386 § 1 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz § 6 pkt 2 (i dodatkowo w zakresie kosztów postępowania za II instancję § 13 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 poz. 461), zasądzając je od powódki na rzecz pozwanej, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.