

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa S. L. (1) przeciwko T. S., M. S., H. K., K. L., K. S., Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych II Oddziałowi w Ł. i Miastu Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi na skutek sprzeciwu od wyroku zaocznego wniesionego przez ZUS II Oddział w Ł. w dniu 31 stycznia 2017 r. wydał wyrok, w którym utrzymał w całości w mocy wyrok zaoczny z dnia 14 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 803/12.

Wyrokiem z 14 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

I. nakazał zamknięcie księgi wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych dla lokalu oznaczonego numerem (...), położonego w Ł. przy ulicy (...);

II. nakazał zamknięcie księgi wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych dla lokalu oznaczonego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...);

III. nakazał wpisanie w dziale II (własność) w podrubryce 2.4.6. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych dla działki gruntu 5/1 w obrębie W29, położonej w Ł. przy ulicy (...) jako użytkownika wieczystego M. S. PESEL (...) przy jednoczesnym :

- wpisaniu formuły „Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość” do podrubryki 2.4.1. tej samej księgi

- wpisaniu udziału 1/1 do podrubryki 2.4.2

- wykreśleniu wszystkich wpisów (LP.1 oraz Lp.2) z rubryki 2.3 działu „własność”;

IV. nie obciążył pozwanych kosztami procesu;

V. ustalił , że wyrok w stosunku do pozwanych K. L., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł. i Gminy M. Ł. jest wyrokiem zaocznym.

Sąd I instancji ustalił, że dla lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł., prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Lokal o pow. 109,65 m² składał się z 3 pokoi z kuchnią, korytarza oraz łazienki z ubikacją i przynależnej komórki. Do właściciela lokalu przynależy udział (...) części w użytkowaniu wieczystym działki gruntu 5/1. Właścicielem lokalu jest M. S..

Ponadto ujawnione są:

- w dziale III rubryce 3.4.1. – Treść prawa, roszczenia ograniczenia, ostrzeżenia - wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w celu wyegzekwowania należności na rzecz E. B.,
- w dziale III rubryce 3.4.1. – Treść prawa, roszczenia ograniczenia, ostrzeżenia - ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu z powództwa H. K. i K. L. przeciwko T. S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem prawnym,
- w dziale IV Hipoteka:

hipoteki przymusowe zwykle ustanowione na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł.,

hipoteka przymusowa zwykła ustanowiona na rzecz K. S..

Dla lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł., prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Lokal o pow. 116,19 m² składał się z 3 pokoi z kuchnią, korytarza oraz łazienki z ubikacją i przynależnej komórki. Do właściciela lokalu przynależy udział (...) części w użytkowaniu wieczystym działki gruntu 5/1. Właścicielem lokalu jest M. S..

Ponadto ujawnione są:

- w dziale III rubryce 3.4.1. – Treść prawa, roszczenia ograniczenia, ostrzeżenia - wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w celu wyegzekwowania należności na rzecz E. B.,
- w dziale III rubryce 3.4.1. – Treść prawa, roszczenia ograniczenia, ostrzeżenia - ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu z powództwa H. K. i K. L. przeciwko T. S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem prawnym,
- w dziale IV Hipoteka - hipoteki przymusowe zwykle ustanowione na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł..

Dla działki gruntu nr (...), położonej w obrębie W – 29 w Ł. przy ul. (...), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...). Na tej działce znajduje się jeden budynek dwukondygnacyjny posadowiony w 1938 r. Jest to budynek mieszkalny podpiwniczony stanowiący odrębną nieruchomość z dwoma lokalami: nr (...). Udziały w użytkowaniu wieczystym związane z powyższymi lokalami sumują się do całości. T. S. jest jedynym użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) położonej przy ul. (...) i jedynym właścicielem dwukondygnacyjnego budynku posadowionego pod tym adresem. Właścicielem działki gruntu nr (...) jest Miasto Ł..

Ponadto w księdze wieczystej nr (...) ujawniony są:

- w dziale II Własność - w rubryce 2.2. własność w udziale 1/1 Gminy Miejskiej Ł.,
- w dziale II Własność w rubryce 2.3. – Właściciel wyodrębnionego lokalu:
 - pod Lp. 1 – wpis dotyczący użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dotyczący księgi wieczystej nr (...) przy udziale w wielkości (...),
 - pod Lp. 2 – wpis dotyczący użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość dotyczący księgi wieczystej nr (...) przy udziale w wielkości (...).

Brak jest wpisów w rubryce 2.4. – Użytkowanie wieczyste. W dziale III Prawa, roszczenia i ograniczenia, rubryce 3.4. wpisane jest ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu sądowym z powództwa Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego (...) S.A. w Ł. przeciwko (...) sp. z o.o. w Ł., Gminie Ł. i Skarbowi Państwa, o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

W dniu 31 grudnia 2012 r. T. S. zbył na rzecz M. S. prawo własności lokali nr (...) położonych w Ł. przy ul. (...) oraz prawo użytkowania wieczystego działki (...) przy ul. (...).

S. L. (1) jest wierzycielem T. S. i M. S..

Świadek H. S. posiada przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Na zlecenie firmy należącej do Pana S. dokonał 18 sierpnia 2009 r. wizji lokalnej i oceny technicznej budynku znajdującego się w Ł. przy ul. (...). W trakcie dokonywania oględzin budynku pomocnik świadka wykonywał zdjęcia budynku oraz pomieszczeń wewnątrz budynku. Wówczas brak było częściowo stropu pomiędzy parterem i pierwszym piętrem oraz nad piętrem. Częściowo strop był załamany, w dużej mierze zniszczony. Ściany działowe pionowe wewnętrzne były częściowo zniszczone. Nie istniały samodzielne lokale mieszkalne nr (...).

Sąd I instancji podkreślił, że ustalił stan faktyczny w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, którego prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Kluczowe okoliczności zostały przyznane w toku postępowania przez pozwanych T. S. i M. S..

Sąd Rejonowy stwierdził, że w postępowaniu o usunięcie niezgodności, mającym charakter sporu o prawo własności między określonymi osobami, przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie poprzez dokonanie prawidłowych wpisów.

W realiach niniejszej sprawy księgi wieczyste prowadzone dla lokali stanowiących odrębną własność, podlegały zamknięciu. § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. 2001 Nr 102, poz. 1122 ze zm.) przewiduje, iż zamknięcie księgi wieczystej jest czynnością o charakterze technicznym, której dokonuje się w razie:

- 1) całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej,
- 2) gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe,
- 3) gdy wynika to z orzeczenia sądu,
- 4) gdy przepisy odrębne tak stanowią.

Jednak w doktrynie i judykaturze jest akceptowany pogląd, iż uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może polegać na nakazaniu jej zamknięcia. Według § 17 ust. 1 przywołanego rozporządzenia, zamknięcia księgi wieczystej dokonuje się m.in. gdy wynika to z orzeczenia sądu. Orzeczeniem takim może być wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta, nie istnieje.

W rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Na dzień orzekania w niniejszej sprawie lokale nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. nie istniały. Zniszczeniu uległ zarówno strop dzielący kondygnacje, jak i istniejące uprzednio trwałe ściany wydzielające izby i zespoły izb. Okoliczność ta została przyznana przez pełnomocnika pozwanych T. S. oraz M. S.. Art. 1 ust. 2 u.k.w.i.h. przewiduje, iż księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości. Powyższe implikuje konieczność zamknięcia ksiąg wieczystych o nr (...) z uwagi na brak nieruchomości, dla których były prowadzone.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, że powództwo powinno być oddalone, bo w dacie dokonywania opisu i oszacowania lokale te istniały. Zgodnie z art. 316 k.p.c. sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Zarówno z zeznań świadka H. S., jak i załączonych do akt sprawy zdjęć niewątpliwie wynika, że oba lokale mieszkalne obecnie nie istnieją. Okoliczność tę przyznali także pozwani M. i T. S.. Pozwany ZUS twierdząc, że lokale fizycznie istniały, powoływał się na ich opis i oszacowanie w postępowaniu egzekucyjnym. Tymczasem w załączonych do akt egzekucyjnych dwóch operatach szacunkowych brak jest w ogóle opisu tych lokali. Jest jedynie opis samego budynku jako niezamieszkałego, nieogrzewanego, w złym stanie technicznym, którego zużycie elementów konstrukcyjnych w 2009 roku było na poziomie 70%. W operatach nie dokonano opisu lokali: ich wyglądu ani stanu technicznego, a usytuowanie określono powołując się jedynie na wypis z kartoteki i dane z księgi wieczystej. Fakt, że lokale te w chwili wpisywania ich do ksiąg wieczystych były lokalami wydzielonymi i spełniały warunki lokali mieszkalnych nie oznacza, że w chwili wyrokowania ich stan techniczny nie

zmienił się. Przeciwnie zmienił się w taki sposób, że nie spełniają już warunków do uznania ich za wydzielone lokale nadające się do samodzielnego zamieszkania.

Wbrew ciężarowi wynikającemu z art. 6 k.c. ZUS nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność, że aktualnie istnieją fizycznie lokale mieszkalne numer (...). Nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych na tę okoliczność.

Powództwo podlegało uwzględnieniu również w odniesieniu do żądania uzgodnienia treści księgi nr (...), prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Z uwagi na nieistnienie lokali nr (...) i zamknięcie ksiąg dla nich prowadzonych, należało wpisać w księdze wieczystej prowadzonej dla działki (...) nieujawnione dotychczas prawo użytkowania wieczystego pozwanego M. S. w wysokości udziału 1/1, a także wykreślić wpisy dotyczące wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowiły prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali nr (...).

Apelację od wyroku z dnia 31 stycznia 2017 r. wywiódł pozwany Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł.. Zaskarżył go w części, tj. w zakresie utrzymania w mocy wyroku zaocznego z 14.07.2016 r. co do wpisania w dziale II (własność) w podrubryce 2.4.6. księgi wieczystej nr (...), prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych dla działki gruntu 5/1 w obrębie W29, położonej w Ł. przy ulicy (...), jako użytkownika wieczystego M. S. PESEL (...) przy jednoczesnym wpisaniu formuły „Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość” do podrubryki 2.4.1. tej samej księgi; wpisaniu udziału 1/1 do podrubryki 2.4.2 i wykreśleniu wszystkich wpisów (LP.1 oraz Lp.2) z rubryki 2.3 działu „własność”.

Skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez nakazanie wpisu M. S. jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynku, które to prawa powstały w miejsce odrębnych lokali powiązanych z udziałami w użytkowaniu wieczystym, z pominięciem wpisu hipotek obciążających lokale w sytuacji, gdy nie nabył on odrębnych lokali, gdyż nie istniały one w momencie zbycia ich na jego rzecz przez T. S.;

- art. 189 k.p.c. przez brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa przez powoda S. L. (2).

Apelujący wniósł o zmianę wyroku przez uchylenie wyroku zaocznego w części zaskarżonej i oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu apelacji wywodził, że M. S. nie nabył własności lokali nr (...), bo nie istniały one w dacie zawarcia umowy pomiędzy nim a T. S.. Z tej przyczyny umowa była bezskuteczna. W konsekwencji M. S. nie nabył własności budynku, w którym znajdowały się lokale i prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Dodatkowo uzgodnienie treści księgi wieczystej w sytuacji likwidacji odrębnych lokali powinno obejmować nie tylko wpis praw powstałych w miejsce prawa do lokali lecz także obciążeń związanych z lokalami, które powinny zostać wpisane jako obciążające nowo powstałe prawa własności budynku i użytkowania gruntu. Apelującemu chodzi wyłącznie o hipoteki, które obciążały samodzielne lokale i które wpisane były na rzecz ZUS. Ponadto apelujący wywodził, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwem o ustalenie. Powód nie wykazał swojego interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, a nie jest wystarczające wykazanie, że jest wierzycielem T. S. i M. S..

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od skarżącego na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Na wypadek gdyby sąd uznał argument o bezskuteczności umowy sprzedaży lokali, wniósł o zmianę wyroku zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwu i wpisanie T. S. jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku. Jednocześnie podniósł, że argument o rzekomej bezskuteczności umowy jest sprekludowany i sąd II instancji nie powinien brać go pod uwagę.

Odpowiedź na apelację wniósł również M. S.. Wniósł o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej. Podobnie jak powód, powołał m.in. argument sprekludowania zarzutu bezskuteczności umowy sprzedaży lokali, zawartej z T. S.. Na

rozprawie apelacyjnej w dniu 5 października 2017 r. pełnomocnik pozwanych T. S. i M. S. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Skarżący nie kwestionował, ani prawidłowości poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, ani dokonanej przez ten Sąd oceny materiału dowodowego. Zatem zaskarżone orzeczenie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela w całości i przyjmuje za własne.

Omówienie zarzutów apelacyjnych, z uwagi na sposób ich sprecyzowania i uzasadnienie, wypada poprzedzić uwagami natury ogólnej.

Sporny jest charakter roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej a jej rzeczywistym stanem prawnym. W doktrynie reprezentowane są zarówno poglądy o jego materialnoprawnym charakterze, jak i poglądy przeciwne, wskazujące na jego procesowy charakter. Zwolennicy tego ostatniego stanowiska wskazują m.in., że omawiane roszczenie nie służy kształtowaniu stosunków prawnorzeczowych, ani ochronie ustanowionych i nabytych praw rzeczowych. Podkreślają, że spełnia ono jedynie ustrojową funkcję procesowej pomocy w ustaleniu (ujawnieniu) rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Jego istota nie polega na "dochodzeniu świadczenia", ani na żądaniu ukształtowania określonego stosunku materialnoprawnego. Roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym ma charakter ściśle procesowy i jest powiązane z prawnoustrojową funkcją ksiąg wieczystych służących ujawnieniu stanu prawnego nieruchomości. Jest to roszczenie niezbywalne, nie podlega przedawnieniu, a jego dochodzenie nie może być uznane za nadużycie prawa podmiotowego.

W konsekwencji przyjęcia procesowego charakteru roszczenia o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym, uznaje się, że powództwo oparte na art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007) nie jest odmianą powództwa o ustalenie przewidzianego w art. 189 k.p.c.

W orzecznictwie toczy się również spór o związanie sądu treścią powództwa opartego na art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Prezentowane jest stanowisko, według którego sąd nie jest związany wskazanym przez stronę powodową sposobem usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej. Zwolennicy tego poglądu wskazują na cel postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej i ustrojową funkcję ksiąg wieczystych. Pogląd przeciwny zakłada związanie sądu żądaniem pozwu i brak możliwości uwzględnienia powództwa, jeżeli rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie jest tożsamy ze stanem prawnym wskazanym przez powoda. Argumentem za koniecznością respektowania zasady z art. 321 § 1 k.p.c. jest tryb procesowy przewidziany w art. 10 KWU i związana z nim zasada dyspozycyjności. Zastrzega się jedynie, że nie stoją na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa jego nieprecyzyjne sformułowanie pozwu lub inne oczywiste niedokładności. W żadnym jednak razie sąd nie może wyjść poza ramy powództwa, czyli przedmiot żądania obejmujący podmiotowe i przedmiotowe elementy konkretnego stosunku prawnorzeczowego. Powyższy pogląd jest obecnie dominujący w judykaturze.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 198 k.p.c. Jak wynika z przytoczonego powyżej, dominującego poglądu, powództwo oparte na art. 10 ust. 1 KWU nie jest odmianą powództwa o ustalenie przewidzianego w art. 189 k.p.c. W konsekwencji sąd rozpoznający to powództwo nie bada interesu prawnego powoda. Takie stanowisko zajęł Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 15.3.2006 r., III CZP 106/05, opubl. OSN 2006, Nr 10, poz. 160. Nadmienić należy, że znany jest Sądowi Okręgowemu wyrok Sądu Najwyższego z 26.2.2016 r. (IV CSK 257/15, opubl. Legalis nr 1460972). Jednak pogląd wyrażony w uzasadnieniu tego orzeczenia dotyczył przeciwstawienia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym (potraktowanego jako szczególna odmiana powództw o ustalenie) powództwom o świadczenie, tj. o wykonywanie prawa. Wywód służył uzasadnieniu niestosowania do oceny roszczeń o uzgodnienie treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym art. 5 k.c. W żadnym razie ze stanowiska

Sądu Najwyższego, wyrażonego w omawianym orzeczeniu nie wynika, by skłaniał się do badania interesu prawnego powoda w wytoczeniu powództwa opartego o art. 10 ust. (...).

Formując zarzut naruszenia art. 189 k.p.c., apelujący w istocie podważa legitymację czynną powoda. W tej kwestii także zarysowały się rozbieżności w orzecznictwie. Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podziela pogląd sądu I instancji co do tego, że powód jako wierzyciel, który mógłby żądać wpisów hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali, jest legitymowany do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 29.04.2015 r., (IV CSK 522/14, opubl. Legalis nr 1274383). Na marginesie należy wskazać na niekonsekwencję apelującego: kwestionując legitymację czynną powoda, zaskarżył wyrok jedynie w części, co ze względu na związanie sądu odwoławczego zakresem zaskarżenia, nie mogłoby doprowadzić do wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwego orzeczenia.

Nie mógł wywołać skutku oczekiwanego przez apelującego zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 10 ust. (...). Nawet przy przyjęciu za zasadne twierdzenia o bezskuteczności umowy zbycia lokali nr (...) zawartej 31 grudnia 2012 r. pomiędzy T. S. i M. S., nie byłoby możliwości uwzględnienia apelacji. Przy tym zarzut bezskuteczności powyższej umowy pozwany zgłosił dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, nie był on przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy. Stwierdzenie, choćby przestankowo, bezskuteczności umowy wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego, tymczasem pozwany ZUS na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie zgłosił takiego zarzutu i nie wykazał inicjatywy dowodowej celem jego udowodnienia. Nie było (a przynajmniej apelujący nie wskazał) powodów, dla których nie mógł omawianego zarzutu zgłosić już w sprzeciwie od wyroku zaocznego.

Wracając do omówienia zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 10 ust. 1 KWU. Pozwany ZUS jedynie w części zaskarżył wyrok utrzymujący w całości w mocy wyrok zaoczny, w którym Sąd Rejonowy uzgodnił treść 3 ksiąg wieczystych. Tym samym rozstrzygnięcie uprawomocniło się w zakresie uzgodnienia treści ksiąg wieczystych, prowadzonych dla samodzielnych lokali nr (...). Księgi te Sąd Rejonowy nakazał zamknąć ustalając, że nieruchomości lokalowe, dla których księgi były prowadzone, przestały istnieć. Konsekwencją było uzgodnienie treści księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej.

Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Udział w nieruchomości wspólnej (lub jak w rozpoznawanej sprawie udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu) jest prawem związanym z własnością lokalu. Ma to konsekwencje m.in. taką, jak wskazana w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16.06.1997 r. (I CKN 144/97, opubl. OSP 1998 nr 2, poz. 34, Legalis nr 31369), a mianowicie że „przewidziana w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...) zależność prawa własności, wpisanego w księdze wieczystej prowadzonej dla "nieruchomości wspólnej" od prawa własności wpisanego w księdze prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu czyni bezprzedmiotowym podważanie w trybie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (...) podstawy wpisu w pierwszej z wymienionych ksiąg, jeżeli co najmniej równocześnie nie czyni się tego w odniesieniu do drugiej z nich”. Innymi słowy, uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej powinno być powiązane z jednoczesnym uzgodnieniem treści księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Nie powinny zachodzić rozbieżności pomiędzy wpisami w księdze prowadzonej dla nieruchomości lokalowej („głównej”) i księdze prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Skoro uprawomocniło się rozstrzygnięcie w odniesieniu do ksiąg wieczystych prowadzonych dla samodzielnych lokali nr (...), to niedopuszczalne jest uwzględnienie apelacji zmierzającej do pozostawienia wpisów związanych z własnością lokali w księdze prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. Oznaczałoby to bowiem pozostawienie w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym i to w sytuacji, gdy powództwem w trybie art. 10 ust. 1 KWU objęte były wszystkie księgi. Jeżeli pozwany zmierzał do podważenia skuteczności umowy zbycia lokali nr (...) zawartej 31 grudnia 2012 r. pomiędzy T. S. i M. S. to – abstrahując od trafności zarzutu bezskuteczności tej umowy – powinien zaskarżyć wyrok z 31 stycznia 2017 roku w całości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w stosunku pomiędzy apelującym i powodem (pkt 2 wyroku) zapadło w odwołaniu do zasady odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażonej w art. 98 k.p.c.

O kosztach pomiędzy apelującym a pozwanymi T. S. i M. S. Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 103 § 1 k.p.c. Apelacja została sformułowana w taki sposób, że pomimo formalnego zajmowania pozycji po tej samej stronie procesu, pozwany ZUS rzeczywiście wystąpił przeciwko pozwanym T. S. i M. S.. Dobitnie świadczy o tym zarówno argumentacja apelacji, jak i stanowiska zajęte przez obydwu pozwanych, którzy wnosili o oddalenie apelacji. Spowodowało to konieczność podjęcia przez nich obrony na etapie postępowania drugoinstancyjnego i po ich stronie wygenerowało koszty. Jednocześnie apelacja została tak skonstruowana, że bez względu na trafność (lub nie) podniesionych w niej zarzutów, nie istniała możliwość jej uwzględnienia. Można zatem mówić o zawinieniu apelującego w rozumieniu art. 103 k.p.c. Możliwość taką dopuścił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13.12.2012 r., IV CZ 129/12, opubl. w Legalis nr 667425.

Na zasądzone w pkt 2 i 3 wyroku kwoty (po 120 złotych) złożyły się jedynie wynagrodzenia pełnomocników w postępowaniu odwoławczym, ustalone na podstawie § 2 pkt 1 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015, poz. 1800).