

Sygn. akt **V Ca 2393/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Gutkowska
Sędziowie:	SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.) SSR del. Wiesława Śmich
Protokolant:	st. sekr. sąd. Aneta Obcowska

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. G.**

przeciwko **K. S. (1) i M. S. (1)**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie

z dnia 6 lipca 2016 r., sygn. akt XVI C 400/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od K. S. (1) i M. S. (1) solidarnie na rzecz M. G. kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

SSR del. Wiesława Śmich SSO Beata Gutkowska SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska

Sygn. akt V Ca 2393/16

UZASADNIENIE

M. G. wniósł pozew przeciwko K. S. (1) i M. S. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych, dla lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu III w/w księgi wieczystej wpisu o treści: „Prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w (...)”. W ocenie powoda porównanie umiejscowienia stanowisk garażowych utworzonych na podstawie umowy z 27 grudnia 2001 roku oraz umowy z 24 października 2003 roku pozwala na stwierdzenie, że bezpośrednio na miejscach postojowych przysługujących powodowi zostało umieszczone miejsce postojowe należące obecnie do pozwanych, jako

właścicieli lokalu nr (...). Ponadto zdaniem powoda zawierając umowę z poprzednikiem prawnym pozwanych (...) sp. z o.o. w W. w zakresie miejsc postojowych doszło do przekroczenia zakresu umocowania udzielonego przez powoda. Następnie nie została ona potwierdzona, dlatego umowa w zakresie miejsca postojowego nr (...) jest nieważna.

Wyrokiem zaocznym z 11 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy uzgodnił treść księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...)

w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że z działu III w/w księgi wieczystej nakazał wykreślenie wpisu o treści: „prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w (...)”. Ponadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 6.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W sprzeciwach od powyższego orzeczenia pozwani wnieśli o jego uchylenie w całości, oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Pozwani podnieśli, że brak jest podstaw do uznania, że umowa przyznająca każdorazowemu właścicielowi lokalu nr (...) miejsca garażowego nr (...) jest nieważna, bowiem pełnomocnictwo udzielone spółce (...) ją do tego uprawniało – powód jednoznacznie zezwolił spółce na określanie zakresu użytkowania stanowisk garażowych. Zarzucili, że z treści umowy (§ 1.1 lit. e, § 6) wynika, że miejsce garażowe nr (...) na poziomie – II istniało i było wydzielone już w chwili zawierania umowy pomiędzy deweloperem, a powodem. Wydzielając to miejsce spółka nie naruszyła praw nabytych powoda, bowiem w dalszym ciągu dysponuje on dwoma miejscami garażowymi, a nieskrępowane parkowanie pojazdów możliwe jest na wszystkich trzech spornych miejscach bez naruszenia powierzchni sąsiednich miejsc przy prawidłowym wykonaniu przedmiotowego manewru. Dodatkowo podnieśli, że na mocy art. 5 w zw. z art. 9 ustawy o księgach wieczystych i hipotece chroni ich rękojmią wiary publicznej.

Wyrokiem z 6 lipca 2016r. Sąd Rejonowy utrzymał wyrok zaoczny z 11 sierpnia 2015r.

w części dotyczącej punktu 1, w pozostałym zakresie uchylił wyrok zaoczny z 11 sierpnia 2015r.

i nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną:

M. G. jest właścicielem samodzielnego lokalu numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy (...)

w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek, a dla której Sąd Rejonowy (...)

w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powód wraz z żoną G. G. kupili opisany wyżej lokal na mocy umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 27 grudnia 2001 roku zawartej ze (...) sp. z o.o., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza w W. B. K., repertorium A nr (...). Strony umowy postanowiły w § 6 aktu, określając zasady współużytkowania nieruchomości wspólnej, że każdorazowy właściciel odrębnego lokalu nr (...) będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowisk garażowych znajdujących się na poziomie oznaczonym – II hali garażowej opisanej w § 1.1 aktu a oznaczonych na szkicu numerami (...) i (...). Przedstawiciel spółki złożył do aktu notarialnego szkic sytuacyjny stanowisk garażowych, na którym przedmiotowe miejsca garażowe zostały oznaczone numerami (...) i (...) i kolorem zielonym. Jednocześnie M. G. upoważnił (...) sp. z o.o. do podpisywania w jego imieniu z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi działki gruntu i współwłaścicielami budynku umów określających zasady użytkowania stanowisk garażowych znajdujących się na terenie tejże nieruchomości, na warunkach określonych przez pełnomocnika – ale bez prawa naruszenia praw nabytych w tymże zakresie przez mocodawcę.

W dniu 17 stycznia 2002 roku M. G. potwierdził wszystkie czynności podjęte przez jego pełnomocnika, opisane w akcie notarialnym Rep. A nr (...), w tym w szczególności udzielenie w jego imieniu (...) sp. z o.o. pełnomocnictwa o treści określonej w § 6 tego aktu.

W dziale I-SP księgi wieczystej (...) w dniu 23 kwietnia 2002 roku wpisano prawo związane z własnością nieruchomości – prawo wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych: nr (...) i (...) na poziomie II (dwa) hali garażowej. Prawo to jest wpisane również w dziale III księgi wieczystej (...).

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek, na mocy umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 24 października 2003 roku został nabyty przez G. M. na podstawie umowy zawartej ze (...) S.A., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza w W. B. K., repertorium A nr (...). Strony umowy postanowiły w § 6 aktu, określając zasady współużytkowania nieruchomości wspólnej, że każdorazowy właściciel odrębnego lokalu nr (...) będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowiska garażowego znajdującego się na poziomie oznaczonym – II hali garażowej opisanej w § 1.1 aktu a oznaczonego na szkicu numerem (...). Przedstawiciel spółki złożył do aktu notarialnego szkic sytuacyjny nr 2 zawierający stanowisk garażowych, na którym przedmiotowe miejsce garażowe zostało oznaczone numerem (...) i kolorem zielonym.

W dziale III księgi wieczystej nr (...) pod numerem wpisu 78 ujawnione zostało prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w (...).

Opisany powyżej lokal mieszkalny nr (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), został zakupiony przez K. S. (1) i M. S. (1) na podstawie umowy z dnia 25 sierpnia 2006 roku, zawartej przed notariuszem E. P., Repertorium A nr (...).

W imieniu K. S. (1) i M. S. (1) umowę zawarł pełnomocnik, oni sami nie byli przy tym obecni. W trakcie zakupu oraz przez półtora roku po zawarciu umowy mieszkanie było wynajmowane przez Ambasadę (...). Obecnie lokal również jest wynajęty. K. S. (1) pierwszy raz był w garażu w listopadzie 2014 roku i stał tam wtedy pojazd najemcy. Jego żona nigdy nie była w garażu. Właściciele nigdy nie mieszkali w lokalu ani nie korzystali z miejsca parkingowego nr (...),

M. G. mieszka na stałe w Holandii. Od 2002 roku do lutego 2015 roku mieszkaniem zajmował się pracownik M. G., A. D., który korzystał z dwóch przydzielonych miejsc postojowych nr (...) i (...). Na posadzce hali garażowej była wymalowana jedna linia wyznaczająca te miejsca.

Przedmiotowy lokal był w stanie deweloperskim do 2013 roku, kiedy to małżonkowie G. zaczęli go wykańczać. Wprowadzili się do niego w marcu 2014 roku i korzystają z niego, gdy są w Polsce.

W 2013 roku żona M. G., chcąc zaparkować swój samochód, zobaczyła, że na jej miejscu parkingowym zaparkowany jest inny samochód. Na recepcji okazano jej rysunek, na którym dorysowano miejsce postojowe nr (...). Ponadto na posadzce wymalowane zostały pasy rozdzielające miejsca nr (...), (...) i (...).

Nikt się nie zwracał wcześniej do właścicieli lokalu nr (...) z ofertą zakupu miejsca parkingowego, nikt też nie ustalał z nimi nowego podziału miejsc postojowych.

Kupując przedmiotowy lokal, małżonkowie G. zdecydowali się na większe niż pozostałe miejsca parkingowe. W załączniku nr 2 (plan miejsc parkingowych) do umowy przedwstępnej (...) z dnia 28 lutego 2001 roku zawartej między (...) a M. G. oraz w załączniku do umowy sprzedaży miejsca ta oznaczone były dodatkiem (...).

Zaznaczone na szkicu dołączonym do w/w księgi wieczystej nr (...) miejsce parkingowe nr (...) pokrywa się z miejscem nr (...) zaznaczonym na szkicu dołączonym do księgi wieczystej nr (...).

Pismem z 16 czerwca 2014 roku M. G. wezwał K. S. (1) i M. S. (1) do zaniechania naruszeń prawa wyłącznego korzystania ze stanowisk garażowych nr (...).

W dniu (...) grudnia 2014 roku M. G. złożył oświadczenie, w którym odmówił potwierdzenia umowy z dnia 24 października 2003 roku zawartej pomiędzy G. M. i (...) określającej zasady korzystania z nieruchomości wspólnej w części dotyczącej utworzenia stanowiska garażowego oznaczonego nr (...) na poziomie drugim hali garażowej.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie przedstawionych do akt dokumentów, zeznań świadka A. D., powoda M. G. oraz pozwanego K. S. (1), które uznał za wiarygodne.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo na podstawie art. art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd pierwszej instancji omówił art. 95§1 k.c., art. 103§1 k.c. i doszedł do przekonania, że postanowienie umowne zawarte w § 6 umowy z dnia 24 października 2003 roku, określające zasady współużytkowania nieruchomości wspólnej, że każdorazowy właściciel odrębnego lokalu nr (...) będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowiska garażowego znajdującego się na poziomie oznaczonym – II hali garażowej opisanej w § 1.1 aktu a oznaczonego na szkicu numerem (...), było nieważne.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji ustalając powyższe zasady ówczesny pełnomocnik powoda przekroczył bowiem zakres pełnomocnictwa, które ograniczało w działaniu do podpisywania umów określających zasady korzystania ze stanowisk garażowych bez prawa naruszenia praw nabytych M. G.. Niewątpliwie prawem nabytym powoda było prawo korzystania na zasadach wyłączności ze stanowisk garażowych nr (...). Zarówno stanowiska nr (...) i (...), jak i stanowisko nr (...), zostały oznaczone na szkicach dołączonych do umów.

W wyniku porównania tych szkiców okolicznościami nie budziło wątpliwości sądu pierwszej instancji to, że szkice te różniły się od siebie, a stanowisko nr (...) wyznaczone na szkicu stanowiącym załącznik do umowy z 24 października 2003 roku pokrywało się ze stanowiskiem nr (...) opisanym na szkicu dołączonym do umowy z 27 grudnia 2001 roku. Zatem ukształtowanie prawa nabywcy lokalu nr (...) do korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) ustanowionego na istniejącym już prawie powoda wyłącznego korzystania ze stanowisk nr (...) i (...) - naruszyło jego prawo nabyte.

Sąd Rejonowy wskazał, że powód nigdy nie potwierdził ważności powyższej umowy z 24 października 2003 roku zawartej przez podpisującą ją w jego imieniu spółką (...) z przekroczeniem umocowania. Pismem z dnia (...) grudnia 2014 roku odmówił jej potwierdzenia, co spowodowało jej nieważność. Jednocześnie sąd rozpoznający sprawę stwierdził, że nie było możliwości, by powód w sposób dorozumiany potwierdził powyższe postanowienie umowne. Jak bowiem wynika z ustalonego stanu faktycznego, powód dowiedział się o fakcie wyodrębnienia stanowiska garażowego nr (...) dopiero w 2013 roku i od tego czasu można było w ogóle mówić o wiedzy powoda o takim sposobie korzystania z nieruchomości przez najemców lokalu nr (...). W niniejszej sprawie nie było natomiast sporną okolicznością, że powód powyższego stanu rzeczy nie zaakceptował, czego wyrazem było m.in. wezwanie pozwanych do zaniechania naruszeń i ostatecznie – niniejsze powództwo.

Sąd rozpoznający sprawę stanął na stanowisku, że przepis art. 9 ukwłh nie obejmuje rozporządzeń dotyczących praw osobistych i roszczeń, które ujawnia się w księdze wieczystej i pod względem systemowym przepis ten należy interpretować w zgodzie z konstrukcją art. 5, tj. że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczy rozporządzeń, których przedmiotem jest własność lub inne prawo rzeczowe (art. 5 in fine). Zdaniem Sądu Rejonowego celem art. 9 jest rozszerzenie zakresu rozporządzeń, które podlegają rękojmi, o rozporządzenia niewymienione w art. 5, ale przepis art. 9 – mimo odmiennej redakcji językowej – nie zmierza do modyfikacji przedmiotu tych rozporządzeń w porównaniu do art. 5 (tj. rozszerzenia przedmiotów o prawa osobiste i roszczenia). Księgi wieczyste są bowiem publicznymi rejestrami prowadzonymi w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a nie praw osobistych i roszczeń. Zasadą jest, że ujawnia się w nich prawa rzeczowe, natomiast prawa innego rodzaju jedynie w przypadkach wskazanych w ustawie, przy tym celem ujawnienia tych ostatnich praw nie jest co do zasady ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Sąd pierwszej instancji nadmienił, że za taką wykładnią przemawia również zasada, aby wyjątków, tj. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie interpretować rozszerzająco (exceptiones non sunt

extendae). Ustawodawca jedynie wyjątkowo pozwala na ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń, a skutek ich ujawnienia regulowany jest wyłącznie w art. 17 i następnych. Dzięki ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (actio in personam) przekształcają się w roszczenia przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomościami (actio in rem scripta).

Wbrew zarzutowi pozwanych Sąd Rejonowy uznał, że prawo pozwanych korzystania z nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nie jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidzianą w art. 5 ukwł w zw. z art. 9 ukwł i nie można zatem uznać, by nabyli oni to prawo skutecznie. Wobec dokonanego ustalenia, że umowa, na podstawie której wpisano to prawo do księgi wieczystej, była nieważna, sąd pierwszej instancji omawiany wpis uznał za sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd pierwszej instancji nadmienił, że nawet gdyby teoretycznie przyjąć przeciwny pogląd za prawidłowy, tj. że prawo korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, to i tak w odniesieniu do pozwanych została ona wyłączona na podstawie art. 6 ust. 1 i 2 ukwł. Treść tego przepisu przewiduje, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest natomiast ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Sąd Rejonowy wskazał, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwani przed zawarciem umowy sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny wraz udziałem we współwłasności, nie zapoznali się ze stanem faktycznym nieruchomości. Pozwany K. S. (1) pierwszy raz był w garażu dopiero w listopadzie 2014 roku, a pozwana nigdy tam nie była. Tymczasem w dacie zakupu, zgodnie z tym, co zeznawali w sprawie świadek A. D. i powód, na posadzce hali garażowej nie było jeszcze wymalowanych miejsc (...), (...) i (...), które pojawiły się dopiero w 2013 roku. Od pozwanych, jako nabywców nieruchomości można i należy wymagać, by dochowali zwykłej w tych okolicznościach staranności, tj. zapoznali się z treścią księgi wieczystej i ustalili elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada (vide: wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03, LEX nr 424443, z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CSK 285/10, LEX nr 784968, z dnia 14 maja 2010 roku, II CSK 66/10, LEX nr 1298069), co wystarczyłoby, by powzięli wiadomość co do tego, że stanowisko garażowe oznaczone na szkicu jako nr (...) nie odpowiada stanowi rzeczywistemu posiadania nieruchomości, bowiem nie było ono nawet faktycznie wydzielone. Ponadto, zgodnie z tym, co ustalono w toku postępowania dowodowego – w tym choćby w czasie oględzin, zaparkowanie trzech samochodów w części hali garażowej przeznaczonej na miejsca nr (...), (...) i (...) jest niemalże niemożliwe i nie zdarzyło się, by parkowały tam trzy pojazdy. Ponieważ zaś prawo korzystania z miejsc nr (...) i (...) było również ujawnione zarówno w księdze wieczystej nieruchomości – działki przy ul. (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem, jak również w księdze wieczystej wyodrębnionego lokalu nr (...), pozwani nie mogą się zasłaniać niezajomością wpisów (art. 2 ukwł), a więc także stanu prawnego nieruchomości, który z nich wynika i co do którego istnieje domniemanie, że jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ukwł). Pozwani nie wykazali się tą przeciętną starannością, wobec czego Sąd Rejonowy uznał ich za nabywców w złej wierze. Tym samym nie chroniła ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) prawa wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w (...).

Ponadto sąd pierwszej instancji nadmienił, że w doktrynie i orzecznictwie powszechnie aprobowany jest pogląd, że jeżeli w różnych księgach wieczystych prowadzonych dla jednej nieruchomości zamieszczono sprzeczne informacje dotyczące jej stanu prawnego, rękojmią zostaje wtedy automatycznie wyłączona.

Sąd Rejonowy wskazał, że wpis ujawniający prawo każdorazowego właściciela lokalu nr (...) wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych: nr (...) i (...) na poziomie II hali garażowej został zamieszczony zarówno w dziale I-SP księgi wieczystej (...), jak również w dziale III księgi wieczystej (...), a analogiczny wpis dotyczący korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) – w dziale III księgi wieczystej (...). Rozbieżność tych wpisów wynika z odpowiadających ich treści faktycznie wydzielonych miejsc postojowych określonych umowami z 27 grudnia 2001 roku i 24 października 2003 roku. Zatem prawo korzystania z dokładnie tej samej fizycznie przestrzeni garażowej było objęte dwoma różnymi księgami wieczystymi.

Dodatkowo Sąd Rejonowy w całości podzielił argumentację strony powodowej, że skoro rękojmia jest wyłączona w przypadku rozbieżności między wpisami dotyczącymi jednej nieruchomości, a znajdujących się w różnych księgach wieczystych, to o tym bardziej uzasadnione jest jej wyłączenie w przypadku rozbieżnych wpisów w jednej księdze wieczystej (jak wskazano wyżej, w księdze wieczystej prowadzonej dla budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przy ul. (...), znajdują się dwa wpisy ujawniające prawa na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...) dla tego samego fizycznie miejsca postojowego).

W tym stanie rzeczy sąd pierwszej instancji na podstawie art. 347 k.p.c. utrzymał wyrok zaoczny z 11 sierpnia 2015 roku w części dotyczącej punktu I. W pozostałej części tj. co do kosztów procesu i rygoru natychmiastowej wykonalności wyrok uchylił.

Ponadto sąd pierwszej instancji podkreślił, że dla powyższego rozstrzygnięcia nie było istotne, czy istnieje realna możliwość wydzielenia trzech miejsc parkingowych, albowiem przedmiotem niniejszego procesu było ustalenie, czy istnieje niezgodność stanu prawnego nieruchomości wynikającego z treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym, na co powyższe nie miało żadnego wpływu. Rozważając zasadność uwzględnienia powództwa miał również na względzie, że pozwanym K. S. (1) i M. S. (1) przysługują inne roszczenia związane z nabyciem przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z prawem korzystania z miejsca postojowego tj. roszczenie z tytułu rękojmi za wady prawne nieruchomości, jak również roszczenie o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z hali garażowej w związku z przysługującym im (...) we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Nieważność umowy

w zakresie ustanowienia prawa do korzystania z miejsca postojowego nie oznaczała, iż nieważna była umowa w zakresie dotyczącym nabycia udziału we współwłasności w/w lokalu, albowiem zgodnie z art. 58 § 3 k.c. nieważnością może być dotknięta jedynie część czynności prawnej.

Sąd Rejonowy z uwagi na precedensowy charakter sprawy o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając mu :

Naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

- ***art. 207 § 3 i 7 k.p.c. w zw. z art. 161 k.p.c.***, poprzez zaniechanie zarządzenia zwrotu załącznika do protokołu rozprawy z 22 czerwca 2016 r., wniesionego przez pełnomocnika powoda - adw. M. S. (2), w warunkach, w których załącznik ten stanowi w swej istocie pismo procesowe, zawierające twierdzenia, których pełnomocnik ten na rozprawie w tym dniu nie formułował,

a które sąd I instancji mimo to bezpośrednio przejął w uzasadnieniu zaskarżonego

wyroku, przy czym pozwani, z uwagi na doręczenie im pisma 6 lipca 2016 r.,

a więc w dniu wydania zaskarżonego wyroku, nie mieli możliwości odniesienia się

do twierdzeń w nim zawartych ***w wyniku czego K. S. (1) i M. S. (1) zostali pozbawieni możliwości obrony swych praw we wskazanym zakresie, oraz co przesądza, zgodnie***

z treścią art. 379 pkt 5) k.p.c., o nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji;

- ***art. 233 § 1 k.p.c.***, poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności dowodu z przesłuchania pozwanego K. S. (1) w charakterze strony, oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy przy czym m.in. w wyniku powyższego uchybienia sąd I instancji, w zaskarżonym wyroku dopuścił się:

błądu w ustaleniach faktycznych, polegającego na przyjęciu, że:

- prawo korzystania z miejsca postojowego nr (...) było objęte dwiema różnymi księgami wieczystymi, w warunkach, w których przestrzenie w hali garażowej na poziomie II budynku przy ul. (...) w W. nie posiadały wyznaczonych granic geodezyjnych, a w dwóch księgach wieczystych widniały wpisy dotyczące prawa korzystania

z miejsc postojowych nr (...) i (...), przy czym prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) ujawnione było tylko w księdze o nr (...); oraz że

- K. S. (1) po raz pierwszy znalazł się w garażu w budynku przy ul. (...) w W. w listopadzie 2014 r., oraz że w związku z tym zarówno on jak i jego żona pozostawali w złej wierze w warunkach, w których w nieruchomości tej pozwany bywał jeszcze przed jej nabyciem w 2006 r., a które to fakty znalazły odzwierciedlenie w elektronicznym zapisie przebiegu rozprawy i mimo to nie zostały przez sąd uwzględnione, jak również że:
- w przestrzeni, w której wymalowano miejsca postojowe (...), (...) i (...) nie parkowały trzy pojazdy, w warunkach, w których z zeznań A. D., składanych przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XVI Wydział Cywilny o sygn. akt XVI C 306/16, w równoległe toczącym się postępowaniu o naruszenie posiadania, wynika, że sytuacje takie miały miejsce (kopia protokołu rozprawy, zawierającego zeznania świadka zostanie przedłożona po jej uzyskaniu);

przy czym błąd ten miał charakter istotny, ponieważ m.in. w związku z jego popełnieniem sąd I instancji bezpodstawnie przyjął, że wyłączona jest rękojmia wiaty publicznej księgi wieczystej w odniesieniu do nabycia prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...), że K. S. (1) i M. S. (1) działali w złej wierze, oraz że w przestrzeni, w których zaplanowano miejsca (...), (...) i (...) nie mogą parkować i nigdy nie parkowały trzy pojazdy.

Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 103 § 1 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że umowa ustanowienia prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) na poziomie II w budynku przy ul. (...) w W. na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nr (...) w tym budynku nastąpiła z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa udzielonego przez powoda, w związku z czym jest nieważna, w warunkach, w których czynność ta została dokonana w granicach udzielonego przez powoda pełnomocnictwa rodzajowego, a zastrzeżenie o tym, że czynności dokonywane na jego podstawie nie mogą powodować „naruszenia praw nabytych w tymże zakresie (przez mocodawcę” (k.61) odnosi skutek tylko w stosunkach wewnętrznych pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem;

- art. 9 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że przepis ten nie rozszerza rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych na rozporządzenia dotyczące praw osobistych i roszczeń, ujawnianych w treści księgi wieczystej, takich jak sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w warunkach, w których wykładnia językowa, poparta wykładnią systemową i celowościową prowadzi do wniosków zupełnie przeciwnych;

- art. 6 ust. 2 w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwani przy nabywaniu lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W., oraz towarzyszącego lokalowi prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) na poziomie II byli w złej wierze, w warunkach, w których ogół okoliczności ustalonych w postępowaniu w połączeniu z dorobkiem orzecznictwa oraz domniemaniem wynikającym z art. 7 k.c., przesądza na korzyść dobrej wiary pozwanych.

W konkluzji wniesli o uchylenie wyroku w całości, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, a na wypadek nieuwzględnienia zarzutu nieważności wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie wyroku zaocznego w całości i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż mecenas A. P. miał legitymację do reprezentowania pozwanej w postępowaniu apelacyjnym jako substytut adw. P. K. (substytucja k 376) .

Sąd Okręgowy podziela w zdecydowanej części ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji jako prawidłowo wywiedzione ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak i dokonaną bardzo wnikliwą ocenę prawną dochodzonego roszczenia i na podstawie art. 382 k.p.c. przyjmuje za własne, co czyni zbędnym powielanie przyjętej argumentacji na obecnym etapie postępowania.

Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania tj. art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 207 k.p.c. w zw. z art. 161 k.p.c., wskazać należy, iż nie zasługuje on na uwzględnienie. Skarżący twierdzą, że zaliczenie na ostatniej rozprawie do materiału dowodowego, dowodu z wydruku szkicu hali garażowej na poziomie II co uniemożliwiło pozwanym zajęcie wobec tego dokumentu stanowiska ,a tym samym pozbawiło ich prawa do obrony.

Ze stanowiskiem powyższym nie sposób się zgodzić. Zgodnie z art. 379 pkt. 5 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi, jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Badając kwestię naruszenia prawa do obrony należy ustalić, czy nastąpiło naruszenie i których przepisów procesowych, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość działania przez stronę w postępowaniu oraz czy pomimo zaistnienia tych okoliczności strona mogła jednak bronić swych praw w toku postępowania. Tylko bowiem w przypadku wystąpienia wszystkich tych przesłanek można przyjąć, że strona została pozbawiona możliwości działania, powodującego nieważność postępowania(Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2016-04-27, II CSK 556/15, opubl: Biuletyn SN rok 2016, Nr 6).

Poza tym zaznaczyć należy, iż pozbawienie strony możliwości obrony jej praw ma miejsce wtedy, gdy w wyniku wadliwych czynności procesowych sądu lub strony przeciwnej strona nie mogła brać i nie brała udziału nie tylko w toku całego postępowania, ale także w jego istotnej części, przy czym chodzi o całkowite faktyczne pozbawienie możliwości obrony (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2016-06-24, II CSK 539/15,publ: Legalis).

Przenosząc powyższe na grunt badanej sprawy Sąd Okręgowy nie stwierdza aby dopuszczenie dowodu z przedmiotowego wydruku w jakikolwiek sposób pozbawiło pozwanych możliwości obrony praw zwłaszcza, że wszelkie zarzuty przeciwko złożonemu dokumentowi pozwani mogli powołać w apelacji czego nie uczynili. Także w ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowy załącznik do protokołu mieści się dyspozycji normy art. 161 k.p.c., albowiem stanowił podsumowanie stanowiska prawnego powoda prezentowanego w trakcie trwania postępowania. Nic nie stało na przeszkodzie, żeby swoje stanowisko w załączniku do protokołu strona pozwana także zawarła, czego nie uczyniła. Pismo powoda zawierające załącznik do protokołu zostało złożone 1 lipca, na pięć dni przed ogłoszeniem przez Sąd pierwszej instancji wyroku, a 2 lipca zostało nadane na adres kancelarii pełnomocników strony pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego biorąc pod uwagę, że przedmiotowe pismo zostało złożone już po zamknięciu przewodu sądowego to w żaden sposób strona pozwana nie została pozbawiona możliwości swych praw. Nawet gdyby przyjąć, że rzeczywiście treść tego pisma wyszła poza normę art. 161 k.p.c., to strona pozwana mogła co do jego treści podjąć obronę w środku zaskarżenia.

W ocenie Sądu Okręgowego także pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego nie zasługiwały na uwzględnienie .

Na podzielenie, z przyczyn wskazanych wyżej, nie zasługuje także norma art. 233§1 k.p.c. zgodnie , z którą Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i

innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych.

Sąd Okręgowy stwierdza, że dokonana przez Sąd I instancji ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie została dokonana w sposób prawidłowy, nie wykraczała poza granice swobodnej oceny dowodów i znajdowała osadzenie w zaferowanych przez strony dokumentach. Zaskarżone rozstrzygnięcie, wbrew twierdzeniom skarżących, zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Ustalenia co do okoliczności faktycznych stanowiących podstawę dochodzonego pozwem roszczenia Sąd I instancji poczynił skrupulatnie, dając temu szczegółowy wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Odnosząc się do oceny zeznań pozwanego K. S., której skarżący zarzucają wadliwość polegającą na przyjęciu, że przed zakupem tej nieruchomości pozwany nie był w przedmiotowym garażu i nie oglądał miejsca postojowego, to w ocenie Sądu Okręgowego taka ich ocena wynika z zeznań samego pozwanego złożonych na ostatniej rozprawie. Pozwany w sposób jednoznaczny stwierdził, że załatwiał wszystkie sprawy przez pełnomocnika i tak naprawdę po raz pierwszy był w garażu w trakcie trwania postępowania, a jego żona w tym garażu nigdy nie była, nawet w trakcie tego postępowania. Z akt sprawy wynika przy tym, że pozwana od wielu lat przebywa na stałe w Kanadzie, a wszystkie kwestie były załatwiane i nadzorowane przez pełnomocnika. K. S. zeznał zresztą w odpowiedzi na pytanie pełnomocnika powoda(zapis protokołu rozprawy z czerwca 2016r.):” fizycznie byłem w garażu w listopadzie ubiegłego roku prostuje w 2014r.- to jest czyli w trakcie trwania tegoż postępowania. Stał tam pojazd najemcy, moja żona chyba nigdy nie była w tym garażu, osobiście nigdy tam nie mieszkałem, tam nie korzystałem z tego miejsca postojowego”.

W związku z powyższym ocena sądu pierwszej instancji zeznań pozwanego jest jak najbardziej prawidłowa i wynika z treści zapisu protokołu, o którego sprostowanie żadna ze stron nie wniosła.

W ocenie sądu drugiej instancji **także** argumentacja prawna dokonana przez sąd pierwszej instancji zasługuje na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji bowiem bardzo wnikliwie odniósł się do instytucji rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych , możliwości jej zastosowania do stanu faktycznego sprawy i ochrony roszczeń określonych w dziale III księgi wieczystej. Przedstawił także różne poglądy doktryny dotyczące tych kwestii i powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazał pogląd prawny , który jego zdaniem powinien być w tej sprawie zastosowany, a argumentację tę w stanie faktycznym sprawy należy podzielić.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147, tekst jednolity z dnia 18 maja 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 790) o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Należy mieć przy tym na uwadze , iż rękoi dotyczy jedynie **nieruchomości, dla których są założone księgi wieczyste** i jest wyłączona, jeżeli dla nieruchomości są prowadzone dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele o sprzecznych wpisach (uchw. SN z 24.10.2003 r., III CZP 70/03, OSN 2004, Nr 12, poz. 192). Działanie rękoi jest uzależnione od **jednoczesnego** spełnienia następujących przesłanek:

- 1) niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym;
- 2) nabycia własności lub innych praw ujawnionych w księdze wieczystej w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi (art. 6 ust. 1 KWU);
- 3) dobrej wiary nabywcy (art. 6 ust. 2 KWU).

Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych działa w wypadku, gdy stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć stan odnoszących się do niej praw wpisanych w działach II, III i IV księgi wieczystej (post. SN z 16.2.2012 r., IV CSK 272/11, Legalis).

Przenosząc powyższe na grunt badanej sprawy stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego słusznie stwierdził, że rękojnia nie chroni czynności prawnych nabytych czy dokonanych na podstawie czynności nieważnej. Wskazać należy za SN, który w wyroku z 2016-01-21, III CSK 29/15, opubl: Legalis, zajął stanowisko, że rękojnia nie chroni nabywcy, jeżeli czynność, na podstawie której ma nastąpić nabycie prawa, jest nieważna. Żeby możliwe było działanie rękojmi, musi być dokonana ważna czynność prawna, a jej nieważność sprawia, że działanie rękojmi zostanie wyłączone. Tę argumentację podziela także sąd drugiej instancji. Przy czym nie można zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, iż pozwani musieli dochowywać jakiejś szczególnej staranności w celu ustalenia czy nabyte przez nich miejsce postojowe fizycznie w tym garażu jest wydzielone czy też nie jest wydzielone zwłaszcza, że nabywali lokal na rynku wtórnym, a na ich rzecz przemawiał wpis do księgi wieczystej, który podlegał sprawdzeniu przez notariusza. Do księgi wieczystej był dołączony także załącznik zawierający obrys garażu, na którym miejsce postojowe nr (...) było już zaznaczone. Zresztą obie strony na temat faktycznego usytuowania miejsc postojowych wiedzę miały niewielką albowiem do 2013r. faktycznie i fizycznie w garażu nie przebywały.

Sąd Okręgowy zgadza się także z Sądem pierwszej instancji, iż umowa ustanowienia prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) na poziomie II w budynku przy ul. (...) w W. na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nr (...) w tym budynku nastąpiła z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa udzielonego przez powoda, w związku z czym jest nieważna, a tym samym czynność prawna dokonana taka umowa nie jest chroniona rękojnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. **103. k.c.** :

§ 1. Jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta.

§ 2. Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

§ 3. W braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

Przenosząc powyższe na grunt badanej sprawy uznać należy, iż Sąd pierwszej instancji doszedł do słusznego przekonania, że ówczesny pełnomocnik powoda przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa, które ograniczało się do podpisywania umów określających zasady korzystania ze stanowisk garażowych bez prawa naruszenia praw nabytych. Treść udzielonego pełnomocnictwa zawarta w akcie notarialnym nie budzi żadnych wątpliwości.

Sąd Rejonowy prawidłowo też przyjął, iż prawem nabytym powoda było prawo korzystania na zasadach wyłączności ze stanowisk garażowych nr (...), które zostało oznaczone na szkicu stanowiącym załącznik zawartej umowy. Na szkicu stanowiącym załącznik do umowy zawartej przez powoda nie było oznaczonego stanowiska postojowego nr (...), a

jedynie odpowiednio szersze miejsca postojowe nr (...) i (...). W granicach określonych na tym szkicu powód nabył prawo do korzystania z nich. Porównanie szkiców dołączonych do umowy z 24 października 2003 roku i do umowy do umowy z 27 grudnia 2001 roku doprowadziło Sąd Rejonowy do prawidłowego wniosku, że prawa nabywcy lokalu nr (...) do korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) ustanowionego na istniejącym już prawie powoda wyłącznego korzystania ze stanowisk nr (...) i (...) - naruszyło prawo nabyte powoda.

Sąd Rejonowy słusznie też przyjął, że w stanie faktycznym sprawy powód nie potwierdził ważności umowy z 24 października 2003 roku zawartej przez podpisującą ją w jego imieniu spółką (...) z przekroczeniem umocowania. A wprost przeciwnie pismem z dnia 17 grudnia 2014 roku odmówił jej potwierdzenia, co spowodowało jej nieważność. O braku potwierdzenia świadczy także wniesienie niniejszego powództwa .

Sąd Okręgowy podziela także argumentację prawną dotyczącą normy art. 9 ukwh co czyni zbędnym jej powtarzanie.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy uznając trafność i prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6) w zw. z § 5 pkt 8 a w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska SSO Beata Gutkowska SSR (del.) Wiesława Śmich