Sygn. akt II CSK 104/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)
SSN Anna Kozłowska
SSA Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej budynku
przy ulicy K.
przeciwko S. - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 listopada 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 15 czerwca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy, wyrokiem z dnia 26.03.2009 roku oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy K. , skierowane przeciwko „S.” spółce z o.o., w którym strona powodowa domagała się ustalenia, że pomieszczenie węzła cieplnego, położone w piwnicy budynku mieszkalnego przy ulicy K. , stanowi część nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ustęp 2 ustawy o własności lokali oraz wydania stronie powodowej tego pomieszczenia.

Sąd I instancji ustalił, że powodową Wspólnotę Mieszkaniową tworzą właściciele lokali mieszkalnych wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ulicy K. , który jest ogrzewany przez własny węzeł cieplny, usytuowany w pomieszczeniu w piwnicy budynku, oznaczonym numerem 14, o powierzchni 16,57 m^2, wydzielonym trwałymi ścianami, z oddzielnym wejściem.

Pomieszczenie to, spełniające warunki samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ustęp 2 ustawy o własności lokali, stanowiło początkowo część wspólną nieruchomości, a następnie aktem notarialnym z dnia 16 lutego 2006 roku zostało wyodrębnione jako samodzielny lokal na rzecz strony pozwanej i wpisane do księgi wieczystej Kw nr /.../ , prowadzonej przez Sąd Rejonowy, w której wskazano jako właściciela tego lokalu ,,S.” spółkę z o.o.

Sąd I instancji ustalił dalej, że Energetyka Cieplna spółka z o.o., w odpowiedzi na pismo strony powodowej z dnia 27 marca 2006 roku w sprawie zawarcia umowy sprzedaży energii cieplnej i świadczenia usług przesyłowych dla Wspólnoty, poinformowała Wspólnotę, że warunkiem zawarcia takiej umowy jest posiadanie przez stronę powodową tytułu prawnego do pomieszczenia węzła cieplnego, który stanowi własność strony pozwanej.

W dniu 9.02.2007 roku strona pozwana zaproponowała stronie powodowej zawarcie umowy sprzedaży pomieszczenia węzła cieplnego z wyposażeniem za kwotę 120.000 zł z VAT.

Na tle powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do przekonania , że powództwo o ustalenie, oparte na art. 189 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie z braku interesu prawnego po stronie powodowej.

Sąd wskazał dalej, że strona pozwana wylegitymowała się prawem własności pomieszczenia węzła cieplnego, wpisanym do księgi wieczystej Kw nr /.../, prowadzonej przez Sąd Rejonowy, na podstawie aktu notarialnego z dnia 16.02.2006 roku, zaś strona powodowa nie wykazała przysługującego jej do tego lokalu prawa własności, co uniemożliwiło także uwzględnienie powództwa windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.).

Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 15.06.2010 roku, oddalił apelację Wspólnoty Mieszkaniowej od powyższego wyroku i odstąpił od obciążania strony powodowej kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.

Sąd Odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, ale dokonał ich odmiennej oceny prawnej, stwierdzając, że strona pozwana nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia prawa własności przedmiotowego lokalu, skoro może osiągnąć założony cel w drodze dalej idącego i zapewniającego pełniejszą ochronę jej praw, powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece), będącego jedynym sposobem obalenia domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z którego w odniesieniu do spornego pomieszczenia korzysta pozwana Spółka.

W skardze kasacyjnej, wniesionej od powyższego wyroku Sądu II instancji strona powodowa, zaskarżając punkt I wyroku, zarzuciła w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej naruszenie art. 3 ustęp 1 i 2 ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pomieszczenia tak zwanych węzłów cieplnych nie mieszczą się w definicji części wspólnych nieruchomości, naruszenie art. 3 ustęp 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, że kwestionowanie treści wpisu prawa własności lokalu w księdze wieczystej może nastąpić tylko w drodze procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, naruszenie art. 58 § 1 k.c. przez nie dokonanie oceny ważności czynności prawnej, na podstawie której strona pozwana

wyodrębniła lokal węzła cieplnego, w sytuacji jej sprzeczności z art. 3 ustęp 1 ustawy o własności lokali, naruszenie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece polegające na nieuprawnionym przyjęciu, że strona pozwana korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, dalej naruszenie art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że powódka nie wykazała istnienia interesu prawnego w ustaleniu, iż pomieszczenie nr 14 stanowi część wspólną nieruchomości oraz naruszenie art. 9 ustęp 1 punkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez przyjęcie, iż wyeliminowanie przez stronę pozwaną możliwości oferowania usług powódce przez innych przedsiębiorców nie stanowi nadużycia pozycji dominującej.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej strona powodowa zarzuciła naruszenie przepisów postępowania - art. 316 k.p.c. przez sprzeczność w ustaleniach faktycznych, mającą wpływ na wynik sprawy, art. 382 k.p.c. w związku z art. 328 § 1 k.p.c. przez nie przeprowadzenie zawnioskowanych dowodów w postępowaniu apelacyjnym, naruszenie art. 234 k.p.c. przez przyjęcie niedopuszczalności obalenia domniemania płynącego z art. 3 ustęp 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w drodze powództwa opartego na prawie własności nieujawnionym w księdze wieczystej, naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych na podstawie opinii biegłego sądowego nie posiadającego wiadomości specjalnych uprawniających go do wydania opinii w sprawie.

Formułując powyższe zarzuty strona powodowa domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku Sądu II instancji i orzeczenia co do istoty sprawy lub przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu celem jej ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie. W rozpoznawanej sprawie skarżąca domagała się, na podstawie art. 189 k.p.c., ustalenia że przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr 14 wraz ze związanym z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udziałem w nieruchomości budynkowej. Na podstawie art. 222 § 1 k.c. żądała nakazania stronie pozwanej wydania jej tego lokalu.

Z materiału sprawy wynika, że jednostronną czynnością prawną w formie aktu notarialnego z dnia 16.02.2006 roku, strona pozwana jako właściciel nieruchomości ustanowiła dla siebie, na podstawie art. 7 ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali, odrębną własność przedmiotowego pomieszczenia węzła cieplnego, spełniającego wymogi samodzielnego lokalu niemieszkalnego w rozumieniu art. 2 ustęp 2 cytowanej ustawy i uzyskała wpis do księgi wieczystej Kw nr /.../, prowadzonej przez Sąd Rejonowy.

Stosownie do art. 7 ustawy o własności lokali, odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Z treści cytowanego przepisu wynika, że wpis prawa własności lokalu, z którym jest związany udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i udział w nieruchomości wspólnej , ma charakter konstytutywny.

Stosownie do art. 3 ustawy o k.w.h. - domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Trudno zanegować co do zasady pogląd skarżącej, że w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, iż obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa z art. 10 u.k.w.h., ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie takiego domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131). Domniemanie to obejmuje zarówno wpisy konstytutywne, jak i deklaratywne.

W uchwale SN z dnia 13 stycznia 2011 r. (sygn. akt III CZP 123/10, Lex nr 688471) wskazano jednak, że istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratywnym a, mającym charakter wyjątku, wpisem konstytutywnym, który odnosi się do wpisu do księgi wieczystej prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz wpisu odrębnej własności lokalu.

Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym (prawo użytkowania wieczystego gruntu, prawo odrębnej własności lokalu) konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (przykładowo umowa, jednostronna czynność prawna w formie aktu notarialnego), jak i sam wpis w księdze wieczystej.

Wskazana wyżej różnica nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej. Jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. Nie jest wystarczające do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego obalenie jego podstawy materialnoprawnej, konieczne jest bowiem obalenie także samego wpisu.

Ze wskazanych przyczyn, Sąd Najwyższy w cytowanej wyżej uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. (sygn. akt III CZP 123/10, Lex nr 688471) przyjął, że domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h, co należy odnieść także do wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8.12.2004 r. (I CK 389/04, Lex nr 277081) wskazując, że powód może wprawdzie w procesie o wydanie nieruchomości wykazywać, iż pozwany legitymujący się prawem własności, nie jest właścicielem, jednakże w sytuacji, gdy pozwany ujawniony jest jako właściciel w księdze wieczystej, obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może nastąpić tylko w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Istnienie interesu prawnego jako materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c. należy oceniać w kontekście utrwalonego w doktrynie i judykaturze stanowiska, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, M. Prawn. 1998/2/3; z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97 nie publ.; z dnia

5 października 2000 r. II CKN 750/99, nie publ.; z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prok. i Pr. 2002/2/43 oraz z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, nie publ.).

Brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, o którym powód twierdzi, że mu przysługuje. W sytuacji gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok SN z dnia 4.03.2011 roku, I CSK 351/10, Lex nr 785272, a także postanowienie SN z dnia 29.10.2009 roku, sygn. akt III CZP 79/09, nie publ.).

Przewidziane w art. 10 u.k.w.h. powództwo stanowi instrument prawny służący usunięciu niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co oznacza, że po obu stronach takiego sporu muszą wystąpić podmioty powołujące się na przysługujące im prawo do tej samej nieruchomości lub jej części (por. wyrok SN z dnia 19.11.2004r, II CK 152/04, Lex nr 512049). Taka właśnie sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że sformułowane w skardze kasacyjnej strony powodowej zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego, zwłaszcza art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że powódka nie wykazała istnienia interesu prawnego w ustaleniu, że pomieszczenie nr 14 stanowi część wspólną nieruchomości, art. 3 ustęp 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, że kwestionowanie treści wpisu prawa własności lokalu w księdze wieczystej może nastąpić tylko w drodze procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, naruszenie art. 58 § 1 k.c. przez nie dokonanie oceny ważności czynności prawnej, na podstawie której strona pozwana wyodrębniła lokal węzła cieplnego, w sytuacji jej sprzeczności z art. 3 ustęp 1 ustawy o własności lokali uznać należy, wobec nietrafnego wyboru

przez stronę powodową sposobu dochodzenia roszczenia, za pozbawione uzasadnionych podstaw.

Powtórzyć bowiem wypada, reasumując, że wpis odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu ma charakter konstytutywny. Od momentu jego dokonania obowiązuje wynikające z art. 3 ustawy o k.w.h. domniemanie prawne zgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Obalenie tego domniemania, z uwagi na konstytutywność wpisu, może nastąpić w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (por. uchwała SN z dnia 13 stycznia 2011 r oku, III CZP 123/10,. OSNC 2011/9/96, wyrok SN z dnia 16 lutego 2011 roku, I CSK 305/10, Lex nr 798321).

Powództwo o ustalenie, w kształcie zgłoszonym w pozwie, trafnie więc podlegało oddaleniu z uwagi na nie wykazanie interesu prawnego strony powodowej w dochodzeniu roszczenia na podstawie art. 189 k.p.c., skoro właściwym sposobem zaspokojenia interesu strony powodowej było wytoczenie powództwa z art. 10 ustawy o k.w.h.

To w tym bowiem postępowaniu podlega badaniu przez Sąd, jako przesłanka rozstrzygnięcia, ważność czynności prawnej stanowiącej materialnoprawną podstawę wpisu do księgi wieczystej, w niniejszej sprawie prawa własności przysługującego stronie pozwanej wobec przedmiotowego lokalu węzła cieplnego.

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjna strony powodowej podlegała, jako bezzasadna, oddaleniu na podstawie art. 398^{14} k.p.c.

jw