

Sygn. akt II Ca 446/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Grzegorz Grymuza

Sędzia Sądu Anna Podolska – Kojtych

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

przeciwko (...) Spółka Jawna w L., (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.,

o opróżnienie lokalu użytkowego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L. od wyroku Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie z dnia 28 grudnia 2012 roku, sygn. akt II C 49/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.

na rzecz pozwanego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt II Ca 446/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przeciwko (...) Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółce jawnej w L., (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. o opróżnienie lokalu użytkowego:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. kwotę 2417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) z tytułu kosztów procesu (k. 179).

Wydany wyrok został oparty na podstawie następujących ustaleń faktycznych :

W dniu 4 czerwca 1991 roku Skarb Państwa, reprezentowany przez zastępcę dyrektora Wydziału Geodezji, (...) Urzędu Miejskiego w L., zawarł ze Spółdzielnią (...) w L. w formie aktu notarialnego, umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, którego przedmiotem była działka budowlana oznaczona nr (...), dla której prowadzona była w

Państwowym Biurze Notarialnym w L. księga wieczysta nr (...), na podstawie prawomocnej decyzji Urzędu Miejskiego w L. z dnia 24 sierpnia 1990 roku, w przedmiocie oddania w użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości.

Na podstawie tej umowy prawo wieczystego użytkowania wpisane zostało do księgi wieczystej prowadzonej obecnie przez Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie nr (...). W skład tej nieruchomości wchodzi działka gruntu obecnie oznaczona numerem ewidencyjnym (...).

Wskazana działka gruntu zabudowana jest budynkiem usługowym, który pozostaje we władaniu (...) Przedsiębiorstwa Handlowego (...) Spółki Jawnej w L., będąc przedmiotem umowy najmu nr (...) zawartej w dniu 23 lutego 1999 roku przez tę spółkę z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L..

Budynek ten został zbudowany na podstawie pozwolenia na budowę hydrofornii z dnia 25 września 1972 roku uzyskanego przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L.. Na podstawie decyzji z dnia 24 czerwca 1992 roku Z. G. - za zgodą (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. otrzymała zgodę na zmianę sposobu użytkowania hydrofornii na pawilon handlowy.

Pismem z dnia 22 września 2008 roku, doręczonym w dniu 25 września 2008 roku, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. powiadomiła (...) Przedsiębiorstwo Handlowe (...) Spółkę Jawną w L., iż jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości, na której posadowiony jest pawilon handlowy i wezwała do stawienia się w biurze Spółdzielni celem podpisania umowy na korzystanie z nieruchomości.

W odpowiedzi (...) Przedsiębiorstwo Handlowe (...) Spółka Jawna w L. wskazał, iż ma zawartą umowę najmu lokalu z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L..

Przed Sądem Rejonowym w Lublinie w sprawie o sygn. akt I C 976/04 toczyło się postępowanie z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej

(...) w L. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. oraz Gminie L. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, które to powództwo wyrokiem z dnia 5 lutego 2008 roku zostało prawomocnie oddalone.

Przed Sądem Rejonowym w Lublinie w sprawie o sygn. akt II C 142/09 toczyło się postępowanie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przeciwko (...) P.H. Spółce Jawnej (...) z siedzibą w L. o opróżnienie lokalu użytkowego, które to powództwo wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie w sprawie o sygn. akt II Ca 780/09 zostało oddalone.

Przed Sądem Okręgowym w Lublinie toczyło się postępowanie z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. oraz Gminie L. o ustalenie nieważności umowy z dnia 4 czerwca 1991 roku, które zostało oddalone.

Wniosek Gminy L. o dokonanie wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej nr (...), że umowa z dnia 4 czerwca 1991 roku, na podstawie której ujawniono prawo użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) jest z mocy art. 58 § 1 k.c. bezwzględnie nieważna (co do działki nr (...)) został oddalony postanowieniem z dnia 18 października 2012 roku

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dowodów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz które nie budzą wątpliwości Sądu pod względem ich prawdziwości i autentyczności.

Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach stwierdził, że zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przepis ten znajduje zastosowanie również do użytkowania wieczystego,

gdyż zgodnie z art. 233 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób.

Wskazał, iż powód występując z roszczeniem wydobywczym, musi wykazać, że jest wieczystym użytkownikiem rzeczy, której spór dotyczy, pozwany, bronić się może zarzutem, że przysługuje mu skuteczne względem niego uprawnienie do władania rzeczą.

Powództwo windykacyjne będzie więc bezzasadne zawsze wtedy, gdy powód nie będzie w stanie wylegitymować się tytułem prawnym do spornej rzeczy, ale także wtedy, gdy mimo udowodnienia tej okoliczności, pozwany wykaże swój tytuł do władania rzeczą.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z tą pierwszą sytuacją.

Powód złożył odpis z księgi wieczystej i na tej podstawie uważa, że przysługuje mu prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, której część stanowi działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym (...), położona w L. przy ulicy (...).

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych może zostać obalone.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż obalenie domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić nie tylko w postępowaniu o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym

ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale również w innych postępowaniach.

Stwierdził, że decyzja z 29 marca 1989 roku o oddaniu powódce nieruchomości w użytkowanie wieczyste została wydana w okresie obowiązywania ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t. j. Dz. U. z 1989 r. Nr 14, póź. 74). Do gruntów państwowych oddawanych w użytkowanie wieczyste zastosowanie miały nadto przepisy tytułu II księgi drugiego Kodeksu cywilnego (art. 19 u.g.g.). Przepis art. 234 k.c. stanowił wówczas, że do oddania gruntu państwowego w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.

Według art. 35 ust. 1 u.g.g. w brzmieniu obowiązującym do 5 grudnia 1990 roku, a zmienionym ustawą z 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, póź. 464), zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży nieruchomości państwowej miało być poprzedzone wydaniem przez terenowy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot zbycia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.g.g. w brzmieniu pierwotnym (Dz. U. z 1985 r., Nr 22, póź. 99) oraz w brzmieniu tekstu jednolitego z 14 marca 1989 roku (Dz. U. Nr 14, póź. 74), oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymagało wpisu do księgi wieczystej. W tym samym czasie art. 22 u.g.g. stanowił, że: (ust. 1) „Spółdzielniom mieszkaniowym oraz innym osobom prawnym nie będącym państwowymi jednostkami organizacyjnymi i organizacjami społecznymi mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty państwowe przeznaczone do realizacji ich zadań ustawowych lub statutowych oraz służące do zaspokojenia ich potrzeb.”; (ust. 2) „W razie ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, położone na tym gruncie budynki i inne urządzenia mogą być - w zależności od zadań ustawowych lub statutowych osób wymienionych w ust. 1 - sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste.”

Art. 22 u.g.g. został skreślony z mocą obowiązującą od 5 grudnia 1990 roku, w związku z wejściem w życie ustawy z 29 września 1990 roku zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, póź.

464). Tą samą ustawą artykułowi 20 ust. 1 u.g.g. zostało nadane brzmienie: „Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń.”

Sąd Rejonowy wskazał, że szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów określało wydane na podstawie art. 24 ust. 9 i art. 36 ust. 4 pkt 1 u.g.g. rozporządzenie Rady Ministrów z 16 września 1985 roku (t. j. Dz. U. z 1989 r. Nr 14, póź. 75), zastąpione następnie rozporządzeniem z 16 lipca 1991 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, póź. 311 ze zm.).

Powołał pogląd Sądu Najwyższego, który przyjął, iż umowa notarialna o oddanie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w nieodpłatne użytkowanie wieczyste jednemu z podmiotów, o których mowa w 4 ust. 6 u.g.g. (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, póź. 127 ze zm.) na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności zarobkowej, w której nie dokonano równocześnie sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń (art. 20 u.g.g.) nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej, gdyż jest nieważna. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w okresie przed 5 grudnia 1990 roku, w związku z brzmieniem art. 22 ust. 2 u.g.g. zwłaszcza w doktrynie, wypowiediany był pogląd, że budynki i inne urządzenia, których wieczysty użytkownik nie wznosił na oddanym mu gruncie, bądź ich nie nabył stanowią nadal, a w każdym razie mogą stanowić, część składową gruntu. Zasada wyrażona w art. 20 u.g.g., wedle której oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, przejściowo nie miała zastosowania w przypadkach ustanowienia użytkowania wieczystego na zbudowanym gruncie na rzecz spółdzielni mieszkaniowych oraz innych osób prawnych, nie będących państwowymi jednostkami organizacyjnymi i organizacjami społecznymi (w konsekwencji obowiązywania art. 22 ust. 2 u.g.g.). W takim przypadku położone na gruncie budynki i inne urządzenia mogły być - w zależności od zadań ustawowych lub statutowych tych osób - sprzedane im lub oddane w użytkowanie wieczyste. Ten pogląd stracił aktualność na gruncie ustawy z 29 kwietnia 1985 roku w brzmieniu nadanym jej nowelą z 29 września 1990 roku (Dz. U. Nr 79, póź. 464). Nowela ta wprowadziła m.in. zasadę oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów cywilnoprawnych na jednakowych zasadach. W konsekwencji nowelą tą (art. 1 pkt 22) skreślono art. 22 i art. 23 u.g.g., a tym samym przestał istnieć wyjątek od zasady określonej w art. 20 u.g.g. umożliwiający oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych oraz innych osób prawnych z równoczesną sprzedażą tym osobom położonych na nim budynków i innych urządzeń względnie z oddaniem ich (również) w użytkowanie wieczyste.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w stanie prawnym obowiązującym od 5 grudnia 1990 roku, ukształtowanym nowelą do ustawy o gospodarce nieruchomościami z 29 września 1990 roku (Dz. U. Nr 79, póź. 464), oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego - w każdym przypadku - musiało nastąpić z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń (art. 20 u.g.g.). Dochodziło wówczas do powstania dwóch odrębnych praw - prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku, a prawo własności budynku nie mogło należeć do innej osoby niż użytkownik wieczysty. Skoro art. 20 u.g.g. w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego wprowadzał - i to bez żadnych wyjątków - obowiązek równoczesnej sprzedaży użytkownikowi wieczystemu położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, to brak takich postanowień w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, względnie zamieszczenie w niej postanowień zmierzających do obejścia tego obowiązku, sprawiał, że umowa była nieważna (art. 58 § 1 k.c.) i jako taka nie mogła stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej wynikającego z niej prawa wieczystego użytkowania jedynie w odniesieniu do samego gruntu.

Według Sądu Rejonowego poza sporem pozostaje, że w marcu 1989 roku na nieruchomości oznaczonej obecnie nr (...) istniał już budynek. Powstaje zatem kwestia, czy w zgodzie z zamysłem organu orzekającego decyzją z 29 marca 1989 roku, miał on dzielić losy gruntu podlegającego oddaniu w użytkowanie wieczyste i także stać się przedmiotem użytkowania wieczystego. Dla wyniku postępowania w niniejszej sprawie nie ma to jednak znaczenia. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) nie powstało bowiem na rzecz powódki przed 5 grudnia 1990 roku, a po tej dacie nie mogłoby powstać inaczej jak tylko przez zawarcie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego wraz z przeniesieniem własności budynków i po dokonaniu wpisu ustanowionego prawa w księdze wieczystej. Skoro decyzja z 29 marca 1989 roku nie doprowadziła do powstania prawa użytkowania

wieczystego na rzecz powódki przed 5 grudnia 1990 roku, to po tej dacie nie mogła już być podstawą do powstania tego prawa na jej rzecz. Decyzja ta postanawia o oddaniu powódce w użytkowanie wieczyste konkretnej nieruchomości, a jej wydanie nastąpiło w okresie, gdy zawarcie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości musiało być poprzedzone wydaniem takiego aktu administracyjnego. Po zmianie stanu prawnego nie można upatrywać źródła roszczenia powódki o zawarcie z nią umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)i oddanie jej tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste w decyzji z 29 marca 1989 roku. Ustawodawca nie nadał bowiem takiego znaczenia decyzjom o oddanie jej tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wydanym przed 5 grudnia 1990 roku, które nie doprowadziły jednak do zawarcia umów i ujawniania prawa w księgach wieczystych, natomiast w kolejno obowiązujących przepisach ustawowych tworzył podstawy roszczeń dla różnych podmiotów, w tym też spółdzielni mieszkaniowych o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego gruntu, o ile spełniają dalsze, szczegółowo oznaczone przesłanki.

W oparciu o powyższe rozważania Sąd pierwszej instancji uznał, że umowa z dnia 4 czerwca 1991 roku jest z mocy art. 58 § 1 k.c. bezwzględnie nieważna, gdyż pominęła sprzedaż znajdującego się na gruncie budynku. Bezwzględna nieważność oznacza, że istnieje ona z mocy prawa, na którą może powoływać się każdy, kto ma w tym interes, a Sąd uwzględnia ją z urzędu. Z tego względu może ona być ustalona w drodze przesłanki rozstrzygnięcia w innej sprawie.

Wskazał, iż do wniosków takich doszedł również Sąd Okręgowy w Lublinie, Sąd Apelacyjny w Lublinie oraz Sąd Najwyższy rozpoznając sprawę z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. oraz Gminie L. o ustalenie nieważności umowy z dnia 4 czerwca 1991 roku. Powództwo w tej sprawie zostało wprawdzie ostatecznie oddalone, jednak przyczyną takiego rozstrzygnięcia było uznanie, że powód nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

W konsekwencji dokonanych ustaleń Sąd pierwszej instancji uznał, że strona powodowa nie wykazała, aby przysługiwał jej tytuł prawny do lokalu użytkowego (gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal), w szczególności w postaci użytkowania wieczystego, z którego to tytułu mogłaby wywodzić roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze na podstawie wskazanych przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Rejonowy wydał, mając na względzie wynik sprawy w oparciu treść art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (k. 189-199).

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając wskazany wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez nakazanie pozwanym (...)Przedsiębiorstwo Handlowe (...) Spółka jawnai (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w L.solidarnie opróżnienia lokalu użytkowego znajdującego się w budynku zlokalizowanym na działce oznaczonej nr ewidencyjnym (...)o pow. 1758 metrów kwadratowych położonej w L.przy ul. (...) (obręb(...)- K., arkusz 5) wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi i wydania go powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w L.oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił :

1. naruszenie art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 233 k.c. poprzez brak uwzględnienia faktu, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. pozostaje użytkownikiem wieczystym nieruchomości, objętej żądaniem opróżnienia jej i ma prawo żądać od posiadacza nieruchomości jej opróżnienia;

2. Naruszenie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i

hipotece (Dz. U. Nr 19, póź. 147 ze zmianami) poprzez uznanie, iż obalone zostało domniemanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do co praw przysługującej powodowej spółdzielni do działki oznaczonej nr ewidencyjnym

(...) o pow. 1758 metrów kwadratowych położonej w L.przy ul. (...)wynikające z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie nr (...) (k. 209-210).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i na uwzględnienie nie zasługuje.

Sąd pierwszej instancji dokonał w rozpoznawanej sprawie trafnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na podstawie, którego poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy je podziela. Na aprobatę Sądu Okręgowego zasługuje również dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonych okoliczności faktycznych. Podniesione przez powoda w apelacji zarzuty zmierzające do podważenia prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji należy przy tym ocenić jako niezasadne i niemogące skutkować wzruszeniem zaskarżonego orzeczenia.

Wbrew odmiennemu przekonaniu skarżącego nie doszło do naruszenia art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 233 k.c.

Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy powód występując z roszczeniem wydobywczym, o którym mowa w art. 222 § 1 k.c., a który to przepis na zasadzie analogii i z uwagi na art. 233 k.c. znajduje zastosowanie również do użytkowania wieczystego, musiał wykazać, że jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości, której spór dotyczy. Zgodzić się należało z Sądem pierwszej instancji, który uznał, że strona powodowa nie wykazała, aby przysługiwał jej tytuł prawny do lokalu użytkowego (ani gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal, w szczególności w postaci użytkowania wieczystego), z którego to tytułu mogłaby wywodzić roszczenie windykacyjne.

Podnosząc wskazany wyżej zarzut skarżąca nie zakwestionowała wywodów Sądu Rejonowego dotyczących nieważności umowy z dnia 4 czerwca 1991 roku. Tymczasem są one trafne. Z mocy art. 58 § 1 k.c. wskazana umowa jest bowiem bezwzględnie nieważna, gdyż pominęła sprzedaż znajdującego się na gruncie budynku, co pozostawało w sprzeczności z ówczesnym art. 20 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami. Bezwzględna nieważność oznacza, że istnieje ona z mocy prawa, na którą może powoływać się każdy, kto ma w tym interes, a Sąd uwzględnia ją z urzędu. Z tego względu może ona być ustalona w drodze przesłanki rozstrzygnięcia w każdej sprawie i bez znaczenia jest, że same strony umowy (tu Gmina L.) nie kwestionują jej ważności ani nie podejmują kroków do uzyskania orzeczenia to stwierdzającego.

Odnosząc się natomiast do sformułowanego przez powódkę zarzutu naruszenia art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.h) stwierdzić należy, iż powołany przepis stanowi, że 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 (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). W niniejszym przypadku unormowanie to nie miało zastosowania, gdyż nie nastąpiła czynność prawna dokonana z powodową Spółdzielnia wpisaną w księdze wieczystym jako użytkownik wieczysty, która to sytuacja wymagałaby ochrony osoby trzeciej.

Analiza postawionego zarzutu w świetle okoliczności niniejszej sprawy wskazuje, iż w istocie skarżąca kwestionuje obalenie domniemania co do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...), co oznacza, że zarzuca nie tyle naruszenie cytowanego powyżej przepisu, a naruszenie art. 3 ust 1 u.k.w.h. zgodnie, z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Stąd nie zachodziła także potrzeba sięgania do kolejnych unormowań art. 6 - 9 u.k.w.h. dotyczących samej rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i argumentację strony powodowej w tym względzie uznać należało za chybioną. Powoływany przez nią przepis art. 8 u.k.w.h. zawiera katalog przypadków, w których rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa i jest wyłączona. Jednym z takich przypadków jest wpisanie w księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Okoliczności powoływane przez skarżącą a związane z postępowaniem incydentalnym w przedmiocie wpisu ostrzeżenia w dziale trzecim księgi wieczystej nr (...) (co do tego, że umowa z dnia 4 czerwca 1991 r. jest bezwzględnie nieważna) nie mają jednak znaczenia w niniejszej sprawie. Nieprawomocne

orzeczenie Sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia jest niezbędne, ale jako podstawa wpisu ostrzeżenia (art. 10 ust 2 u.k.w.h.) i tego dotyczyły powoływane w apelacji wywody Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie zawarte w postanowieniu z dnia 18 października 2012 roku. Wpis takiego ostrzeżenia nie stanowi też koniecznej przesłanki obalenia domniemań ustanowionych w art. 3 i 5 ust 1 u.k.w.h. Do obalenia domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest też niezbędne wytoczenie powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h. Jak słusznie, bowiem stwierdził Sąd pierwszej instancji obalenie tego domniemania może nastąpić również w innych postępowaniach. Takie stanowisko zajął też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 kwietnia 2006 r. (IV CSK 177/05, LEX nr 301835), stwierdzając, że domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że domniemanie z art. 3 ust 1 u.k.w.h. zostało obalone. Sąd pierwszej instancji był bowiem zobowiązany z urzędu uwzględnić bezwzględną nieważność umowy z dnia 4 czerwca 1991 roku o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Tym samym ustalenie, że strona powodowa nie wykazała, aby przysługiwał jej tytuł prawny do lokalu użytkowego i gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal, w szczególności w postaci użytkowania wieczystego, na którym mogłaby opierać roszczenie z art. 222 § 1 k.c. było trafne. Natomiast wobec tego, iż powód nie wylegitymował się tytułem prawnym do spornej rzeczy słusznie Sąd Rejonowy słusznie uznał powództwo za bezzasadne.

Z powyższych względów na mocy art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Z uwagi na oddalenie powództwa strony powodowej, Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw, aby zakwestionować zasadność rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w przedmiocie kosztów procesu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł, zważywszy na jego wynik, w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zaś należność z tego tytułu objęła, w myśl art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., wynagrodzenie radcy prawnego ustalone w oparciu o § 12 ust.1 pkt 1 w zw. z § 9 ust. 3 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, późn.1349 z późn.zm) w kwocie 1200 zł.

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku.