

UZASADNIENIE

K. M. i R. M. złożyli pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) praw współwłasności lokalu użytkowego oznaczonego nr 2, znajdującego się w budynku wolnostojącym w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego oznaczonym nr 2 wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni użytkowej 123,83 m⁽²⁾ na rzecz K. M. i R. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej wraz z udziałem związanym z tym lokalem w wysokości (...) we współwłasności części wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym oraz ujawnienie trzeciego budynku gospodarczego posadowionego na działce nr (...) przeciwko Skarbowi Państwa- Staroście Powiatu (...) i P. (...)S.A. w W.. W treści pozwu powodowie wskazali, że w dniu 2 marca 2009 r. zawarli umowę z P. (...) w W., której przedmiotem było ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) mieszczącego się w budynku wolnostojącym w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego, położonym w P. na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynków i współużytkowaniu wieczystym w.w. działki gruntu. Na podstawie tej umowy strony wniosły o odłączenie z księgi wieczystej KW (...) działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, ujawnienie w dziale I-O nowo założonej księgi wieczystej opisu budynków zgodnie z oświadczeniem zawartym w § 1 ust. 1 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 2.03.2009 r., wydzielenie z księgi wieczystej założonej dla działki nr (...), lokalu użytkowego nr (...), opisanego w § 1 umowy i założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej prawa własności na rzecz małżonków na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, jak i wpisanie w dziale I-Sp księgi wieczystej założonej dla działki nr (...) udziału związanego z lokalem w 6119/10000 we współwłasności części wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu. W dniu 1 czerwca 2009 r. został sporządzony aneks do umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży, w którym strony sprostowały treść § 1 umowy z dnia 2 marca 2009 r. W miejsce zwrotu „na działce tej zlokalizowany są jako odrębna nieruchomość budynek wolnostojący w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego o pow. użytkowej 103,89 m⁽²⁾ oraz budynek gospodarczy o pow. całkowitej 59,81 m⁽²⁾” i wprowadziły zwrot o treści „na działce tej zlokalizowany są jako odrębna nieruchomość budynek wolnostojący w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego o pow. użytkowej 103,89 m⁽²⁾ oraz budynek gospodarczy o pow. całkowitej 59,81 m⁽²⁾. Budynek wolnostojący w zabudowie bliźniaczej obejmuje dwa niewyodrębnione samodzielne lokale z pomieszczeniami przynależnymi w budynku gospodarczym”. Powodowie wskazali, że po złożeniu wniosków do Sądu Rejonowego w Białogardzie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ś. oddalił wniosek o odłączenie części nieruchomości – działki nr (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej i ujawnienie budynków, jak i wniosek o odłączenie lokalu użytkowego i założone dla niego nowej księgi wieczystej i wpis współwłasności oraz udziału związanego z własnością lokalu. Sąd stwierdził bowiem, że nie można wyodrębnić lokalu i założyć dla niego księgi wieczystej w sytuacji wadliwych postanowień umowy, co do nabytego wraz z lokalem udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i we współwłasności budynków, gdyż zarówno w księdze wieczystej lokalu, jak i księdze wieczystej założonej dla nieruchomości wspólnej udział ten musi zostać ujawniony. Nie można natomiast ujawnić udziału, gdyż postanowienia umowy w tym zakresie są nieważne. Powodowie zwrócili się z prośbą o dokonanie odpowiednich zmian w zawartych umowach w celu umożliwienia im dokonania wpisu, jednak stan prawny nieruchomości nie został uregulowany i istnieje istotna niezgodność pomiędzy wpisami zawartymi w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana P. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana wskazała, że stan faktyczny sprawy jest pomiędzy stronami bezsporny, jednak odmiennego spojrzenia wymaga ocena prawna przedstawionych w pozwie okoliczności faktycznych. Ponadto pozwana wskazała, że w dniu 2 marca 2009 r. została zawarta umowa, której przedmiotem było ustanowienie odrębnej własności lokalu, a następnie jego sprzedaż na rzecz powodów. W umowie tej ustanowiono odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynków i współużytkowaniu wieczystym działki gruntu. W tym samym dniu

strony umowy zawarły drugą umowę przedmiotem, której było ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynków i współużytkowaniu wieczystym działki gruntu i następnie lokal ten został sprzedany powodom. Dla każdej z tych nieruchomości powinna być zatem prowadzona odrębna księga wieczysta. W tym przypadku powodowie nieprawidłowo sformułowali żądanie wpisu w księdze wieczystej. W świetle dokonanych czynności nigdy nie została ustanowiona współwłasność lokalu użytkowego oznaczonego nr 2, znajdującego się w budynku wolnostojącym w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego. Podjęte natomiast czynności doprowadziły do powstania dwóch nieruchomości lokalowych, które winny być objęte wnioskiem o założenie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. Pozwana jednocześnie podzieliła stanowisko Sądu Rejonowego Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Ś. zawarte w treści postanowienia z dnia 30 czerwca 2009 r.

W ocenie pozwanej strony umowy winny w pierwszej kolejności doprowadzić do objęcia drugiego budynku gospodarczego właściwą czynnością prawną i nie jest możliwe zastąpienie tej czynności orzeczeniem sądu. Z uwagi na powyższe nie istnieje także podstawa do uwzględnienia roszczenia powodów w pozostałym zakresie. Pozwana podniosła także zarzut niedopuszczalności złożonego powództwa w zakresie drugiego z żądań powodów, gdyż nie stanowi uzgodnienia sprostowanie oznaczenia nieruchomości. W tym zakresie bowiem ustawodawca przewidział odrębną procedurę sprostowania oznaczenia nieruchomości.

W toku postępowania powodowie złożyli wniosek o skierowanie sprawy do postępowania mediacyjnego, jak i zawieszenie postępowania do czasu ukończenia postępowania administracyjnego.

W dniu 8 września 2015 r. Sąd postanowił oddalić wniosek powodów o zawieszenie postępowania do czasu ukończenia postępowania administracyjnego, którego przedmiotu nie byli w stanie określić, jak i wniosek o skierowanie sprawy do mediacji z uwagi na brak zgody drugiej strony. Ponadto Sąd postanowił oddalić wniosek powoda o zakreszenie mu kolejnych 14 dni do złożenia wniosków dowodowych jako spóźniony.

Po zamknięciu rozprawy, a przed ogłoszeniem wyroku, które zostało odroczone powodowie wnieśli o jej otwarcie i przeprowadzenie dowodu do kopii mapy zasadniczej działki nr (...) położonej, jak i przeprowadzenie dowodu z zeznań notariusza R. C. na okoliczność, że w dacie sporządzenia aktów notarialnych na działce nr (...) były posadowione dwa, a nie trzy budynki. Powodowie wskazali, iż powyższą mapę otrzymano po terminie rozprawy i nie mieli możliwości jej przedłożenia.

W dniu 22 września 2015 r. Sąd postanowił na rozprawie zamkniętą rozprawę otworzyć na nowo. Po otrzymaniu powyższego pisma pozwana P. (...) w W. pottrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wnosząc przy tym o przyznanie kosztów postępowania w podwójnej wysokości. Pozwana wskazała także, że zgłoszone wnioski dowodowe należy uznać za spóźnione.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 14 grudnia 1993 r. została założona księga wieczysta (...), w której wpisano w dziale I-O P. gm. P. działka nr (...) o pow. 0,23 ha nieruchomość zabudowana. Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r. i stanowiąca odrębną nieruchomość budynek usługowy mieszkalny i budynek gospodarczy. W dziale II wpisano Skarb Państwa i P. (...) w W. jako użytkownik wieczysty działki gruntu i właściciel budynków opisanych w dziale I-O. Obecnie w dziale I-O księgi wieczystej (...) ujawniony jest zapis P. gm. P. działka nr (...) o pow. 0,1600 ha zabudowana budynkiem usługowo- mieszkalnym i gospodarczym. W dziale II istnieje zaś zapis Skarb Państwa jako właściciel i P. (...) w W. jako użytkownik wieczysty działki gruntu i właściciel budynków opisanych w dziale I-O.

Dowód: wydruk księgi wieczystej k. 12-22, akta księgi wieczystej (...)

W dniu 2 marca 2009 r. przed notariuszem R. C. w Kancelarii Notarialnej w K. pomiędzy P. (...) w W. i K. M. i J. M. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży. Zgodnie jej z treścią ustanowiono odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) usytuowanego w budynku usługowo- mieszkalnym, który to

budynek posadowiony jest na będącej w użytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w miejscowości P. gm. P. objęta księgą wieczystą Kw. nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białogardzie VIII Zamiejscowy W. Ksiąg Wieczystych w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego opisanego nieruchomości oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i dokonano jego nabycia przez K. M. i R. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Na podstawie tej umowy strony wniosły o odłączenie z księgi wieczystej KW (...) działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, ujawnienie w dziale I-O nowo założonej księgi wieczystej opisu budynków zgodnie z oświadczeniem zawartym w § 1 ust. 1 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 2.03.2009 r., wydzielenie z księgi wieczystej założonej dla działki nr (...), lokalu użytkowego nr (...), opisanego w § 1 umowy i założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej prawa własności na rzecz małżonków na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, jak i wpisanie w dziale I-Sp księgi wieczystej założonej dla działki nr (...) udziału związanego z lokalem w 6119/10000 we współwłasności części wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu.

W tym samym dniu strony umowy zawarły drugą umowę przedmiotem, której było ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynków i współużytkowaniu wieczystym działki gruntu i następnie lokal ten został sprzedany powodom.

Dowód: umowa z dnia 2.03.2009 r. k. 23-29, k. 66-68, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 30, rzut k. 31-42, akta księgi wieczystej (...)

W dniu 1 czerwca 2009 r. został sporządzony aneks do umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży, w którym strony sprostowały treść § 1 umowy z dnia 2 marca 2009 r. W miejsce zwrotu „na działce tej zlokalizowane są jako odrębna nieruchomość budynek wolnostojący w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego o pow. użytkowej 103,89 m² oraz budynek gospodarczy o pow. całkowitej 59,81 m²” i wprowadziły zwrot o treści „na działce tej zlokalizowane są jako odrębna nieruchomość budynek wolnostojący w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego o pow. użytkowej 103,89 m² oraz budynek gospodarczy o pow. całkowitej 59,81 m². Budynek wolnostojący w zabudowie bliźniaczej obejmuje dwa niewyodrębnione samodzielne lokale z pomieszczeniami przynależnymi w budynku gospodarczym”. Jednocześnie strony zmieniły wniosek złożony przy akcie notarialnym z dnia 2 marca 2009 r. i wniosły do Sądu Rejonowego w Białogardzie VIII Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Ś. o odłączenie z księgi wieczystej KW (...) działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, ujawnienie w dziale I-O nowo założonej księgi wieczystej opisu budynków zgodnie z oświadczeniem zawartym w § 2 aneksu. W pozostałym zakresie strony podtrzymały złożony wcześniej wniosek o wydzielenie wydzielenie z księgi wieczystej założonej dla działki nr (...), lokalu użytkowego nr (...), opisanego w § 1 umowy i założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej prawa własności na rzecz małżonków na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, jak i wpisanie w dziale I-Sp księgi wieczystej założonej dla działki nr (...) udziału związanego z lokalem w 6119/10000 we współwłasności części wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu.

Dowód: aneks k. 41-48.

W dniu 30 czerwca 2009 r. Sąd postanowił oddalić wniosek o odłączenie części nieruchomości, założenie księgi wieczystej i ujawnienie budynków. Sąd wskazał, że w treści umowy strony wskazywały, że działka nr (...) zabudowana jest dwoma budynkami tj. budynkiem byłego urzędu pocztowego i budynkiem gospodarczym i te budynki miały zostać ujawnione w nowej księdze wieczystej, a tym czasem z przedłożonej mapy wynika, że na działce nr (...) posadowione są trzy, a nie dwa budynki. Co do trzeciego z budynków wnioskodawcy nie złożyli żadnych oświadczeń co do jego powierzchni użytkowej, przeznaczenia i materiału, z którego został wykonany, a także nie żądali jego ujawnienia w księdze wieczystej. Sąd wskazał także, że nie jest możliwe odłączenie z księgi wieczystej jednej z działek i założenie dla

nie nowej księgi wieczystej bez jednoczesnego ujawnienia wszystkich znajdujących na niej zabudowań stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.

Po złożeniu sprostowanego wniosku w Sądzie Rejonowym w Białogardzie VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Ś. referendarz sądowy w dniu 21 lipca 2009 r. postanowił oddalić wniosek o odłączenie lokalu użytkowego, założenie dla niego nowej księgi wieczystej, wpis współwłasności oraz udziału związanego z własnością lokalu. W uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd stwierdził, że wniosek nie może zostać wykonany, gdyż w dniu 30 czerwca 2009 r. sąd oddalił wcześniejszy wniosek nr 927/09 o odłączenie działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z ujawnieniem budynków, a orzeczenie to stało się prawomocne. W tym stanie rzeczy nie było możliwe wyodrębnienie lokalu z księgi wieczystej, która nie została założona. Sąd wskazał, że działka nr (...) nadal znajduje się w księdze (...), co powoduje, że stanowi ona część nieruchomości, zaś lokal miał być wyodrębniony tylko z nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) oraz znajdujących się na niej zabudowań, a nie z nieruchomości składającej się z działek nr (...). Nadto z umowy przedłożonej wynikało, że udział związany z własnością lokalu został zbyty małżonkom w budynku byłego urzędu pocztowego oraz budynku gospodarczym, a z przedłożonej mapy wynika, że na działce nr (...) posadowione są trzy, a nie dwa budynki. Co do trzeciego z budynków strony nie złożyły żadnych oświadczeń i tym samym trzeci z budynków nie został objęty umową wyodrębnienia i sprzedaży lokalu. Udział został zbyty tylko we współwłasności dwóch budynków z pominięciem trzeciego. Sąd wskazał także, że nie można wyodrębnić lokalu i założyć dla niego księgi wieczystej w sytuacji wadliwych postanowień umowy co do zbytego wraz z lokalem udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i we współwłasności budynków, bowiem zarówno w księdze wieczystej dla lokalu, jak i w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości wspólnej udział ten musi zostać ujawniony. Nie można natomiast ujawnić udziału, skoro postanowienia umowy w tym zakresie są nieważne, co można stwierdzić mając na uwadze wyrys z mapy przedłożonej wraz z umową.

Dowód: postanowienie z dnia 21.07.2009 r. k. 49-50, akta księgi wieczystej (...)

Do 2011 r. Starosta (...) nie prowadził ewidencji budynków, zaś w dacie jej założenia w operacie ewidencji gruntów i budynków dla działki nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym P. gm. P. wpisano jeden budynek mieszkalny i dwa gospodarcze. W dniu 26 sierpnia 2015 r. do zasobu została przyjęta w ramach zgłoszonej pracy dokumentacja geodezyjna zaewidencjonowana pod numerem P. (...).2015.661 weryfikująca dotychczasowy zapis odnośnie budynków oraz działki. Aktualny zapis w operacie ewidencyjnym dotyczącym budynków to jeden budynek mieszkalny i jeden budynek inny niemieszkalny, zaś odnośnie działki tereny mieszkaniowe.

Dowód: pismo z dnia 5.10.2015 r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Zgodnie zaś z ust. 2 powyższego przepisu roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może być usunięta w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu, lecz w postępowaniu wszczętym powództwem o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, gdy wpis tworzący ujawniony stan prawny jest prawomocny, a więc nie może być podważony w drodze środka odwoławczego w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Nie jest uzgodnieniem w rozumieniu art. 10 sprostowanie oznaczenia nieruchomości na podstawie art. 27 u.k.w.h. i art. 626¹³ § 1 k.p.c., albowiem wpisy w dziale I-O nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 ani nie są chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dlatego sprostowanie tych wpisów następuje w trybie uproszczonym (art. 626¹³ § 2 k.p.c.) i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w trybie art. 10.

W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym konieczny jest udział w charakterze stron procesu wszystkich osób wpisanych w dziale drugim księgi wieczystej, a także udział tych spośród innych osób, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały dotychczas wpisane.

Celem powództwa opartego na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 r. Nr 19 poz. 147 ze zm.) jest usunięcie niezgodności między księgą wieczystą a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, zachodzącej wtedy, gdy podlegające ujawnieniu w niej prawo nie jest wpisane lub jest błędnie wpisane albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Tego rodzaju niezgodność, jeżeli nie może być usunięta w sposób przewidziany art. 31 cytowanej ustawy, stwarza sytuację sporu o niewpisane lub wadliwie wpisane prawo, rozstrzyganego w sprawie o żądanie oparte na art. 10 tej ustawy. Sprawa o takie żądanie podlega rozpoznaniu w postępowaniu procesowym jako swego rodzaju sprawa o ustalenie prawa (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1985 r. II CR 281/85 OSNCP 1986/7-8 poz. 125), w której kognicją sądu jest objęte domniemanie zawarte w art. 3 ustawy. W wyniku uwzględnienia żądania następuje obalenie tego domniemania oraz ujawnienie w księdze wieczystej rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu.

W celu wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy Sąd dopuścił dowód z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i aktach księgi wieczystej. Sąd w dniu 26 stycznia 2016 r. postanowił oddalić wniosek o przesłuchanie świadka R. C. jako niedopuszczalny oraz wniosek o dopuszczenie dowodu z mapy uznając, że jest to wniosek spóźniony.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w aktach sprawy oraz znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych dopuszczonych jako dowód, gdyż ich prawdziwość i treść w ocenie sądu nie budzi wątpliwości.

Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, jak i ustalone przez Sąd okoliczności uznać należało, że między rzeczywistym stanem prawnym a stanem ujawnionym w księdze wieczystej nie występuje niezgodność, której powodowie mogą się domagać usunięcia.

Na wstępie wskazać należy, że żądanie pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym powinno być skonkretyzowane jednoznacznie oraz precyzyjnie. W sprawie tej bowiem na uwadze mieć należy okoliczność, że Sąd jest związany żądaniem pozwu.

Wypis z mapy ewidencyjnej przedłożonej do aktu notarialnego wyraźnie wskazywał istnienie na działce nr (...) dwóch budynków gospodarczych i jednego mieszkalnego. Akt jednak nie objął trzeciego z nich, zaś w toku postępowania nie udało się ustalić jaka była tego przyczyna. Fakt istnienia trzeciego budynku na dzień złożenia pozwu potwierdza także żądanie powodów ujawnienia go w księdze wieczystej, które zostało sformułowane w pozwie. Niezrozumiałe jest tym samym dla Sądu postępowanie powodów, którzy początkowo opierając się na załączonej do pozwu mapie domagali się jego ujawnienia w księdze wieczystej, a następnie po zdobyciu nowej mapy zgodnej z aktualnym stanem zmieniają swoje stanowisko wskazując, że stan prawny nieruchomości jest taki jak chce księga wieczysta. Jeżeli zatem sporny budynek nie istniał już wcześniej to nie jest zrozumiałe jego ujawnienie tym bardziej, że w tym przypadku po wydaniu przez Sąd Wieczystoksięgowy postanowienia oddalającego wniosek o wpis winno być ono zaskarżone.

Umożliwiłoby to stwierdzenie, że umowa została sporządzona w sposób prawidłowy i wniosek o wpis był zasadny. Przyjmując natomiast, iż ten budynek znajdował się na nieruchomości i został usunięty, stąd zmiana ilości budynków należy przyjąć, że umowa zawarta w 2009 r. wraz z aneksem odzwierciedla rzeczywisty stan faktyczny, jak i prawny nieruchomości i może stanowić ona bezpośrednią podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Sąd obecnie nie jest w stanie jednoznacznie stwierdzić mając powyższe na uwadze, czy budynek ten faktycznie znajdował się na nieruchomości. Nie można w tym zakresie jednak pominąć mapy załączonej do sporządzonych umów, jak i informacji z dnia 5 października 2015 r. i jednocześnie odnieść się do tych dokumentów. Z przedłożonej z dnia 5 października 2015 r. informacji wynika, że od 2011 r. kiedy prowadzona jest ewidencja budynków wpisany był na nieruchomości jeden budynek mieszkalny i dwa gospodarcze, zaś na dzień 26 sierpnia 2015 r. czyli po złożeniu pozwu do zasobu w ramach zgłoszonej pracy została przyjęta dokumentacja geodezyjna weryfikująca dotychczasowy zapis odnośnie budynków i działki i obecnie w operacie figuruje jeden budynek mieszkalny i jeden budynek inny niemieszkalny.

Przyjmując jednak, że sporny budynek faktycznie na dzień złożenia pozwu istniał należy mieć na uwadze poniższe rozważania.

W toku postępowania ustalono, że w dniu 2 marca 2009 r. przed notariuszem R. C. w Kancelarii Notarialnej w K. pomiędzy P. (...) w W. i K. M. i J. M. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży. Zgodnie jej z treścią ustanowiono odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) usytuowanego w budynku usługowo- mieszkalnym, który to budynek posadowiony jest na będącej w użytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w miejscowości P. gm. P. objęta księgą wieczystą Kw. nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białogardzie VIII Zamiejscowy W. Księg Wieczystych w Ś. wraz ze związanym z tym lokalem udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego opisanej nieruchomości oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i dokonano jego nabycia przez K. M. i R. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Na podstawie tej umowy strony wniosły o odłączenie z księgi wieczystej KW (...) działki nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, ujawnienie w dziale I-O nowo założonej księgi wieczystej opisu budynków zgodnie z oświadczeniem zawartym w § 1 ust. 1 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 2.03.2009 r., wydzielenie z księgi wieczystej założonej dla działki nr (...), lokalu użytkowego nr (...), opisanego w § 1 umowy i założenie dla niego nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w nowo założonej księdze wieczystej prawa własności na rzecz małżonków na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, jak i wpisanie w dziale I-Sp księgi wieczystej założonej dla działki nr (...) udziału związanego z lokalem w 6119/10000 we współwłasności części wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu.

W tym samym dniu strony umowy zawarły drugą umowę przedmiotem, której było ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynków i współużytkowaniu wieczystym działki gruntu i następnie lokal ten został sprzedany powodom.

Dokonując oceny powyższych czynności Sąd uznał, że powodowie w sposób nieprawidłowy sformułowali żądanie wpisu w księdze wieczystej. W świetle tych czynności nie doszło bowiem do ustanowienia na rzecz powodów współwłasności lokalu użytkowego nr (...) znajdującego się w budynku wolnostojącym w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego. Czynności dokonane w ramach zawartych aktów notarialnych doprowadziły jedynie do powstania dwóch nieruchomości lokalowych, które winny być objęte wnioskiem o założenie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych. W ocenie Sądu tym samym żądanie wpisu w księdze wieczystej zostało sformułowane w sposób nieprawidłowy.

W tym zakresie należy także podzielić stanowisko Sądu Rejonowego w Białogardzie wyrażone w postanowieniu z dnia 30 czerwca 2009 r., gdyż co do trzeciego z budynków wnioskodawcy nie złożyli żadnych oświadczeń, jak i nie żądali jego ujawnienia w księdze wieczystej. Nie było tym samym możliwe odłączenie z księgi wieczystej jednej z działek i

założenie dla nie nowej księgi wieczystej bez jednoczesnego ujawnienia wszystkich znajdujących na niej zabudowań stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności.

Po złożeniu sprostowanego wniosku w Sądzie Rejonowym w Białogardzie VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Ś. referendarz sądowy w dniu 21 lipca 2009 r. postanowił oddalić także wniosek o odłączenie lokalu użytkowego, założenie dla niego nowej księgi wieczystej, wpis współwłasności oraz udziału związanego z własnością lokalu. Wobec treści wcześniej wydanego postanowienia, które stało się prawomocne nie było możliwe wyodrębnienie lokalu z księgi wieczystej, która nie została założona. Sąd wskazał, że działka nr (...) nadal znajduje się w księdze (...), co powoduje, że stanowi ona część nieruchomości, zaś lokal miał być wyodrębniony tylko z nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) oraz znajdujących się na niej zabudowań, a nie z nieruchomości składającej się z działek nr (...). Nadto z umowy przedłożonej wynikało, że udział związany z własnością lokalu został zbyty małżonkom w budynku byłego urzędu pocztowego oraz budynku gospodarczym, a z przedłożonej mapy wynika, że na działce nr (...) posadowione są 3, a nie dwa budynki. Co do trzeciego z budynków strony nie złożyły żadnych oświadczeń i udział został zbyty tylko we współwłasności dwóch budynków z pominięciem. Nie można więc było wyodrębnić lokalu i założyć dla niego księgi wieczystej w sytuacji wadliwych postanowień umowy co do zbytego wraz z lokalem udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i we współwłasności budynków, bowiem zarówno w księdze wieczystej dla lokalu, jak i w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości wspólnej udział ten musi zostać ujawniony. Nie można natomiast ujawnić udziału, skoro postanowienia umowy w tym zakresie są nieważne.

Na gruncie tej sprawy należy mieć na uwadze powyższe ustalenia. Brak dokonania czynności prawnej obejmującej wszystkie zabudowania na nieruchomości uniemożliwia ustalenie udziałów w częściach wspólnych, jak i we współużytkowaniu wieczystym gruntu. W pierwszej kolejności należałoby doprowadzić do objęcia drugiego budynku gospodarczego właściwą czynnością prawną. Nie jest natomiast możliwe zastąpienie tej czynności orzeczeniem sądowym wydanym w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Z uwagi na powyższe okoliczności, brak jest podstaw do uznania żądania powodów w przedmiocie wpisania w (...) praw współwłasności lokalu użytkowego oznaczonego nr 2, znajdującego się w budynku wolnostojącym w zabudowie bliźniaczej byłego urzędu pocztowego oznaczonym nr 2 wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni użytkowej 123,83 m² na rzecz K. M. i R. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej wraz z udziałem związanym z tym lokalem w wysokości (...) we współwłasności części wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym za zasadne.

Natomiast odnosząc się do żądania ujawnienia trzeciego budynku gospodarczego posadowionego na działce nr (...) wskazać należy, że wpis jakiego domagali się powodowie nie jest bowiem uzgodnieniem, gdyż wpisy w dziale I-O nie są objęte domniemaniem prawdziwości oraz nie są chronione rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ponadto żądanie sprostowania działu I-O nie jest uzasadnione z tego względu, że w tym dziale obecnie są ujawnione dwa budynki, tak jak tego chcą powodowie.

Wobec powyższego należało orzec jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k. p. c. zgodnie z zasadą wyrażoną w tym przepisie.