

Sygn. akt IX Ca 325/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Renata Bandosz SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ł. i I. Ł.

przeciwko W. F.

o wydanie

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Bartoszycach VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim

z dnia 30 stycznia 2015 r., sygn. akt VI C 289/14,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I, II i IV w ten sposób, że:

1. w punkcie I – nakazuje pozwanej W. F., aby opuściła, opróżniła i wydała powodom pomieszczenie o powierzchni 14,77 m² położone w L. przy ulicy (...) na nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...) stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...), obręb ewidencyjny nr(...),
2. w punkcie II – nie obciąża pozwanej kosztami procesu na rzecz powodów,
3. w punkcie IV – nie obciąża pozwanej kosztami opinii biegłego poniesionymi przez Skarb Państwa w kwocie 1029,55 zł,

II. nie obciąża pozwanej kosztami procesu na rzecz powodów za

instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 325/15

UZASADNIENIE

Powodowie I. Ł. i J. Ł. żądali nakazania pozwanej W. F. , aby opuściła, opróżniła i wydała powodom pomieszczenie o powierzchni 14,77 m² położone w L. przy ul (...) na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), w obrębie numer (...), jak też zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

Pozwana W. F. w odpowiedzi na pozew żądała oddalenia powództwa w całości, jak też zasądzenia od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1.247,00 zł, według spisu kosztów, jaki został przedłożony na rozprawie w dniu 27.01.2015r.

Sąd Rejonowy w Bartoszycach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim z dnia 30 stycznia 2015r., sygn. akt VI C 289/14 oddalił powództwo w całości, zasądził od powodów J. Ł. i I. Ł. solidarnie na rzecz pozwanej W. F. kwotę 164,60 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, oddalił wnioski pozwanej W. F. o zasądzenie kosztów postępowania w pozostałym zakresie, nakazał pobrać od powodów J. Ł. i I. Ł. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Rejonowego w Bartoszycach) kwotę 1.029,55 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa na poczet wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego, a niepokrytych uiszczoną w sprawie zaliczką.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie I. Ł. i J. Ł. są właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położonej przy ul. (...) w L., zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej i budynkiem gospodarczym, dla której w Sądzie Rejonowym w Bartoszycach – IX Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Powodowie nabyli nieruchomość wyżej opisaną nieruchomość w lipcu 2010r. Nieruchomość przy ul. (...) kupił od Państwa w dniu 22 listopada 1960 r. S. P.. Sprzedaży dokonano w trybie obowiązującej wówczas ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży domów jednorodzinnych (D.U. Nr 31, poz. 132). Przeniesienie prawa do gruntu nastąpiło na własność czasową. W umowie znalazł się zapis, że jej przedmiotem są wskazane w opisie technicznym sporządzonym przez biegłego J. P. w dniu 5 lipca 1958 r. - dom jednorodzinny o czterech izbach i kubaturze 217,00 m⁽³⁾ oraz budynek gospodarczy, stanowiące odrębną nieruchomość. W opisie technicznym zaznaczono, że z całej kubatury budynku mieszkalnego należy wyłączyć kubaturę jednej izby zajmowanej przez obywatela F. I. z domu numer (...). Dla budynków w Sądzie Powiatowym w L. założono odrębną księgę wieczystą numer (...). Ustalono, iż postanowieniem z dnia 28 kwietnia 1989 r. w sprawie I Ns 82/89 Sąd Rejonowy w Bartoszycach stwierdził, że spadek po S. P. nabyła wdowa M. P. w 4/16 części oraz synowie po 3/16 części każdy z nich. Postanowieniem z dnia 30 maja 1990 r. w sprawie I Ns 87/90 Sąd Rejonowy w Bartoszycach dokonał działu spadku po S. P. w ten sposób, że całą nieruchomość przyznał M. P.. W dniu 16 listopada 2009 r. została wydana decyzja Burmistrza Miasta L. znak (...) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności. Przekształcenie ujawniono w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że sąsiednią działkę o numerze ewidencyjnym (...), zabudowaną domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, położoną przy ul. (...) w L. nabyli od Państwa w dniu 5 listopada 1959 r. W. G. i J. G.. Przedmiotem umowy był grunt przeniesiony na nabywców na zasadzie własności czasowej oraz dom składający się z 3 izb mieszkalnych i kuchni, o kubaturze 262,00 m⁽³⁾, i obora, stanowiące odrębną nieruchomość. W opisie technicznym sporządzonym przez biegłego J. P. 15 czerwca 1958 r. i stanowiącym załącznik do umowy zaznaczono, że parter budynku mieszkalnego obejmuje również 1 izbę domu numer (...). Dla budynków założono w Sądzie Powiatowym w L. odrębną księgę wieczystą numer (...). W dniu 17 marca 1971 r. W. G. i spadkobiercy J. G. sprzedali prawo do nieruchomości W. F. i J. F.. W dniu 29 grudnia 1994 r., na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali, w budynku numer (...) wyodrębniono dwa lokale, numer (...) położony na parterze o łącznej powierzchni 54,49 m⁽²⁾, składający się z 3 pokoi, kuchni i z przynależną piwnicą, oraz lokal numer (...) położony na poddaszu o łącznej powierzchni 30,24 m⁽²⁾, składający z się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i korytarza. Jednym z pokoi wchodzących w skład lokalu numer (...) było pomieszczenie znajdujące się w granicach gruntu należącego do M. P.. Lokal numer (...) przypadł W. F. i J. F., a lokal numer (...) Z. F. i B. F.. Dla lokalu numer

(...) założoną księgę wieczystą numer (...). Ustanowienie odrębnej własności lokali ujawniono w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. J. F. zmarł 29 lipca 1997 r. W dniu 19 lutego 2002 r. spadkobiercy J. F. darowali W. F. przysługujące im udziały w prawie do lokalu numer (...).

W toku postępowania I instancyjnego ustalono także, iż decyzją Burmistrza Miasta L. z dnia 14 czerwca 2002 r. znak (...) prawo użytkowania wieczystego przysługujące W. F., Z. F. i B. F. przekształcono w prawo własności. Decyzja stała się ostateczna w dniu 2 lipca 2002 r.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, w oparciu o przeprowadzony w sprawie dowód z pisemnej opinii biegłego w osobie mgr inż. M. T., że sporny pokój znajduje się na nieruchomości gruntowej numer (...) stanowiącej własność powodów.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwanej przysługuje prawo własności spornego pokoju, a zatem ma ona mu skutecznie bronić się przed powództwem windykacyjnym podnosząc zarzut własności, co z resztą pozwana w niniejszej sprawie uczyniła. Zgodnie z treścią przepisu art. 341 zdanie pierwsze k.c. domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Ustawodawca sformułował ogólne domniemanie „zgodności posiadania ze stanem prawnym”. Dotyczy to zarówno posiadania samoistnego, jak też posiadania zależnego. W pierwszym przypadku oznacza ono domniemanie, że posiadacz samoistny jest właścicielem rzeczy. Zdaniem Sądu Rejonowego powodowie w toku niniejszego postępowania w żaden sposób owego domniemania nie obalili. Sąd Rejonowy podkreślił również, iż pozwanej oprócz domniemania wskazanego w treści przepisu art. 341 k.c. służy domniemanie zawarte w treści przepisu art. 3 ustawy z dnia 06.07.1982r- o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 707), to jest domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, polegające na tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym .

Sąd Rejonowy wskazał, że zarówno do przeniesienia własności czasowej z zastrzeżeniem prawa powrotu jak i do ustanowienia odrębnej własności lokalu niezbędne jest dokonanie wpisu w księdze wieczystej (tak art. 101 i 107 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe, art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U. 2013, poz. 707), domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 18 dekretu z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe).

Sąd Rejonowy powołując się na doktrynę i orzecznictwo Sądu Najwyższego stwierdził, że obalenie tego domniemania może nastąpić nie tylko w drodze powództwa z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (uprzednio art.23 dekretu), ale także w każdym innym postępowaniu, w którym obalenie domniemania stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Pogląd ten, w ocenie Sądu Rejonowego, miał konsekwencje o znaczeniu kardynalnym dla wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Rejonowego, wpisy dotyczące własności czasowej, prawa użytkowania wieczystego i odrębnej własności lokali ustanowionych w budynku przy ul. (...) nie zostały wykreślone i Sąd Rejonowy stanął na stanowisku iż w sprawie o wydanie nieruchomości nie może ustalić, że ze względu na treść kreujących je czynności prawnych, ich sprzeczność z ustawą prawa te nie powstały.

Sąd Rejonowy podsumowując stwierdził, że pozwana W. F. w dacie wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest wpisana w treści księgi wieczystej (...) – jako właścicielka lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w L. w skład którego wchodzi 3 pokoje w tym sporny pokój , kuchnia i piwnica o powierzchni 77,19 m², w tym 54,49 m² stanowi powierzchnia lokalu mieszkalnego , a 22,70 m² piwnicy. Oznacza to, że pokój którego wydania domagają się powodowie stanowi część składową nieruchomości, której pozwana jest właścicielem, zaś powodowie w niniejszym sporze nie mogą skutecznie z uwagi na konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej obalić domniemania z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece kwestionując prawidłowość wpisu, a zatem nie mogą skutecznie żądać jego wykreślenia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz art. § 4 oraz 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb

Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348) stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw dla uwzględnienia wniosku pełnomocnika pozwanej o zasądzenie kosztów ponad kwotę 137,00 zł (omyłkowo Sąd wskazał kwotę 164,60 zł) uznając, że w sprawie nie zachodziły przesłanki dla zastosowania wyższej stawki niż stawka jednokrotna z uwagi na nie uzasadniający zasądzenia wyższej stawki stopień nakładu pracy adwokata i dlatego też oddalił wniosek o zasądzenie kosztów w pozostałym zakresie.

O kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) obciążając nimi stosownie do reguły wyrażonej w treści przepisu art. 98 k.p.c. powodów solidarnie do wysokości wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków na poczet przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji, a niepokrytych zaliczką w kwocie 1.029,55 zł .

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając zapadłe orzeczenie w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 3 i art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż domniemanie zgodności wpisu prawa z rzeczywistym stanem prawnym obejmuje dział I-O księgi wieczystej, podczas gdy domniemanie to dotyczy działów II-IV księgi wieczystej. W konsekwencji przyjęcie, iż błędny wpis dotyczący powierzchni lokalu pozwanej w dziale I-O księgi wieczystej powinien być obalony w trybie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece,

- art. 1 ust. 2 i art. 2 ust. 2 i 4 oraz art. 7 u.w.l. w zw. z art. 47 § 1 i art. 48 oraz art. 143 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż umową sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 29 grudnia 1994 r. pozwana wyodrębniła lokal mieszkalny, którego własnością objęła pomieszczenie położone na nieruchomości – działce nr (...), która stanowi własność powodów,

- art. 222 § 1 i art. 140 oraz 143 k.c. poprzez odmowę zastosowania i udzielenia ochrony właścicielowi rzeczy, podczas gdy powodowie są właścicielami spornego pomieszczenia, a pozwana nie dysponuje tytułem prawnym do korzystania z tego pomieszczenia, któryby niweczył zasadność żądania ochrony prawa powodów,

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne ustalenie, wbrew opinii biegłego geodety, że pozwana jest właścicielką pomieszczenia, położonego na nieruchomości powodów- działce nr (...), objętej księgą wieczystą KW Nr (...).

Podnosząc powyższe zarzuty powodowi wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez:

1. nakazanie pozwanej W. F., aby opuściła, opróżniła i wydała pomieszczenie o powierzchni 14,91 m² położone w L. przy ul. (...) na nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...), stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...), obręb ewidencyjny nr (...),

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem I instancji,

3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie odwoławcze.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i zasługiwała na uwzględnienie.

Słusznie bowiem skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 3 i 10 ustawy z dnia 06.07.1982r- o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 707) poprzez błędną ich wykładnię, polegającą na przyjęciu, że domniemanie zgodności wpisu prawa z rzeczywistym stanem prawnym obejmuje dział I-O księgi wieczystej, podczas gdy domniemanie to dotyczy działów II-IV księgi wieczystej.

Zgodzić się należy ze skarżącymi, iż domniemanie z art. 3 wskazanej ustawy obejmują jedynie prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej, a nie dane faktycznie pisane w dziale I-O, takich jak położenie nieruchomości, obszar, sposób korzystania z nieruchomości (S. Rudnicki, Ustawa E. Gniewek, w. System Prawa Prywatnego, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96). Przyjmuje się jednakże, że wpisy w dziale I-O mają różny charakter. Dane takie jak sposób korzystania z nieruchomości czy fakt jej zabudowy, nie korzystają z domniemanie z art. 3, jednak inaczej należy ocenić dane pozwalające na zindywidualizowanie nieruchomości, bowiem w istocie dotyczą one prawa własności. Sąd Najwyższy w swych orzeczeniach podkreślał, iż stan prawny nieruchomości rozumieć należy jako stan praw do niej. Prawa odnoszące się do nieruchomości ujęte są w działach II – IV księgi wieczystej. Nie można jednak ustalić ich pełnej treści bez uwzględnienia opisu nieruchomości zawartego w dziale I. Opis ten określa cechy fizyczne nieruchomości, które identyfikują i umieszczają nieruchomość w przestrzeni. O ile więc same cechy fizyczne nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego, ponieważ opisują tylko, dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona, o tyle – w połączeniu z wynikającymi z dalszych działów prawami do nieruchomości- nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 158/94).

Za trafne uznać należy stanowisko wyrażone w piśmiennictwie, zgodnie z którym domniemanie z art. 3 nie oznacza, że nieruchomość, dla której jest prowadzona księga wieczysta, posiada cechy wynikające z jej opisu zawartego w dziale I-O. Natomiast domniemywać należy istnienie prawa podmiotowych ujawnionych w księdze wieczystej w stosunku do całej nieruchomości oznaczonej w dziale I-O (Księgi wieczyste i Hipoteka. Komentarz, pod red. Jerzego Pisulińskiego, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa, 2014).

Sąd Rejonowy nie ma zatem racji, iż w niniejszym postępowaniu w związku z tym, iż pozwana korzysta z domniemanie wskazanego w treści art. 341 k.c. oraz z art. 3 powoływanej ustawy, w postępowaniu o wydanie nieruchomości, nie można było podważyć wpisanego w treść księgi wieczystej prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L. w zakresie jego powierzchni .

Zgodzić się także należy ze skarżącymi, iż Sąd Rejonowy niezasadnie przyjął, iż domniemanie zgodności prawa użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Okręgowy w niniejszym składzie nie podziela tego poglądu prawnego.

Dopuszczalność obalenia domniemań z art. 3 w innym postępowaniu sądowym niż w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym budziła wątpliwości i w związku z tym niejednokrotnie była przedmiotem analizy Sądu Najwyższego. W kwestii tej stanowisko wyraził także Trybunał Konstytucyjny, stwierdzając, podobnie jak Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach, że obalenie domniemanie z art. 3 może nastąpić zarówno w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004r. SK 57/03, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1960, 3 CR 328/60, z dnia 21 marca 2001 r. III CKN 325/00, wyrok z dnia 5 kwietnia 2006r., IV CSK 177/05, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r. III CZP 134/09). Takie stanowisko prezentowane jest także w literaturze.

Dla oceny dopuszczalności takiego rozwiązania nie ma znaczenia, w ocenie Sądu Okręgowego, charakter wpisu. W orzecznictwie bowiem prezentowany jest pogląd, iż w przypadku, gdy wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, obalenie domniemanie wynikającego z wpisu może nastąpić jedynie w postępowaniu o uwzględnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok Sądu Najwyższego z 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10).

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie podziela poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyżej wskazanych orzeczeniach.

Wskazać bowiem należy, że podstawą domniemania z art. 3 nie jest orzeczenie sądowe, lecz ujawnienie prawa w księdze wieczystej bądź jego wykreślenie, a co więcej- brak przepisu przewidującego szczególny tryb obalenia tego domniemania. Domniemanie jest co prawda konsekwencją wydania przez sąd wieczystoksięgowy orzeczenia, jednakże nie czyni to z tego orzeczenia podstawy domniemania. Nie budzi wątpliwości, iż istnieje różnica między wpisem deklaratorywnym do księgi wieczystej a wpisem konstytutywnym. Pokreślenia wymaga jednak to, iż wpis konstytutywny nie jest jednak przesłanką wyłączną i wystarczającą do powstania prawa, nie sanuje bowiem nieważnej czynności prawnej. Różnice pomiędzy wpisem konstytutywnym, a deklaratoryjnym nie dają podstaw do twierdzenia, że domniemanie wynikające z tego pierwszego może zostać obalone wyłącznie w postępowaniu z art. 10 ust. 1.

Po pierwsze, brak jest podstaw w przepisach komentowanej ustawy do uznania, że domniemanie wynikające z wpisu mającego charakter konstytutywny jest silniejsze niż domniemanie wynikające z wpisu mającego charakter deklaratoryjny. Wpis, choćby konstytutywny, nie sanuje wadliwości czynności prawnej mającej uzasadniać nabycie prawa.

Po drugie, zgodnie z utrwalonym poglądem sąd bierze z urzędu pod uwagę bezwzględną nieważność czynności prawnej. Jeżeli taka nieważna czynność prawna miała stanowić podstawę nabycia prawa ujawnionego w księdze wieczystej, to oddalenie powództwa np. o wydanie nieruchomości, ze względu na wpis prawa w księdze wieczystej, które w rzeczywistości nie powstało, stanowiłoby naruszenie prawa materialnego (Księgi wieczyste i Hipoteka. Komentarz, pod red. Jerzego Pisulińskiego, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa, 2014).

W ocenie Sądu Okręgowego w toczącym się postępowaniu o wydanie nieruchomości można dokonać oceny czy podział nieruchomości, na podstawie którego powstały dwie odrębne nieruchomości został przeprowadzony zgodnie z zasadami określonym w przepisach prawa oraz dokonać oceny jakie skutki wywołuje podział przeprowadzony z naruszeniem przepisów o podziale nieruchomości.

Kwestia podziału budynku znajdującego się na nieruchomości ulegającej podziałowi była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego odnoszących się do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. We wskazanych orzeczeniach Sąd Najwyższy uznał podział pionowy budynku za w zasadzie niedopuszczalny, stwierdzając, że jedność prawna budynku wynikająca z art. 46-48 k.c. znajduje swoje wy tłumaczenie w jego swoistości jako budowli i w jego konstrukcyjnej nierozzerwalności, która z reguły nie pozwala na pionowe rozczłonkowanie budynku na samodzielne części. Jednakże podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki, przy czym może być to ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, a jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ. oraz z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98).

Jednocześnie Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 28 września 1978 r., III CRN 173/78 (nie publ.) i z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93 (nie publ.) uznał za niedopuszczalny pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowo utworzonych działek, w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie, co koliduje z podstawowymi zasadami prawa rzeczowego wyrażonymi w art. 46, 47 i 48 k.c. We wskazanym postanowieniu z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, Sąd Najwyższy podkreślił, że dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej

lub ściany nośnej), a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzielaniu podziałem gruntu.

Trzeba uznać, że nie jest także wykluczona możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca (np. ściana działowa przebiega przez trzy górne kondygnacje, nie dochodząc do najniższej, na której może zostać dobudowana jako dalszy ciąg już istniejącej wyżej zabudowy). Linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki. Stosownie do ustalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego budynek może być podzielony tylko wraz z działką i według linii pionowej, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Nie może być natomiast podzielony, jeżeli linia podziału przebiega przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieli budynek na części nieregularne (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1978 r., III CRN 173/78). Zgodnie bowiem z podnoszoną przez skarżącego zasadą superficies solo cedit, budynki trwale z gruntem związane oraz ich części składowe są częściami składowymi gruntu. Przyjmuje się zatem, iż podział budynku, stanowiącego jedynie część składową nieruchomości, nie może być inny niż podział gruntu pod nim (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 200 r., I CKN 355/98).

W niniejszej sprawie linia podziału budynku mieszkalnego, ustalona w wyniku dokonanego podziału należącej do Skarbu Państwa działki, nie odpowiada linii podziału działki gruntu, na której posadowiony jest ten budynek. Powoduje to konieczność przyjęcia, iż dokonany podział nie jest prawidłowy. Nie można bowiem było dokonać podziału zgodnie, z którym częściową składową budynku stały się części budynku usytuowane na sąsiednim gruncie, stanowiącym przedmiot własności innego właściciela.

Zgodnie bowiem z art. 143 k.c. własność gruntu, rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, co oznacza, że powstały w wyniku podziału odrębny budynek musi być trwale związany z wyodrębnionym gruntem, a więc powinien być w całości umiejscowiony w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności.

Wskazać także należało, że nie można uznać, iż powstałe na jego mocy prawo własności zarówno pozwanej, jak i jej poprzedników prawnych do spornego pomieszczenia w ogóle powstało.

Działki, na których posadowione są budynki oznaczone numerami (...) stanowiły uprzednio własność jednego podmiotu, a mianowicie Skarbu Państwa. Bezsporne jest również, że dzieląc nieruchomość na dwie części, nie zachowano wymogu, by budynek znajdujący się na gruncie podzielono ścianą pionową, przebiegającą przez wszystkie kondygnacje budynku i dzielącą go w sposób trwały.

W czasie zawierania umów przez S. P. i małżonków W. i J. G. obowiązywał art. 5 dekretu z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe, zgodnie z którym budowle i inne urządzenia trwale połączone z nieruchomością uważało się za jego części składowe, oraz art. 9, który stanowił, że część składowa nie może być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, wyjąwszy przy przypadki przewidziane w ustawie.

Kwestię obrotu domami mieszkalnymi regulowała natomiast ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (D.U. Nr 32. Poz. 132). Definicję domu mieszkalnego zawierał art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowej w zw. z art. 2 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych. Zgodnie z nim, domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy był dom albo samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie przekraczającej 110 m². Z kolei art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych stanowił, że domy sprzedaje się łącznie z zabudowaniami gospodarczymi oraz gruntami, na których domy te zostały pobudowane i przylegającymi do nich podwórzami, ogrodami lub sadami, jeżeli nie wchodzi one w skład gospodarstwa. Stosownie do art. 6 ust. 1 i 3 tej ustawy, działki budowlane oraz grunty, o których mowa w art. 3 ust. 2, położone na terenie miast i osiedli sprzedawane były jedynie na własność czasową,

a budynki znajdujące się na gruntach sprzedanych na własność czasową stanowią odrębne nieruchomości. Podkreślić przy tym należy, że własność czasowa była prawem zbliżonym do dzisiejszego użytkownika wieczystego, tzn. odrębna własność budynków znajdujących się na gruncie była związana z prawem własności czasowej gruntu i istniała tak długo jak długo ono istniało, a następnie wygasła, co wyrażało się choćby w tym, że w braku odmiennej umowy uprawniony do powrotu obowiązany był uiszczyć właścicielowi czasowemu jedną czwartą wartości budowli i innych urządzeń istniejących w chwili wygaśnięcia własności czasowej, chyba że chodziło o budowle lub urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy.

Nie można natomiast podzielić stanowiska skarżących, iż w niniejszej sprawie doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 1 ust. 2 i art. 2 ust. 2 i 4 oraz art. 7 ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Do umowy zawartej w dniu 29 grudnia 1994r. sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku nr (...) nie będą miały zastosowania wskazane przepisy gdyż ustawa ta, jak wynika z jej art. 41, weszła w życie dopiero z dniem 1 stycznia 1995 r., czyli po zawarciu przedmiotowej umowy.

Do ustanowienia odrębnej własności lokali po dniu 1 października 1990 r. stosuje się natomiast przepisy art. 136 i 137 kodeksu cywilnego w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321).

Trafnie natomiast podnosili skarżący, iż podstawowym zagadnieniem przy ustanowieniu odrębnej własności lokali jest ustalenie, czy lokale mieszkalne mające ulec wyodrębnieniu mogą stanowić odrębną nieruchomość. Wymaga to oceny, czy lokale te odpowiadają przesłankom określonym w art. 135 k.c., a więc czy są przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich i czy nie przekraczają rozmiarów określonych przez właściwe przepisy oraz czy znajdują się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do tych przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali. Kodeks cywilny w brzmieniu na dzień ustanowienia w okolicznościach niniejszej sprawy odrębnej własności lokalu nie zawiera określenia, jaki lokal może być uważany za lokal mieszkalny. Określenie takie zawarte było w ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84), która wraz z przepisami kodeksu cywilnego regulowała w zakresie najmu i wyodrębniania własności lokali stosunki prawne związane z zajmowaniem i używaniem lokali oraz budynków (art. 1 i art. 4 prawa lokalowego). Stosownie do przepisu art. 5 prawa lokalowego, za lokal mieszkalny uważa się samodzielny lokal mieszkalny, jako też jego część obejmująca co najmniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², jeżeli jest ona odrębnym przedmiotem najmu.

Przedmiotem odrębnej własności może być jednak tylko samodzielny lokal mieszkalny. Wynika to wyraźnie z przepisów art. 4 prawa lokalowego i § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. Nr 26, poz. 152). Przepisy te za samodzielny lokal mieszkalny uważają wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu (art. 5 ust. 2 prawa lokalowego - postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1975 r. III CRN 364/74).

Równie istotne było to, że Sąd, rozpoznając sprawę o wydanie może podważyć ważność umowy ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) w zakresie spornego pomieszczenia .

Na jej podstawie sporny pokój został włączony do lokalu numer (...) i jest ujawniony jako część składowa tego lokalu w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podziela wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996 r., III CZP pogląd, iż ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku usytuowanym na kilku nieruchomościach nie jest dopuszczalne, gdy nieruchomości te stanowią własność różnych osób. Nie może bowiem istnieć odrębna własność lokalu związana z nieruchomościami wspólnymi objętymi dwoma lub więcej księgami wieczystymi, skoro wyodrębnienie lokalu może nastąpić wyłącznie z jednej nieruchomości, a ta musi mieć urządzoną jedną księgą wieczystą. Istnienie bowiem nieruchomości budynkowej zakłada nie tylko odrębność prawną budynku, ale i wskazuje

na jego odrębność fizyczną. Część budynku, która nie ma cech fizycznej odrębności, nie jest budynkiem, lecz jedynie strukturą budowlaną, co powoduje, że własność nieruchomości budynkowej nie powstaje (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 44, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 282/12, niepubl.). Jeden budynek nie może jednocześnie w części stanowić nieruchomości budynkowej, a w części pozostawać częścią składową nieruchomości gruntowej.

Okoliczność zatem, że na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) znajduje się fragment budynku o powierzchni zabudowy 14,77 m² w zasadzie wyłącza przyjęcie, iż na nieruchomości objętej tą księgą znajduje się taka część budynku, która spełnia kryteria uznania ją za nieruchomość budynkową. Wyodrębnienie lokalu może nastąpić z jednej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym i w związku z tym z własnością wyodrębnionego lokalu związany jest jeden udział w nieruchomości wspólnej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2014r., III CZP 109/13).

Z przytoczonych wyżej względów, stwierdzić należało, iż umowa z dnia 5 listopada 1959 r. naruszała art. 9 dekretu z 1946 r. w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowej, gdyż ich przedmiotem była część składowa nieruchomości, tzn. niewyodrębniona fizycznie część budynku, oraz naruszała art. 3 ust. 2 dekretu, a mianowicie sprzedana została część budynku bez jednoczesnego przeniesienia na własność czasową na rzecz tego samego podmiotu znajdującego się pod nim gruntu.

Ma to te zasadnicze konsekwencje w sprawie niniejszej.

Wpisy dotyczące własności czasowej, prawa użytkowania wieczystego i odrębnej własności lokali ustanowionych w budynku przy ul. (...) wprowadzić nie zostały wykreślone, jednakże zgodnie z wcześniejszymi rozważaniami, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd rozpoznając sprawę o wydanie może ustalić, że ze względu na treść kreujących je czynności prawnych i ich sprzeczność z ustawą, prawo pozwanej do spornego pomieszczenia nie powstało.

Sąd Okręgowy doszedł zatem do przekonania, iż w związku z tym, wnioskodawcy mogą domagać się określenia, że posiadane przez nich prawo własności rozciąga się również na sporne pomieszczenie. Ustalenie bowiem, iż dokonany podział nie był prawidłowy, a tym samym nie mogło dojść do skutecznego przejścia własności zarówno na poprzedników pozwanej jak i samą pozwaną, a tym samym nie mogło dojść do skutecznego ustanowienia odrębnej własności lokalu pozwanej w zakresie przedmiotu sporu powodują przyjęcie, iż pozwana nie dysponuje prawem do korzystania ze spornego pomieszczenia. Zgodzić się należy bowiem z tym, iż zgodnie z art. 58 § 1 k.c. każda z umów przeniesienia własności w tym zakresie, jako sprzeczną z prawem uznać należało za nieważną w tej części.

Na gruncie art. 47 i 48 k.c., aczkolwiek w nieco odmiennym stanie faktycznym, podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, stwierdzając, że nieważna jest umowa przeniesienia własności części nieruchomości objętej oddzielną księgą wieczystą, bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, a rozważania w tej uchwale zawarte mają zastosowanie również do niniejszej sprawy i Sąd Okręgowy w pełni je podziela.

Mając na uwadze powyższe żądanie windykacyjne powodów jest zasadne na podstawie art. 222§1k.c. a apelacja została uwzględniona na podstawie art. 386§1k.p.c.

O kosztach procesu za I i II instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.102k.p.c.

Pozwana przegrała proces, a więc zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu powinna zwrócić powodom poniesione przez nich koszty. Przepis art.102 k.p.c. stanowi wyjątek od ogólnej zasady odpowiedzialności w zakresie kosztów i wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach. Stanowi on bowiem między innymi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może nie obciążać strony przegranej w ogóle kosztami.

Przepis ten nie konkretyzuje pojęcia "wypadków szczególnie uzasadnionych", pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, Lex, nr 7366).

W niniejszej sprawie za zastosowaniem art.102 kpc przemawiają okoliczności, które wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego/ por. postanowienie SN z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CZ 111/11, LEX nr 1119554/.

Pozwana działała w zaufaniu do treści księgi wieczystej i aktu notarialnego nabycia odrębnej własności lokalu. Jej poprzednicy prawni zapłacili za sporne pomieszczenie , działając w zaufaniu do sprzedającego- Skarbu Państwa. Należy więc uznać ,że zachodziły podstawy do zastosowania art. 102k.p.c.