

Sygn. akt IX Ca 477/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Jacek Barczewski
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. W. (1), C. W., I. P. (1), E. P. (1) i J. P. (1)

przeciwko Gminie J.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 9 marca 2016 r., sygn. akt I C 43/16,

I. oddala apelację,

II. nie obciąża powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej za instancję odwoławczą.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski

Sygn. akt IX Ca 477/16

UZASADNIENIE

Powodowie W. W. (1), C. W., I. P. (1), E. P. (1) i J. P. (2) wnieśli przeciwko Gminie J. pozew o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Domagali się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych nr (...) w ten sposób, aby Gmina J. nie była w powołanych księgach ujawniona jako właściciel 10/100 części udziału w własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a co za tym idzie, aby udziały powodów we wszystkich powołanych księgach zwiększyć z 45/100 części do 50/100.

Pozwana Gmina J. wniosła o wydanie orzeczenia zgodnego z prawem, albowiem nie jest właścicielem żadnego lokalu w przedmiotowej nieruchomości. Po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że w aktach notarialnych celowo określono udział powodów w częściach wspólnych na 45/100, albowiem pozostała część nieruchomości, w której nie wyodrębniono lokalu była wykorzystywana przez Gminę jako świetlica wiejska. Pozwana wskazała ponadto, że po przeprowadzeniu prac adaptacyjnych może zostać wyodrębniony tam lokal, który mógłby być sprzedany powodom.

Wyrokiem z dnia 9 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo i nie obciążył powodów kosztami procesu na rzecz pozwanego.

Sąd ten ustalił, że w dniu 23 sierpnia 1996 r. przed notariuszem H. M. za repetytorium A nr (...) Gmina J. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) we wsi G. o łącznej powierzchni użytkowej 63,45 m², składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i sieni. Następnie Gmina J. sprzedała R. i I. małżonkom (...) wyodrębniony lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 45/100 części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w działce o numerze ewidencyjnym (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Następnie w dniu 1 października 1998 r. przed notariuszem I. Ś. za repetytorium A nr (...) Gmina J. oświadczyła, że jest właścicielem 55/100 części w zabudowanej nieruchomości położonej we wsi G. oznaczonej jako działka nr (...), dla której przez Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz, że opisana nieruchomość zabudowana jest budynkiem trzylokalowym. Gmina J. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) we wsi G. o łącznej powierzchni użytkowej 77,60 m², składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, kotłowni i łazienki. Następnie Gmina J. sprzedała W. i C. małżonkom W. wyodrębniony lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 45/100 części budynku, które nie służy do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w działce gruntu, na której posadowiony jest budynek mieszkalny., oznaczony w ewidencji gruntów numerem (...)

W budynki nr (...) w G., jeszcze przed wyodrębnieniem lokali wskazanych powyżej, znajdowało się pomieszczenie będące świetlicą wiejską, gdzie odbywały się zebrania wiejskie. Spotkania te odbywały się przed 1989 r. Pomieszczenie to znajduje się nadal. Prowadzą do niego drewniane schody na strych. Pomieszczenie wydzielone jest przez przepierzenie. Nie spełnia ono wymogów samodzielnego lokalu.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2004 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie X Ns 455/04 stwierdził, że spadek po R. P., zmarłym w dniu 16 października 2004 r. nabyły żona I. P. (2) oraz córki E. P. (2) i J. P. (2) w 1/3 części każda z nich.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie chodziło o ustalenie, czy stan prawny ujawniony w księgach wskazujący na udział Gminy J. w nieruchomości w wysokości 10/100, zaś powodów odpowiednio po 45/100 jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Czy też faktycznie powodowie posiadają po 50/100 udziału w nieruchomości, zaś Gminie nie przysługuje żaden udział, czego nie odzwierciedlają księgi wieczyste. Sąd Rejonowy stwierdził, że intencją Gminy J. nie było wyodrębnienie jedynie dwóch lokali w budynku (...) w G. i przeniesienie na nich prawa własności w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 50/100. Określenie ich udziałów na 45/100, zaś Gminy na 10/100 było celowym, zamierzonym działaniem, mającym podstawę w faktach. W akcie notarialnym z dnia 1 października 1998 r. jednoznacznie wskazywano, że w budynku wyodrębniony jest już jeden lokal, zaś sam budynek jest budynkiem trzylokalowym. Zatem Gmina J. pozostała właścicielem nieruchomości nie będącej wyodrębnionymi lokalami w 10/100 i taki stan rzeczy ujawniony jest w księgach wieczystych objętych pozwem.

Sąd wskazał także, że jego wątpliwości budzi żądanie powodów w zakresie wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Mimo znaczącej różnicy w powierzchniach ich lokali domagali się oni ustalenia równych udziałów w częściach wspólnych, co w przypadku przyjęcia, że w budynku są tylko dwa lokale nie byłoby możliwe, zaś ustalenie

udziałów po 50% byłoby wówczas sprzeczne z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Sąd natomiast był związany żądaniem pozwu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach było podyktowane całokształtem sprawy, w szczególności początkowym stanowiskiem Gminy J. wyrażonym w pisemnej odpowiedzi na pozew oraz faktu, że złożenie pozwu było reakcją na prowadzenie wcześniejszych rozmów.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła apelacją strona powodowa w całości. Powodowie zmodyfikowali dotychczasowe żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o:

1. uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr (...) w ten sposób, że w dziele II „Własność”; Rubryka 2.2 „Właściciel”; Podrubryka 2.2.1 „Udział” wykreślić w polu zatytułowanym „Numer udziału w prawie” treść pola – „1”, wykreślić w polu zatytułowanym „Wielkość udziału” treść pola – „10/100”, wykreślić z Podrubryki 2.2.3. „Jednostka samorządu terytorialnego” w polu zatytułowanym „Nazwa” treść pola (...), wpisać w rubryce 2.3 – „Właściciel wyodrębnionego lokalu” w miejsce dotychczasowych wpisów następujące: w polu Lp. 1 ppkt. 3 pkt. „A” w treści pola wpisać 37/100, w polu Lp. 2 ppkt 3 pkt A. w treści pola wpisać 63/100,

2. uzgodnienie treści księgi wieczystej KW Nr (...) w ten sposób, że w dziele I – SP zatytułowanym „Spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 „Spis praw” w podrubryce 1.11.1 – „Spis praw związanych z własnością” w polu Lp. 1 ppkt 6 pkt. „A” „wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali” w treści pola wpisać „63/100”.

3. uzgodnienie treści księgi wieczystej KW Nr (...) w ten sposób, że w dziele I – SP zatytułowanym „Spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 „Spis praw” w podrubryce 1.11.1 – spis praw związanych z własnością w polu Lp. 1 ppkt 6 pkt. „A” „wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali” w treści pola wpisać „37/100”.

Wyrokowi zarzucili:

1. obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na wynik sprawy:

a) art. 207 § 6 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez nie pominięcie spóźnionego twierdzenia pozwanej, na rozprawie pozwana gmina podniosła nowe spóźnione twierdzenie – w aktach notarialnych określono udział powodów w częściach wspólnych 45/100, albowiem pozostała część, w której nie wyodrębniono lokalu była wykorzystywana przez gminę – podczas gdy w odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że budynek składał się wyłącznie z dwóch lokali oraz, że pozwana nie posiadała żadnych wyodrębnionych lub niewyodrębnionych innych lokali. Ww. twierdzenie nie zostało podniesione w odpowiedzi na pozew, natomiast pozwana nie uprawdopodobniła, że nie zgłosiła go bez swojej winy lub, że jego uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo, że występują inne wyjątkowe okoliczności,

b) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za udowodnione spóźnione twierdzenie strony pozwanej mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w sytuacji gdy twierdzenie to było przedmiotem sporu, a zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, natomiast z art. 232 wynika, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia swoich faktów, z których wywodzą skutki prawne. W konsekwencji Sąd nie rozpoznał istoty sprawy, biorąc pod uwagę treść normy art. 3 ust. 2 w zw. z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Biorąc pod uwagę ww. przepisy strona pozwana winna była udowodnić, że jest właścicielem samodzielnego niewyodrębnionego lokalu, co wymagało co najmniej przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego,

2. obrazę przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 3 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwana gmina jest uprawniona do posiadania udziałów w nieruchomości

wspólnej będąc właścicielem pomieszczenia, które jednakże nie stanowi samodzielnego lokalu wyodrębnionego lub niewyodrębnionego w rozumieniu ustawy o odrębnej własności lokalu.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę wyroku i orzeczenie zgodnie ze zmodyfikowanym żądaniem pozwu, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli ponadto, o zasądzenie od pozwanej Gminy J. solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi Gmina J. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu .

W ocenie Sądu Okręgowego przede wszystkim należy wskazać , że żądanie pozwu zostało źle sformułowane w zakresie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zasada określania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej określona w art. 3 ust. 3 u.w.l. jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach przewidzianych w u.w.l. (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15, LEX 2037902).

Zasady określania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie mogą być zatem modyfikowane wolą stron. Biorąc pod uwagę powierzchnię wyodrębnionych lokali należących do stron (odpowiednio 63,45 m² i 77,60 m²), żądanie ustanowienia równych udziałów w nieruchomości wspólnej było nieprawidłowe.

Zgodnie natomiast, z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010r. (III CZP 134/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 131) w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym Sąd jest związany żądaniem pozwu. W konsekwencji w przypadku stwierdzenia przez sąd, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo podlega oddaleniu także wtedy, gdy rzeczywistemu stanowi nie będzie odpowiadał stan jawny z księgi wieczystej (por. wyrok SN z dnia 27 września 2012 r., III CSK 149/12, Lex nr 1250569).

W związku powyższym, rozstrzygnięcie Sądu I instancji ostatecznie było prawidłowe .

Niemniej jednak Sąd Okręgowy, nie podziela argumentacji prawnej wyrażonej przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Rejonowy przyjął koncepcję, że dawne pomieszczenie świetlicy wiejskiej znajdujące się na strychu , stanowi niewyodrębnione samodzielne pomieszczenie, którego właścicielem jest Gmina J., co sankcjonuje jej udział w nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Okręgowego pogląd ten, z uwagi na materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowej sprawie jest nieprawidłowy.

Zauważyć należy, że w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu w sierpniu 1996 r. powstała nieruchomość wspólna. Stwierdzenie, że pomieszczenie na strychu jako lokal niewyodrębniony stanowi własność dotychczasowego właściciela, nie jest uprawnione. Od czasu wyodrębnienia pierwszego z lokali istnieje bowiem nieruchomość wspólna, a więc udziały w pomieszczeniu strychu mają wszyscy właściciele lokali (por. wyrok S.A. w Warszawie z dnia 11 stycznia 2011 r. I ACa 733/10, Lex na 1286399). Udział w nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 3 u.w.l. jest związany z własnością lokalu wyodrębnionego samodzielnego albo lokalu niewyodrębnionego samodzielnego. Udział w nieruchomości wspólnej nie jest natomiast związany z niewyodrębnionym samodzielnym obiektem w

nieruchomości wspólnej. Takie twierdzenie jest naruszeniem istoty art. 2, 3 i 4 u.w.l. (zob. postanowienie SN z 9 grudnia 1999r., III CZP 32/99).

Jak już wskazano, żądanie określenia udziałów powodów w nieruchomości wspólnej po 50/100 jest nieprawidłowe. Jednak wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych tą wadą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00). Zgodnie z powyższym, akty notarialne powodów, stanowiące dowód własności wyodrębnionych lokali są nieważne, ale tylko w zakresie określenia udziału w nieruchomości wspólnej.

Zmiana żądania pozwu dokonana przez powodów w apelacji, polegająca na żądaniu określenia udziałów w nieruchomości wspólnej jako 37/100 (p.P.) i 63/100 (p.W.), jest sprzeczna z 383 k.p.c.

Zgodnie z wskazanym przepisem, w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Od tej zasady przewidziano dwa wyjątki. Po pierwsze: w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, po drugie: w sprawach o świadczenie powtarzające się można rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. Jednak w niniejszej sprawie, takie wyjątki nie zachodziły .

Rozważając zarzuty podniesione w apelacji, w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. art. 207 § 6 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez nie pominięcie spóźnionego twierdzenia strony pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten nie jest zasadny. Zakres postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd I instancji nie narusza treści art. 207 §6 k.p.c. albowiem – wbrew wywodom skarżącej - wynikające z tych przepisów terminy nie są dla sądu wiążące i nie pozbawiają go możliwości dopuszczenia dowodów lub twierdzeń zgłoszonych po ich upływie. Zarówno przepis art. 207 § 6 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c. dopuszcza możliwość uwzględnienia spóźnionych twierdzeń i dowodów nie tylko wówczas, gdy strona bez swojej winy nie powołała ich w terminie, lecz także wtedy, gdy uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo , gdy występują inne wyjątkowe okoliczności. W ramach tzw. systemu dyskrecjonalnej władzy sędziego, każdorazowo od oceny sądu zależeć będzie, czy strona powołała twierdzenia lub dowód we właściwym czasie, czy też uczyniła to zbyt późno. Zgłoszenie nowych twierdzeń przez stronę pozwaną na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r., nie spowodowało zwłoki w postępowaniu.

Zasadny jest natomiast zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 2 ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 3 u.w.l. Jak zostało już wskazane, Sąd Rejonowy nieprawidłowo przyjął, że udział pozwanej Gminy w współwłasności nieruchomości wspólnej jest związany z samodzielnym niewyodrębnionym obiektem w nieruchomości, albowiem na takie ustalenia nie pozwalał materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem I instancji . Jednak to naruszenie prawa materialnego, nie mogło prowadzić do uwzględnienia apelacji.

Zgodnie bowiem z cytowaną wyżej uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010r. (III CZP 134/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 131) w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym Sąd jest związany żądaniem pozwu.

Zgodnie z powyższym, pomimo iż w ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia jest nieprawidłowe, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art.385k.p.c.

O kosztach za instancję odwoławczą orzeczono w oparciu o art. 102 k.p.c. ,z uwagi na szczególny charakter sprawy , a także fakt ,że nieprawidłowe określenie udziałów w nieruchomości wspólnej nie zostało przez powodów zawinione , a stan prawny ujawniony w księgach wieczystych nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym .

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski