

Sygn. akt IC 1173/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2016r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – Wydział I Cywilny

w składzie:

przewodniczący: SSR Maciej J. Naworski

protokolant: sekretarz sądowy Irena Serafin

po rozpoznaniu dnia 3 marca 2016r., w T.,

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (pesel (...)) i R. K. (pesel (...))

przeciwko M. M. (1) (pesel (...))

o ustalenie

1. ustala, że oświadczenie pozwanej M. M. (1) o ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych, złożone dnia 5 kwietnia 2012r. w formie aktu notarialnego, rep. A 2157/2012 B. G. – notariusza w T., jest nieważne,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów M. K. i R. K. kwotę 884zł (osiemset osiemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym 600zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 1173/15

UZASADNIENIE

R. K. i M. K. wytoczyli przeciwko M. M. (1) powództwo o ustalenie, że oświadczenie pozwanej o podziale należącego do niej lokalu jest nieważne a ewentualnie, że nie wywołuje skutków prawnych, ponieważ jest dotknięte wadą bezskuteczności zawieszanej (k. 74 – 75).

Powodowie podnieśli, że są właścicielami większości odrębnych lokali na nieruchomości, na której jest znajduje się także lokal pozwanej. Kwestionowanym oświadczeniem pozwana wydzieliła ze swojego lokalu pomieszczenie przynależne nadając mu status odrębnej nieruchomości. Nie uzyskała jednak zgody pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej co uzasadnia żądanie.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa twierdząc, że zgoda powodów nie była wymagana, ponieważ jej udział w nieruchomości nie uległ zwiększeniu a podział nie wiązał się z ingerencją w nieruchomość wspólną, że taka jest praktyka notariatu i sądu wieczystoksięgowego w T., że powodowie wiedzieli o podziale i się mu nie sprzeciwiali, że wyrazili pozwanej zgodę na podział, ponieważ razem z nią i ostatnim właścicielem nieruchomości ustalili nowe ułamki swoich udziałów w nieruchomości wspólnej – w tym uwzględniając sporny lokal i wreszcie, że powodowie nie mają interesu w żądaniu ustaleniu, ponieważ podział nieruchomości nie narusza ich praw (k. 52 – 56).

Sąd ustalił i zważył co następuje:

I.

1. Stan faktyczny był bezsporny wobec czego Sąd ustalił fakty w oparciu o zgodne oświadczenia stron.

Jasne było zaś, że po pierwsze, że na nieruchomości zabudowanej domem położonej w T. przy ul. (...) było dziesięć lokali mających status odrębnych od gruntu nieruchomości, z których jeden należy do M. M. (1) a pozostałe do R. K. i M. K. i trzy niewyodrębnione lokale należące do Gminy M. T. z tytułu pierwotnej własności nieruchomości macierzystej.

Po drugie, że lokal M. M. (1) był oznaczony numerem 7 i składał się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc oraz, że przynależały do niego piwnica o powierzchni 10,3m², pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 12,91m² i pomieszczenie pomocnicze o powierzchni 39,51m² (akt notarialny k. 8, odpis z księgi wieczystej numer (...), k. 11 – 12).

Po trzecie, że w 2012r. M. M. (2) złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o „ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych”, zgodnie z którym „ustanowiła odrębną własność lokalu niemieszkalnego pomieszczenia gospodarczego w piwnicy budynku frontowego przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 10,30m²” i postanowiła, że z jego własnością jest związany udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej (akt notarialny k. 8 – 10), a Sąd Rejonowy w Toruniu założył na tej podstawie księgę wieczystą i dokonał w niej wpisów zgodnych z oświadczeniem pozwanej (odpis z księgi wieczystej numer (...), k. 28).

Po czwarte wreszcie, że Gmina M. T., M. M. (1), R. K. i M. K. zawarli dnia 2 lipca 2013r. w formie aktu notarialnego umowę o ustanowieniu wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, położonej w T. przy ul. (...), który dotyczył także spornego „lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego” (akt notarialny k. 59 – 67).

2. Z uwagi na brak sporu co do faktów Sąd oddalił wnioski dowodowe stron, w tym zwłaszcza o przesłuchanie świadków i stron. Uwzględnienie wniosku o przesłuchanie świadków pozwanego było zresztą niedopuszczalne także z uwagi na nieprzydatność dla rozstrzygnięcia. Świadczenie mieli bowiem zeznawać na okoliczność praktyki i własnego przekonania o jej słuszności.

II.

Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań należy poczynić następujące uwagi ogólne.

Po pierwsze, w świetle art. 189 k.p.c. dopuszczalne jest ustalenie przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego albo prawa, jeżeli powód ma w tym interes prawny. Nie wdając się w tym miejscu w teoretyczne rozważania na temat pojęcia interesu prawnego w rozumieniu powodowanego przepisu wystarczy ograniczyć się do stwierdzenia, że nie zachodzi on, jeśli powód może uzyskać ochroną występując z innymi, dalej idącymi, żądaniami.

Po drugie, samodzielny lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu może stanowić odrębną od gruntu nieruchomość (art. 46 § 1 k.c. w związku z art. art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892, powoływanej dalej jako ustawa albo ustawa o własności lokali).

Po trzecie, samodzielny lokal jest wydzieloną trwałymi ścianami izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi albo na inne cele, przy czym o spełnianiu tego decyduje starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 2 i 3 ustawy).

Po czwarte, do lokalu będącego odrębną nieruchomością mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego nie przylegały lub były położone w granicach poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnice, strychy, komórki, garaże (art. 2 ust. 4 ustawy).

Po piąte, część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.).

Po piąte, odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo przez orzeczenie sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali) przy czym ustawa określała w kolejności treść umowy (art. 8 i 9 ustawy), stanowi, że właściciel nieruchomości

może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej i, że w takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy (art. 10 ustawy) oraz, że przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości (art. 11 ust. 1 ustawy).

Po szóste, umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego a do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 ustawy). Zastrzeżenie formy szczególnej czynności prawnej, innej niż pisemna, następuje pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 in princ. k.c.).

Po siódme, połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale (art. 22 ust. 4 zd 1 ustawy).

Po ósme, czynność pawana sprzeczna z prawem jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Po dziewiąte, jeżeli do dokonania czynności prawnej potrzebna jest zgoda osoby trzeciej, osoba ta może wyrazić zgodę także przed złożeniem oświadczenia przez osoby dokonywające czynności albo po jego złożeniu a jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie obejmujące zgodę osoby trzeciej powinno być złożone w tej samej formie (art. 63 § 1 i 2 k.c.). Zgodnie przy tym z communis opinio do czasu złożenia oświadczenia woli przez osobę trzecią, czynność pawana ma kulejący charakter; odmowa zgody skutkuje jej nieważnością. Odmowa udzielenia zgody nie wymaga przy tym żadnej formy szczególnej (Na temat zgody osoby trzeciej zob. zwłaszcza Z. Radwański, [w:] System prawa prywatnego, Tom 2 Prawo cywilne – część ogólna, pod red. Z. Radwańskiego, Warszawa 2008, s. 296 i n., a zwłaszcza s. 302).

Po dziesiąte wreszcie, w razie odmowy wyrażenia zgody przez właścicieli lokali zainteresowany połączeniem albo podziałem odrębnych lokali może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 22 ust. 4 zd. 2 ustawy o własności lokali).

III.

W świetle powyższych uwag powództwo było oczywiście uzasadnione.

Pozwana dokonała bowiem podziału nieruchomości lokalowej bez zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

Niezależnie zaś od akceptowanego zapatrywania na temat tego, czy w grę wchodziła zgoda osoby trzeciej, czy wymóg ustawowy, nieważność oświadczenia pozwanej nie podlega dyskusji. Jak była już mowa, nie pozwana nie otrzymała zgody zaś powodowie, dysponujący przytłaczającą większością udziałów w nieruchomości wspólnej a co za tym idzie, także głosów, zgody odmówili.

IV.

1. Pomimo braku wątpliwości, co do słuszności powództwa, należy odnieść się także do bardziej szczegółowych zagadnień.

Nie podlegało dyskusji, że powodowie mają interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa. Pamiętając, że pomiędzy rozszczeniem określonym w wymienionym ostatnio przepisie a powództwem, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst j. Dz. U. z 2013r., poz. 707 ze zm.) zachodzi konkurencja, nie sposób wyobrazić sobie innego, dalej idącego żądania powodów. To zaś, czy na nieruchomości funkcjonuje dodatkowy lokal, czy nie, ma znaczenie dla powodów, już tylko w kontekście art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali. Ustawodawca uzależnił bowiem łączenie i dzielenie lokali stanowiących odrębne nieruchomości od akceptacji pozostałych współwłaścicieli nieruchomości macierzystych, niezależnie od tego, czy łączy się z tym fizyczna ingerencja w nieruchomość wspólną oraz, czy skutkuje zmianą wysokości udziałów w tej rzeczy.

Tylko zatem pierwsza kwestia jest istotna z punktu widzenia art. 189 k.p.c. i przesądza o interesie prawnym powodów, nie zaś ewentualne zmiany w substancji nieruchomości wspólnej, czy wielkości udziałów współwłaścicieli.

Ocena ratio legis tak sformułowanego przepisu nie należy natomiast do przedmiotu sporu.

2. W próżnię trafiał argument pozwanego, zgodnie z którym nie doszło do podziału lokalu, ponieważ wyodrębniona piwnica nie była z nim funkcjonalnie powiązana.

Zgodnie z przepisami art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali pomieszczenia przynależne a w szczególności piwnice są bowiem częściami składowymi lokalu będącego odrębną nieruchomością nawet jeśli do niego nie przylegają albo znajdują się w innym budynku na nieruchomości macierzystej. W rezultacie pomieszczenie przynależne stanowi zawsze część lokalu, ponieważ z mocy prawa, jest jego częścią składową.

Skoro zaś ustawodawca przesądził, że pomieszczenie przynależne stanowi część składową lokalu, to jego wyodrębnienie następuje przez podział lokalu w rozumieniu art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali. Odmienna interpretacja nie daje się przy tym pogodzić z zasadami logicznego rozumowania.

3. Z kolei kwestia przekonania administratora nieruchomości oraz notariusza, który przyjął oświadczenie pozwanej nie mają żadnego znaczenia w sprawie. Ich nieuzasadniona praktyka nie wpływa bowiem na brzmienie obowiązującego prawa. Z kolei fakt założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu także nic nie zmienia. Księga wieczysta jest bowiem wyłącznie rejestrem, w którym ujawnia się treść kwalifikowanych dokumentów a problem rękojmi wiary publicznej nie powstał w okolicznościach procesu.

4. Także fakt stwierdzenia samodzielności spornej piwnicy przez Prezydenta Miasta T. nie przesądzał sprawy. Uzyskanie zaświadczenia jest bowiem wstępnym warunkiem formalnym wyodrębnienia lokalu i nie może zastępować czynności opisanych w art. 7 i n. w związku z art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali.

5. Zawarcie przez strony umowy o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej również nie uzasadniało odmiennego rozstrzygnięcia.

Nie podlega dyskusji, że zgoda, o której mowa w art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali nie stanowi w ogóle czynności zarządu nieruchomością wspólną i nie jest wobec tego kompetencją wspólnoty mieszkaniowej. Połączenie i podział lokali dotyczy bowiem nieruchomości lokalowych, a nie nieruchomości wspólnej. Umieszczenie analizowanego przepisu jako jednostki redakcyjnej unormowania poświęconego czynności zarządu nieruchomością wspólną jest zatem niefortunne i wyklucza odwoływanie się do argumentum a rubrica. .

W rezultacie uchwała, o której mowa, jest czynnością prawną innego rodzaju, niż uchwały wymienione w art. 22 ust. 2 i 3 ustawy.

Powyższa konstatacja implikuje stwierdzenie, że na gruncie art. 22 ust. 4 w grę wchodzi zgoda osób trzech, co z kolei oznacza konieczność stosowania art. 63 k.c.

Z tego powodu zgoda musi być podjęta w formie aktu notarialnego. Czynności zmierzające do powołania nowej nieruchomości lokalowej, poza orzeczeniem sądu, wymagają bowiem tej formy, co *expressis verbis* wynika z art. 7 ust. 2 i 10 zd. 2 ustawy o własności lokali.

W tym miejscu wypada zauważyć, że co do zasady oświadczenie woli może być złożone w dowolnej formie (art. 60 k.c.). Zachowanie formy szczególnej czynności prawnej wymaga natomiast dokonania takich czynności konwencjonalnej, które w świetle obowiązującego prawa czynią zadość stawianym jej wymogom. Czynność prawa dokonana bez zachowania kwalifikowanej formy jest natomiast nieważna, jeżeli nie chodzi tylko o formę pisemną i brak jest przepisów szczególnych.

Unormowania takie w przypadku wyodrębniania lokali w osobne nieruchomości nie obowiązują a zastrzeżenie formy aktu notarialnego zostało sformułowane ad solemnitatem.

Naruszenie wymaganej przez art. 63 § 2 k.c. formy pochodnej wyrażenia zgody, o której mowa w art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali, skutkuje więc jej nieważnością.

Przedmiotem umowy, na którą powoływała się pozwana była natomiast zmiana mianownika ułamka udziału w nieruchomości wspólnej z uwagi na ustalenie innej niż pierwotnie powierzchni lokali (§ 1 tiret 15 umowy z dnia 2 lipca 2013r.) nie zaś

udzielnie zgody na podział lokalu pozwanej przez pozostałych właścicieli.

O zgodzie nie ma zatem mowy.

Nawet zaś gdyby per inconvincitum, dojść do wniosku, że samo wymienienie nowego lokalu w akcie notarialnym oznacza zgodę, nie czyniła ona zadość wymaganej formie. Zgoda miała bowiem mieć postać dorozumianą, a zatem taką, w której o treści oświadczenia woli wnioskuje się z zachowania dokonującej go osoby.

Forma dorozumiana nie jest natomiast formą aktu notarialnego, nawet jeżeli w grę wchodzi wnioskowanie z oświadczeń złożonych w tej postaci.

V.

1. Na marginesie Sąd podkreśla, że po pierwsze, na gruncie przedmiotowego procesu nie zachodziło współuczestnictwo konieczne Gminy M. T. jako ostatniego właściciela nieruchomości macierzystej. Z niczego bowiem nie wynika, że proces musiał się toczyć z udziałem wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przy (...) Staromiejskim 16. W przypadku spraw o ustalenie, w braku przepisu szczególnego, nie ma podstaw do formułowania tezy o występowaniu legitymacji czynnej albo biernej składanej.

2. Po drugie, wprowadzenie przez ustawodawcę wymogu uzyskania zgody współwłaścicieli nieruchomości wspólnej na podział lokalu, który został z niej wyodrębniony niewątpliwie stanowi istotne ograniczenie własności. Ratio legis takiego unormowania, zwłaszcza w sytuacji, w której podział nie powoduje konieczności przebudowy nieruchomości wspólnej i nie ma wpływu na wielkość udziałów współwłaścicieli jest wątpliwa.

Problem zgodności stanu prawnego z konstytucją nie powstaje jednak, ponieważ ustawodawca zagwarantował osobie, która zamierza podzielić swój lokal, a nie uzyskuje zgody pozostałych właścicieli nieruchomości macierzystej, środki ochrony jej praw.

Mianowicie zainteresowany może żądać rozstrzygnięcia sprawy przez sąd (art. 22 ust. 4 zd. 2 ustawy o własności lokali). Nie ma więc ani teoretycznie, ani praktycznie groźby nadmiernej i nieuzasadnionej ingerencji we własność pozwanej. Nie skorzystał ona bowiem jeszcze z uprawnienia, o którym mowa w powołanym ostatnio przepisie.

3. Po trzecie wreszcie, należało pokusić się o odpowiedź na kluczowe pytanie

o podstawę nieważności kwestionowanego oświadczenia pozwanej (niezależnie od tego, że jego nieważność była oczywista).

Z uwagi na ustawowe uzależnienie podziału lokalu od zgody pozostałych właścicieli oświadczenie pozwanej, złożone bez tej zgody, stanowiło czynność prawną kulejącą. Nie ulegało jednak wątpliwości, że powodowie zgody odmówili o czym świadczy chociażby oparcie powództwa na tej podstawie. Jak była już mowa, oświadczenie o odmowie wyrażenia zgody nie wymaga zachowania żadnej formy i może być wyartykułowane w dowolny sposób. Z kolei, z uwagi na wielkość udziału powodów w nieruchomości macierzystej, głos Gminy M. T., podobnie jak pozwanego, którzy nie zgromadzili łącznie nawet piątej części udziałów we własności, się nie liczy.

Odmowa wyrażenia zgody skutkuje natomiast tym, że negotium claudicans traci dotychczasowy status i staje się nieważna.

Dzieje się tak jednak z uwagi na zakończenie stanu zawieszenia czynności prawnej a nie z uwagi na sprzeczność z prawem ad initio, o która chodzi w art. 58 § 1 k.c.

4. Dla porządku tylko wypada stwierdzić, że ze względu na uprawnienie pozwanej do wytoczenia sprawy o rozstrzygnięcie problemu zgody pozostałych właścicieli nieruchomości wspólnej przez sąd, problem oceny powództwa z punktu widzenia art. 5 k.c. nie powstawał.

VI.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd uwzględnił powództwo w całości i orzekł o kosztach w myśl art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c.