

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku W. S., R. S., J. L., A. O., K. K., M. K., Ł. M., A. P. (1), A. P. (2), J. T. przy udziale J. K., sygn. akt III Ns 237/12, wyraził zgodę na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Ł. przy ulicy (...). I-go M. 43, oznaczonej jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw (...) w prawo własności nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy Al. I-go M. 43, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w której ogół właścicieli tworzy wspólnotę mieszkaniową. Właścicielem gruntu jest Miasto Ł., a wyodrębnione lokale stanowią własność osób fizycznych, które są użytkownikami wieczystymi gruntu w częściach odpowiadających ich prawu własności. Udział uczestnika J. K., właściciela lokalu numer (...), wynosi (...) części.

W dniu 6 lipca 2011 roku wszyscy właściciele wyodrębnionych lokali wystąpili do Prezydenta Miasta Ł. z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność w trybie przepisów Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W dniu 22 grudnia 2011 roku właściciel lokalu numer (...) – J. K. wycofał swoją zgodę na przekształcenie.

Zgłaszając wątpliwościami co do wysokości udziałów, J. K. pismem z dnia 19 lipca 2011 roku wnioskował do Prezydenta Miasta Ł. o korektę udziałów.

W dniu 22 listopada 2011 roku zainicjował także postępowanie przed Prokuratorem Rejonowym Ł. w Ł., zarzucając przewłaszczenie kwoty 355,93 zł przez wspólnotę. Zawiadamiający wskazał, iż udziały właścicieli odbiegają od rzeczywistego stanu i powodują nieprawidłowości w naliczaniu opłat.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2012 roku Prezydent Miasta Ł. zawiesił postępowanie w sprawie przekształcenia udziałów w prawie użytkowania wieczystego do czasu wyrażenia zgody na tę czynność przez właściciela lokalu numer (...) lub przedłożenia postanowienia sądowego, które ją zastąpi.

Sąd I instancji poczynił także ustalenia w zakresie wysokości opłaty związanej z przekształceniem. Wskazał, iż uchwałą Rady Miejskiej nr XXX/535/12

z dnia 11 stycznia 2012 roku wyrażono zgodę na udzielanie bonifikat od tych opłat m.in. osobom fizycznym będącym właścicielami lokali mieszkalnych i użytkownikami wieczystymi gruntu związanymi z tymi lokalami. Wysokość bonifikaty ustalono na 90% różnicy pomiędzy wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. W każdym następnym roku poczynając od 2014 roku wysokość bonifikaty jest obniżana o kolejne 10% i znajduje zastosowanie do spraw wszczętych i niezakończonych w danym roku. W sprawach wszczętych i niezakończonych do dnia 31 grudnia 2012 roku bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ustalono na 98%. Uchwała przewiduje także możliwość wystąpienia z wnioskiem o rozłożenie opłaty na raty.

Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie w świadków oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego uznając te środki dowodowe za pozostające bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. Wykluczając możliwość ustalenia faktycznej wielkości udziałów w oparciu o dowód z zeznań świadków, Sąd Rejonowy jednocześnie uznał, iż przedmiotem analizy był jedynie sam cel przekształcenia i interesy wszystkich współwłaścicieli. Zwrócił także uwagę, iż uczestnik przyznał, iż obecnie jego udział wyliczony jest prawidłowo a zmiana nastąpi na skutek wyodrębnienia garażu i pomieszczenia użytkowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy dokonał szczegółowej analizy prawa użytkowania wieczystego zauważając, iż pozycja prawa użytkowania ze względu na swój charakter społeczno-gospodarczy oraz zmieniającą

się sytuację prawno-gospodarczą w Polsce jest stale przedmiotem zabiegów, których celem jest przekształcenie tego prawa w prawo własności. Procesy przekształcenia realizowane są od 1997 roku. W chwili obecnej aktem regulującym jest ustawa z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. nr 175, poz. 1459) - obowiązująca od 13 października 2005 r.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia przyjęto art. 2 ust. 2 ustawy w zw. z art.199 Kodeksu cywilnego; w wyniku przekształcenia dochodzi do zmiany całego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – musi więc ono objąć wszystkie udziały w prawie. W przypadku braku zgody wszystkich współużytkowników, decyzję w tym przedmiocie podejmuje Sąd.

Uznając wniosek za dopuszczalny od strony formalnej Sąd Rejonowy, zgodnie z art.199 zd. 2 k.c., dokonał oceny sytuacji, biorąc pod uwagę dwie okoliczności: cel czynności oraz interesy wszystkich współużytkowników. Wywiódł, iż zamierzona czynność spełnia wymogi celowości z gospodarczego punktu widzenia i nie prowadzi do pokrzywdzenia żadnego ze współużytkowników. Wskazał, że w wyniku przekształcenia korzystnie zmienia się zakres praw i obowiązków podmiotów przekształcanego prawa, choć powoduje to również zaciągnięcie zobowiązania z tytułu obowiązku uiszczenia opłaty.

Przy ocenie charakteru samej czynności wskazano na szerszy zakres ochrony prawnej, jaka przysługuje prawie własności w stosunku do ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest prawo użytkowania wieczystego. Władanie właścicielskie zapewnia swobodę w dysponowaniu nieruchomością, przestają wiązać wszelkie ograniczenia wynikające z umowy użytkowania wieczystego. Prawo własności daje najpełniejsze uprawnienia do rzeczy; zakres wynikających z niego uprawnień, jak i ochrony tego jest szerszy.

Badając natomiast aspekt ekonomiczny Sąd Rejonowy wskazał, że opłata ustalana jest przez właściwy organ administracji, a przekształcenie nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Za bezpośrednią korzyść ekonomiczną uznano brak rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, które są znacznie wyższe od wartości podatku od nieruchomości (opłacanego zarówno przez właściciela jak i użytkownika wieczystego).

Odnosząc się natomiast do kwestii odpłatności i sytuacji materialnej uczestnika Sąd I instancji zauważył, iż przy określaniu opłaty istnieją podstawy do zastosowania stawki indywidualnej. Przepisy przewidują możliwość udzielenia bonifikaty oraz rozłożenia jej na raty. Sąd Rejonowy zauważył również, iż wystąpienie z wnioskiem dopiero inicjuje postępowanie administracyjne, dając czas na zorganizowanie stosownych środków.

Dokonując szczegółowej, drobiazgowej wręcz analizy zasad określenia opłaty, przyznawania bonifikat i orzecznictwa TK w tym zakresie wykazano, iż wysokość opłaty nie będzie wyższa aniżeli dwukrotność obecnej opłaty za użytkowanie wieczyste. Powstanie zaległości w uiszczaniu opłat za użytkowanie w toku postępowania sądowego uznano za celowe działanie uczestnika. Jednocześnie wywiedziono, że w dłuższej perspektywie przekształcenie dla wszystkich obecnych użytkowników wieczystych stanowić będzie realną korzyść.

Dostrzegając zależność wysokości opłaty od wysokości udziału w nieruchomości, Sąd Rejonowy poddał analizie także zarzut rozbieżności w wysokości udziałów.

Podkreślił, że zmiana następuje w określony ustawą sposób; gdy wyrażą na to zgodę wszyscy współwłaściciele (jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością), przy jednogłośnie właścicieli lokali, w formie umowy notarialnej bądź postępowania sądowego.

Zauważono także, iż uczestnik na drodze administracyjnej podejmował działania zmierzające do wprowadzenia do operatu ewidencji gruntów korekty udziałów i zmiany powierzchni lokali, choć z negatywnym skutkiem. Organy administracji publicznej stwierdziły brak przesłanek do wpisania zmian: zarówno Prezydent Miasta Ł. (w decyzji z dnia 11 kwietnia 2012 roku) jak i organy odwoławcze nie dopatrzyły się uchybień w tym zakresie.

Ewentualna rozbieżność jednak, w ocenie Sądu I instancji, nie wpływa na ocenę zasadności przekształcenia użytkownika wieczystego w prawo własności.

Skutkiem wyrażenia zgody na przekształcenie użytkownika wieczystego we własność jest jedynie możliwość podjęcia działań zmierzających do zainicjowania czynności organów administracyjnych, orzeczenie Sądu w tym przedmiocie nie determinuje, nie utrwała obecnych udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

Zaznaczono bowiem, iż organ administracyjny będzie dokonywał samodzielnych, własnych ustaleń stanu faktycznego w zakresie okoliczności niezbędnych dla potrzeb wydania decyzji.

Orzekając, Sąd I instancji oparł się na wpisach zawartych w księdze wieczystej zauważając, że są one spójne z z informacją z rejestru gruntów B i stanowią jedyny dopuszczalny dowód na okoliczność obecnie określonych praw współużytkowników.

W oparciu o powyższe rozważania Sąd Rejonowy wyraził zgodę na wystąpienie z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Ł. przy ulicy (...). 1-go M. 43, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw (...) w prawo własności nieruchomości.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił art. 520 § 1 i 2 k.p.c. Wynagrodzenie za udzielenie uczestnikowi J. K. pomocy prawnej z urzędu zostało określone na podstawie § 11 ust. 1 pkt 3 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.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł uczestnik, zaskarżając postanowienie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej nie swobodnej oceny materiału dowodowego i ustalenie, że istnienie rozbieżności pomiędzy rzeczywistymi, faktycznymi wielkościami udziałów właścicieli lokali w użytkowaniu wieczystym gruntu a wynikającymi z dokumentów i ujawnionymi w księdze wieczystej choć jest kwestią istotną nie wpływa na rozstrzygnięcie, podczas gdy wydanie zgody na przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości, z uwagi na fakt iż udział uczestnika w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej jest zawyżony, będzie skutkował koniecznością uiszczenia opłaty w kwocie zawyżonej;

2. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego uczestnika o powołanie biegłego na okoliczność ustalenia prawidłowej powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oraz wyliczenie na tej podstawie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, na co zwrócono Sądowi I-instancji uwagę w trybie art. 162 k.p.c., w sytuacji gdy dowód ten zmierzał do ustalenia okoliczności mającej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia i której ustalenie wymagało wiadomości specjalnych;

3. art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych uczestnika o przesłuchanie w charakterze świadków D. B. i D. U., na co zwrócono Sądowi I-instancji uwagę w trybie art. 162 k.p.c., w sytuacji w której świadkowie mieli zeznawać co do faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

4. art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 354 k.p.c. poprzez brak wydania postanowienia w przedmiocie uwzględnienia bądź oddalenia wniosku uczestnika o zawieszenie postępowania z uwagi na konieczność uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym złożonego przez J. K. w sytuacji, w której rozstrzygnięcie niniejszej sprawy zależy od wyniku toczącego się postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przez co tym samym sąd pozbawił stronę możliwości zwrócenia uwagi sądu na powstałe uchybienie i zgłoszenie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.;

5. art. 354 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez brak wydania postanowienia w przedmiocie wniosków dowodowych zgłoszonych przez uczestnika w pismach procesowych z dnia 23.07.2012; 17.10.2012; 14-12-2012; 25-01-2013; 11-02-2013; 13-02-2013; 28-02-2013, 25-02-2013; 20-02-2013; 04-03-2013, wobec czego zostało zgłoszone zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., a także wniosku dowodowego zgłoszonego w piśmie z dnia 7 marca 2013 r., a także wniosków dowodowych zgłoszonych przez pełnomocnika uczestnika w piśmie z dnia 20 lipca 2012 r. pkt 1, 2 i 17.10.2012 r.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o wyrażenie zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...). 1-go M. 43 w prawo własności oraz zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej uczestnikowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, co do których oświadczone, że nie zostały uiszczone w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik wnioskodawców wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 26 lipca 2013 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt III Ca 1031/13, postępowanie apelacyjne zostało zawieszona na podst. art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., z uwagi na śmierć uczestniczki postępowania Ł. M.. W dniu 31 stycznia 2014 roku postępowanie apelacyjne podjęto z udziałem następcy prawnego zmarłej – T. Z..

Postanowieniem z dnia 11 marca 2014 roku wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania J. P. – właścicielkę kolejnego wyodrębnionego lokalu. Następca prawny zmarłej wnioskodawczyni i uczestniczka przyłączyli się do wniosku i wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego sprowadzają się w istocie do zakwestionowania prawnej oceny materiału dowodowego.

Skutkiem wadliwej oceny materiału dowodowego miało być błędne, jak można wywieść z apelacji, zastosowanie prawa materialnego – przepisów, które pozwalają na wyrażenie przez Sąd zgody na czynność w zastępstwie za współwłaściciela, choć nie został wprost wskazany naruszony przepis prawa materialnego. Niemniej, Sąd II instancji, będąc także sądem meriti, dokonał badania prawidłowości skarżonego orzeczenia także w odniesieniu do zastosowanych przepisów prawa materialnego. Poniższe omówienie podniesionych zarzutów naruszenia przepisów postępowania pozwoliło na uznanie prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego.

Zgodnie z art. 233 § 1 kpc, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, czyli z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 kpc nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jure, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 kpc. Ocena dowodów należy bowiem do Sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez Sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Odnosić należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 kpc, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca na wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne. Treść uzasadnienia apelacji sprowadza się w istocie do ponowienia żądania ustalenia niezgodności udziałów w nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. Wynika to z faktu, iż skarżący nie godzi się z wywodem, iż pozostaje to bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Pogląd Sądu Rejonowego należy jednak podzielić.

Ponownie należy podkreślić, że istotą postępowania było badanie samej istoty czynności i ocena jej skutków dla każdego ze współużytkowników. Proces analizy został w tym zakresie szczegółowo przedstawiony. Istota prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego w sposób oczywisty obrazują wyższość prawa własności, które daje pełnię uprawnień do rzeczy. Zresztą apelacja tego nie kwestionuje. Argumenty te natomiast nie tracą na znaczeniu wobec podniesionego zarzutu dotyczącego wielkości udziałów poszczególnych uczestników. Ich walor jest taki sam także w sytuacji, gdyby udział skarżącego był niższy. Po pierwsze, wskazywane wysokości powierzchni i rozbieżności w pomiarach prowadzą do wniosku, że ewentualna różnica w udziałach byłaby niewielka, nie burzyłaby istoty przedstawionej analizy. Po drugie, ustalenie prawidłowych udziałów, niezależnie w jakim trybie przeprowadzone, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w tym sensie, że orzeczenie w niniejszej sprawie przesądza jedynie zasadność samej czynności przekształcenia. Nie determinuje natomiast w żaden sposób zasad, na jakich przekształcenie ma nastąpić. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ewentualna zgoda organu administracji na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego będzie musiała uwzględniać prawidłowe ustalenie udziałów w tym prawie. Będzie to wymagało działań samego organu bądź zawieszenia postępowania administracyjnego do czasu zakończenia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Decyzja będzie uwarunkowana wysokością udziału każdego z właścicieli. Dopóki nie zostaną one prawidłowo określone, decyzja nie będzie mogła być w ogóle wydana. To jednak nie niweluje rozważań dotyczących samej zasadności i celowości przekształcenia. Podobnie, jak nie wpływa na analizę kosztów czynności. Wyjątkowo drobiazgową prezentacją przepisów oraz wyliczeń przedstawiona przez Sąd Rejonowy, a nie kwestionowana przez skarżącego dowodzi, iż niezależnie od sposobu rozłożenia udziałów uczestników, przekształcenie jest korzystne także w sensie ekonomicznym.

W dłuższej perspektywie koszty prawa własności będą niższe niż koszty użytkowania wieczystego. Dlatego też argumentacja dotycząca aktualnej sytuacji jednego ze współużytkowników, nie może stanowić wystarczającej okoliczności przeciwstawionej ogółowi wszystkich współużytkowników. Szczególnie przy uwzględnieniu, że istnieją instrumenty prawne, które pozwalają indywidualizować wysokość opłaty, udzielić bonifikaty i rozłożyć należność na raty przy uwzględnieniu sytuacji materialnej każdego użytkownika wieczystego osobno.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że procedowanie przed Sądem I instancji nie doprowadziło do naruszenia praw skarżącego czy nieprawidłowości rozstrzygnięcia.

Zarzuty naruszenia art. 227 kpc i art. 278 kpc odniesiono do wniosków dowodowych, których istotą było wykazanie realnych udziałów współużytkowników wieczystych. Jednak okoliczność ta podlega ustaleniu jedynie oparciu o dokumenty księgi wieczystej. P. ustalenie innego zakresu prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej, poza postępowaniami do tego przeznaczonymi (jak prowadzony proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej), jest niedopuszczalne. Ustalenie takie nie znalazłoby odzwierciedlenia w treści orzeczenia, nie stanowiłoby przesłanki dla osób trzecich czy organów administracyjnych do uznania udziałów innych niż figurujące w księdze wieczystej, a

jednocześnie – nie stanowiłoby podstawy zmiany wpisu w księdze wieczystej. Zostałoby dokonane w sposób dowolny, wbrew treści księgi wieczystej. Takie postępowanie dowodowe w tej sprawie było zatem niedopuszczalne.

Artykuł 227 kpc stosowany jest przed podjęciem rozstrzygnięć dowodowych i uprawnia sąd do selekcji zgłoszonych dowodów jako skutku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Zarzut naruszenia tego przepisu powinien być powiązany z art. 217 § 2 kpc, jeśli skarżący wskazuje na pominięcie określonego dowodu w wyniku wadliwej oceny, że nie jest on istotny dla rozstrzygnięcia sprawy (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 06.04.2011 r., sygn. akt I CSK 475/10, z dnia 10.03.2011 r., sygn. akt II UK 306/10, z 15.10.2010 r., sygn. akt III UK 22/10, z dnia 25.02.2009 r., sygn. akt II PK 176/08 z dnia 12.02.2009 r., sygn. akt III CSK 272/08, z dnia 13.08.2008 r., sygn. akt I CSK 83/08). Warto podkreślić, że według Sądu Najwyższego, sąd korzysta z art. 227 kpc nie przy ustalaniu faktów, lecz przed podjęciem określonych rozstrzygnięć dowodowych (wyroki z dnia 05.09.2008 r., sygn. akt I CSK 41/08, 06.04.2011 r., sygn. akt I CSK 475/10). Co więcej, istnieje pogląd, iż art. 227 kpc nie może być przedmiotem naruszenia sądu, ponieważ nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych sądu. Określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.01.2010 r., sygn. akt II CSK 357/09).

W niniejszym postępowaniu, dzieląc argumentację Sądu co do uznania dowodów zgłoszonych na okoliczność wysokości udziałów współużytkowników za zbędne, a wręcz niedopuszczalne, decyzje w tym przedmiocie należało uznać za prawidłowe.

Podobnie należy odnieść się do zarzutu nie uwzględnienia wniosków zawartych w pismach uczestnika. Powołane w apelacji pisma J. K. (k. 235, 267-269, 283, 285-288, 291-292, 293, 310-315, 338) opisują okoliczności, które nie miały wpływu na rozstrzygnięcie. Odnoszą się do różnych sytuacji związanych z zarzutami dotyczącymi udziałów, konfliktami powstałymi na tym tle. Jednocześnie często nie konkretyzują wniosków dowodowych – jaki dowód, na jaką okoliczność miałby być przeprowadzony (nie czyni tego również apelacja). Natomiast wniosek dotyczący akt kontroli Urzędu Miasta i Urzędu Skarbowego, czy nagrania zebrania wspólnoty (nie zostało wyjaśnione, czy nagranie powstało legalnie) pozostaje zupełnie poza granicami niniejszego postępowania. Tak samo należy ocenić wniosek złożony w postępowaniu apelacyjnym o przesłuchanie inspektora budowlanego. Dowód ten, nie sprecyzowany (brak danych świadka umożliwiających wezwanie), pozostaje zupełnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w świetle przedstawionych rozważań.

Natomiast wnioski pełnomocników zawarte w pismach z dnia 23.07.12, 17.10.12 (ponawiające wnioski składane także osobiście przez mocodawcę) dotyczące akt postępowania karnego i administracyjnego zostały uwzględnione. Zgodnie z zarządzeniem Sądu (k. 234) akta te załączono. Natomiast moc dowodowa wniosków w zakresie tych akt, wobec argumentacji dotyczącej okoliczności, na jaką je zgłoszono, pozostała bez wpływu na treść postanowienia. Wszystkie wnioski dotyczyły sporu o wysokość udziałów. Niemożność wypowiedzenia się w tej sprawie przez Sąd, czyni wnioski zbędnymi dla rozstrzygnięcia. W tym zakresie ustalenia Sądu Rejonowego słusznie ograniczyły się do wskazania, że takie postępowania miały miejsce.

Z tych samych względów bez wpływu na zasadność apelacji pozostaje brak postanowienia w przedmiocie wniosku o zawieszenie postępowania.

Jak słusznie zauważono – wniosek w chwili jego złożenia był przedwczesny; nie zostało jeszcze skutecznie wszczęte postępowanie, na które powoływał się wnioskujący. Poza tym, powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że zawieszenie postępowania nie byłoby zasadne. Rozstrzygnięcie w kwestii udziałów każdego ze współużytkowników nie determinowało zasadności ocen dokonywanych w tej sprawie. Pozostawało bez wpływu na analizę celowości, zasadności i skutków czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego. Natomiast w odniesieniu do skarżącego nie doprowadziło do naruszenia jego praw, gdyż ewentualne postępowanie administracyjne w tym przedmiocie będzie musiało uwzględnić rzeczywisty stan prawny; jak wskazano w apelacji – wysokość opłaty zostanie odniesiona do rzeczywistych udziałów, po wyjaśnieniu tej kwestii w trwającym

równolegle postępowaniu III C 99/14. Z tych samych względów wniosek podlegał oddaleniu także przed Sądem II instancji.

Dlatego brak postanowienia w przedmiocie wniosku o zawieszenie, nie wpłynął na prawidłowość orzeczenia. Samo postanowienie oddalające taki wniosek jest niezaskarżalne, a fakt kontynuowania postępowania był wyrazem decyzji sądu. Należy także zauważyć, że postępowanie było kontynuowane i prowadzone przez blisko rok, co w sposób czytelny dało wyraz woli sądu. Natomiast sam fakt pozbawienia możliwości zgłoszenia zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc, jak wynika z apelacji, nie pozbawił skarżącego możliwości podniesienia zarzutu apelacyjnego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc, nie odstępując od ogólnej zasady orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym. Niniejsza sprawa ma bowiem specyficzny charakter – przeciwstawia interes jednostkowy interesowi wszystkich współużytkowników wieczystych. Rozstrzygnięcie następuje wbrew subiektywnym motywom decyzji uczestnika, którą podjął w odniesieniu do własnego udziału. W takiej sytuacji Sąd orzeka w odniesieniu do prawa samego zainteresowanego, rozważając ogólną korzyść dla nieruchomości, stąd też poddanie tych spraw regulacji postępowania nieprocesowego.

Koszty pomocy prawnej udzielonej uczestnikowi w postępowaniu przez Sądem II instancji zostały przyznane na podstawie § 8 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 19 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (t.j. z dnia 25 lutego 2013 r., Dz.U. z 2013 r. poz. 461).

W pkt. 1 postanowienia Sąd Okręgowy, na podstawie art. 350 § 3 kpc, orzekł o sprostowaniu orzeczenia Sądu I instancji. Zgodnie z art. 350 § 1 kpc Sąd może (również z urzędu) sprostować zawarte w orzeczeniu niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Sprostowaniem objęte zostały nazwiska dwojga wnioskodawców – ich prawidłowe oznaczenie zostało dokonane w oparciu o dokumenty zawarte w aktach, w szczególności udzielone adwokatowi pełnomocnictwa (k. 10, 14). Wskazana nieprawidłowość ma charakter oczywistej omyłki pisarskiej, o której jest mowa w art. 350 § 1 kpc.

Wyjaśnienia wymagają także decyzje formalne wydane podczas rozprawy apelacyjnej. Oddalony został wniosek o jej odroczenie, uzasadniony brakiem akt w Wydziale przed drugą rozprawą. W sprawie jednak brak było szczególnych okoliczności, które zaistniałyby w okresie od pierwszej rozprawy. Na rozprawie w dniu 11 marca 2014 roku skarżący był osobiście obecny, nie prowadzono żadnego postępowania, z uwagi na kwestie formalne (konieczność wezwania do udziału w sprawie kolejnej uczestniczki). Przebieg posiedzenia był więc znany uczestnikowi, nie wywierał też żadnego wpływu na jego interesy w tym postępowaniu. W okresie do kolejnej rozprawy nie złożono żadnych pism czy dokumentów, które wpływałyby na rozstrzygnięcie. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że postępowanie apelacyjne, w związku z koniecznością jego zawieszenia, trwa od 4 lipca 2013 roku. Jest to długi okres czasu, który dawał możliwość na pełne przeanalizowanie akt sprawy. Ponadto wbrew treści pisma skarżącego, w dniu 23 i 24 kwietnia 2014 roku, akta były dostępne w Sądzie Okręgowym.

Na rozprawie oddalono także wniosek o zmianę pełnomocnika z urzędu, reprezentującego skarżącego. Należy bowiem zauważyć, iż apelacja została skutecznie wywiedziona. Wszelkie pisma uczestnika, działającego obok i niezależnie od swojego pełnomocnika, zostały poddane ocenie Sądu. Na tym etapie postępowania, po skutecznym wywiedzeniu apelacji, przy ustawowych ograniczeniach dowodowych i prekluzji w odniesieniu do zgłaszania twierdzeń i zarzutów, które przepisy wprowadzają do postępowania apelacyjnego, taki wniosek był nieuzasadniony. Przy podejmowaniu decyzji Sąd miał także na uwadze aktywność samego uczestnika.

Nie może ująć z pola widzenia, że uczestnik niezależnie od ustanowionego pełnomocnika, po części sam prowadził postępowanie, składał pisma, wnioski dowodowe, precyzował stanowisko, a nawet cytował przepisy i orzecznictwo Sądu Najwyższego. Nie potwierdziły się więc przesłanki konieczności ustanowienia pełnomocnika z urzędu. W ocenie Sądu Okręgowego, wniosek złożony na ostatniej rozprawie zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania.