

Sygn. akt: I C 533/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sądowy Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2016 r. w O.

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. B. i B. S.**

przeciwko **E. O.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. **oddala powództwo,**

II. **zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Sygn. akt I C 533/15

UZASADNIENIE

Powódki H. B. i B. S. (1) wniosły o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Ja, E. O., w związku z rozbudową lokalu mieszkalnego nr (...) i rozbudową budynku mieszkalnego poprzez dobudowanie przybudówki o powierzchni 22 m² oraz wynikłym z rozbudowy powstaniem nowej nieruchomości lokalowej i związaną z tym zmianą wysokości udziałów w prawach związanych z własnością poszczególnych lokali we współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności gruntu, na którym znajduje się budynek, objętych księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w O. numer Kw (...) ustanawiam, na podstawie przepisu art. 7 i 8 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), na rzecz H. B. i B. S. (2) odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w O. przy ul. (...), o powierzchni 161,79 m² i określam, że z własnością nowo powstałego lokalu mieszkalnego numer (...) związany będzie udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, opisanej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w O. numer Kw (...). Wnoszę o ujawnienie w dziale II księgi wieczystej numer (...), że właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...), objętego księgą wieczystą nr (...) przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, wynoszący (...) części”.

W uzasadnieniu swoich żądań powódki wskazały m. in., że są właścicielkami w udziałach po 1/2 części każda z nich lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...), stanowiącego odrębną własność lokalu, którą to nieruchomości odziedziczyły po swoich rodzicach. Jak podniosły powódki, zgodnie z treścią księgi wieczystej, należący do nich lokal mieszkalny posiada powierzchnię 73,55 m², przynależą do niego 2 piwnice, zaś związany z nim udział we współwłasności wynosi 1/2. W rzeczywistości, jak podkreśliły powódki, ich rodzice dobudowali do budynku mieszkalnego przybudówkę o powierzchni 22 m² i tym samym rozbudowali lokal mieszkalny nr (...) i budynek mieszkalny. Tym samym, zdaniem powódek, nastąpiła zmiana wysokości udziałów przysługujących obecnie stronom w części wspólnej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Niezależnie od powyższego powódki wskazały, że w księgach wieczystych prowadzonych dla wyżej wspomnianych lokali mieszkalnych nieprawidłowo wpisano, że przynależą do nich udziały wynoszące 1/2 części w budynku gospodarczym (od samego początku powierzchnię lokali były zróżnicowane).

Powołując się na treść opinii prywatnej sporządzonej przez architekta, powódki wskazały, że z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) (lokal powódek) związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, zaś z własnością lokalu mieszkalnego nr (...) (lokal pozwanej) związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji powódki domagają się od pozwanej zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz określenia na nowo wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem rzeczywistej wysokości tych udziałów. Jak podniosły powódki, proponowały pozwanej zawarcie odpowiedniej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przed notariuszem (w formie aktu notarialnego), jednak pozwana odmówiła podpisania umowy, względnie żądała zapłaty na jej rzecz kwoty 60.000 zł. (k. 3-6 v.)

W odpowiedzi na pozew **pozwana E. O.** wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódek kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe pozwana przyznała, że rodzice powódek dobudowali do budynku mieszkalnego przybudówkę, przy czym stanowiła ona samowolę budowlaną, przeciwko której pozwana protestowała (rozbudowa oszpeciła budynek). Jak wskazała pozwana, od lat 70-tych użytkuje 1/2 działki gruntu i opłaca należny podatek, w związku z czym nie widzi podstaw do jej nieodpłatnego przekazania na rzecz powódek, które próbują sprzedać nieruchomości. Dlatego też pozwana zaproponowała powódkom przekazanie na ich rzecz całej swojej nieruchomości w zamian za własność mieszkania o powierzchni 38 m², na co nie wyraziły zgody. Dodatkowo w toku postępowania pozwana podniosła zarzut, że żądanie pozwu jest sprzeczne z treścią Konstytucji i art. 5 k.c. (k. 66-68 i k. 95-95 v.)

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy z dnia 17 kwietnia 1975 r., zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. J., Skarb Państwa ustanowił użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) na rzecz:

- 1) małżonków R. i J. E. – w 1/2 części,
- 2) rodzeństwa E. Z., T. P., Z. P., J. P. (1), J. P. (2) i J. Ż. – w 1/2 części.

Nadto Skarb Państwa sprzedał na rzecz wyżej wymienionych prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych oznaczonych nr (...) o powierzchni 73,55 m² (dla małżonków z pkt 1) oraz nr 2 o powierzchni 57,77 m² (dla rodzeństwa z pkt 2). W chwili zawierania przedmiotowej umowy, w lokalach tych mieszkali już małżonkowie E. i E. Z. (obecnie: O.).

Następnie w dniu 8 października 1979 r. rodzeństwo wymienione w pkt 2, darowało swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego i prawie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) na rzecz pozwanej.

(dowód : umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży lokali z dnia 17 kwietnia 1975 r. – k. 71; umowa darowizny z dnia 8 października 1979 r. – k. 71)

Jeszcze w 1975 r. rodzice powódek wybudowali przybudówkę o powierzchni 22 m² (dwa dodatkowe pokoje), którą to połączyli z zajmowanym przez nich lokalem mieszkalnym nr (...), umiejscowionym na parterze budynku (zajmując w ten sposób część wspólnego gruntu). Prowadząc przedmiotową inwestycję budowlaną małżonkowie O. nie legitymowali się pozwoleniem na budowę, nie przeprowadzono też w późniejszym czasie postępowania legalizującego wyżej wskazaną samowolę budowlaną.

(okoliczność bezsporna)

Decyzją datowana na dzień 23 września 1998 r. Prezydent Miasta O. dokonał nieodpłatnie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego do 1/2 części wyżej opisanej nieruchomości w prawo własności na rzecz E. O.. Podobnie dokonano przekształcenia przysługującego rodzicom powódek prawa własności użytkowania wieczystego w prawo własności.

(dowód : decyzja z dnia 23 września 1998 r. – k. 71; zawiadomienie o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej – k. 71)

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że spadek po zmarłym R. E. na podstawie ustawy nabyły żona J. E. oraz córki H. B. i B. S. (1) (po 1/3 części każda z nich), zaś po zmarłej J. E. spadek nabyły córki po 1/2 części każda z nich (sygn. akt (...)).

(dowód : odpis postanowienia Sądu Rejonowego w O. o sygn. akt (...) – k. 9)

Według aktualnej treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej przez Sąd Rejonowy w O. Kw nr (...), wielkość udziałów stron w nieruchomości wspólnej, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi po połowie (dla lokalu nr (...)).

Dla lokalu mieszkalnego nr (...) (powódek), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) prowadzona jest księga wieczysta pod numerem Kw (...), wedle treści której jego powierzchnia wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 73,55m², a przynależą do niego 2 piwnice i pół budynku gospodarczego. Udział w nieruchomości wspólnej budynku odpowiada 1/2 udziałowi.

Natomiast dla lokalu mieszkalnego nr (...) (pozwanej), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) prowadzona jest księga wieczysta pod numerem Kw (...), zgodnie z treścią której jego powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 57,77 m². Pomieszczeniami przynależnymi są dwie piwnice i pół budynku gospodarczego, zaś udział w nieruchomości wspólnej wynosi 1/2 części.

(dowód: wydruki z treści ksiąg wieczystych – k. 10-18)

Na zlecenie powódek architekt A. P. sporządziła prywatną opinię w przedmiocie aktualizacji udziałów samodzielnych lokali mieszkalnych budynku przy ul. (...) w O.. Zgodnie z treścią sporządzonej opinii, aktualna powierzchnia lokali mieszkalnych w zestawieniu do udziałów wynosi:

1) w przypadku lokalu nr (...) (powódek) – łącznie 161,79 m²:

- lokal mieszkalny z piwnicami – 102,79 m²,

- budynek gospodarczy – 18 m²,

- budynek garażowy – 19 m²,

- przybudówka – 22 m²,

a tym samym współudział w działce nr (...) oraz w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej wynosi (...);

2) w przypadku lokalu nr (...) (pозwanej) – łącznie 93,35 m²:

- lokal mieszkalny z piwnicami – 78,35 m²,

- budynek garażowy – 8 m²,

- budynek gospodarczy – 7 m²,

a tym samym współudział w działce nr (...) oraz w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej wynosi (...).

(dowód : aktualizacja udziałów – opinia prywatna – k. 23-39; wypisy z rejestru budynku i z rejestru lokali – k. 19-22)

Powódki podjęły starania zmierzające do dokonania sprzedaży należącego do nich lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). W ramach powyższego powódki nakłaniały pozwaną do podpisania w formie aktu notarialnego umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności lokalu, umowy ugody dotyczącej zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i umowy o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Według założeń projektu tychże umów, strony miały dokonać następujących czynności prawnych:

1) znieść odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego własność powódek,

2) ustanowić na rzecz powódek odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), posiadającego powierzchnię 161,79 m², składającego się z 5 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 95,55 m² oraz przynależnych do lokalu (...) piwnic (29,24 m²), pomieszczenia o powierzchni 18 m² w budynku niemieszkalno-gospodarczym oraz garażu (19 m²),

3) przenieść na rzecz powódek w udziałach wynoszących po 1/2 części prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) z ustaleniem, że z własnością nowo powstałego lokalu mieszkalnego nr (...) związany będzie udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej,

4) zawrzeć ugodę w przedmiocie zmiany i nowego ustalenia wysokości udziałów w sprawach związanych z własnością pozostałego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego we współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności gruntu, na którym znajduje się budynek, w ten sposób, że dla lokalu mieszkalnego nr (...), zmienia się udział z wynoszącego 1/2 części w nieruchomości wspólnej na udział wynoszący (...),

5) jednocześnie pozwana miała oświadczyć, że powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi łącznie 93,35 m² i składa się z 3 pokoi, 2 przedpokoi, kuchni i ubikacji o łącznej powierzchni 57,77 m² oraz przynależnych do lokalu piwnic i pomieszczeń w budynkach pomocniczych, a nadto nie rości w stosunku do powódek żadnych roszczeń (w związku z powstaniem odrębnej własności lokalu nr (...) oraz zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej).

(dowód : projekt umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności lokalu, umowa ugody dotycząca zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i umowa o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej – k. 40-51; pismo przedstawiciela biura nieruchomości do pozwanej – k. 71)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Dla porządku wskazać należy, że powódki zainicjowały niniejsze postępowanie celem uregulowania stanu prawnego wyżej opisanej nieruchomości, a dokładniej ujawnienia w księdze wieczystej powiększenia lokalu mieszkalnego nr (...) (przez wybudowanie przybudówki) i tym samym dokonania zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Jak wskazała

strona powodowa, pozwana nie godzi się na podpisanie stosownej umowy w formie aktu notarialnego, w związku z czym zaistniała konieczność zgłoszenia żądania o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c.).

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił w oparciu o złożoną w sprawie dokumentację, której wiarygodności i prawdziwości żadna ze stron skutecznie nie zakwestionowała. Z dokumentacji tej bezspornie wynikało, że rodzice powódek wybudowali na wspólnej nieruchomości dodatkowe pomieszczenia (dwa pokoje), przylegające do należącego do nich lokalu mieszkalnego nr (...) (w formie tzw. przybudówki), znajdującym się na parterze domu (pозwana mieszka na piętrze). Poza sporem była także okoliczność, że przedmiotowe prace budowlane zostały przeprowadzone bez stosownego pozwolenia na budowę, przy czym pozwana dodatkowo wskazywała, iż wyrażała swój sprzeciw wobec inwestycji prowadzonej przez rodziców powódek.

Wobec powyższego spór toczący się pomiędzy stronami sprowadził się do dokonania oceny prawnej zaistniałej sytuacji, a dokładniej do rozważenia, czy strona powodowa uprawniona jest do żądania od pozwanej złożenia oświadczenia woli o treści zawartej w petitum pozwu.

Jak już wyżej wskazano, powódki opierały swoje żądania na przepisie art. 64 k.c. Instytucja prawna określona w tym przepisie pozwala danemu podmiotowi (wierzycielowi) na osiągnięcie skutków prawnych związanych z oświadczeniem woli, którego złożenia odmawia podmiot do tego zobowiązany. Skutki prawne złożenia takiego oświadczenia woli następują z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, a jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela – z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności (art. 1047 § 2 k.p.c.). Wedle ugruntowanego już stanowiska przedstawicieli judykatury i piśmiennictwa, orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli oznaczonej treści ma charakter konstytutywny.

Z punktu widzenia niniejszej sprawy najistotniejszym jest jednak, że przepis art. 64 k.c. nie stwarza samoistnej podstawy do kreowania obowiązku wyrażenia oświadczenia woli, a jedynie określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia tego obowiązku, którego źródłem są określone stosunki materialno-prawne. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli musi zatem wynikać albo z przepisu ustawy, albo z treści czynności prawnej (np. roszczenie kontrahenta umowy przedwstępnej, realizacja prawa odkupu, zobowiązanie do przyjęcia w poczet spółdzielni). Powstanie takiego obowiązku oznacza uzyskanie przez osobę uprawnioną do odbioru świadczenia prawa podmiotowego do żądania jego złożenia, przy czym prawo to ma postać roszczenia. Powyższe oznacza natomiast, że strona powodowa żądająca zobowiązania drugiej strony do złożenia oświadczenia woli o określonej treści, obowiązana jest w pierwszej kolejności wykazać źródło swojego uprawnienia, a jednocześnie obowiązek pozwanego do złożenia takiego oświadczenia (art. 6 k.c.).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd rozpoznający niniejszą sprawę wezwał pełnomocnika powódek do wskazania podstawy prawnej żądania, tj. źródła istnienia obowiązku pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w petitum pozwu. W odpowiedzi na powyższe strona powodowa wskazała, że skoro zmianie uległa powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...), to automatycznie zmianie uległa wysokość udziałów przysługujących powódce w części wspólnej nieruchomości. Powołując się na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. (III CZP 65/11, OSNC 2012/6/6) pełnomocnik powódek podał, że przebudowa lokalu mieszkalnego pociąga za sobą ustanowienie odrębnej własności lokalu o nowej powierzchni, w miejsce dotychczasowego prawa odrębnej własności lokalu, które wygasa. Natomiast jedyną drogą do powstania tej nowej nieruchomości lokalowej jest przepis art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokalu, w myśl którego odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy w formie aktu notarialnego, przy czym do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Zdaniem strony powodowej, z uwagi na fakt, że strona pozwana nie wyraziła zgody na zawarcie umowy przed notariuszem, zaistniała konieczność zainicjowania niniejszego postępowania.

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę wyżej opisane stanowisko powódek nie może skutkować przyjęciem, że po stronie pozwanej istnieje obowiązek zawarcia umowy o treści wskazanej w pozwie, a tym samym że powódki posiadają roszczenie o zawarcie takiej umowy. W realiach niniejszej sprawy Sąd nie dopatrył się jakiegokolwiek podstawy prawnej, która stanowiłaby źródło obowiązku pozwanej do podpisania umowy zmierzającej nie tylko

do zmiany określenia przysługujących jej udziałów w nieruchomości wspólnej, lecz także do zmiany określenia powierzchni lokali mieszkalnych wraz z przynależnościami (z uwzględnieniem okoliczności podanych poniżej).

Nie sposób zgodzić się przy tym ze stanowiskiem powódek, że roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w postaci zawarcia spornej umowy wynika z treści art. 7 ustawy o własności lokali. Przepis powyższy określa, w jaki sposób może dojść do ustanowienia odrębnej własności lokalu, a mianowicie w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Z brzmienia powyższego przepisu nie można jednak wysnuć wniosku, że po stronie pozwanej istnieje obowiązek zawarcia umowy zmierzającej do ustanowienia odrębnej własności nowego lokalu i jednocześnie do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

Dla porównania, obowiązek zawarcia umowy o przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu wynika wprost z treści innych przepisów, a mianowicie z art. 1 i art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377) czy też z art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222). Wspomniane przepisy prawa, w odróżnieniu od powoływanego przez powódki art. 7 ustawy o własności lokali, jednoznacznie upoważniają osobę zainteresowaną ustanowieniem na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu do zgłoszenia roszczenia zawarcia umowy przenoszącej własność takiego prawa, a tym samym do żądania zobowiązania drugiej strony do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego treści takiej umowy.

Obowiązek zawarcia umowy zmierzającej do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej w żadnej mierze nie potwierdza także przytaczana przez powódki uchwała Sądu Najwyższego wydana w sprawie o sygn. akt III CZP 65/11 (omówiona zostanie w dalszej części uzasadnienia), tym bardziej, że przedmiotowa sprawa toczyła się w trybie nieprocesowym, a mianowicie przed wydziałem ksiąg wieczystych sądu rejonowego, nie zaś w toku procesu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli z art. 64 k.c.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że Sąd nie wyklucza konieczności uregulowania spornej kwestii, niemniej jednak zaistniały spór nie może zostać rozstrzygnięty w trybie art. 64 k.c. Jak już bowiem wcześniej wskazano, brak jest takiego przepisu ustawy lub zapisu umownego, który stanowiłby źródło roszczenia powódek zmuszającego pozwaną do zawarcia spornej umowy. Już z powyższych względów, wobec braku podstaw z art. 64 k.c., powództwo podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, że nawet gdyby przyjąć możliwość zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści podanej w petitum pozwu, to powództwo i tak nie mogłoby zostać uwzględnione z niżej podanych powodów.

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że sposób określenia żądania pozwu jest nieprawidłowy i nie może odnieść zamierzonego przez powódki celu podjętych działań. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy, wraz z dokonaniem wpisu prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej, samodzielny lokal mieszkalny staje się szczególnego rodzaju rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. Wprawdzie ustawodawca dopuszcza możliwość dokonania nadbudowy lub przebudowy nieruchomości, jednak do powstania nowego (większego) samodzielnego lokalu mieszkalnego może dojść dopiero po ustanowieniu jego odrębnej własności (niezbędny jest wpis w księdze wieczystej). W tej sytuacji zakończenie prac budowlanych nie powoduje automatycznego powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Oczywistym jest przy tym, że w takiej sytuacji do ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu powstałego w wyniku przebudowy musi dojść w miejsce przysługującego mu dotychczas prawa odrębnej własności lokal i wraz ze zmianą dotychczasowych udziałów członków wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości wspólnej.

Wątpliwości zgłoszone w omawianej sprawie (pytaniu prawnym) sprowadziło się zatem do rozstrzygnięcia, czy przebudowa (nadbudowa) dotychczas istniejącego lokalu mieszkalnego automatycznie powoduje jego wygaśnięcie, a w jego miejsce powstaje odrębna własność nowego lokalu mieszkalnego. Rozstrzygając omawianą kwestię Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że do wygaśnięcia odrębnej własności lokalu może dojść, gdy zniszczeniu ulegnie budynek lub jego część, w której znajdował się samodzielny lokal mieszkalny bądź też w przypadku połączenia

samodzielnych lokali. Jak słusznie jednak podkreślił Sąd Najwyższy: „Nie można jednak przyjąć, żeby samo przystąpienie, przeprowadzenie i zakończenie robót budowlanych prowadzących do przyłączenia do samodzielnego lokalu mieszkalnego jakichś części nieruchomości wspólnej powodowało wygaśnięcie prawa odrębnej własności lokalu, którego przedmiotem jest samodzielny lokal mieszkalny podlegający przebudowie wraz z nieruchomością wspólną. Czynności techniczne, które zostały podjęte w związku z taką przebudową, mają charakter odwracalny w tym sensie, że właściciel samodzielnego lokalu, który je podjął, może być zmuszony do przywrócenia na nieruchomości stanu poprzedniego, czyli do ograniczenia swego władania do obszaru w budynku odpowiadającego samodzielnemu lokalowi mieszkalnemu, do którego ogranicza się jego prawo powstałe przez wpis do księgi wieczystej. Podjęcie takich działań przeciwko właścicielowi lokalu będzie uzasadnione wtedy, jeżeli okaże się, że przebudowa części wspólnych budynku i samodzielnego lokalu przeprowadzona została wbrew prawu budowlanemu albo bez zezwolenia wspólnoty mieszkaniowej, i gdy nie dojdzie do przeniesienia na właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadającego zajętej przez niego powierzchni tej nieruchomości oraz do wpisu ustanowionej odrębnej własności lokalu powstałego przez przebudowę, w miejsce wygasającego a przysługującego mu dotąd prawa odrębnej własności lokalu.” Sąd Najwyższy przypomina bowiem, że: „Przebudowanie samodzielnego lokalu i części wspólnych budynku bez zezwolenia oznacza, że osoba, która tego rodzaju działania podjęła będzie zmuszona przywrócić na nieruchomości stan poprzedni”.

W rezultacie przyjąć należało, że błędne jest stanowisko pełnomocnika powódek, który powołując się wprost na uchwałę Sądu Najwyższego o sygn. akt III CZP 65/11 podaje, że „przebudowa lokalu mieszkalnego pociąga za sobą ustanowienie odrębnej własności lokalu o nowej powierzchni w miejsce dotychczasowego prawa odrębnej własności lokalu, które zdaniem Sądu Najwyższego wówczas wygasa” (k. 87).

Uwzględniając powyższe, zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie sposób uznać, że strona powodowa wykazała, iż na skutek przebudowy lokalu mieszkalnego nr (...) doszło do automatycznego wygaśnięcia dotychczasowej odrębnej własności tego lokalu, zaś w jego miejsce powstało nowe prawo odrębnej własności.

Po pierwsze, jak już wcześniej sygnalizowano, wykonane przez rodziców powódek prace budowlane polegające na połączeniu przybudówki nie zostały poprzedzone uzyskaniem stosownego zezwolenia budowlanego. Jednocześnie strona powodowa nie przedstawiła żadnego dokumentu potwierdzającego, że przeprowadzone zostało w tym zakresie postępowanie legalizujące, o którym mowa w art. 48 i art. 49 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.).

Co do zasady bowiem, właściwy organ nadzoru budowlanego nakazuje rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części (także już wybudowanego), jeśli stwierdzi, że doszło do jego budowy bez wymaganego pozwolenia na budowę (zgłoszenia), chyba że przeprowadzone zostanie postępowanie legalizujące. W toku postępowania legalizującego, po spełnieniu dodatkowych warunków (np. przedłożenie projektu budowlanego, uiszczenie opłaty aktualizacyjnej), właściwy organ może wydać decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego. Dodatkowo wnioskodawca obowiązany jest uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie samowolnie wybudowanego obiektu lub jego części (art. 49 ust. 5 ustawy).

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę na wykonanie dobudówki istniał także pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 1974 r., Nr 38, poz. 229), co jednoznacznie wynikało z treści art. 28 w zw. z art. 2 ust. 2 tej ustawy. Prowadzenie inwestycji budowlanej bez uzyskania stosownego pozwolenia na budowę oraz użytkowanie obiektu budowlanego bez pozwolenia na jego użytkowanie było zagrożone sankcjami karnymi (art. 59 pkt 9 i art. 61 ustawy). Tym samym rodzice powódek, którzy dokonali rozbudowy domu jeszcze w 1975 r., dopuścili się samowoli budowlanej, która do dnia orzekania w niniejszej sprawie nie została zalegalizowana.

Natomiast podstawą do uznania, że strona powodowa wykazała legalizację przeprowadzonej inwestycji budowlanej w żadnej mierze nie może być przedłożone zaświadczenie Prezydenta Miasta O. z dnia 11 maja 2015 r. stwierdzające, że lokal mieszkalny nr (...) ma powierzchnię użytkową 95,55 m², czyli powiększoną o przybudówkę (k. 39). Dokument

ten bowiem został wydany na podstawie opinii technicznej sporządzonej na zlecenie powódek przez architekt A. P. zakwestionowanej przez stronę pozwaną (o przydatności opinii w niniejszej sprawie – poniżej).

Inną rzeczą jest, że dokument ten potwierdza jedynie, iż lokale mieszkalne w budynku przy ul. (...) spełniają warunki techniczne lokali przeznaczonych na cele mieszkalne. Poza tym przedłożone zaświadczenie – jako oparte wyłącznie na podstawie wspomnianej prywatnej opinii – pozostaje w sprzeczności z innym dokumentem wydanym przez ten sam organ, tj. Prezydenta Miasta O., a mianowicie wypisem z rejestru lokali z dnia 16 września 2015 r., wedle treści którego powierzchnia użytkowania lokalu nr (...) wynosi 73,55 m² (k. 20-21). Co ważne, wypis z rejestru lokali został wydany w terminie późniejszym niż wskazywane przez powódkę zaświadczenie, a więc jest bardziej aktualne.

Uwzględniając wyżej wskazane okoliczności, Sąd doszedł do przekonania, że strona powodowa nie przeprowadziła skutecznego dowodu mogącego świadczyć o tym, iż doszło do konwalidacji bezprawnie dokonanej samowoli budowlanej. Powyższe ma natomiast istotne znaczenie z punktu widzenia wyżej opisanego stanowiska Sądu Najwyższego, w świetle którego samo przebudowanie samodzielnego lokalu mieszkalnego i części wspólnych bez zezwolenia pozostałych współwłaścicieli oraz odpowiednich władz budowlanych, nie stanowi podstawy do uznania, że doszło do wygaśnięcia odrębnej własności danego lokalu mieszkalnego, zaś w jego miejsce powstaje nowy lokal samodzielny.

Po drugie, postawienie dobudówki przez wstępnych powódek spowodowało naruszenie prawa pozwanej poprzez zmniejszenie jej udziału w nieruchomości wspólnej w dwojaki sposób. Oczywistym jest bowiem, że ze zwiększeniem powierzchni lokalu mieszkalnego nr (...) wiąże się zwiększenie udziału powódek w części nieruchomości wspólnej i w rezultacie zmniejszenie udziału należnego właścicielowi drugiego lokalu (kwestia stosunku powierzchni lokalu do powierzchni nieruchomości wspólnej).

Dodatkowo jednak pozwana została bezprawnie pozbawiona władztwa nad tą częścią nieruchomości wspólnej, na której doszło do realizacji spornej samowoli budowlanej. Jak już bowiem wcześniej wskazywano, przybudówka została postawiona na gruncie wspólnym, przylegającym do ściany zewnętrznej budynku na wysokości parteru domu, gdzie znajduje się mieszkanie powódek. W konsekwencji rodzice powódek, poprzez zajęcie pod budowę przybudówki przylegającej do ich lokalu mieszkalnego części nieruchomości wspólnej, bezpodstawnie (bez jej zgody) pozbawili pozwaną władztwa w tym zakresie.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż bezspornym w sprawie pozostawało, że pozwana nie otrzymała nigdy żadnej formy rekompensaty wynikającej z przejścia przez rodziców powódki części nieruchomości wspólnej. Co ważne, wedle treści przedłożonego przez powódki projektu umowy – aktu notarialnego, pozwana miała de facto zrzec się wszelkich roszczeń wynikających ze zmiany wysokości udziałów w związku z dokonaną rozbudową lokalu mieszkalnego nr (...) oraz w związku z powstaniem odrębnej własności lokalu nr (...) (nowego, tj. powiększonego).

Uwzględniając wszystkie wyżej opisane okoliczności, zdaniem Sądu, nie sposób uznać, ażeby na skutek przeprowadzenia samowoli budowlanej mającej skutkować – zgodnie z twierdzeniami powódek - nie tylko zwiększeniem dotychczasowego lokalu mieszkalnego nr (...), lecz także zmniejszenia przysługującego pozwanej własności części nieruchomości wspólnej, doszło do wygaszenia pierwotnej odrębnej własności lokalu nr (...). Podejmowane przez powódki próby wymuszenia na stronie pozwanej podpisania niekorzystnej dla niej umowy, nie tylko nie znajdują podstawy w przepisach prawnych, lecz także stanowią przejaw nadużycia ewentualnie istniejącego uprawnienia (przy przyjęciu, że takowe istnieje). W kontekście powyższego rację ma strona pozwana podnosząc, że żądania pozwu pozostają w sprzeczności z treścią art. 5 k.c.

Kolejnym argumentem przemawiającym za oddaleniem powództwa jest nieprawidłowe, zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, skonstruowanie żądania pozwu, tj. w sposób, który uniemożliwiłby osiągnięcie celu niniejszego postępowania (nie mogłoby stanowić podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej). Zgodnie bowiem z żądaniem pozwu, strona powodowa domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli obejmującego następujące oświadczenia:

- ustanowienie odrębnej własności nowopowstałego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 161,79 m², tj. obejmującej nie tylko przynależności, lecz także powierzchnię przybudówki (22 m²),
- określenie udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości wspólnej (związanego z lokalem nr (...)),
- określenie udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości wspólnej (związanego z lokalem nr (...)).

Zważywszy, że w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w O. Kw nr (...) oraz Kw nr (...) jest już wpisane prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) (k. 10 i k. 13), a jednocześnie nie doszło do wykreślenia lub wygaśnięcia ujawnionego prawa, to niedopuszczalnym jest wpisanie nowopowstałego prawa o innej powierzchni i innym udziale w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji zawarcie umowy o treści żądanej przez powódki pozostaje nie tylko w sprzeczności z prawem (ustawą o własności lokali), lecz także nie stanowi podstawy do obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 k.w.h. Zgodnie z treścią powyższego przepisu domniemywa się bowiem, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Dokonując oceny prawidłowości skonstruowania żądań pozwu, Sąd miał na uwadze okoliczność, że zamierzeniem powódek było zawarcie umowy o treści przygotowanej przez notariusza w projekcie aktu notarialnego (z k. 40-51). Jednak założenia projektu tychże umów były odmienne, albowiem przewidywały zniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), a dopiero potem ustanowienie na rzecz powódek odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 161,79 m². wraz z ustaleniem, że związany jest z nim udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej. Jednocześnie wedle treści omawianego projektu, strony miały zgodnie oświadczyć, że lokal zajmowany przez pozwaną ma powierzchnię 93,35 m² (wraz z przynależnościami), z którym to wiąże się udział z wynoszącego 1/2 części w nieruchomości wspólnej na udział wynoszący (...).

Jak wynika z zestawienia treści projektu umowy z żądaniem pozwu, wydanie orzeczenia sądowego mającego zastąpić oświadczenie woli pozwanej w zakresie planowanej umowy, odbiegałoby od treści tej umowy. Nie dość bowiem, że wyrok nie stanowiłby podstawy uznania, że doszło do wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu, to ponadto nie określałby zmian w zakresie oznaczenia nieruchomości lokalu nr (...). Istotne jest przy tym, że zgodnie z treścią żądania pozwu, powódki wносиły o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia o zmianie przysługujących jej udziałów w części nieruchomości wspólnej z 1/2 na (...), przy jednoczesnym braku zmiany powierzchni zajmowanego przez nią lokalu nr (...).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd doszedł do przekonania, że żądanie złożenia oświadczenia woli z pominięciem konieczności uprzedniego zniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) (do którego zresztą i tak nie ma podstaw prawnych), jest nieprawidłowe i sprzeczne z treścią przepisów ustawy o własności lokali i przepisów k.w.h.

Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że strona powodowa nie udowodniła swojego żądania, albowiem poza przedłożonymi dokumentami nie złożyła żadnego wniosku dowodowego, w szczególności nie wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury (budownictwa).

Oczywistym wydaje się, że w sprawie związanej z koniecznością ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i powierzchni obu lokali mieszkalnych (wraz z przynależnościami), niezbędne jest pozyskanie wiadomości specjalnych. W ocenie Sądu opinii biegłego sądowego nie może zastąpić przedłożona przez stronę powodową „Aktualizacja udziałów”, sporządzona przez architekta A. P.. Opinia ta bowiem stanowi de facto opinię prywatną, potwierdzającą jedynie wyrażane przez powódki stanowisko procesowe w sprawie.

Inną rzeczą jest, że do odmiennych wniosków i wyliczeń doszedł rzeczoznawca majątkowy G. M., który to sporządził opinię prywatną – co ważne – także na zlecenie strony powodowej (por. k. 95). Powyższe potwierdza jedynie, że przedłożona przez pełnomocnika powódek opinia prywatna sporządzona przez architekta nie jest wystarczającym źródłem wiadomości specjalnych, zastępującym opinię biegłego sądowego tym bardziej, że jego treść została podważona przez pozwaną. W tym stanie rzeczy żądanie pozwu należało uznać za nieudowodnione.

Podsumowując, zdaniem Sądu, w sprawie nie zaistniały żadne podstawy prawne do uwzględnienia powództwa, w szczególności powódki nie wykazały istnienia po ich stronie roszczenia do zawarcia umowy o określonej w pozwie treści. W tej sytuacji zbędnym stało się przeprowadzanie dowodów zgłoszonych w odpowiedzi na pozew, a mianowicie dowodu z przesłuchania stron, dowodu z treści księgi wieczystej i dokonanie wizji lokalnej przedmiotowego budynku. W związku z powyższym Sąd oddalił przedmiotowe wnioski strony pozwanej (powódki nie zgłosiły żadnych wniosków dowodowych poza dołączonymi dokumentami).

Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej opisane okoliczności, w kontekście przesłanek z art. 64 k.c. oraz art. 7 ustawy o własności lokali i art. 5 k.c., Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Powódki, jako strona przegrywająca proces, obowiązane są zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w postaci wynagrodzenia pełnomocnika (7.200 zł) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 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 (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 461), Sąd zasądził od powódek solidarnie na rzecz pozwanej koszty procesu w łącznej kwocie 7.217 zł (punkt II wyroku).