

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Antoni Czeszkiewicz
Sędziowie S O:	Elżbieta Iwona Cembrowicz, Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2016 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B. i J. B.**

przeciwko W. S. i W. B.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej W. S. od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 10 maja 2016 sygn. akt IC 93/15

1. Zmienia wyrok w zaskarżonej części w ten sposób że: powództwo oddała.
2. Zasądza od powodów A. B. i J. B. solidarnie na rzecz pozwanej W. S. kwotę 1800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II- giej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz

Sygn. akt I. Ca. 321/16

UZASADNIENIE

Powodowie: A. B. i J. B. we wniesionym w dniu 31 stycznia 2015 roku pozwie zażądali zobowiązania pozwanej V. S. do wydania części nieruchomości budynkowej o powierzchni 24 m² wchodzącej w skład nieruchomości powodów, położonej w P., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) i posiadającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olecku numer (...) i sąsiadującej z nieruchomością pozwanej oraz nakazanie pozwanej opuszczenia tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do niej z jednoczesnym obowiązkiem przesunięcia ściany działowej do granicy działki numer (...), której pozwana jest współwłaścicielką. Nadto powodowie zażądali rozgraniczenia w/ w nieruchomości (działek (...)) w części obejmującej budynek mieszkalny. Wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, iż w (...) sądzie toczyło się postępowanie o stwierdzenie bezskuteczności umowy, na podstawie której doszło do sprzedaży przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rzecz pozwanej W. S. lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w P. w budynku nr (...), które to postępowanie (I. C. 20/14) wykazało,

że przed sprzedażą pozwanej tego lokalu, miała ona wiedzę odnośnie tego, że część jej lokal mieszkalnego wchodzi na nieruchomości powodów, a tym samym do tejże nieruchomości przynależy. Wyznaczona przez biegłego granica pomiędzy działkami (...) została wykonana w oparciu o dokumentację geodezyjną odpowiada przebiegowi granicy prawnej. Tym samym część lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną należy do powodów i koniecznym jest przesunięcie ściany działowej pomiędzy oboma lokalami w taki sposób, aby pokrywała się ona z przebiegiem granicy prawnej pomiędzy działkami.

Powodowie wskazali nadto, iż wnioskowane w pozwie rozgraniczenie ma charakter wtórny do zgłoszonego roszczenia o wydanie nieruchomości, dlatego może być przeprowadzone w ramach zgłoszonego powództwa. Dodali, iż pozwana kontynuuje prace budowlane w swoim mieszkaniu, którego część przynależy do nieruchomości powodów. Mimo licznych prób wstrzymania przez powodów tych prac, pozwana nadal ingeruje w ich własność i podejmuje też prace na strychu budynku. Wydzieliła m. in. część strychu do wyłącznego jej użytku. Postawiła tam ściankę działową jak również obciąła sznurki powodów służące do wieszania bielizny.

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016 roku powodowie, po zapoznaniu się z opinią biegłego z zakresu geodezji i kartografii sprecyzowali roszczenie, wskazując, iż żądają wydania nieruchomości w zakresie zajęтым przez pozwaną W. S..

W odpowiedzi na pozew pozwana W. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Nadmieniła, iż powodowie mieli dużo lat na uregulowanie spraw dotyczących własności ich nieruchomości, zaś ona sama kupiła nieruchomość w drodze przetargu publicznego.

W piśmie z dnia 23 listopada 2015 roku pozwana wskazała, iż rozgraniczenie powinno obejmować całą nieruchomość tj. grunt łącznie z budynkiem, a nie tylko budynek mieszkalny. W jej ocenie granica pomiędzy działkami nr (...) powinna zostać ustalona w postępowaniu rozgraniczeniowym z uwzględnieniem zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. W jej ocenie stan prawny nieruchomości winien obejmować również zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi. W związku z powyższym pozwana złożyła zarzut zasiedzenia twierdząc, iż zaszły przesłanki zasiedzenia.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 31 marca 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej W. B., jako że jest ona współwłaścicielem działki nr (...), a jej udział w tej nieruchomości związany jest z prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego, którego jest właścicielem.

Pozwana W. B. w piśmie z dnia 7 grudnia 2015 roku wskazała, iż popiera stanowisko pozwanej W. S.. Wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. C. 93/13 Sąd Rejonowy w Olecku dokonał rozgraniczenia nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości >

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powodowie A. B. i J. B. są właścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości P., gmina O., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta składa się z działki zabudowanej nr (...) o powierzchni 0,67 ha. Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny, wedle treści umowy sprzedaży o powierzchni 70 m². Powodowie nabyli go od W. G. i M. G. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 września 1996 roku.

W. G. z kolei uzyskał własność tej nieruchomości na podstawie aktu nadania z dnia 31 grudnia 1947 roku. Orzeczenie o wykonaniu aktu nadania wydano dnia 23 marca 1949 roku. Decyzją z dnia 30 października 1974 roku Naczelnika Gminy w O. nr (...) w/w nieruchomość należąca do W. G. i M. G. została przejęta przez Skarb Państwa, przy czym na podstawie decyzji z dnia 11 października 1993 roku działkę nr (...) o powierzchni 0,67 ha wraz z zabudowaniami

pozostawionymi wcześniej do dożywotniego użytkowania, przekazano nieodpłatnie W. G. i M. G.. Wcześniej działka (...) nosiła numer (...).

Działka nr (...) stanowiąca niegdyś jedno siedlisko m. in. z działką noszącą obecnie nr (...), stanowiła własność J. O.. Budynek mieszkalny w udziałach po 1/2 części został po II Wojnie Światowej przyznany na własność dwóm rolnikom. Zakres użytkowania w/w budynku nie pokrywał się z biegnącą pomiędzy działkami noszącymi obecnie numery (...) i (...) granicą ewidencyjną.

Na podstawie decyzji Naczelnika Gminy O. z dnia 10 września 1974 roku, została przejęta na własność Państwa wraz z budynkami. J. O. uzyskał jedynie do bezpłatnego użytkowania działkę siedliskową o powierzchni 0,50 ha. Działka ta nosiła wcześniej nr (...), następnie (...), dalej (...), która ostatecznie została podzielona na działki (...).

Decyzją Wojewody (...) z dnia 30 marca 1993 roku G.III. (...)(...)działka nr (...) została przekazana Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, jak i jej następczyni Agencja Nieruchomości Rolnych wynajmowała w latach 90-tych XX wieku i na początku XXI wieku lokale w części budynku mieszkalnego nr (...) w P. położonej na działce (...).

Na podstawie umowy z dnia 7 lutego 2013 roku W. B. nabyła od Agencji Nieruchomości Rolnych lokal mieszkalny numer (...) w budynku nr (...) położonym na działce nr (...) w P. wraz z udziałem 35/100 części udziałów w działce nr (...) i częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

Na podstawie umowy z dnia 4 października 2013 roku W. S. nabyła od Agencji Nieruchomości Rolnych lokal mieszkalny numer (...) w budynku nr (...) położonym na działce nr (...) w P. wraz z udziałem 65/100 części udziałów w działce nr (...) i częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Pozwana po nabyciu własności zaczęła dokonywać prac budowlanych w zakupionym mieszkaniu. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w O. z dnia 21 listopada 2013 roku nakazano pozwanej W. S. zaniechanie dalszych robót budowlanych.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Olecku sygn. akt I.C. 20/14 oddalił powództwo A. B. i J. B. o stwierdzenie bezskuteczności umowy zawartej przez Agencję Nieruchomości Rolnych z W. S. w dniu 4 października 2013 roku.

Granica prawna pomiędzy działkami nr (...) odwzorowana przez biegłego z zakresu geodezji i kartografii R. W. w części przebiegającej przez budynek mieszkalny położony na w/w działkach (szkice k.130-133) jest granicą prawną. Została ustalona w wyniku przeprowadzonego w latach 1976-1977 scalenia gruntów wsi P..

Jej przebieg w odcinku położenia budynku mieszkalnego zajmowanego przez strony odbiega od prostych równoległych linii ścian budynku. Nie pokrywa się z zakresem zajmowania przez powodów i pozwaną W. S. pomieszczeń, tak w piwnicy, jak i na parterze. Strych stanowi w istocie jedno otwarte pomieszczenie przedzielone nieukończoną konstrukcją drewnianą odwzorowującą ściany oddzielania mieszkania powodów i pozwanej W. S. na parterze.

Piwnica pozwanej W. S. znajduje się w części swej powierzchni – 5 m² na działce nr (...). Lokal mieszkalny pozwanej W. S. znajduje się w części swej powierzchni – 27 m² na działce nr (...). Taka sama powierzchnia wspólnego strychu pozwanych znajduje się na działce powodów.

W tak ustalonym faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że przesłanką rozstrzygnięcia o zasadności żądania o wydanie nieruchomości jest uprzednie rozgraniczenie sąsiadujących ze sobą działek nr (...) w zakresie przebiegu granicy pomiędzy nimi na odcinku budynku mieszkalnego posadowionego na obu tych działkach na podstawie jednego

z kryteriów określonych w art. 153 k.c., którymi są: stan prawny, ostatni spokojny stan posiadania oraz wszelkie okoliczności.

Mając na względzie powyższe Sąd Rejonowy stwierdził, że w kontekście treści opinii biegłego R. W. możliwym jest ustalenie granicy prawnej pomiędzy działkami nr (...). Granicę tą oznaczono w oparciu o dokonane w latach 1976-1977 scalanie gruntów. W tym okresie bowiem właścicielami obu działek był Skarb Państwa, aż do dnia, w którym działka nr (...) została przekazana bezpłatnie W. G. i jego małżonce.

Sąd Rejonowy nie uznał przy tym zarzutu zasiedzenia zgłoszonego przez pozwaną W. S. stosowanie do art. 172 k.c. W tym przypadku Sąd Rejonowy wskazał, że o ile charakter władania Skarbu Państwa za pomocą podmiotów występujących w jego imieniu działką (...) (jako właściciela) i częścią działki nr (...) jako samoistnego posiadacza w zakresie w jakim zajmowana ona była przez lokal stanowiący obecnie własność W. S. można by było ujmować w kategoriach posiadania samoistnego, o czym świadczy choćby dysponowanie tą częścią poprzez jej wynajmowanie osobom trzecim, to nie sposób w okolicznościach sprawy przyjmować, aby Skarb Państwa, czy później Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa czy Agencja Nieruchomości Rolnych pozostawała w tym zakresie w dobrej wierze. Przebieg granic pomiędzy tymi działkami był Skarbowi Państwa znany, jako że do dnia wydania decyzji z dnia 11 października 1993 roku (a w istocie do dnia jej uprawomocnienia) był właścicielem obu. Od daty przekazania w/w działki nr (...) na własność W. G. można przyjmować, że w ogóle zaczął biec termin zasiedzenia działki nr (...) przez posiadacza samoistnego spornej jej części, to jest gruntu i tego co na gruncie posadowione. Posiadanie to winno być więc posiadaniem w złej wierze z uwagi na to, że Skarb Państwa, a później w/w Agencje miały wiedzę odnośnie przebiegu granicy, a co najmniej powinny były i mogły taką wiedzę pozyskać. Tym samym 30-letni termin zasiedzenia w złej wierze nie mógł upłynąć do dnia wniesienia pozwu. Licząc bowiem początek biegu terminu zasiedzenia, doliczając do posiadania pozwanej W. S. okres posiadania jej poprzednika prawnego, nie upłynęło do chwili wniesienia pozwu w sprawie o wydanie jako czynności przerywującej bieg terminu zasiedzenia – art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. 30 lat.

Odwołując się zaś do art. 222 § 1 i 2 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana W. S. jak również W. B. (w tym ostatnim przypadku jedynie odnośnie strychu budynku mieszkalnego stanowiącego część wspólną nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanych) władają bez tytułu prawnego faktycznie częścią nieruchomości powodów – działki nr (...) w zakresie budynku mieszkalnego, na wszystkich jego kondygnacjach, w zakresie wykraczającym poza płaszczyznę pionową wyznaczaną przebiegiem granicy na gruncie.

Uwzględniając zaś treść art. 48 k.c. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że powodowie są więc właścicielami gruntu i tego co na tym gruncie wzniesione, tak nad ziemią, jak i pod ziemią (z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w ustawie). Powyższe dotyczy również piwnic budynku, fundamentów i wszystkich kondygnacji w zakresie, w jakim pozostają w granicach nieruchomości.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że powództwo windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) skierowane przeciwko pozwany należało uwzględnić w zakresie odpowiadającym faktycznemu władztwu pozwanych nad częścią nieruchomości powodów, przy czym odnośnie pozwanej W. B. jedynie co do części wspólnej zajmowanej wraz z pozwaną W. S., to jest co do strychu, albowiem stanowi on część wspólną ich części budynku, a co za tym idzie obie pozwane co do zasady posiadają do tej części faktyczny dostęp.

W pozostałym zaś zakresie Sąd Rejonowy powództwo oddalił, tj. nakazania pozwanej W. S. rozebrania ściany oddzielającej jej lokal od nieruchomości budynkowej powodów. W ocenie Sądu Rejonowego, w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do uwzględnienia w powyższym zakresie powództwa. Tak skonstruowane żądanie stanowi w istocie połączenie powództwa windykacyjnego i roszczenia negatoryjnego. Przepis art. 222 § 2 k.c. wskazuje bowiem, że roszczenie negatoryjne przysługuje przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób, niż faktyczne władanie cudzą rzeczą. Pozwana W. S. zdaniem Sądu Rejonowego wyczerpuje swoim zachowaniem dyspozycję przepisu art. 222 § 1 k.c. a uwzględnienie powództwa w zakresie wskazanym w wyroku w całości zaspokaja interes

powodów. Ponadto tak skonstruowana treść żądania powodów stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Na zasadzie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 113 ust 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 623) Sąd Rejonowy odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu należnymi stronie powodowej, mając na względzie, że strona pozwana nabywając lokale wraz z przynależnościami działała w zaufaniu do Skarbu Państwa, od którego nabyły lokale i w istocie weszły w tym zakresie w zastaną sytuację faktyczną co do tego w jaki sposób nabyte lokale wraz z częściami wspólnymi nieruchomości są wykorzystywane wraz z ich granicami przestrzennymi.

Powyższy wyrok w zakresie pkt I – III zaskarżyły pozwana W. B., zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dowolne i nie znajdujące odzwierciedlenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym ustalenie, że umową sprzedaży z dnia 11 września 1996 r., zapisaną Rep. A Nr (...), powodowie nabyli od W. i M. małż. G. prawo własności do części nieruchomości, położonej w miejscowości P., gmina O., oznaczonej nr geod. (...), w zakresie:

- powierzchni 5 m² piwnicy budynku mieszkalnego, oznaczonej przez biegłego sądowego R. W. literami: (...)
- powierzchni 27 m² parteru budynku mieszkalnego, oznaczonej przez biegłego sądowego R. W. literami: (...)
- powierzchni 27 m⁽⁽²⁾⁾ strychu budynku mieszkalnego, oznaczonej przez biegłego sądowego R. W. literami: (...) (...), w sytuacji, gdy W. i M. małż. G. nie przysługiwało prawo własności do w/w pomieszczeń, bowiem decyzją z dnia 11 października 1993 r., Nr (...). (...) - (...), otrzymali nieodpłatnie wyłącznie część zabudowań, znajdujących się na działce nr (...), położonej we wsi P., gmina O., które pozostawiono do dożywotniego użytkowania, a z w/w pomieszczeń nigdy oni nie korzystali,

b) wysnucie wniosków nie wynikających z materiału dowodowego i dowolne ustalenie, że w sprawie możliwym było ustalenie w sposób jednoznaczny - jako granicy prawnej - granicy ewidencyjnej pomiędzy działkami o nr geod. (...) w oparciu o dokonane w latach 1976 - 1977 scalenie gruntów, w sytuacji, gdy ustalona w wyniku scalenia granica nie została wyznaczona przez budynek mieszkalny (pobudowany jeszcze przed II Wojną Światową), nieodpłatnie użytkowany przez różnych właścicieli w częściach, które nie pokrywały się ze stanem faktycznego użytkowania (granica pod budynkami nie przebiega po elementach konstrukcyjnych i nie ma jej wyraźnych śladów na gruncie),

c) pominięcie w ocenie prawnej pisma (...) O. Filia w S. z dnia 07 marca 2016 r. (w szczególności umów najmu) oraz wyjaśnień pozwanej W. B. z dnia 07 grudnia 2015 r., z treści których wprost wynika, że zakres użytkowania budynku mieszkalnego pobudowanego na działkach o nr geod. (...) nie pokrywał się z biegnącą pomiędzy tymi działkami granicą ewidencyjną,

d) dowolne i nie znajdujące odzwierciedlenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym ustalenie, że (...) (poprzednio (...)) w latach 90-tych XX wieku i na początku XXI wieku wynajmowała lokale w części budynku mieszkalnego nr (...), położone wyłącznie na działce nr (...), w sytuacji, gdy (...) dysponowała wszystkimi pomieszczeniami, które nie zostały nieodpłatnie przekazane poprzednim właścicielom - także na działce nr (...),

e) pominięcie opinii głównej biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii Z. C., sporządzonej w sprawie sygn. akt Sądu Rejonowego w Olecku I C 20/14, z treści której wprost wynika, że nie jest możliwym ustalenie przebiegu granicy w budynku, ponieważ budynek nie ma nośnej ściany działowej, tj. takiej, która dzieli budynek od fundamentu aż po dach, jak również opinii uzupełniającej z dnia 14 listopada 2014 r. wyznaczającej granice spokojnego użytkowania gruntu,

- 2) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieuprawnione zaniechanie wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów, na podstawie których Sąd I instancji oparł ustalenie, że możliwym jest ustalenie przebiegu granicy prawnej w miejscu, gdzie posadowiony jest budynek mieszkalny,
- 3) naruszenie art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, pomimo że pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy,
- 4) błędną wykładnię art. 153 k.c. wskutek przyjęcia, że dokumenty zgromadzone w sprawie pozwalają ustalić przebieg granicy prawnej w miejscu, gdzie posadowiony jest budynek mieszkalny, w sytuacji gdy przebieg granicy wynikający z ewidencji gruntów dla odcinków położonych pod tym budynkiem odbiega od granicy wynikającej ze stanu użytkowania w chwili uzyskania tytułów prawnych do nieruchomości przez poprzedników prawnych stron,
- 5) błędną wykładnię art. 118 ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 277 ze zm.) poprzez przyjęcie, że stwarza on podstawę prawną do przyznania rolnikowi prawa własności części nieruchomości, która nigdy nie stanowiła jego własności i nie była objęta prawem dożywotniego użytkowania,
- 6) błędną wykładnię art. 172 § 1 k.c.,
- 7) niewłaściwe zastosowanie art. 222 § 1 k.c.,
- 8) niewłaściwe zastosowanie art. 36 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520).

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację, powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej W. S. kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym przez skarżącą.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.). Stosując zasady tzw. apelacji pełnej należy stwierdzić, że obowiązkiem sądu drugiej instancji nie jest rozpoznanie samej apelacji, lecz ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy w granicach zaskarżenia.

Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że analiza zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że żądanie powodów zmierzające do nakazania pozwanym wydania części nieruchomości budynkowej wchodzącej w skład ich nieruchomości, tj. działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) oraz nakazania pozwanym opuszczenia tej nieruchomości wraz z rzeczami do nich należących z jednoczesnym obowiązkiem przesunięcia ściany działkowej do granicy działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), jest niezasadne.

Powyższa konstatacja uzasadniona jest tym, że Sąd Rejonowy całkowicie pominął status prawny nieruchomości stanowiący zarówno własność powodów, jak i pozwanych, a zatem zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sprowadzający się do zarzucenia Sądowi Rejonowemu błędnych ustaleń w stanie faktycznym i w rezultacie - naruszenia przepisów prawa materialnego.

Jak wynika z akt sprawy powodowie A. B. i jego małżonka J. B. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 września 1996 r. nabyli od W. G. i M. G. nieruchomość gruntową zabudowaną domem mieszkalnym oznaczoną numerem geodezyjnym (...) (k. 45-47). Natomiast W. S. nabyła od Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. lokal mieszkalny oznaczony nr (...) w budynku nr (...) znajdującym się na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) i z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 65/100 części, w częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i taki sam udział w działce gruntu, na którym znajduje się ten budynek, oznaczonej nr (...) (k. 48-52). Co się zaś tyczy pozwanej W. B., nabyła ona od Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość usytuowany w budynku nr (...) wraz ze związanym z jego własnością udziałem 35/100 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oznaczony jako działka nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (k. 2-5 akt księgi wieczystej nr (...)).

W świetle powyższych ustaleń stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z dwoma rodzajami nieruchomości, tj. nieruchomością gruntową i nieruchomością lokalową stanowiącą od gruntu odrębny przedmiot własności.

W rozumieniu art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

W kontekście tego przepisu można wyróżniać nieruchomości gruntowe (grunty) oraz nieruchomości budynkowe i nieruchomości lokalowe. Podstawową kategorią nieruchomości są grunty („nieruchomości gruntowe”). Natomiast budynki są nieruchomościami, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Identyczny warunek dotyczy nieruchomości lokalowych. A zatem należy mieć na względzie, że istnieje zróżnicowany status prawnorzeczowy budynków oraz ich części. Zasadniczo więc budynki trwale z gruntem związane stanowią części składowe gruntu (art. 48 k.c.). O tym, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Jeśli są one powiązane fizycznie i funkcjonalnie, tak że tworzą razem gospodarczą całość, stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, choćby całość ta dała się technicznie łatwo zdemontować (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2002 r., I CK 5/02, Lex nr 56604). Dopuszcza jednak ustawodawca wyjątki od zasady superficies solo cedit (o czym sygnalizuje w art. 48 in principio k.c.). Zatem na mocy przepisów szczególnych budynki mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności, a wówczas są nieruchomościami budynkowymi (art. 46 in fine k.c.).

Na tle niniejszej sprawy szczególnej analizy wymaga także określenie specyfiki nieruchomości lokalowej.

Treść art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892; dalej zwana jako „u.w.l.”) ustanawia zasadę, na której oparta jest cała konstrukcja własności nieruchomości lokalowej. Otóż własność lokalu może występować tylko w powiązaniu z jakimś prawem do gruntu z uwagi na to, że nieruchomość lokalowa to zawsze część budynku (lokal samodzielny) trwale związany z gruntem. Tylko taki lokal stanowić może odrębną nieruchomość (por. art. 2 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 46 k.c.), tym samym można ustanowić jego własność. Aby stać się właścicielem lokalu stanowiącego część budynku trwale związanego z gruntem, trzeba jednakże legitymować się prawem do gruntu.

Zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 1 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali, każdemu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Ze zdania drugiego art. 3

ust. 1 u.w.l. wynika, że prawem związanym z własnością lokali jest, co do zasady, udział we współwłasności gruntu. Z przepisu art. 4 ust. 3 u.w.l. wynika ponadto, że prawem, jakim muszą legitymować się właściciele lokali, może być udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Zasada przewidziana więc w art. 3 u.w.l. określa konstrukcję odrębnej własności lokalu od strony prawnorzeczowej (majątkowej).

Współwłasnością (współużytkowaniem wieczystym) właścicieli lokali objęta jest nieruchomości wspólna (zwana wyjściową, z uwagi na fakt, że to z niej wyodrębniane są lokale, które – będąc dotąd częściami składowymi gruntu – stają się odrębnymi nieruchomościami), którą stanowi, zgodnie z treścią art. 3 ust. 2 u.w.l., grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości” (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 września 2013 r., I ACA 585/13, Legalis nr 1048828).

Grunt jest więc podstawowym i koniecznym składnikiem każdej nieruchomości wspólnej. Wspólnością właścicieli lokali objęte jest prawo do gruntu: własność, ewentualnie użytkowanie wieczyste. Chodzi o grunt, stanowiący jedną w znaczeniu art. 46 k.c., a przynajmniej w rozumieniu art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nieruchomości, zabudowaną jednym lub wieloma budynkami, w których znajdują się lokale samodzielne (co najmniej dwa; por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 31 lipca 2014 r., (...) SA/GD 237/14, Legalis nr 1058482), a co najmniej jeden z nich został wyodrębniony i stanowi odrębną nieruchomość lokalową.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi także znajdujące się na gruncie wspólnym części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Aby ułatwić sprecyzowanie, o jakie części budynku i urządzenia chodzi, można je określić od strony pozytywnej: są to części budynku i urządzenia służące do wspólnego użytku (korzystania) ogółu właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości wspólnej (i tzw. właściciela dotychczasowego). Przy czym chodzi o części budynku i urządzenia służące do wspólnego użytku ogółu właścicieli lokali (i właściciela dotychczasowego), co nie znaczy, że chodzi o elementy wspólne, z których korzystają wszyscy właściciele lokali. W każdym razie, chodzi o takie części budynku i urządzenia, które nie są związane z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu; por. B.-K., Własność, s. 48; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998, I CKN 903/97, Legalis nr 43799).

Jak już wcześniej wskazano, przepis art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l. przewiduje, iż w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólna jest więc przedmiotem współwłasności, którą w doktrynie określa się mianem współwłasności przymusowej. Istota przymusowego charakteru tej współwłasności zawiera się w jej dwóch cechach: 1) udział we współwłasności jest prawem związanym z własnością lokalu, jako prawem głównym; 2) nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokalu (art. 3 ust. 1 u.w.l.).

Należy wyjaśnić, że prawo związane to takie, które nabyć można tylko wówczas, gdy równocześnie lub poprzednio nabyło się pewne inne prawo. Prawo związane tak długo przysługuje uprawnionemu, dopóki przypada mu to inne, główne prawo. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu, co oznacza, że tylko właściciel lokalu może być współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, nie można rozporządzać (sprzedać, darować, wydzierżawić, ustanowić prawo rzeczowe ograniczone) udziałem w nieruchomości wspólnej samodzielnie, bez rozporządzenia nieruchomości lokalową. Jednakże, nabycie własności oznacza zawsze nabycie udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, a rozporządzenie lokalem pociąga za sobą np. przejście na nabywcę odpowiedniego udziału w gruncie.

Cechy charakterystyczne związku (o którym mowa w przepisie art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l.) pomiędzy własnością lokalu a współwłasnością nieruchomości wspólnej dają asumpt do formułowania poglądu, że powiązanie prawa do lokalu z prawem do nieruchomości wspólnej jest związaniem „dwukierunkowym”. Ani bowiem własność lokalu nie może

istnieć bez powiązania z udziałem w nieruchomości wspólnej, ani udział we współwłasności takiej nieruchomości bez powiązania z odrębną własnością lokalu. W doktrynie przeważa pogląd, że to odrębną własność lokalu traktować należy jako typowe prawo główne, zaś udział we współwłasności jako typowe prawo związane (vide: A. Doliwa, Komentarz do ustawy o własności lokali [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015, op. Legalis).

W kontekście niniejszej sprawy podkreślić trzeba, że zasada superficies solo cedit nie odnosi się do nieruchomości lokalowych. W konsekwencji uznać należy, że udział do gruntu, który wynika z nabycia lokalu nie jest skonkretyzowany w zakresie władania określoną konkretną częścią gruntu, stanowiący pewną całość. W związku z powyższym - w ocenie Sądu Okręgowego - nie było podstaw do kwestionowania tytułu prawnego pozwanych do nieruchomości lokalowej z twierdzeniem, że władają one nieruchomością strony powodowej.

Nie było również kwestionowane, że stan faktyczny polegający na wydzieleniu lokali w budynku usytuowanym na działkach oznaczonych numerami (...) nie uległ zmianie od wielu lat, przy czym, co istotne, poprzednicy prawni powodów posiadali tytuł prawny do nieruchomości gruntowej, zaś budynek użytkowali jako część składową gruntu, natomiast na rzecz pozwanych wyodrębniono własność dwóch lokali mieszkalnych wraz z udziałami w gruncie, stanowiącym działkę nr (...). W momencie więc nabycia przez pozwane swoich lokali nabyły one odrębną własność lokali z prawem do gruntu w udziałach: 65/100 i 35/100. Poza sporem pozostaje również fakt, że zakres użytkowania budynku mieszkalnego usytuowanego na obu działkach po II Wojnie Światowej nie pokrywał się z biegnącą pomiędzy działkami granicą ewidencyjną. Oznacza to, że poprzednicy prawni powodów i oni sami, nigdy nie posiadali części nieruchomości, o nakazanie wydania, której wystąpili do Sądu Rejonowego. W tej sytuacji nie było podstaw do prowadzenia postępowania rozgraniczeniowego i określania powierzchni, która zgodnie z zasadą superficies solo cedit byłaby przedmiotem tytułu prawnego pochodnego od gruntu. Nie jest bowiem dopuszczalne żądanie wydania części gruntu, w sytuacji, gdy de facto stanowi on udział w gruncie związany z własnością wyodrębnionych lokali mieszkalnych nabytych zgodnie z przepisami prawa w formie aktu notarialnego.

W konsekwencji stwierdzić należy, że żądanie powodów skonstruowane na podstawie art. 222 § 1 k.c. nie mogło się ostać.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy – pomimo, iż zarzuty apelacyjne zostały błędnie sformułowane – działając w granicach apelacji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok poprzez oddalenie powództwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804). Uwzględniając, że pozwana W. S. wygrała postępowanie apelacyjne w całości, zaś ustanowiony przez nią pełnomocnik w pierwszej instancji nie prowadził niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy uznał za zasadne przyznanie na jej rzecz kwoty 1.800,00 zł stanowiącej koszty zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz