

Sygn. akt IV Ca 200/13

Sygn. akt IV Cz 257/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło (spr.), Andrzej Jastrzębski

Protokolant: Barbara Fołtyn

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko W. P., Miastu S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko W. P.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego

w Słupsku z dnia 23 stycznia 2013r., sygn. akt I C 5/11 oraz zażalenia powódki na postanowienie Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 3 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 5/11

1. oddała apelację,
2. zasądza od powódki M. P. na rzecz pozwanego W. P. kwotę 2400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,
3. oddała zażalenie.

Sygn. akt IV Ca 200/13

UZASADNIENIE

Powódka M. P. domagała się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych o nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

Powódka wystąpiła także z pozwem przeciwko pozwanemu W. P. o stwierdzenie nieważności umowy z 18 marca 1999r. zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) twierdząc, iż umowa została zawarta dla pozor.

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2011r. połączono do wspólnego rozpoznania sprawy o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym i o stwierdzenie nieważności umowy

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2012 r. wezwano do udziału w sprawie Gminę M. S..

Pozwany W. P. wniósł o oddalenie obu powództw.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Słupsku w punkcie 1. oddalił powództwo w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej i w punkcie drugim zasądził od powódki na rzecz pozwanego W. P. 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie 3. oddalił powództwo o uznanie umowy za nieważną a w punkcie 4. zasądził od powódki na rzecz pozwanego W. P. 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu były następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość miejska położona w S. przy ul. (...) składa się z budynku mieszkalnego posiadającego dwa lokale mieszkalne stanowiące odrębne własności: lokal nr (...) na parterze , z własnością którego związany jest udział wynoszący 57/100 części w użytkowaniu wieczystym i wspólnych częściach budynku , dla którego założona została księga wieczysta o nr (...) oraz lokal nr (...) na piętrze , z własnością którego związany jest udział wynoszący 43/100 w użytkowaniu wieczystym i częściach wspólnych budynku , dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz działka gruntu nr (...) zabudowana w/w budynkiem , stanowiącym odrębną nieruchomość od budynku , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Aktem notarialnym z 28 lutego 1969r. ustanowiono na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S.użytkowanie wieczyste na rzecz J. Ł.działki o nr (...)położonej w S.przy ul. (...)w 57/100 częściach oraz odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)na parterze o kubaturze 323,60 m² a na rzecz R. Ł.w (...)częściach oraz odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)na piętrze o kubaturze (...), przy czym użytkowanie wieczyste ustanowiono do 28 lutego 2009r.

Ustalił Sąd pierwszej instancji, że na podstawie umowy zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności nieruchomości dotyczącej lokalu nr (...) i na podstawie umowy darowizny lokalu nr (...) P. Ł. stał się jedynym użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku .

Umową wstępną przyrzeczenia sprzedaży – kupna z 9 listopada 1995r. M. Ł. , działająca na podstawie pełnomocnictwa notarialnego, udzielonego jej przez męża P. Ł. oraz powódka zobowiązały się do zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym wolno stojącym , piętrowym , z garażem murowanym i działką gruntu nr (...) będącą w użytkowaniu wieczystym do 28 lutego 2009r., usytuowanej w S. przy ul. (...) . Podpisanie aktu notarialnego, którym przeniesiona zostanie własność nieruchomości i użytkowanie wieczyste działki gruntu dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) miało nastąpić do 30 listopada 1995r.

Powódka na podstawie aktu notarialnego z 14 grudnia 1995r. Repertorium A nr (...) kupiła od P. Ł. , w imieniu którego działała jego żona M. Ł. nieruchomość w postaci budynku , w którym znajdowały się dwa lokale mieszkalne :

- nr (...)na parterze o kubaturze (...)m² , który to lokal P. Ł.nabył na podstawie umowy zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności nieruchomości z listopada 1993r. , dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), i z którego prawem własności związany jest udział (...)części w użytkowaniu wieczystym ,
- nr (...)na piętrze , o kubaturze (...)m² , który to lokal nabył P. Ł.na podstawie umowy darowizny z 15 stycznia 1987r. , dla którego urządzona została księga wieczysta nr (...), i z którego prawem własności związany jest udział 43/100 w użytkowaniu wieczystym do dnia 28 lutego 2009r. oraz działki, na której znajduje się budynek mieszkalny i we współwłasności części wspólnych tegoż budynku opisanego w księdze wieczystej nr (...).

Zawierając umowę M. Ł. oświadczyła, iż w dziale I księgi wieczystej nr (...) wpisana jest działka nr (...) o pow. (...), zabudowana stanowiącym odrębną nieruchomość budynkiem o kubaturze (...), przeznaczonym na cele mieszkalne, który po przebudowie ma charakter domu jednorodzinnego i obejmuje: kuchnię, przedpokój, łazienkę z wc, osiem pokoi mieszkalnych, piwnicę i strych i pomieszczenie gospodarcze przeznaczone na garaż o pow. (...)² i kubaturze (...) oraz że nie istnieje już warsztat i komórki.

Powódka zakupiła powyższe nieruchomości za kwotę 65.000,00 zł.

W momencie zakupu nieruchomości, strony żyły w konkubinacie, powódka nabywając tę nieruchomość przeznaczyła na jej zakup pieniądze uzyskane ze sprzedaży swojego mieszkania położonego w S. przy ul. (...) a nadto zaciągnęła kredyt bankowy w kwocie 45.100,00 zł. Wówczas prowadziła działalność gospodarczą przy ul. (...) w S., którą zakończyła z dniem 27 grudnia 1995r. i w tym samym dniu pozwany zarejestrował swoją działalność gospodarczą w budynku przy ul. (...) w S., który kupiła powódka, przy czym częściowo przedmiot działalności pozwanego pokrywał się z działalnością uprzednio prowadzoną przez powódkę. Powódka po pewnym czasie zarejestrowała ponownie działalność gospodarczą, pomagała też pozwanemu w jego działalności gospodarczej, dokonując rozliczeń księgowych.

Z chwilą zakupu nieruchomości przez powódkę strony zamieszkały w budynku mieszkalnym razem z córkami powódki, przy czym pozwany został zameldowany w nim z dniem 27 grudnia 2005r.

Budynek wymagał kapitalnego remontu, był bardzo zaniedbany i strony wspólnie dokonywały systematycznie remontu, który zakończył się w 1999r. Po tej dacie strony budynek jedynie ulepszały.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, powódka posiadała wiele zobowiązań wobec osób trzecich, wynikało to z tego że nabywała towary, nie płacąc za nie. Wobec zaległości płatniczych wierzyciele wszczynali postępowanie egzekucyjne wobec powódki m. in. z wniosku W. B., Zakładów (...) w (...) Bank SA. Postępowania egzekucyjne zostały umorzone. W wyniku wniosku o wszczęcie egzekucji kolejnego wierzyciela

Ustalił Sąd Rejonowy, że na zakup budynku powódka zaciągnęła kredyt bankowy w (...) w wysokości 45.100,00 zł, którego zabezpieczeniem była przedmiotowa nieruchomość. Kredyt został spłacony w 2002r.

Powódka na podstawie umowy sprzedaży z 18 marca 1999r., zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium Anr (...), kiedy strony nie były jeszcze małżeństwem, sprzedała pozwanemu lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony na piętrze budynku w S. przy ul. (...), składający się z 4 pokoi, kuchni i przedpokoju, o łącznej kubaturze (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...), z prawem własności powyższego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek obejmujący przedmiotowy lokal mieszkalny i w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, oraz lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony na piętrze budynku, składającego się z 2 pokoi, hollu i łazienki, o kubaturze (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta (...), z prawem własności powyższego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek obejmujący przedmiotowy lokal mieszkalny i w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, za kwotę 30.000,00 zł.

Na podstawie w/w umowy pozwany wniósł o wpisanie prawa własności na swoją rzecz w księgach wieczystych i Sąd Rejonowy w Słupsku dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) w miejsce M. M. wpisano W. P., natomiast w dziale II księgi wieczystej (...) w miejsce M. M. wpisano W. P. .

W dniu 18 grudnia 2000r. strony zawarły małżeństwo, które zostało rozwiązane wyrokiem z dnia 29 stycznia 2009r.

Urząd Skarbowy w S. zakwestionował wartość przedmiotu transakcji z 18 marca 1999r. , wycenił wartość nieruchomości według własnej oceny na kwotę 56.000,00 zł i wezwał do uiszczenia opłaty skarbowej od tak wycenionej nieruchomości, którą zapłacił pozwany.

W trakcie trwania wspólności majątkowej strony nabyły na własność lokal mieszkalny , położony w S. przy ul. (...), który potem sprzedały .

Przed wszczęciem procesu rozwodowego, powódka wspólnie z córką wystąpiła przeciwko pozwanemu o ochronę naruszonego posiadania , wskazując iż pozwany kazał im opuścić przedmiotową nieruchomość , powództwo zostało oddalone .

Powódka wystąpiła też przeciwko pozwanemu o zasądzenie kwoty 500.000,00 zł z tytułu odszkodowania za niewykonanie świadczenia wynikającego z umowy zawartej w dniu 18 marca 1999r. , kwota ta stanowiła równowartość przedmiotowej, wskazując, że pozwany zawarł z nią umowę ustną na podstawie której zobowiązał się do przeniesienia na powódkę własność w 1/2 części tej nieruchomości. Powództwo powódki zostało oddalone.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, iż powódka, nabyła nieruchomość objętą KW (...), prowadzoną dla lokalu mieszkalnego nr (...) i KW (...) dla lokalu nr (...) a fakty te wynikają z umowy 14 grudnia 1995r. i kolejną umową z 18 marca 1999r. sprzedała pozwanemu tą nieruchomość obejmującą dwa lokale mieszkalne i zgodnie z tą ostatnią umową dokonano wpisów do ksiąg wieczystych właściciela którym został pozwany. Wskazał, że ponieważ z prawem odrębnej własności lokali związane jest prawo do nieruchomości wspólnej a stanowi ją prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na której jest posadowiony budynek oraz prawo własności wspólnych części budynku stąd dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) będącą w użytkowaniu wieczystym, na której znajduje się budynek , z którego wyodrębniono dwa lokale mieszkalne. Po powstaniu odrębnej własności tych lokali dla nieruchomości gruntowej tj. działki (...) prowadzona jest księga wieczysta (...). Natomiast wszelkie wpisy dotyczące poszczególnych lokali dokonuje się w księgach wieczystych prowadzonych dla każdego z nich.

Sąd Rejonowy nie zgodził się ze stanowiskiem powódki, iż oświadczenie złożone przez M. Ł. a które zostało zapisane w umowie z 14 grudnia 1995r. może być traktowane jako forma zniesienia odrębnej własności lokali w sposób dorozumiany, które jakoby spowodowało wygaśnięcie zobowiązania. Podkreślając, że w umowie wyraźnie wskazano w §2 co jest przedmiotem umowy, a nadto powódka w końcowej treści §1 aktu notarialnego oświadczyła że wyżej opisane lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości nabyła będąc stanu wolnego , a więc dodatkowo potwierdziła co było przedmiotem kupna przez nią. Wskazał nadto, że powódka miała świadomość , iż w budynku znajdują się 2 lokale mieszkalne o czym świadczy przebieg sprawy I C 296/07 o naruszenie posiadania .

W tym stanie rzeczy oddalił roszczenie powódki w przedmiocie uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym .

Rozstrzygając o drugim żądaniu zważył, że nie zasługuje ono na uwzględnienie. Wskazał, że bezsporne było między stronami, że umowa z 18 marca 1999r. została zawarta pomiędzy nimi z uwagi na toczące się postępowanie egzekucyjne wobec powódki . Oceniał jednak, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że umowa sprzedaży z dnia 18 marca 1999 r. została zawarta dla pozorów.

Za niezasadny uznał zarzut dotyczący umyślnego przedstawienia w opisie sprzedawanych nieruchomości niedokładności , odmienności aniżeli wpisy w księgach wieczystych wskazując, że z wpisów dokonywanych w księgach wieczystych wynika, że sprzedaż na podstawie umowy z 18 marca 1999r. dwóch lokali mieszkalnych nastąpiła wraz z udziałami w użytkowaniu wieczystym gruntu i w prawie własności części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali, które związane są z prawem własności poszczególnych lokali .

Nie zgodził się także ze stanowiskiem powódki , że pozwany nie przekazał jej kwoty 30.000,00 zł jako ceny za sprzedaż nieruchomości

W oparciu o powyższe ocenił, że powództwo o uznanie czynności prawnej to jest umowy sprzedaży z 18 marca 1999r. w postaci aktu notarialnego Repertorium „ A „ (...) za nieważną , jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach orzekł w myśl art. 108§1 , 98 i 99 kpc oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Z wyrokiem nie zgodziła się powódka, która wyrok zaskarżyła w całości.

Wyrokowi w części obejmującej punkt 1 i 2 (uzgodnienie treści księgi wieczystej) zarzuciła naruszenie:

- art. 136 § 3 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. ewentualnie art. 15 a ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r., o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w zw. z art. 58 § 1 k.c. ;
- art. 235 § 2 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie,
- art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z art. 58 § 1 kc, poprzez jego niezastosowanie,
- błąd w ustaleniach stanu faktycznego polegający na przyjęciu, że w budynku faktycznie istnieją dwa odrębne lokale określone zgodnie z pierwotną, tworzącą odrębną własność lokale umową sprzedaży 1969 r.
- naruszenie prawa procesowego poprzez błędne zastosowanie art. 233 k.p.c. poprzez uchybienie przez sąd zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a także na sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, co w sposób bezpośredni powoduje, że powstaje dysharmonia pomiędzy dowodami zgromadzonymi w sprawie a konkluzją, do jakiej doszedł sąd na podstawie materiału dowodowego,
- naruszenie prawa procesowego poprzez błędne zastosowanie art. 328 § 2 k.p.c. co przejawiało się nie ustosunkowaniem się sądu do wszystkich przeprowadzonych dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowe.

Wyrokowi w części obejmującej punkt 3 i 4 (stwierdzenie nieważności umowy) zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę orzeczenia, polegający na przyjęciu, że: zamiarem stron fikcyjnej umowy z dnia 1999r. była rzeczywista sprzedaż nieruchomości, że pozwany zapłacił kwotę 30.000 zł, oraz , że pozwany posiadał środki finansowe na nabycie nieruchomości,
- naruszenie prawa procesowego poprzez błędne zastosowanie art. 233 kpc poprzez uchybienie przez sąd zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, a także na sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, co w sposób bezpośredni powoduje, że powstaje dysharmonia pomiędzy dowodami zgromadzonymi w sprawie a konkluzją, do jakiej doszedł sąd na podstawie materiału dowodowego.
- naruszenie prawa procesowego poprzez błędne zastosowanie art. 328 § 2 kpc co przejawiało się nie stosunkowaniem się sądu do wszystkich przeprowadzonych, dowodów, na których się oparł, i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

W konkluzji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniami pozwów i zasądzenie kosztów postępowania.

Rozwijając zarzuty powódka wskazała, że jej zdaniem poprzedni współwłaściciele umową zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności nieruchomości rep. A (...)zawartej dnia 5 listopada 1993r., złamali zakaz ustanowiony w art. 136 § 3 kc, bowiem dokonali zniesienia współwłasności mimo wyraźnej regulacji uniemożliwiającej powyższe w tym zakresie, czyniąc tym samym umowę nieważną. Naruszenie art. 235 § 2 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c. , który stanowi iż nie można przenieść własności lokalu bez przeniesienia udziału

w nieruchomości wspólnej, polegało zdaniem powódki na tym, że brak było w umowie z dnia 18 marca 1999 r. dookreślenia udziału w użytkowaniu wieczystym, co powoduje nieważność umowy. Zarzuciła, że nie nastąpił wpis o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego co stanowi naruszenie art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela jedynie te ustalenia Sądu Rejonowego, w których ustalił, że nieruchomość miejska położona w S. przy ul. (...) składa się z budynku mieszkalnego, w którym znajdują się dwa lokale mieszkalne szczegółowo przez Sąd pierwszej instancji opisane, ustalenia związane z ustanowieniem użytkowania wieczystego i odrębnej własności lokalu aktem notarialnym z dnia 28 lutego 1969 r., zawarcia umowy z dnia 9 listopada 1995 r. z tą zmianą, że zawarta umowa była umową przedwstępną; ustalenie, że w chwili zawierania umowy 14 grudnia 1995 r. strony pozostawały w konkubinacie a także ustalenia związane z nabyciem przez pozwanego umową z dnia 18 marca 1999 r. odrębnej własności lokalu nr (...) objętych księgami wieczystymi (...) prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Słupsku

Ustalenia Sądu pierwszej instancji uzupełnia o następujące dalsze ustalenia:

Na działce nr (...), położonej w S.przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym wyodrębnione zostały lokale nr (...), stanowiące odrębne nieruchomości (dowód: dokumenty w aktach (...))

Umową darowizny z dnia 15 października 1987 r. (...)R. Ł.darował swojemu synowi P. Ł.lokal mieszkalny nr (...)położony na piętrze budynku położonego w S.przy ulicy (...), wraz z udziałem w wysokości (...)w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu położonego w S.przy ulicy (...)oznaczonej (...)oraz udział w wysokości (...)części we współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego i zabudowań gospodarczych, dla których prowadzona była Kw (...)(dowód: umowa darowizny A (...)na k. 9 – 11 akt księgi wieczystej nr (...))

H. Ł. w wyniku dziedziczenia testamentowego stał się właścicielem lokalu nr (...) położonego w S. przy ulicy (...). (dowód: postanowienie Ns 142/90 na k. 13, zawiadomienie o dokonaniu wpisu na k. 15)

Działka (...)uzyskała oznaczenie (...)W wyniku podziału geodezyjnego jaki miał miejsce w 1993 r. działka (...)została podzielona na dwie działki:

- (...) o powierzchni 0,0292 ha, na której posadowiony jest budynek mieszkalny w którym znajdują się lokale nr (...)oraz
- (...) o powierzchni 0,0643 ha zabudowany budynkiem gospodarczym.

(dowód: wyciąg z wykazu zmian gruntowych i mapa na k. 61 – 63 akt Kw nr 5494)

W dniu 7 września 1993 r. H. Ł.i P. Ł.zawarli umowę, którą zatytułowali umową zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu oraz współwłasności nieruchomości rep. A (...). Umową tą H. Ł.przeniósł na P. Ł.swoje udziały w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...)oraz we własności wspólnych części budynku mieszkalnego i garażu a także odrębną własność lokalu nr (...). Natomiast P. Ł.przeniósł na H. Ł.swoje udziały w użytkowaniu wieczystym działki nr (...)oraz we współwłasności znajdującego się na tej działce budynku gospodarczego.

W wyniku zawarcia umowy P. Ł. stał się wyłącznym właścicielem stanowiących odrębną własność lokali nr (...) znajdujących się w budynku posadowionym na działce (...) w S. przy ulicy (...).

Wyłącznym współużytkownikiem działki gruntu nr (...) i właścicielem posadowionych na nim budynków stał się H. Ł..

Z księgi wieczystej (...) odłączono część o obszarze (...) (działka (...)) i przyłączono do księgi wieczystej (...) (dokumenty w aktach (...))

W dniu 30 listopada 1995 r. działająca w imieniu P. M. Ł. zawarła z M. M. umowę przedwstępną, w której P. Ł. zobowiązał się sprzedać lokale mieszkalne:

- nr (...) położony na parterze budynku mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w S.o kubaturze (...) z którym związany był udział wynoszący (...) części w użytkowaniu wieczystym działki na której znajduje się budynek mieszkalny i we współwłasności części wspólnych tegoż budynku,
- nr (...) położony na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w S.o kubaturze (...), z którym związany był udział wynoszący (...) części w użytkowaniu wieczystym działki na której znajduje się budynek mieszkalny i we współwłasności części wspólnych tegoż budynku - za cenę 65.000 zł

(dowód: umowa przedwstępna Re. A (...) na k. 24 – 25 akt księgi wieczystej (...))

W dniu 14 grudnia 1995 r. w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 1995 r. P. Ł. jako sprzedający i powódka jako kupująca zawarły umowę w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)) sprzedaży stanowiących odrębną własność lokali:

- nr (...) położonego na parterze o kubaturze (...) dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku prowadził księgę wieczystą nr (...), i z którego prawem własności związany był udział (...) w użytkowaniu wieczystym działki na której znajdował się budynek mieszkalny i we współwłasności części wspólnych tego budynku – wpisanych w księdze wieczystej nr (...),
- nr (...) położony na piętrze, o kubaturze (...) dla którego urządzona została księga wieczysta nr (...), i z którego prawem własności związany był udział (...) w użytkowaniu wieczystym części w użytkowaniu wieczystym działki na której znajdował się budynek mieszkalny i we współwłasności części wspólnych tego budynku – wpisanych w księdze wieczystej nr (...)

za cenę 65.000,00 zł (dowód: umowa sprzedaży Rep. A (...) na k. 26 – 27 akt księgi wieczystej (...))

Po migracji księgi wieczyste noszą następujące numery

Kw nr (...) obecnie (...);

Kw nr (...) obecnie (...);

Kw nr (...) obecnie (...);

(dowód: akta Kw (...); (...); (...))

Postępowanie apelacyjne mimo, że jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego co oznacza, że sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wyknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia. Sąd drugiej instancji nie może ograniczać się jedynie do oceny zarzutów skarżącego, lecz musi dokonać ponownych, własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (por m. In. wyroki Sądu Najwyższego z dnia lutego 2012 r. IV CSK 290/11 LEX nr 1136006, z dnia 13 marca 2012 r. II PK 173/11 LEX nr 1211151).

Dokonując analizy przez pryzmat prawa materialnego Sąd Okręgowy rozważał ponownie czy w świetle ustalonego stanu faktycznego roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wskazując na istnienie rozbieżności pomiędzy treścią ksiąg wieczystych wskazanych w pozwie a rzeczywistym stanem prawnym wskazała na szereg zarzutów, z których żaden w ocenie Sądu Okręgowego nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie zasługuje na aprobatę zarzut nieważności umowy z dnia 28 lutego 1969 r. z powodu nieprawidłowego, w ocenie powódki, ustalenia udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Odrębna własność lokali nr (...)w budynku położnym w S.przy ulicy (...)powstała w 1969 r. . Dla oceny ważności czynności prawnych prowadzących do wyodrębnienia tej własności zastosowanie znajdują przepisy obowiązujące w chwili ich dokonywania tj. przepis art. 137 § 2 k.c. Przepis ten wymagając ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości, nie określa jej obszarowo. Zatem – na co trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 kwietnia 1982 r. III CZP 11/82 (OSNC1982, z 11-12, poz. 164) - w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości (art. 137 § 2 pkt 2 k.c.) może nie odpowiadać stosunkowej wartości lub powierzchni wyodrębnionych lokali.

Nietrafny jest także zarzut nieważności umowy z dnia 5 listopada 1993 r., jako sprzecznej z art. 136 § 3 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, który Sąd Okręgowy w całej rozciągłości aprobuje, że

przepis, według którego nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości, dopóki trwa odrębna własność lokali mieszkalnych (art. 136 § 2 k.c.), nie wyłącza możliwości wydzielenia z tej nieruchomości odrębnej działki gruntu nie związanego z korzystaniem z domu i zniesienia współwłasności tak wydzielonej działki (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1971 r. III CZP 2/71 OSNC 1971, z. 11, poz. 190) . Analiza treści złożonych przez strony umowy oświadczeń oraz dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...)jednoznacznie wskazuje, że ówczesni współużytkownicy wieczystości wydzielili z działki (...), na której posadowiony był budynek mieszkalny – działkę (...)o powierzchni(...)² zabudowaną budynkiem gospodarczym i zniesli współużytkowanie tej działki. Zważywszy na wielkość pierwotnej działki (około 935 m²), która jak na warunki miejskie była działką bardzo dużą , uprawniony jest wniosek iż wydzielona działki nr (...)nie była potrzebna do korzystania z posadowionego na niej budynku i zniesienie współużytkowania tej działki nie naruszało przepisu art. 136 § 2 k.c. Treść oświadczeń woli, w których H. Ł.przeniósł na P. Ł.własność lokalu nr (...)oraz swój udział we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...) (bo to na tej działce a nie jak sugeruje powódka na działce (...)posadowiony jest budynek) i we własności wspólnych części budynku mieszkalnego i garażu nie stanowi sprzecznego z art. 136 § 2 k.c. zniesienia współwłasności użytkowania wieczystego ale przeniesienie przez H. Ł.na rzecz P. Ł.prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...)wraz ze związanymi z nim udziałami we współwłasności części wspólnych budynku i we współużytkowaniu działki gruntu, na której budynek z którego lokale wyodrębnione jest posadowiony.

Nie może odnieść zamierzonego skutku zarzut nieważności umowy z dnia 5 listopada 1993 r. z powodu niezgodnego z prawem określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Skoro bowiem – co wyżej wskazano - przepis art. 136 § 2 k.c., nie wyłącza możliwości wydzielenia z tej nieruchomości odrębnej działki gruntu, nie związanego z korzystaniem z domu, i zniesienia współwłasności tak wydzielonej działki to nie można wykluczyć możliwości określenia wielkości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali we współwłasności nieruchomości w sposób nie odpowiadający stosunkowej wartości lub powierzchni wyodrębnionych lokali. Nie stoi takiej konstatacji na przeszkodzie przepis art. 15 a ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. 1969 r. Nr 22 poz. 159 ze zm.) dodany nowelą z dnia 6 lipca 1972 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i (Dz. U. 1972 r. Nr 27 poz. 193). Przepisy noweli nie zawierają żadnych przepisów intertemporalnych, zatem zgodnie z fundamentalną zasadą *lex retro on agit*, znajdują one zastosowanie tylko do zdarzeń, które będą miały miejsce po wejściu w życie przepisy art. 15a czyli od dnia 25 lipca 1972 r. Biorąc pod uwagę treść całego art. 15a , który reguluje możliwość wyodrębnienia samodzielnego lokalu z budynku wielomieszkaniowego, przyjąć należy, iż przepis ten znajduje zastosowanie do nowowyodrębnianych lokali mieszkalnych. W rozpoznawanej sprawie w roku 1993 nie doszło do wyodrębnienia lokali , lokale te bowiem zostały wyodrębnione już w 1969 r. i przepis art. 15a cytowanego ustawy nie może znaleźć zastosowania.

Nie jest zasadny zarzut powódki, że zawierając umowę w dniu 14 grudnia 1995 r. nie nabyła odrębnej własności lokali ale budynek mieszkalny – na co wskazywać ma treść zawartej umowy i umowa przedwstępna z dnia 9 listopada 1999 r. zawarta w formie pisemnej a nazwana przez strony umową wstępną przyrzeczenia sprzedaży. Przede wszystkim zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że w chwili zawierania umowy istniała odrębna własności lokali nr (...) położonych w budynku położony w S. B. C. 1. W ocenie Sądu treść umowy zawartej przez strony jednoznacznie wskazuje (co trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji), że przedmiotem sprzedaży były dwa stanowiące odrębną własność lokale mieszkalne położone w tym samym budynku. Opisując przedmiot sprzedaży i składając oświadczenia woli strony wyraźnie określiły, że przedmiotem sprzedaży są dwa stanowiące odrębną nieruchomość lokale. Podkreślenia wymaga, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na konstatację, że odrębna własność lokali została zniesiona. Zniesienie takie wymagałoby wyraźnego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.) i nie można go domniemywać a oświadczenie takie nie zostało złożone.

Nie jest także słuszny zarzut nieważności umowy zawartej w dniu 18 marca 1999 r. z powodu nie objęcia umową udziału w nieruchomości wspólnej i udziału w użytkowaniu wieczystym. O ile rację ma powódka, że umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez udziału w prawie do gruntu jest nieważna, to nie sposób w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wywieść, iż umowa z dnia 18 marca 1999 r. nie obejmowała praw związanych z prawem własności lokali nr (...). Wprawdzie w § 2 aktu notarialnego powódka oświadczyła jedynie, że sprzedaje W. P. lokal mieszkalny numer (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S. oraz lokal mieszkalny numer (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S. dodatkowo jednak wskazała, że lokale zostały bliżej opisane w § 1 aktu. W § 1 aktu notarialnego natomiast lokale zostały dokładnie opisane wraz z przynależnymi do nich udziałami we współużytkowaniu wieczystym i w prawie własności części wspólnych budynku oraz dodatkowo opisane przez wskazanie numerów ksiąg wieczystych, które prowadzone są dla poszczególnych lokali. Nie sposób zatem uznać za zasadny zarzut, że w ogóle nie dookreślono prawa w użytkowaniu wieczystym nie wskazując numeru działki oznaczonej w ewidencji gruntów, powierzchni gruntu, a tym bardziej numerów ksiąg wieczystych nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek. W tej mierze zaaprobować należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 3 września 2009 r. I CSK 6/09 (LEX 528218) i postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00 (OSNC 2003, nr 6, poz. 81), że umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu bez określenia udziału w prawie do gruntu jest nieważna, chyba że na podstawie innych danych w niej zawartych można ustalić związany z lokalem udział w prawie do gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego odwołanie się w opisie lokali i praw do nich przynależnych do numeru księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu pozwala na ustalenie wszystkich danych, których brak określenia zarzuca powódka. Dane te są wymienione w dziale I. Rubryka 1.11.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu z dnia zawarcia umowy - Dz. U. 1997 r., Nr 115, poz. 741 ze zm.). Z akt księgi wieczystej (...)(obecnie (...)) (k. 110) wynika bowiem, że w dziale II księgi w dniu 2 września 2003 r. wpisany został W. P. jako właściciel lokalu nr (...) opisanego w Kw (...) i właściciel lokalu nr (...) opisanego w Kw (...) - jako użytkownik wieczysty i właściciel wspólnych części budynku na podstawie umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem w S., R. R. w dniu 18 marca 1999 r. rep. A nr (...) k. 110 akt.

Wobec powyższego, mimo iż Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do wszystkich zarzutów stawianych przez powódkę to w świetle poczynionych dodatkowych ustaleń i rozważań uznać należało, że nie istnieje rozbieżność pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym a oddalający powództwo wyrok Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację skierowaną do punktu 1 i 2 zaskarżonego wyroku i na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty postępowania apelacyjnego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika obliczone na podstawie § 12 ust 1. pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2002, nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie także w odniesieniu do rozstrzygnięcia Sądu o drugim z żądań powódki.

W pierwszej kolejności rozstrzygnąć należało czego domaga się powódka która formułując żądanie pozwu wskazała, że żąda „stwierdzenia nieważności umowy” wskazując tym samym, iż żąda wydania przez sąd orzeczenia na skutek którego umowa stanie się nieważna (wyroku konstytucyjnego). Tymczasem z przytoczonej podstawy faktycznej żądanie – wskazującej, że umowa będąca przedmiotem sporu została zawarta dla pozorów (i jako taka w świetle art. 83 k.c. jest nieważna z mocy prawa) wnioskować należy, że powódce w sprawie chodziło o wydanie przez sąd orzeczenia deklaratoryjnego, stwierdzającego stan już zaistniały. Zgodnie z utrwalonym w doktrynie prawa cywilnego procesowego poglądem w przypadkach, gdy powód domaga się wydania wyroku deklaratoryjnego prawidłowo sformułowane żądanie powinno brzmieć, iż domaga się ustalenia, że umowa jest nieważna. Powyższe nie stanowiło przeszkody do rozpoznania sprawy albowiem sąd ma obowiązek dbać o prawidłowe sformułowanie żądania pozwu i nie jest związany sformułowaniami konkluzji pozwu dokonany przez powoda może w wyroku zmienić brzmienie tej konkluzji. Z powyższych względów Sąd Okręgowy zakwalifikował żądanie powódki jako powództwo o ustalenie, że umowa zawarta w dniu 18 marca 1999 r. jest nieważna. (art. 189 k.p.c.).

Warunkiem sine qua non dopuszczalności określonego w art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego w ustaleniu. Badając istnienie tej przesłanki Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powódka nie posiada interesu prawnego w ustaleniu, że umowa sprzedaży zawarta dnia 18 marca 1999 r. jest nieważna. W doktrynie i orzecznictwie ugruntował się pogląd, że w sytuacji gdy osoba zainteresowana może w innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw nie sposób mówić o istnieniu interesu prawnego. Z okoliczności faktycznych przytoczonych przez powódkę na uzasadnienie żądania wynika, że ochrony swoich praw może ona dochodzić zarówno w sprawie o wydanie nieruchomości jak i o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 351/10 LEX nr 785272). Wprawdzie, jak wskazał Sąd Najwyższy, interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego będzie istniał wyjątkowo obok możliwości dochodzenia świadczenia wówczas, gdy ze spornego stosunku wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie powództwem o świadczenie nie jest możliwe lub na razie nie jest aktualne (orzeczenie z dnia 11 września 1953 r., I C 581/53, OSNCK z 1954 nr 3 poz. 65) jednak na gruncie rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do uznania, że zachodzą takie okoliczności. Podkreślenia wymaga, że reprezentowana przez fachowego pełnomocnika powódka nie tylko nie wykazała ale nawet nie wskazała na czym polega interes prawny w ustaleniu. W tych okolicznościach powództwo jako niedopuszczalne podlegało oddaleniu a podniesione przez apelującego zarzuty jako bezprzedmiotowe nie podlegały rozpoznaniu.

W świetle powyższego uznając, że zaskarżony wyrok mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.c. oddalił apelację a na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty postępowania apelacyjnego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika obliczone na podstawie § 12 ust. 1. pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2002, nr 163, poz. 1349 ze zm.)