

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa K. W., E. W., A. Z. i B. Z. nakazał pozwanej K. G. przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie boksów garażowych postawionych na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 290 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, że Gmina Miejska Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...). Działka ta jest w 95% przedmiotem wieczystego użytkowania do 2033 roku na rzecz właścicieli garaży posadowionych na jej terenie. Pozwana zawarła z Miastem Ł. umowy dzierżawy gruntu oznaczonego numerem działki (...) w 2005 i 2007 roku. W dniu 24 kwietnia 2007 roku pozwana uzyskała decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Ł. o warunkach zabudowy garażu. K. G. na dzierżawionym gruncie rozpoczęła w dniu 24 października 2007 roku budowę garażu wolnostojącego o konstrukcji blaszanej. Prace zakończono w dniu 16 listopada 2011 roku. Decyzją nr (...) Wojewody (...) z dnia 12 grudnia 2008 roku, utrzymaną w mocy przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 4 czerwca 2009 roku stwierdzono nieważność decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 24 września 2007 roku nr (...)/483/07 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielający K. O. (obecnie G.) pozwolenia na budowę budynku garażowego bez instalacji wewnętrznych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w wyroku z dnia 25 listopada 2009 roku oddalił skargę K. O. na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 4 czerwca 2009 roku, podzielając argumentację przedstawioną w zaskarżonej decyzji. Wyrok jest prawomocny od dnia 11 marca 2010 roku.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo jest uzasadnione w części. Wskazał, że roszczenia windykacyjne i negatoryjne przysługują także użytkownikowi wieczystemu. Grunt oznaczony jako działka (...) skupia w sobie co najmniej dwa rodzaje uprawnień o charakterze rzeczowym – prawo własności gruntu, jakie przysługuje Gminie Ł. oraz prawo użytkowania wieczystego przysługującego w udziałach właścicielom garaży stanowiących odrębne nieruchomości wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń. Powyższe obliuguje do wspólnego decydowania o przedmiocie praw – na zasadach współwłasności, przez odpowiednie stosowanie art. 199 i nast. kc.

Zgodnie zaś z przepisami o współwłasności, każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 kc). Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

W ocenie Sądu wyrażenie zgody na postawienie garażu przez K. O., a następnie zawarcie umowy dzierżawy obejmującej teren pod garażem, stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Obciąża bowiem wspólny przedmiot praw – grunt – prawem obligacyjnym, dającym uprawnienie do władania częścią nieruchomości i korzystania z niej z wyłączeniem pozostałych współuprawnionych. Dokonanie tej czynności wymaga zatem zgody pozostałych współuprawnionych.

W tej sprawie nie wykazano, by Gmina Ł., działająca przez jednostkę uprawnioną do administrowania nieruchomością – Administrację (...) Ł. (...) - występowała o taką zgodę do pozostałych współuprawnionych. Wobec braku uprawnień K. G. do dysponowania częścią nieruchomości przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), postawienie przez nią garażu nie jest zgodne z prawem i narusza uprawnienie wszystkich współużytkowników wieczystych do swobodnego korzystania z całej nieruchomości. Biorąc zaś pod uwagę charakter wieczystego użytkowania, najbliższego, gdy chodzi o zakres uprawnień do własności, nawet decyzja właściciela nieruchomości, ale podjęta bez zgody pozostałych uprawnionych, nie może pozwalać innemu podmiotowi na wkraczanie w sferę uprawnień związanych z rzeczą.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Od wskazanego wyroku apelację złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu (pkt 1 i 3 wyroku). Wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 6 k.c. w zw. z art. 222

§ 1 k.c. per analogiam w zw. z art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010, nr 102, poz 651 ze zm.) oraz art. 19 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 29.04.1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t.j. Dz. U. z 1991r., nr 30, poz. 127 ze zm) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym przyjęciu, iż powodowie należycie wykazali swoją legitymację czynną do występowania w procesie, jako współużytkownicy wieczystości gruntu, na którym posadowiono sporny garaż, pomimo nie przedstawienia przez nich dokumentów urzędowych w postaci odpisów ksiąg wieczystych, z których wynikałoby, że zostali oni w nich ujawnieni w takim charakterze, co było wymagane ze względu na konstytutywny charakter tego typu wpisu zarówno przy ustanowieniu użytkownika wieczystego (powodowie W.), jak i jego przeniesieniu na inne osoby (powodowie Z.),

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść

rozstrzygnięcia w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 309 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż ustalenie treści wpisów w księdze wieczystej może być dokonane za pomocą innego środka dowodowego w rozumieniu art. 309 k.p.c. w postaci wydruku z internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych, podczas gdy wymaga ono przedstawienia odpisu księgi wieczystej posiadającej walor dokumentu urzędowego, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego uznania, iż powodowie wykazali dowodowo, mające im przysługiwać prawo użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest niezasadna.

Wywody apelacji dotyczące zarówno naruszenia przepisów prawa procesowego jak i materialnego koncentrują się wokół jednej kwestii. Sprowadzają się do zarzutu, że Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia faktyczne w sprawie, a na ich podstawie dokonując subsumcji zaistniałych faktów pod obowiązujące przepisy prawa materialnego oparł się na wydruku z internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych odnoszących się do nieruchomości - lokali stanowiących odrębną własność (garaż).

Omawiany zarzut jest oczywiście nieuzasadniony. Zauważyć bowiem należy, że niekwestionowanym przez pozwaną był na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz status powodów jako jej użytkowników wieczystych, a tym samym i legitymacja procesowa czynna powodów. Pozwana także w żaden sposób nie kwestionowała załączonych przez stronę powodową wydruków z internetowej przeglądarki internetowej obrazujących stan ksiąg wieczystych. Zauważyć też należy, że wydruki powyższe nie są pozbawione waloru dowodowego, o czym świadczy art. 309 k.p.c. W tych okolicznościach sprawy w pełni uprawnionym był oparcie się przez Sąd Rejonowy na wymienionych dokumentach.

Wbrew twierdzeniom apelacji nie istniał po stronie powodów obowiązek przedstawienia dokumentów urzędowych w postaci odpisów ksiąg wieczystych, co do garaży stanowiących ich odrębny przedmiot własności. Żaden przepis wymogu takiego nie stanowi. Kwestia udowodnienia prawa użytkownika wieczystego podlega normalnym rygorom dowodowym dotyczącym przedmiotu i oceny dowodów. Art. 230 k.p.c. stanowi, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Zgodnie zaś z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W rozpoznawanej sprawie wszystkie dowody przedstawione przez powodów w tym kserokopie aktów notarialnych, wydruk ze strony ksiąg wieczystych, a także postawa pozwanej wskazywał wyraźnie, że powodowie posiadali legitymację czynną, jako współużytkownicy wieczystości nieruchomości. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może się więc ostać. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są więc prawidłowe, wobec czego Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Zwrócić należy również uwagę, że wobec stanowiska pozwanej, która dopiero na etapie postępowania apelacyjnego kwestionuje walor dowodowy wydruku ze strony ksiąg wieczystych i status powodów jako współużytkowników wieczystych nieruchomości, powodowie załączyli odpisy ksiąg wieczystych nieruchomości – lokali stanowiących odrębną własność (garaż), mające moc dokumentów urzędowych, co niweczy wszelkie wątpliwości co do charakteru prawa własności i legitymacji czynnej powodów.

Prawidłowo także Sąd Rejonowy w świetle poczynionych ustaleń na podstawie przywołanych przepisów prawa materialnego skonstatował, że czynności prawne dokonywane przez pozwaną tylko z Miastem G. Ł., jako właścicielem, ale z pominięciem użytkowników wieczystych nieruchomości były nieważne, jako przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.). Skutkuje to brakiem tytułu prawnego pozwanej do przedmiotowej nieruchomości i godzi w uprawnienia współużytkowników wieczystych nieruchomości. Słusznie zatem Sąd Rejonowy powództwo uwzględnił.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym zgodnie z § 6 pkt 2 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 461).