

Sygn. akt II C 620/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Wolski
Protokolant:	Paulina Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

K. O.

przeciwko

K. J.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnych

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki K. O. na rzecz pozwanego K. J. kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 620/12

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron i przebieg postępowania.

1. K. O. wytoczyła powództwo przeciwko K. J. o stwierdzenie nieważności czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności lokali oznaczonych numerami (...) w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dokonanej w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 2011 r. oraz

o stwierdzenie nieważności czynności prawnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...) w nieruchomości położonej

w W. przy ul. (...), dokonanej w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 2011 r. K. O. wniosła również o zasądzenie od K. J. kosztów procesu.

1.1. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym znajdującym się w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest

udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący (...).

Powódka podniosła, iż pozwany był właścicielem lokali niewyodrębnionych

i przysługiwał mu udział w prawie własności budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu wynoszącym (...).

Powódka wskazała, iż w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 2011 r. pozwany ustanowił odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych oraz siedmiu samodzielnych lokali przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne. Ustanawiając odrębność własności lokali i określając wielkość udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, pozwany złożył oświadczenie, iż wyodrębnione przez niego lokale nie stanowiły nigdy części nieruchomości wspólnej, a wielkość udziałów została obliczona stosownie do art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali. Pozwany oświadczył nadto,

iż powierzchnia użytkowa wszystkich lokali znajdujących się w budynku wynosi 607,15 m⁽²⁾, a powierzchnia użytkowa budynku wynosi 662,52 m⁽²⁾. Oświadczenia te stały się zdaniem powódki podstawą wyodrębnienia pomieszczeń i ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególne pomieszczenia wyodrębnione. W ocenie powódki pomieszczenia, których właścicielem jest pozwany, były przeznaczone do użytku wszystkich mieszkańców budynku, albowiem niektóre z nich miały charakter ściśle techniczny (pomieszczenie węzła cieplnego, pomieszczenie

z przyłączem gazowym i wodnym). Zdaniem powódki, wyodrębnione przez pozwanego lokale wchodziły w skład części wspólnych nieruchomości,

w których udział przysługiwał właścicielom lokali mieszkalnych nr (...).

W ocenie powódki czynność prawna dokonana przez pozwanego w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 2011 r., polegająca na ustanowieniu odrębnej własności lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne jest czynnością nieważną w związku ze sprzecznością tej czynności z art. 3 ust. 2 ustawy

o własności lokali. Natomiast czynność prawna polegająca na ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...) jest w ocenie powódki nieważna w części dotyczącej ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z prawem własności tych lokali, ponieważ ustalenie wielkości udziałów nastąpiło z naruszeniem art. 3 ust. 3 oraz art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali. Powódka wskazała nadto, iż przysługuje jej interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności aktu notarialnego z dnia

24 listopada 2011 r. z uwagi na fakt, iż ustanowienie odrębnej własności

w stosunku do części wspólnych nieruchomości i wadliwe określenie udziałów w nieruchomości wspólnej ogranicza zakres praw powódki przysługujących jej w stosunku do nieruchomości wspólnej i jednocześnie umożliwia pozwanemu rozporządzenie prawem własności wyodrębnionych lokali kosztem nieruchomości wspólnej.

2. W odpowiedzi na pozew K. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od K. O. kosztów procesu według norm przepisanych.

2.1. Uzasadniając powyższe stanowisko pozwany podniósł, iż powódka nie wykazała interesu prawnego w dochodzeniu roszczenia. Pozwany wskazał, iż dnia 24 listopada 2011 r. aktem notarialnym ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) oraz lokali przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne oznaczonych nr (...). Pozwany podniósł, iż wpis odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu ma charakter konstytutywny, a zatem od momentu jego dokonania obowiązuje domniemanie prawne zgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Obalenie zaś owego domniemanie może nastąpić wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwany podniósł nadto, iż dnia 7 lutego 2011 r. oraz 30 maja 2011 r. zostały wydane przez M. S. W. zaświadczenia o samodzielności lokali nr (...). Natomiast w dniu 1 sierpnia 2011 r. pozwanemu przekazano już samodzielne lokale. Następstwem tych czynności było zatem prawne wyodrębnienie tych lokali aktem notarialnym z dnia 24 listopada 2011 r.

II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

1. 24 listopada 2011 roku K. J. złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu w nieruchomości położonej

w W. przy ul. (...) odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...), oraz oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne, oznaczone numerami (...).

2. K. O. jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący (...).

okoliczności bezsporne

III. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

1. Powództwo podlega oddaleniu.

2. Powódka wytaczając powództwo zakwestionowała ważność czynności zmierzającej do ustanowienia odrębnej własności lokali wskazując, iż złożone oświadczenie dotyczyło nieruchomości wspólnej, przy czym jednocześnie naruszało zasady wynikające z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.

3. Ustosunkowując się do tak określonej podstawy faktycznej żądania, które znajdowało podstawę prawną w art. 189 k.p.c. w zw.

z art. 58 § 1 k.c., Sąd stwierdza, iż w aktualnym stanie prawnym właściwą drogą ochrony interesów powódki jest ewentualne roszczenie oparte

na art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jedynie uwzględnienie powództwa w ramach postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stworzy ewentualnie przesłanki do definitywnego obalenia erga omnes skutków złożenia oświadczenia woli zawartego w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 2011 r.

w zakresie kwestionowanym przez powódkę. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę na konstytutywny charakter wpisu prawa użytkowania wieczystego, które to prawo nierozzerwalnie związane jest – w tym przypadku – z prawem odrębnej własności ustanowionych lokali. Ewentualne wydanie wyroku potwierdzającego nieważność zaskarżonej czynności prawnej w ramach powództwa opartego na art. 189 k.p.c., który nie korzystałby z rozszerzonej prawomocności, nie stworzyłoby warunków do rzeczywistej ochrony interesów powódki, w tym poprzez wykluczenie wprost możliwości skutecznego rozporządzenia wpisanym prawem na rzecz osób trzecich

(por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010 r., III CSK 204/09, niepubl.; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011/9/96; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSNC – ZD 2012/1/7).

4. Uwzględnienie powyższych okoliczności prowadziło do oddalenia powództwa a limine z uwagi na niewykazanie interesu prawnego

w rozumieniu art. 189 k.p.c.

4.1. O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 3 k.p.c.