

Sygnatura akt XI C 1250/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Maja Szydłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2015 r. we W.

sprawy z powództwa H. G.

przeciwko T. K., U. S., A. T., J. T., H. D., I. F., M. T., Gminie W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli lub ewentualnie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. oddała powództwo o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli;

II. uzgadnia treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I –SP w rubryce Spis praw związanych z własnością Lp 1 dotyczącej udziału związanego z własnością lokalu w podrubryce „Treść prawa” nakazać wpisać „właściciel lokalu, dla którego urządzono księgę wieczystą, ma udział w 42% we wspólnych częściach budynku i w 42% w prawie użytkowania wieczystego terenu objętych księgą wieczystą (...);

III. uzgadnia treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I –SP w rubryce Spis praw związanych z własnością Lp 1 dotyczącej udziału związanego z własnością lokalu w podrubryce „Treść prawa” nakazać wpisać „właściciel lokalu, dla którego urządzono księgę wieczystą, ma udział w 11% we wspólnych częściach budynku i w 11% w prawie użytkowania wieczystego terenu objętych księgą wieczystą (...);

IV. oddała powództwo ewentualne w pozostałym zakresie;

V. oddała wniosek powódki o zasądzenie kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 23 lipca 1970 r. Skarb Państwa, jako właściciel zabudowanej budynkiem wielorodzinnym nieruchomości przy ul. (...) we W., zawarł z małżonkami:

- P. L. (1) i P. L. (2), zamieszkałymi w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...),
- M. T. i J. T., zamieszkałymi w lokalu numer (...) przy ul. (...),

- J. F. i I. F., zamieszkałymi w lokalu nr (...) przy ul. (...),

umowę, na mocy której sprzedał im do ich dorobku odrębną własność zajmowanych lokali mieszkalnych i oddał każdemu małżeństwu w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) we W. w udziale wynoszącym 1/3; przy tym wielkość udziału właścicieli lokalu nr (...) w częściach wspólnych budynku ustalono na 47%, właścicieli (...) na 42%, a właścicieli lokalu nr (...) na 11%.

(dowód: - umowa z dnia 23.07.1970 r., k. 86-93)

W dniu 27 września 1983 r. zmarł J. F., a spadek po nim nabyły żona I. F. i córka H. D. po 1/2 części każda z nich.

Postanowieniem z dnia 3 września 1997 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu dokonał działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości lokalowej przy ul. (...) wraz z udziałem w wysokości 11% w częściach wspólnych budynku oraz prawa użytkowania wieczystego w ten sposób, że nieruchomość ta została przyznana na własność I. F..

W dniu 22 września 2002 r. zmarł M. T., a spadek po nim nabyli wprost żona J. T. w 4/16 częściach oraz dzieci córka T. K., synowie M. T. i A. T. oraz wnuczka U. S. w 3/16 części każde z nich.

W dniu 22 maja 2007 r. H. G. nabyła w drodze umowy darowizny odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. wraz z udziałem w wysokości 47% w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki położonej we W. przy ul. (...).

(dowód: - dokumenty zawarte w aktach SR Wrocław-Fabryczna, sygn. akt XIV Ns 239/06, a w tym:

postanowienie z dnia 23.06.2006 r., k. 21 akt XIV Ns 239/06;

- dokumenty zawarte w aktach SR Wrocław-Fabryczna, sygn. akt I Ns 962/97, a w tym:

postanowienie z dnia 12.08.1997 r., k. 7 akt I Ns 962/97,

postanowienie z dnia 3.09.1997 r., k. 11 akt I Ns 962/97;

- dokumenty zawarte w aktach SR Wrocław-Fabryczna, sygn. akt I Ns 1011/88;

- treść ksiąg wieczystych, k. 9-58)

Zarządzeniem nr (...) z dnia 4 września 2007 r. wyraził zgodę na zmianę wysokości udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu położonego we W. przy ul. (...) dla właścicieli lokali w domu trzylokalowym na wysokość udziałów wynikającą ze współwłasności budynku: dla właścicieli lokalu nr (...), dla właścicieli lokalu nr (...), dla właścicieli lokalu nr (...).

(dowód: - pismo UM W., k. 94;

- zarządzenie nr (...), k. 95-96)

W księdze wieczystej nr (...), założonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), wpisano, że związany z własnością lokalu udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi 47/100.

W księdze wieczystej nr (...), założonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), wpisano, że właściciel lokalu, dla którego urządzono księgę wieczystą, ma udział w 42% we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego terenu w 1/3, objętych księgą wieczystą KW nr (...).

W księdze wieczystej nr (...), założonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), wpisano, że właściciel lokalu, dla którego urządzono księgę wieczystą, ma udział w 11% we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego terenu w 1/3, objętych księgą wieczystą KW nr (...).

W księdze wieczystej nr (...), założonej dla zabudowanej działki położonej we W. przy ul. (...), oddanej w użytkowanie wieczyste wpisano, że:

- właścicielowi lokalu nr (...) przy ul. (...) przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w wysokości 47/100
- właścicielowi lokalu nr (...) przy ul. (...) w wysokości 42/100,
- właścicielowi lokalu nr (...) przy ul. (...) w wysokości 11/100.

(dowód: - odpisy zwykle ksiąg wieczystych lokali i gruntu przy ul. (...), k. 242-251)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli nie zasługiwało na uwzględnienie, a powództwo ewentualne o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych wskazanych w piśmie procesowym z dnia 20 maja 2014 r. zasługiwało na uwzględnienie w części.

Podstawę prawną pierwotnego żądania powódki stanowi art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Artykuł 64 k.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje **cywilnoprawny obowiązek** dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli).

Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze **roszczenia cywilnoprawnego**. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. Wynika to z brzmienia komentowanego przepisu, który przewiduje możliwość zastąpienia orzeczeniem sądu tylko "**oznaczonego oświadczenia woli**". Inaczej mówiąc, przymusowa realizacja obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest możliwa tylko wówczas, gdy istnieją przepisy prawa lub inne "źródła" pozwalające na ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego oraz konkretnej treści roszczenia (por. uchw. SN z dnia 11 marca 1994 r., III CZP 17/94, OSNC 1994, nr 10, poz. 185; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, Lex nr 466433; wyr. SA w Poznaniu z dnia 5 lutego 2009 r., I ACa 39/09, Lex nr 518092; Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 315; A. Łusznak-Zajac, Realizacja roszczenia..., op. cit., s. 1 i n.; A. Walaszek-Pyziół, W. Pyziół, Obowiązek zawarcia umowy..., op. cit., s. 9).

Odnosząc te uwagi do okoliczności niniejszej sprawy wskazać należy, że w sprawie bezsporne są w zasadzie wszystkie okoliczności faktyczne, w tym treść ksiąg wieczystych, ujawnione w nich udziały w częściach wspólnych budynku i w użytkowaniu wieczystym. Sporów nie budzi zatem, że między treścią księgi wieczystej (...) (założonej dla lokalu nr (...)) i (...) (założonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczystej stronom) a treścią ksiąg założonych dla pozostałych lokali (lokali pozwanych) istnieje sprzeczność, księgi wieczyste nr (...) wskazują bowiem niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, że właścicielom lokalu nr (...) przy ul. (...) przysługują udziały po 1/3 w prawie użytkowania wieczystego. Nie budzi też wątpliwości, iż w świetle zgromadzonego materiału dowodowego H. D. nie jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., na mocy postanowienia z dnia 3 września 1997 r. własność tego lokalu została przyznana I. F..

W sprawie pozwani pierwotnie uznali powództwo, ale uznanie to uznać należy za bezskuteczne, powódce nie przysługiwało bowiem roszczenie o nakazanie złożenia pozwanym oświadczeń woli wskazanych w pozwie, a pozwanych nie obciążał obowiązek dokonania określonej czynności prawnej. Oznacza to, że pozwani nie mogli uznać roszczenia, które prima facie nie istnieje. Tym samym, wobec nieudowodnienia przez powódkę, że przysługiwało jej dochodzone roszczenie, Sąd na podstawie art. 6 k.c.

i art. 232 k.p.c. oddalił powództwo o nakazanie złożenia pozwanym oświadczeń o treści wskazanej w pozwie.

Wobec oddalenia powyższego powództwa do rozpoznania pozostało żądanie ewentualne uzgodnienia treści ksiąg wieczystych wszystkich lokali przy ul. (...) we W. oraz księgi wieczystej gruntu przy ul. (...). Odnosząc się do tego żądania wskazać należy, że księgi wieczyste założone dla lokalu powódki i gruntu, tj. księgi o numerach (...) (założonej dla lokalu nr (...)) i (...), wskazują wielkość udziałów w wieczystym użytkowaniu przedmiotowego gruntu zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym i brzmieniem art. 3 ust 1 i 3 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Tym samym, skoro wpisy w ww. księgach wieczystych są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd na podstawie cytowanego przepisu i art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oddalił powództwo ewentualne w tym zakresie, co znalazło swój wyraz w punkcie IV tenoru wyroku. Sąd oddalił również w tym punkcie żądanie skierowane przeciwko pozwanej H. D., nie jest ona bowiem współwłaścicielem żadnego lokalu przy ul. (...) we W..

Co do żądania o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) podkreślić należy, że w art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali prawodawca przesądził, że udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Na podstawie art. 50 k.c. można wysnuć wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu jako nieruchomości. Przepis ten stanowi, iż prawo związane z własnością nieruchomości stanowi jej część składową. Udział w nieruchomości wspólnej ściśle dzieli los prawny lokalu. Nie można przenieść własności lokalu bez przeniesienia udziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli budynek, w którym znajdują się wyodrębnione lokale znajduje się na gruncie użytkowanym wieczyście, stanowi on także odrębną nieruchomość budynkową. Właścicielom poszczególnych lokali przysługują w takim wypadku udziały nie tylko w częściach wspólnych budynku, ale także udziały w użytkowaniu wieczystym. Według art. 4 ust. 3 tej ustawy jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego. Powyższe unormowanie uprawnia do wysunięcia wniosku, że odpowiednio stosowany art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali oznacza, że udział w użytkowaniu wieczystym jest prawem związanym z własnością lokalu. Z kolei stosownie do art. 3 ust. 3 zd. 1 oraz art. 4 ustawy o własności lokali w związku z art. 4 ust. 3 tej ustawy udział właściciela lokalu w użytkowaniu wieczystym odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do ustalenia wspomnianej proporcji niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Udział w użytkowaniu wieczystym odpowiada wielkością ściśle udziałowi w nieruchomości wspólnej (wspólnych częściach nieruchomości budynkowej). Żaden z właścicieli lokalu nie może mieć innego udziału w nieruchomości wspólnej, a więc także w gruncie, na którym wznosi się budynek, niż udział, który wynika z zastosowania art. 3 ust. 1 ustawy. Rozważania te należy odnieść na grunt ustawy

z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, obowiązującej w chwili wyodrębnienia lokali przy ul. (...) we W. i w chwili oddania położonej tam działki w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie w przedmiotowym okresie ustawa ta nie zawierała odpowiednich postanowień, niemniej w dniu 25 lipca 1972 r. ustawę tę odpowiednio zmieniono. Nadto w trakcie migracji ksiąg wieczystych obowiązywała już ustawa o własności lokali. Poza tym, w myśl art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu do jej rzeczywistego, a więc istniejącego w dacie orzekania stanu prawnego, a nie do stanu prawnego, który wprawdzie istniał w przeszłości, lecz w chwili zgłoszenia żądania uzgodnienia nie odpowiada już rzeczywistości (tak wyrok SN z 18 listopada 1996 roku, I CKU 43/96, wyrok SN z 23 listopada 1988 roku, III CRN 434/88, OSNCP 1991/1/12, postanowienie SN z 12 czerwca 2002 roku, III CKN 978/00).

Przeprowadzone rozważania uprawniają zatem do sformułowania następującego stanowiska: jeżeli na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 lipca 1972 r. określono należący do jednego właściciela lokalu udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w innej wielkości, niż udział we własności części wspólnych budynku, to po nowelizacji tej ustawy w dniu 25 lipca 1972 r. i po wejściu w życie ustawy o własności lokalu występuje niezgodność ujawnionego w księdze wieczystej lokalu treści prawa z rzeczywistym stanem prawnym.

Wobec powyższego na podstawie powołanych przepisów i art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd orzekł jak w punkcie II i III tenoru wyroku, ustalając udziały w użytkowaniu wieczystym w wysokości odpowiadającej ściśle udziałowi w nieruchomości wspólnej (wspólnych częściach nieruchomości budynkowej), w punkcie IV oddalając powództwo ewentualne w pozostałym zakresie.

W punkcie V wyroku Sąd oddalił wniosek powódki o zasądzenie kosztów postępowania, uznając, że w sprawie zachodzą przesłanki z art. 102 k.p.c. uzasadniające nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania. Za szczególnie uzasadniony przypadek w rozumieniu tego przepisu uznać należy fakt, że pierwotnie zgłoszone żądanie z art. 64 k.c. zostało w całości oddalone i było ono niezasadne już w dniu wniesienia powództwa. Nadto, roszczenie ewentualne nie zostało w całości uwzględnione.