

Sygn. akt I C 1478/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **A. Ś.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanej A. Ś. kwotę 7.217,00 zł (słownie złotych: siedem tysięcy dwieście siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1478/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska K., w pozwie skierowanym przeciwko A. Ś., domagała się ustalenia nieważności czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 30.12.2011 r. przed asesorem notarialnym T. G., zastępcą notariusza B. G., w Kancelarii Notarialnej (...), (...)

Na uzasadnienie powódka wskazała, że na podstawie powołanego aktu notarialnego oraz wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 31.03.2009 r., sygn. akt VI C 163/07/S, zostały dokonane wpisy w księgach wieczystych nr (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, dotyczące wyodrębnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. oraz dokonano wpisu na rzecz A. Ś. jako właściciela przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) części.

Powódka wskazała, że czynność prawna objęta w/w aktem notarialnym jest nieważna albowiem jest sprzeczna z prawem – art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 80 §2 w zw. z §3 i art. 81 ustawy Prawo o notariacie.

Powódka podniosła, iż w sprawie będącej przedmiotem rozpoznania Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, sygn. akt I C 163/07/S, w dniu 31.03.2009 r. zapadł wyrok zobowiązujący powódkę do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności spornego lokalu, przy czym brak było w wyroku wskazania jednego z istotnych elementów niezbędnych dla prawidłowego ustanowienia odrębnej własności lokalu, tj. stosownego orzeczenia w zakresie przeniesienia i wysokości udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z prawem własności lokalu. Oświadczenie w tym przedmiocie nie zostało także nigdy złożone przez uprawnionego przedstawiciela Gminy. W ocenie powódki nie ulega wątpliwości, iż uprawnienie do określenia wysokości udziału zbywanego w nieruchomości wspólnej należy wyłącznie do kompetencji dotychczasowego właściciela – tj. powodowej

Gminy. Oświadczenie w tym przedmiocie złożyła natomiast osobiście pozwana przystępując do spornej czynności prawnej. Dla powódki nie budzi wątpliwości wadliwość powołanego wyroku zastępującego oświadczenie woli Gminy, gdyż brak dokładnego wskazania wysokości tego udziału w wyroku skutkuje niemożnością jego wykonania; orzeczenie to nie mogło wywołać skutków prawnych polegających na wyodrębnieniu lokalu, co musi skutkować nieważnością umowy zawartej w akcie notarialnym z dnia 30.12.2011 r. Skutkiem niewskazania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej jest także nieprawidłowe ustalenie wysokości ceny nabycia nieruchomości, ponadto w powołanym wyroku nie wskazano wielkości powierzchni pomieszczenia przynależnego do lokalu oraz podano powierzchnię lokalu inną, niż wynikającą z inwentaryzacji architektonicznej.

Powódka wskazała nadto, że obecnie toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz spadkobierców byłych właścicieli, a więc kwestionowana jest prawidłowość jej nabycia przez Gminę. Dokonanie zaś spornej czynności prawnej stanowi naruszenie ustawowego zakazu zbywania nieruchomości w tej sytuacji, stosownie do art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadniając interes prawny w zgłoszeniu żądania pozwu powódka podniosła, iż posiada go jako właściciel nieruchomości przy ul. (...), który kwestionuje dokonaną czynność prawną, stanowiącą podstawę wpisów we wskazanych księgach wieczystych.

Do okoliczności niespornych w niniejszej sprawie należy:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 31.03.2009 r., sygn. akt VI C 163/07/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie zobowiązał Gminę Miejską K. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o pow. użytkowej 46,38 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oraz oświadczenia o przeniesieniu na A. Ś. własności w/w lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem przynależnym wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej w zamian za zapłatę kwoty 16.350 zł (k. 49).

Odrębna własność przedmiotowego lokalu nr (...) została ustanowiona w drodze umowy, w której oświadczenie Gminy Miejskiej K. zostało zastąpione w/w prawomocnym wyrokiem, zaś oświadczenie A. Ś. w przedmiocie przystąpienia do umowy kupna-sprzedaży lokalu zostało złożone w formie aktu notarialnego z dnia 30.12.2011, (...), sporządzonego przez asesora notarialnego T. G., zastępcę notariusza B. G. w Kancelarii Notarialnej (...). A. Ś. w §6 aktu notarialnego oświadczyła także, że wskutek ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, którego udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) cz., zmianie także ulega wysokość udziału we współwłasności nieruchomości przysługującego Gminie Miejskiej K. i wynosić on będzie (...) cz. (k. 50-55). W treści aktu notarialnego (§4 lit. f.) przywołano pismo Urzędu Miasta K. Wydziału Skarbu Miasta, znak GS.04. (...)2011 (k. 65-66) oraz pismo Zarządu (...) w K. (jednostki organizacyjnej powodowej Gminy) z dnia 21.10.2011 r., znak TG- (...)174/10 (k. 67), zgodnie z którymi wysokość udziału w nieruchomości wspólnej dla lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wynosi (...) cz. (k. 50-55).

W dniu 21.05.2012 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie dokonał stosownych wpisów w księgach wieczystych nr (...). Postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28.09.2012 r., sygn. akt II Ca 1589/12, oddalona została apelacja Gminy od powołanych wpisów. Od powołanego wyroku w toku tego postępowania Gmina wniosła skargę kasacyjną. Postanowieniem z dnia 21.08.2013 r., sygn. akt III CSK 165/13, Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej Gminy do rozpoznania (k. 151-154, 156-158).

Sąd zważył co następuje:

Z okoliczności przytoczonych przez powódkę na uzasadnienie żądania pozwu wynika, że powództwo wytoczone zostało w celu uzyskania orzeczenia, w wyniku którego nastąpi wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 (stosownie do którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym), rozstrzygającego spór o własność

nieruchomości. Powódka kwestionuje bowiem zdarzenie prowadzące do uznania pozwanej za właściciela spornego lokalu wraz z przynależną piwnicą oraz udziałem w nieruchomości wspólnej i stosowne wpisy w księgach wieczystych.

Powódce przysługuje w tym zakresie roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 powołanej ustawy. W procesie wytoczonym o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jako przesłanka rozstrzygnięcia, badaniu podlegać będą okoliczności podniesione przez powódkę na uzasadnienie żądania pozwu w niniejszej sprawie. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest więc żądaniem dalej idącym od roszczenia opartego o przepis art. 189 k.p.c. Możliwość zaś zgłoszenia przez powodową Gminę roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skutkuje brakiem interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności w niniejszej sprawie.

Sąd miał przy tym na względzie, iż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626² §5 k.p.c., stosownie do którego wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej; w sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15.03.2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160, Lex nr 172361, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18.05.2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131, Lex nr 577301). Powódka jest niewątpliwie w chwili obecnej uprawnionym podmiotem do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości skoro, jak wynika z jej twierdzeń, nie powstał jeszcze obowiązek zwrotu nieruchomości na rzecz spadkobierców byłych jej właścicieli i skoro interes prawny w niniejszym postępowaniu wywodzi z przysługującego jej prawa własności nieruchomości.

Należy w tym miejscu dodatkowo podkreślić, że zarówno sporna czynność prawna, której nieważność podnosi powodowa Gmina, jak i skuteczność prawomocnego wyroku, na podstawie którego pozwana nabyła nieruchomość lokalową były przedmiotem badania w postępowaniu wieczystoksięgowym jako podstawa wpisu, zatem w odniesieniu do tych dokumentów Sąd obecnie związany jest na zasadzie art. 365 §1 k.p.c. ustaleniami i rozstrzygnięciem sądu wieczystoksięgowego, który to sąd nie tylko bada treść i formę wniosku ale również skuteczność materialnoprawną czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu w celu ustalenia, czy czynność ta uzasadnia powstanie prawa, które ma zostać wpisane do księgi (por.: np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.12.2011 r., II CSK 604/10, Lex nr 1103623). Stosownie do powołanego przepisu orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia jest min., iż w razie przesądzenia we wcześniejszym orzeczeniu kwestii o charakterze prejudycjalnym, w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana.

W powołanym postępowaniu Sąd Odwoławczy jednoznacznie i ponad wszelką wątpliwość przyjął, iż wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 31.03.2009 r., sygn. akt VIC 163/07/S oraz oświadczenie powódki złożone w formie aktu notarialnego w dniu 30.12.2011 r. stanowią podstawę do stwierdzenia powstania odrębnej własności lokalu i wpisu jego prawa własności na rzecz powódki także w zakresie udziału w nieruchomości wspólnej, na którego określenie pozwalały dokumenty w postaci załączonego do wniosku pisma Urzędu Miasta K. Wydziału Skarbu Miasta, stanowiącego dokument urzędowy, z którego wynikała wysokość udziału, w spornej pomiędzy stronami w niniejszym postępowaniu wysokości wynoszącej (...) cz., i który stanowił, stosownie do art. 244 §1 k.p.c., dowód na tą okoliczność (vide: postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28.09.2012 r., sygn. akt IICa 1589/12 z uzasadnieniem, k. 151-154).

Powołane okoliczności przesądzają zatem także o merytorycznej bezzasadności powództwa biorąc dodatkowo pod uwagę, iż obowiązek powódki złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności za ustaloną cenę stwierdzony został prawomocnym wyrokiem Sądu i pozostałe wywodzone przez powódkę okoliczności (tj. co do wysokości ceny zbycia lokalu, dopuszczalności jego zbycia ze

względu na treść art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami) stanowią w istocie polemikę z treścią zapadłego w tej kwestii prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu.

Ponieważ powództwo podlegało oddaleniu już tylko z wyżej wywiedzionych przyczyn, zbędnym było dokonywanie dalszych ustaleń odnośnie pozostałych okoliczności przytoczonych przez powódkę na uzasadnienie żądania pozwu. Z tych przyczyn pominął Sąd, stosownie do art. 217 §3 k.p.c., jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia, pozostałe wnioski dowodowe stron w tym zakresie.

O kosztach procesu rozstrzygnął Sąd na zasadzie art. 98 §1 i 3 i §2 ust. 1-2 i §6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), obciążając obowiązkiem ich zwrotu powódkę stosownie do wyniku procesu.; na koszty te składają się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym w kwocie 7.200 zł i wydatki związane z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17.00 zł. Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanej o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, a w szczególności w wysokości sześciokrotnej stawki minimalnej . Okolicznością przemawiającą za nieuwzględnieniem przedmiotowego wniosku był nieskomplikowany charakter sprawy, a co za tym idzie niezbędny wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia nie uzasadniał przyznania wynagrodzenia w wysokości przewyższającej minimalną stawkę (§ 2 ust. 1 cyt. wyżej rozporządzenia). Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w tym zakresie pozostawała podnoszona przez pozwaną okoliczność inicjowania przez powódkę licznych postępowań przeciwko niej w innych sprawach.