

Sygn. akt I ACa 237/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Grażyna Matuszek

Sędziowie: SSA Beata Wolfke-Kobzar (spr.)

SSO del. Grzegorz Karaś

Protokolant: Marta Perucka

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M., B. P., T. K., M. K. (1), A. B., T. S., K. K., R. K., R. C., (...) Spółki jawnej z siedzibą we W., A. P. (1), G. P., A. R., J. T., P. T., P. K., E. S., M. S. (1), M. S. (2), D. S., K. S., K. O., Kancelarii Radców Prawnych „(...) Spółki komandytowej z siedzibą we W., J. C., M. K. (2), A. K., K. W., A. P. (2), M. R., H. B., D. J., M. P.**

przeciwko **M. D. i P. D. (1)**

o ustalenie

na skutek apelacji powodów i zażalenia pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 21 października 2014 r. sygn. akt I C 1229/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- ustala nieważność umowy darowizny i umowy o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, zawartej 1 września 2009 r. przez P. D. z M. D. przed notariuszem J. J., w części, w której P. D. daruje na odrębną własność swojej żonie M. D., do jej majątku osobistego, samodzielny lokal użytkowy numer K (kotłownia), usytuowany w podziemiu na poziomie garażu budynku wielolokalowego we W. przy ulicy (...), składający się z kotłowni i magazynu oleju, o powierzchni 64,95 m², wraz z przynależnym udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności wspólnych części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz działki gruntu nr (...), o powierzchni 2703 m²,

- w pozostałym zakresie powództwo oddala,

- zasądza na rzecz powodów od każdego z pozwanych po 2.500 zł kosztów procesu;

2. oddala dalej idącą apelację powodów oraz zażalenie pozwanych;

3. zasądza na rzecz powodów od każdego z pozwanych po 2.500 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądań, powodowie J. M. i inni określani w pozwie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) we W. domagali się ustalenia nieważności zawartej 1.09.2009 r. przez pozwanych P. D. (1) i M. D. notarialnej umowy darowizny i umowy o określenie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, w której P. D. darował M. D. m. in. lokal użytkowy obejmujący kotłownię i magazyn oleju, usytuowane na poziomie garażu budynku wielolokalowego przy ul. (...), wraz z przynależnym udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności wspólnych części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz działki gruntu nr (...).

Nadto powodowie domagali się ustalenia, że w/w lokal użytkowy – kotłownia i magazyn oleju, wraz z urządzeniami stanowiącymi jej wyposażenie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej położonej we W. przy ul. (...).

Powodowie wskazali, że pozwany P. D. wybudował na własnym gruncie czterokondygnacyjny, wielolokalowy budynek mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym, a następnie sukcesywnie zbywał lokale w tym budynku. Jako pierwsza została zawarta umowa, którą P. D. darował swojej żonie M. D., na majątek odrębny, lokal mieszkalny, a także uznane za odrębny lokal pomieszczenie kotłowni z magazynem oleju wraz ze stosownym udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej.

Powodowie podnieśli, że na mocy tej umowy pozwany P. D. sprawuje funkcję zarządcy nieruchomości oraz, że pozwani wraz z osobami z nimi spokrewnionymi wyczerpują ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, co skutkuje w istocie jednostronnym podejmowaniem uchwał, m. in. uchwały zmierzającej do realizacji zastrzeżonej w spornej umowie transakcji odkupienia kotłowni przez Wspólnotę.

Według powodów, w/w umowa darowizny, w części obejmującej pomieszczenia kotłowni jest nieważna jako sprzeczna z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Zarzucili brak legitymacji powodów w ustaleniu nieważności umowy, której nie byli stroną, a także w ustaleniu, że pomieszczenia kotłowni należą do nieruchomości wspólnej. Pozwani wskazali, że w zawieranych z P. D. umowach dotyczących poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych powodowie godzili się na zasilanie budynku w ciepło z kotłowni będącej przedmiotem odrębnej własności osoby trzeciej.

Według pozwanych powodowie nie mają również interesu prawnego co do zgłaszanych żądań, ponieważ interes ten mogą realizować w drodze innych powództw. Pozwani podkreślili, że kwestionowana przez powodów darowizna była pierwszą umową ustanawiającą i wyodrębniającą odrębną własność lokali, toteż skutecznie wyłączyła kotłownię z nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy ustalił:

W dniu 5.08.2005 r. pozwany P. D., prowadzący przedsiębiorstwo p.n. (...), nabył od Gminy W. nieruchomość gruntową położoną we W. przy ul. (...) (działka nr (...), obręb P., nr rej. G. (...), o pow. 2703 m⁽²⁾), dla której Sąd Rejonowy (...) IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na w/w nieruchomości P. D. wybudował czterokondygnacyjny, wielolokalowy budynek mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym. Na podstawie aneksu do umowy spółki komandytowej z 18.11.2009 r. właścicielem nieruchomości stała się spółka komandytowa (...).

W budynku przy ul. (...) znajduje się m. in. samodzielny lokal użytkowy oznaczony jako K, stanowiący kotłownię, zasilający części wspólne i lokale mieszkalne oraz użytkowe w energię cieplną. Jest on usytuowany w podziemiu, na poziomie garażu i składa się z kotłowni i magazynu oleju o pow. 64,95 m² oraz urządzeń kotłowni stanowiących jej wyposażenie (instalacje c.o. i c.w. wraz z licznikami).

Z w/w lokalem związany jest udział (...) części w prawie własności wspólnych części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu oraz działki gruntu nr (...).

W dniu 1.09.2009 r. zawarto notarialną umowę, na podstawie której pozwany P. D. darował swojej żonie, pozwanej M. D., na odrębną własność, do jej majątku osobistego, w/w samodzielny lokal użytkowy K wraz z udziałem w częściach wspólnych i gruncie. Darował jej także lokal mieszkalny nr 309.

W tej samej umowie kontrahenci określili również zarząd nieruchomością wspólną położoną przy ul. (...), powierzając go pozwanemu P. D..

Objęte umową lokale: użytkowy K oraz mieszkalny nr (...) były pierwszymi lokalami, co do których ustanowiono odrębną własność.

We wrześniu 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W., reprezentowana przez P. D. (1), zawarła z M. D., prowadzącą firmę (...), umowę sprzedaży i dostawy ciepła. Powodowie sukcesywnie zawierali ze spółką komandytową (...) umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) powstała z chwilą wyodrębnienia własności dwóch pierwszych lokali, objętych umową darowizny zawartą przez pozwanych.

W późniejszych umowach z powodami znajdował się zapis informujący, że w budynku znajduje się samodzielny lokal niemieszkalny o numerze K – kotłownia i magazyn oleju, który nie należy do Wspólnoty Mieszkaniowej (części wspólnych budynku), i dla którego założono księgę wieczystą nr (...).

W dniu 5.08.2014 r. (w toku niniejszego sporu – przyp. SA) pozwana M. D. sprzedała lokal K wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i gruncie spółce (...).

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione przede wszystkim z uwagi na brak po stronie powodów interesu prawnego w ustaleniu nieważności przedmiotowej umowy darowizny oraz ustaleniu przynależności lokalu K do nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z 16.02.2011 r., I CSK 305/10 wskazał, że powództwo z art. 189 kpc nie ma zastosowania, gdy ma na celu podważenie czynności będącej podstawą wpisu do księgi wieczystej, ponieważ w takim wypadku właściwym jest powództwo z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Według Sądu Okręgowego, jeśli wobec nieważności umowy darowizny lokal K wchodziłby w skład nieruchomości wspólnej, udział każdego z powodów w tej nieruchomości byłby odpowiednio większy, zatem z racji ewentualnej częściowej nieważności późniejszych umów powodów z P. D. właściwym instrumentem realizacji ich interesu prawnego byłoby właśnie powództwo

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy nie zgodził się jednak z powodami, iżby umowa darowizny była sprzeczna z prawem i w konsekwencji nieważna. Tu Sąd podniósł, że o odrębności lokalu decyduje czynność jego wyodrębnienia i może się zdarzyć, że stan faktyczny będzie odbiegać od regulacji z art. 3 ust. 2 uwl. Innymi słowy – jak Sąd stwierdza – decydująca jest – jak tutaj – pierwsza umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego zbycia, ponieważ wówczas następuje wyłączenie lokalu z nieruchomości wspólnej, zaś późniejsza zmiana tak ukształtowanego stanu jest możliwa tylko przez zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej lub w drodze zniesienia odrębnej własności lokali w nieruchomości (pogląd Ewy Bończak-Kucharczyk, „Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa”, Komentarz. Wydanie II, Lex 2012).

Dodatkowo Sąd Okręgowy za pozwany wskazał na aprobatę powodów dla wyłączenia kotłowni z nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z 21.10.2014 r. Sąd Okręgowy powództwo oddalił i zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanych po 113,03 zł kosztów procesu, z zastrzeżeniem, że zapłata na rzecz jednego z pozwanych zwalnia od zapłaty na rzecz drugiego.

Powodowie wnieśli apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości i domagając się jego zmiany przez uwzględnienie obu żądań w ich ostatecznym kształcie.

W apelacji zarzucili:

1. naruszenie art. 10 ukwł przez błędne przyjęcie, że powodom przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa z tego przepisu, w celu uzgodnienia treści księgi wieczystej dla lokalu użytkowego K z rzeczywistym stanem prawnym,
2. naruszenie art. 189 kpc przez błędne uznanie, że z racji powództwa z art. 10 ukwł powodowie nie mają interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy darowizny oraz w ustaleniu, że lokal ten należy do nieruchomości wspólnej,
3. naruszenie art. 3 ust. 2 uwl przez błędne przyjęcie, że nie jest to przepis bezwzględnie obowiązujący i dopuszczalne jest odmienne określenie części wspólnych.

Pozwani domagali się oddalenia apelacji i przyznania im kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwani wnieśli zażalenie na orzeczenie o kosztach procesu, żądając jego zmiany przez zasądzenie od każdego z powodów 113,03 zł na rzecz każdego z pozwanych jako współuczestników, z których każdy wygrał sprawę w całości i poniósł koszty zastępstwa procesowego stosownie do wartości przedmiotu sporu.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powodów zasługuje na uwzględnienie, o ile dotyczy żądania ustalenia nieważności umowy darowizny, w części obejmującej lokal K (kotłownię wraz z magazynem oleju).

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego co do braku interesu prawnego powodów w tym żądaniu. Uzasadniając swoje stanowisko

Sąd Okręgowy powołał się m. in. na orzecznictwo Sądów Apelacyjnych w Poznaniu i Białymstoku i przyjął, że powództwo z art. 189 kpc nie jest dopuszczalne, gdy korzystny wyrok definitywnie nie zakończy sporu, tj. jako taki nie zapewni powodowi ochrony, której oczekuje, a już na pewno wówczas, gdy system prawny przewiduje skuteczniejszą drogę osiągnięcia oczekiwanej ochrony, przy czym za taką uznał powództwo z art. 10 ukwł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zaprezentowany pogląd jest skutkiem nazbyt wąskiego pojmowania interesu prawnego w ustaleniu i nie został poprzedzony dość wnikliwym jego badaniem na gruncie niespornych okoliczności faktycznych

rozpatrywanej sprawy. Jak trafnie podnieśli w apelacji powodowie, krąg podmiotów uprawnionych do wytoczenia powództwa z art. 10 ukwh jest tożsamy z kręgiem uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, wyznaczonym przepisem art. 626² § 5 kpc (tak: uchwała 7 sędziów z 15.03.2006 r., III CZP 106/05 – OSNC nr 10 z 2006 r., poz. 160). Tym samym powodowie nie mogą na drodze powództwa z art. 10 ukwh ingerować w księgę wieczystą dotyczącą wyodrębnionego – z chwilą wpisu (art. 7 uwl) – lokalu użytkowego K, obejmującego kotłownię i magazyn oleju, usytuowane w budynku przy ul. (...).

Nie można też zgodzić się z Sądem Okręgowym, iżby interes prawny powodów zamykał się w doprowadzeniu do zgodności stanu ksiąg wieczystych, czy to dla ich własnych lokali, czy to dla kotłowni (lokalu K), ze stanem prawnym. Powodowie wyraźnie wskazali, że ich celem jest nie tyle doprowadzenie do zgodności stanu ksiąg wieczystych ze stanem prawnym, co właściwe, zgodne z art. 3 ust. 2 uwl, określenie ich udziałów w nieruchomości wspólnej, decydujące choćby w głosowaniu nad uchwałami, odnoszącymi skutek w sferze ich praw majątkowych. Warto zauważyć, że w uzasadnieniu skarżonego wyroku Sąd Okręgowy za komentatorką ustawy o własności lokali stwierdził, iż wyznaczony pierwszą umową o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego zbyciu skład nieruchomości wspólnej może ulec zmianie „tylko przez zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej lub w drodze zniesienia odrębnej własności lokali w nieruchomości”.

Choć Sąd Okręgowy posłużył się tym argumentem dla wykluczenia nieważności kwestionowanej przez powodów umowy (o czym dalej), w istocie przyznał istnienie instrumentów prawnych, niekoniecznie procesowych, dla realizacji tak ujętego interesu prawnego właścicieli dotkniętych skutkami wadliwych rozporządzeń, nawet jeśli zostały usankcjonowane wpisami w księgach wieczystych.

Nadto, zdaniem Sądu Apelacyjnego, niedopuszczalna jest ocena interesu prawnego z art. 189 kpc przez pryzmat szans powodzenia dalszych kroków prawnych, podjętych przez powodów lub Wspólnotę Mieszkaniową z powołaniem się na prawomocny wyrok uwzględniający powództwo z tego przepisu. Równałoby się to antycypacji orzeczeń lub decyzji pozostających poza kognicją sądu orzekającego o roszczeniu z art. 189 kpc. Nie można wreszcie przyjąć, że interes prawny materializuje się wyłącznie w powództwie, którego uwzględnienie wprost i definitywnie realizuje ostateczny cel tego powództwa. Dopuszczalne i często praktykowane jest wystąpienie z powództwem z art. 189 kpc w zamiarze uzyskania prejudykatu, otwierającego drogę dla dalszych czynności, także poza postępowaniem sądowym.

Na koniec trzeba podnieść, że stanowisko Sądu Okręgowego o prymacie czy wyłączności żądania z art. 10 ukwh jako drogi do usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej ze stanem prawnym, nie przystaje do treści art. 31 ust. 2 ukwh, gdzie jest mowa o orzeczeniu sądu, które wykazuje tę niezgodność, bez bliższego wskazania rodzaju orzeczenia.

Bazując na treści w/w przepisu Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19.07.2006 r. I CSK 151/06 (Lex Omega 14/2015, nr 1170208) wyraził pogląd, który Sąd Apelacyjny stanowczo aprobuje, o dopuszczalności wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej na podstawie wyroku ustalającego nieważność umowy. Pogląd ten został ponowiony w postanowieniu Sądu Najwyższego z 25.08.2011 r., II CSK 665/10 (baza orzeczeń Sądu Najwyższego, dostępna pod adresem <http://www.sn.pl>).

Te wszystkie względy doprowadziły Sąd Apelacyjny do wniosku, że powodowie – właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy

ul. (...) we W. i jednocześnie członkowie wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości mają interes prawny w uzyskaniu wyroku stwierdzającego nieważność umowy darowizny, jako aktu kreującego nieruchomość wspólną oraz wspólnotę mieszkaniową i determinującego skład nieruchomości wspólnej, a w efekcie – udziały powodów w tej nieruchomości.

Za niewątpliwą uznał Sąd Apelacyjny nieważność umowy darowizny, o ile dotyczyła lokalu użytkowego oznaczonego „numerem” K. Art. 3 ust. 2 uwl definiuje nieruchomość wspólną jednoznacznie, zaliczając do niej, poza gruntem, te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jest oczywistym, że te kryteria spełnia, mimo samodzielności w rozumieniu art. 2 i 3 uwl, kotłownia wraz z magazynem oleju i znajdującymi się tam urządzeniami (instalacjami), służąca zasilaniu wszystkich lokali w budynku w energię cieplną. Ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmującego te pomieszczenia oraz jego darowanie M. D. ukształtowało nieruchomość wspólną sprzecznie z tym przepisem i z mocy art. 58 § 1 k.c. jest czynnością prawną nieważną, niezależnie od tego, że pozwani małżonkowie realizowali wspólny interes, zaś powodowie jako nabywcy kolejno wyodrębnianych lokali aprobowali zastany stan prawny (a raczej: musieli zaaprobować, chcąc uzyskać prawo własności tych lokali). Bezwzględna moc obowiązująca art. 3 ust. 2 uwl oraz bezwzględna nieważność czynności prawnej ewidentnie naruszającej ten przepis nie może być uchylona przez czyjąkolwiek akceptację takiej czynności, a już z pewnością nie może jej akceptować sąd rozpoznający powództwo z art. 189 k.p.c.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, aprobaty dla usankcjonowanych wpisami do ksiąg wieczystych czynności prawnych, które wyznaczyły zasięg nieruchomości wspólnej, nie dostrzega Sąd Apelacyjny w przywołanym komentarzu do ustawy o własności lokali autorstwa E. K..

Wskazano tam tylko na możliwą w praktyce nieodwracalność – w sferze stosunków własnościowych – stanu ukształtowanego pierwszą umową o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego zbyciu przez dotychczasowego właściciela, nawet jeśli nastąpiło to sprzecznie z ustawą.

Powyższa konstatacja nie jest tożsama z aprobatą takiego stanu i w żadnym razie nie wyklucza ani ustalenia nieważności wadliwej czynności prawnej ani interesu prawnego w takim ustaleniu, zwłaszcza gdy – jak wspomniano wcześniej – wedle komentatorki aktualna pozostaje możliwość zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wymóg z art. 3 ust. 2 uwl byłby też spełniony w razie pozostawienia pomieszczeń kotłowni jako odrębnego lokalu, tyle że będącego przedmiotem współwłasności wszystkich właścicieli lokali, w tym pozwanych (lub pozwanej czy spółki komandytowej (...)).

Również częściowo zbieżne z poglądami komentatorki uwl stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z 22.10.2004 r., II CK 98/04 (Lex Omega 16/2015, nr 322021) nie przemawia przeciwko żądaniu powodów, ponieważ tam Sąd Najwyższy wypowiedział się o niedopuszczalności zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację powodów, o ile dotyczyła pierwszego żądania, i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Za nieuzasadnioną uznał natomiast Sąd Apelacyjny apelację w zakresie drugiego żądania pozwu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, uwzględnione pierwsze żądanie je „konsumuje” w tym znaczeniu, że za punkt wyjścia przyjęto ustawowy wymóg przynależności kotłowni do nieruchomości wspólnej. Ponadto, mimo nieważności darowizny, w aktualnych realiach sprawy, choćby z uwagi na sprzedaż kotłowni spółce (...) oraz rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i 6 ukwh) nie można przesądzić o rzeczywistej – w sensie prawnym

– przynależności kotłowni do nieruchomości wspólnej przedmiotowej nieruchomości.

Sąd w takim zakresie apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

W wyniku uwzględnienia apelacji co do jednego z dwóch żądań pozwu każda ze stron w połowie wygrała sprawę w obu instancjach i w tym samym zakresie ją przegrała. W konsekwencji, po myśli art. 100 k.p.c. ich koszty zastępstwa procesowego się zbilansowały i zasądzeniu na rzecz powodów podlegała połowa opłaty od pozwu i od apelacji, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.

Wobec częściowej zmiany wyroku Sądu Okręgowego zażalenie pozwanych straciło na aktualności, a jego wniosek okazał się nieuzasadniony, co przesądziło

o oddaleniu zażalenia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.