

Sygn. akt I 839/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. S., J. S., M. K. i L. K.**

przeciwko **E. R. i K. R.**

o sprostowanie treści aktu notarialnego, uzgodnienie treści księgi wieczystej i naruszenie posiadania

I. odrzuca pozew w części dotyczącej roszczenia o sprostowanie treści aktów notarialnych;

II. w pozostałej części powództwo oddala.

Sygn. akt I C 839/12

UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i J. S. oraz M. K. i L. K. w pozwie wniesionym w dniu 30 marca 2012 r. przeciwko E. R. i K. R. domagali się :

- sprostowania zapisów w akcie notarialnym z dnia 25.05.2007 r. Rep. A Nr 2240/2007 i w akcie notarialnym z dnia 22.06.2010 r. Rep. A Nr 3822/2010 w części dotyczącej udziałów we wspólnych częściach budynku i prawie współużytkowania wieczystego gruntu;

- uporządkowania zapisów w księgach wieczystych (...);

- anulowania umowy o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej z dnia 21 czerwca 2010 r.

- nakazania pozwanym przywrócenia pierwotnej trwałej zabudowy przejścia z korytarza do garażu będącego częścią lokalu pozwanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż z przedmiotowej nieruchomości sukcesywnie wydzielono 3 samodzielne lokale mieszkalne i w związku z przeprowadzoną inwentaryzacją szkicową i aneksem do niej winny zostać zmienione powierzchnie użytkowe lokali oraz udziały w częściach wspólnych nieruchomości. Ponadto powodowie podnieśli, że pozwani uwarunkowali wyrażenie zgody na wyodrębnienie kolejnych lokali i ich sprzedaży od zawarcia nowej niekorzystnej dla powodów umowy dotyczącej sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości, jak również niezgodnie z umową dokonali odgródzenia pomieszczenia korytarza od garażu.

W odpowiedzi na pozew (k. 87 - 99) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W bardzo szerokim uzasadnieniu swojego stanowiska zaprzeczyli twierdzeniom powodów zarzucając, że nie jest możliwym sprostowanie aktów notarialnych w zakresie żądanym przez powodów. Podnieśli, że między treścią ksiąg wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym nie zachodzi niezgodność. Wskazali, że powodom nie przysługuje żądanie przywrócenie trwałej zabudowy pomieszczeń korytarza ponieważ w umowie o korzystanie z nieruchomości wspólnej zrzekli się korzystania z tej części nieruchomości.

Zarządzeniem z dnia wniosek o zmianę sposobu korzystania z elementów wspólnych budynku i nieruchomości niezabudowanej został wyłączony do odrębnego rozpoznania jako podlegający rozpoznaniu w postępowaniu nieprocesowym (k. 138).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powodowie Z. S. i J. S. byli właścicielami nieruchomości budynkowej i użytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...) o pow. 0,0538 ha, położonej w J. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem, z którego obecnie wydzielone są 3 samodzielne lokale mieszkalne. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą numer (...).

dowód : odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 116-125 oraz księga wieczysta nr (...)

Na mocy oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz umowy sprzedaży lokalu z dnia 25 maja 2007 roku, zawartej w formie aktu notarialnego, pozwani E. R. i K. R. kupili od powodów Z. S. i J. S., stanowiący odrębny przedmiot własności lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w J., o łącznej powierzchni użytkowej 142,90 m² oraz związany w tym lokalem udział wynoszący 5.510/10.000 części we współwłasności części wspólnych budynku i w taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego terenu. Dla nieruchomości kupionej przez pozwanych Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sprzedaż przedmiotowego lokalu poprzedzona została oświadczeniem powodów Z. S. i J. S. o ustanowieniu dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Drugi z lokali oznaczony numerem (...) o powierzchni użytkowej 116,25 m² pozostał własnością powodów Z. S. i J. S., a prawem własności tego lokalu wiązał się udział wynoszący 4.490/10.000 części we współwłasności części wspólnych budynków i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego terenu. Dodatkowo strony dokonały podziału do użytkowania części wspólnych budynku w ten sposób, że korytarz w przyziemiu będzie użytkowany wyłącznie przez powodów Z. S. i J. S., zaś taras położony na wysokości pierwszej kondygnacji budynku użytkować będą pozwani. Również takiemu podziałowi w drodze umowy strony podlegała niezabudowana część nieruchomości.

dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 25.05.2007 r. Rep. A nr 2240/2007 k. 32-38, odpis z księgi wieczystej (...) k.111-115 oraz księga wieczysta nr (...), odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 116-125 oraz księga wieczysta nr (...)

Na mocy oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz umowy sprzedaży lokalu z dnia 22 czerwca 2010 roku, zawartej w formie aktu notarialnego, powodowie L. K. i M. K. kupili od powodów Z. S. i J. S., stanowiący odrębny przedmiot własności nowopowstały lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w J., o łącznej powierzchni użytkowej 68,39 m² oraz związany z tym lokalem udział wynoszący 2.230/10.000 części we współwłasności części wspólnych budynków i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego terenu. Dla nieruchomości kupionej przez powodów L. K. i M. K. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sprzedaż przedmiotowego lokalu poprzedzona została oświadczeniem powodów Z. S. i J. S. o ustanowieniu dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w wyniku podziału dotychczasowego lokalu mieszkalnego nr (...). Drugi z lokali oznaczony następnie numerem 3 o powierzchni użytkowej 69,30 m² pozostał własnością powodów Z. S. i J. S., a z prawem własności tego lokalu wiąże się obecnie udział wynoszący 2.260/10.000 części we współwłasności części

wspólnych budynków i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego terenu. Dla nowopowstałego lokalu nr (...) Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...).

dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 22.06.2010 r. Rep. A nr 3822/2010 k. 28-31, odpis z księgi wieczystej (...) k.100-104 oraz księga wieczysta nr (...), odpis z księgi wieczystej (...) k.105-110 oraz księga wieczysta nr (...), odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 116-125 oraz księga wieczysta nr (...)

Przed złożeniem oświadczeń i zawarciem umowy w dniu 22 czerwca 2010 r. powodowie J. S. i Z. S. oraz pozwani zawarli w dniu 21 czerwca 2010 r. nową umowę podziału do użytkowania części wspólnych budynku i niezabudowanej części nieruchomości. Sposób użytkowania określono w umowie następująco :

- z wewnętrznej klatki schodowej oraz korytarza oznaczonego (2.1) w rzucie przyziemia wraz z inwentaryzacją szkicową obwiedzionego kolorem czerwonym korzystać będą wyłącznie właściciele lokali nr (...); właściciel lokalu nr (...) zrzeka się prawa do korzystania z wewnętrznej klatki schodowej oraz ww. korytarza w budynku;

- właściciele lokali nr (...) w ramach swoich udziałów w nieruchomości wspólnej wspólnie korzystać będą i administrować z części działki nr (...) o powierzchni 179,16 m², zaznaczonej na podziale niezabudowanego terenu nieruchomości stanowiącej załącznik do umowy z dnia 21 czerwca 2010 r. kolorem niebieskim i cyfrą 2

- właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) w ramach swojego udziału w nieruchomości wspólnej korzystać będą i administrować z części działki nr (...) o powierzchni 219,86 m², zaznaczonej na propozycji podziału niezabudowanego terenu nieruchomości, stanowiącej załącznik do umowy z dnia 21 czerwca 2010 r., kolorem zielonym i cyfrą 1, a nadto używać będą taras na II kondygnacji budynku,

- teren działki, zaznaczony na propozycji podziału niezabudowanego terenu nieruchomości, stanowiącej załącznik do umowy z dnia 21 czerwca 2010 r. kolorem żółtym, będący terenem wspólnej komunikacji, umożliwiającym i zapewniającym dostęp do wejścia do budynku od frontu, wejścia (wjazdu) do garażu i przejścia (przejazdu) na tereny użytkowane przez poszczególnych właścicieli lokali użytkowany będzie przez wszystkich właścicieli lokali wspólnie, przy czym właściciele lokali w żaden sposób nie będą zakłócać swobodnego przejścia i przejazdu przez powyższy teren, w szczególności nie będą zastawiać tego terenu pojazdami lub innymi ruchomościami i będą korzystać z tego terenu w sposób nie utrudniający komunikacji.

dowód : umowa o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej z dnia 21.06.2010 r. k. 45-46, odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 116-125 oraz księga wieczysta nr (...)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, a częściowo podlegało odrzuceniu z uwagi na brak drogi sądowej.

W odniesieniu do żądania sprostowania aktów notarialnych wskazać należy, że zgodnie z artykułem 80 § 4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, notariusz może sprostować protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Nowelizując w dniu 12 maja 2000 r. Prawo o notariacie, wprowadzono § 4 do art. 80, który umożliwia drogą późniejszego protokołu sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich, rachunkowych lub innych oczywistych omyłek (przyjęto w tej mierze rozwiązanie analogiczne do prostowania wyroków - art. 350 k.p.c.). W pełni zasadne jest rozciągnięcie wskazań orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1934 r. w sprawie sygn. akt I C 2429/33 dotyczącego zakresu dopuszczalnego sprostowania wyroku sądowego, na prostowanie aktów notarialnych. Sprostowanie aktu i dokumentu notarialnego nie może stąd prowadzić do arbitralnej zmiany treści zapisanych w aktach i dokumentach oświadczeń woli stron oraz treści ukształtowanego stosunku prawnego - sprostowania o charakterze deklaratoryjnym. Sprostowanie niedokładności może polegać na właściwym oznaczeniu strony poprzez dokładne przedstawienie imienia i nazwiska oraz adresu osoby fizycznej: nazwy, adresu, imion i nazwisk przedstawicieli osoby prawnej. Prostując nazwiska i imiona osób, nie można zmieniać tożsamości osób uczestniczących w czynnościach notarialnych. Sprostowanie

niedokładności może polegać na sprostowaniu nazwy dokumentu notarialnego. Charakter błędu pisarskiego ma niewłaściwe użycie danego wyrazu, widocznie mylna pisownia, nieprzestrzeganie zasad gramatycznych (błędne użycie czasu, trybu i przypadku), opuszczenie wyrazów i wieloznaczność wynikająca z wad szyku wyrazów w zdaniach. Błędy takie może rodzić wykorzystywanie komputerowego szablonu typowego dokumentu notarialnego dla skomplikowanej czynności notarialnej. Błędy mają przede wszystkim charakter formalny. Błędy rachunkowe wynikają z nieprawidłowego przeprowadzania działań arytmetycznych i skutkują niewłaściwymi wyliczeniami arytmetycznymi¹¹. a w szczególności błędnym sumowaniem albo odejmowaniem w obliczeniu powierzchni działek, czy też ceny. Sprostowania będą wymagały terminy nieostre, o chwiejnym zakresie znaczeniowym, rodzące niedokładność dokumentu. Przyjmuje się, że zbędne wyrazy winny być przekreślane w taki sposób, by można je było przeczytać i należy je omówić na końcu aktu notarialnego.

W świetle tego uregulowania brak jest możliwości dokonania na drodze sądowej sprostowania treści aktów notarialnych wskazanych żądaniu pozwu, a w szczególności w sposób żądany przez powodów. W tej części roszczenie powodów podlegało zatem odrzuceniu.

Natomiast w zakresie żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (bo tak należało rozumieć, w ocenie Sądu, żądanie „uporządkowania zapisów w księgach wieczystych”) wskazać należy, że problem ten reguluje art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Wskazać należy, że przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, w pewnych sytuacjach jednak powstanie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest nieuniknione. Przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym. Przyczyny tej niezgodności mogą być wielorakie. W ujęciu ogólnym niezgodność ta może wynikać:

- 1) z dokonanych wpisów nieistniejącego prawa lub bez podstawy prawnej, którymi są również wykreślenia (art. 30 u.k.w.h.),
- 2) ze zmian stanu prawnego nieruchomości zachodzących pozaksięgowo oraz nieodnotowanych przez wpisy.

Uwzględnienie powództwa z art. 10 może przy tym nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Żaden przepis nie wyłącza bowiem stosowania art. 321 § 1 k.p.c. w tych sprawach, a objęcie nieograniczonej kognicji sądu ramami art. 321 § 1 k.p.c. prowadziłoby w istocie do wyrokowania o przedmiocie nieobjętym żądaniem, a więc wbrew zakazowi z tego przepisu. Oczywiście związanie Sądu granicami żądania nie oznacza bezwzględnego związania samym jego sformułowaniem. Jeśli bowiem sformułowanie to jest nieprecyzyjne lub niewłaściwe, to sąd może je odpowiednio zmodyfikować, zgodnie jednak z wolą powoda. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywa – zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c. - na powodzie.

Ze przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wynika natomiast aby stan prawny ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości był niezgodny ze stanem prawnym przedmiotowych nieruchomości wynikającym z zawartych umów i złożonych oświadczeń.

Przechodząc natomiast do żądania nakazania pozwanym przywrócenia pierwotnej trwałej zabudowy przejścia z korytarza do garażu będącego częścią lokalu pozwanych stwierdzić należy, iż w przypadku uznania, że powodowie swoje roszczenie opierają o art. 344 § 1 k.c., zgodnie z którym przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń, to roszczenie takie nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego

do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Przy czym w myśl art. 344 § 2 k.c. roszczenie określone w § 1 wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Mamy tu do czynienia z rygorystycznym terminem zawitym. Z jego upływem roszczenie posesoryjne wygasa. Bieg rocznego terminu zawitego rozpoczyna się od chwili dokonanego naruszenia posiadania. Termin ten nie może się skończyć z upływem roku od pierwszych przejawów naruszenia posiadania.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że jak wynika z treści pozwu ewentualny stan naruszenia posiadania ma miejsce po upływie roku od zawarcia umowy z dnia 25 maja 2007 r. Z tą też datą należy liczyć rozpoczęcie biegu terminu wskazanego w art. 344 § 2 k.c., który ukończył się z dniem 25 maja 2008 r. Roszczenie z art. 344 § 1 k.c. wobec braku reakcji strony powodowej wygasło, niezależnie od tego czy faktycznie doszło do naruszenia posiadania, czy też nie.

Można ewentualnie rozpatrywać roszczenie powodów w oparciu o art. 206 k.c., w myśl którego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W ramach tego przepisu współwłaścicielowi przysługuje ochrona jego uprawnień przewidziana w art. 222 k.c. dla właściciela. Jeżeli jeden ze współwłaścicieli narusza wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego właściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, to współwłaścicielowi, którego prawo zostało dotknięte, przysługuje - w zależności od rodzaju naruszenia - roszczenie o dopuszczenie do współposiadania lub o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (por.. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 lipca 2003 r. sygn. akt III CKN 325/01). Jednakże wymagałoby to wykazania, iż faktycznie do takiej sytuacji doszło i to w zakresie przekraczającym umowę o podział do wyłącznego użytkowania. Również w tym wypadku ciężar dowodu takiego stanu obciążał powodów, natomiast w ocenie Sądu powodowie takiej okoliczności nie wykazali.

Reasumując, również zatem w tej części powództwo należało oddalić.

Natomiast powodowie mogliby się domagać ustalenia wysokości udziałów w trybie art. 189 k.p.c., albowiem ***zgodnie z artykułem 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny z reguły występuje wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. W ocenie Sądu taki stan może istnieć wobec dotychczasowego ustalenia udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i w prawie użytkowania wieczystego, zaś wobec wydzielenia kolejnych lokali mieszkalnych strona powodowa może mieć interes prawny w dokonaniu ustaleń wielkości udziałów. Jednakże jest to zupełnie inna podstawa roszczenia i dokonywania rozstrzygnięcia w oparciu o przepis art. 189 k.p.c. stanowiłoby przekraczaniem zakresu żądania pozwu.***