

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek - Moraś SR del. Szymon Pilitowski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 lutego 2016 roku w S.

sprawy z powództwa A. S. (1) i M. S. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 11 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 313/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie 1. nakazuje pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wydać powodom A. S. (1) i M. S. (1) w stanie wolnym od osób i rzeczy część nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...), o powierzchni 38,22m², stanowiącą fragment piwnicy, oznaczoną w opinii biegłego geodety W. D. zacienieniem na szkicu nr 8, na karcie 108 akt niniejszej sprawy, który stanowi integralną część niniejszego wyroku;

b. w punkcie 2. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów A. S. (1) i M. S. (1) kwotę 2.200 (dwa tysiące dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;

c. w punkcie 3. nakazuje pobrać od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 2.886 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów A. S. (1) i M. S. (1) kwotę 1.700 (jeden tysiąc siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 313/13 Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. S. (1) i A. S. (1) przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w punkcie 1. oddalił powództwo, w punkcie 2. zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie 3. nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie kwotę 2 886 zł tytułem kosztów sądowych.

Wyrok ten zapadł w sprawie, w której M. S. (1) i A. S. (1) wnieśli o nakazanie (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wydania nieruchomości w postaci pomieszczenia użytkowego - piwnicy, stanowiącego część składową budynku, będącego własnością powodów, położonego w S. przy ul. (...) (działka nr (...)) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, iż są właścicielami nieruchomości – samodzielnego lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) na działce nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a pozwana zajmuje bezumownie część składową lokalu powodów – tj. piwnicę znajdującą się bezpośrednio pod ich lokalem.

Pozwana w odpowiedzi na pozew podała, iż powodowie nie wykazali, aby przysługiwało im jakiegokolwiek prawo do spornej piwnicy. Przyznała, iż przysługuje jej prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) przy ul. (...) w S. i własność budynku, który sąsiaduje bezpośrednio z nieruchomością powodów nr 68 przy ul. (...) (działka nr (...)). Stwierdziła, iż sporna część nieruchomości znajduje się wprawdzie pod budynkiem powodów, jednakże stanowi część integralną budynku przy ul. (...), a nie budynku przy ul. (...), który jest tzw. przybudówką i został posadowiony częściowo na fundamentach budynku nr (...). Pozwana twierdziła, iż nie istnieje żadne przejście ze spornej piwnicy do lokalu powodów ani do budynku, w którym lokal ten się znajduje, pomiędzy nimi znajduje się ściana oddzielająca oba obiekty, która istniała co najmniej od momentu nabycia przez pozwaną nieruchomości przy ul. (...), zaś budynek mieszczący się przy ul. (...), stanowiący przybudówkę, jest budynkiem jednokondygnacyjnym, posiada tylko jedną kondygnację naziemną i żadnej kondygnacji podziemnej, co wynika m.in. z wypisu z rejestru gruntów. Z uwagi na powyższe pozwana zaprzeczyła, jakoby sporna piwnica była przez nią nielegalnie zajmowana, a w konsekwencji zaprzeczyła, iż powodom przysługuje do niej prawo własności. W ocenie pozwanej nabyła ona prawo wieczystego użytkowania działki przy ul. (...) wraz z własnością posadowionego na niej budynku, w tym przynależnymi do niego integralnymi częściami takimi jak sporna piwnica.

Wyrok z dnia 11 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Budynek na nieruchomości przy ul. (...) w S. został wybudowany między 1928 r. a 1938 r. Budynek przy ul. (...) w S. został dobudowany do budynku przy ul. (...) po II Wojnie Światowej jako niezależny od sąsiedniego budynku obiekt parterowy, przy czym budynek ten nie posiada ściany od strony południowej, a opiera się wprost na ścianie budynku przy ul. (...). Nieruchomość, na której posadowione są oba budynki po II Wojnie Światowej stanowiła własność Skarbu Państwa.

Wnioskiem z dnia 20 lipca 1994 r. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w S. zwrócił się o założenie księgi wieczystej z jednoczesnym dokonaniem wpisu prawa własności na rzecz Gminy M. S. dla nieruchomości nierolniczej położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej według spisu nieruchomości załączonego do wniosku. W załączonym zaświadczeniu wskazano, iż nieruchomości przy ul. (...) w S. składa się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 11 585 m² i działki gruntu nr (...) o powierzchni 255 m². Na działce gruntu nr (...) posadowiony jest jeden budynek gospodarczy ogniotrwały jednokondygnacyjny. Na działce gruntu numer (...) posadowione są: „1, 2, 3, 4 - budynki inne ogniotrwałe III kondygnacyjne, 5, 6, 7, 8 - budynki inne ogniotrwałe II kondygnacyjne, 9, 10,

11, 12, 13, 14, 15 - budynki inne ogniotrwałe I kondygnacyjne, 16 - fundamenty. W zaświadczeniu wskazano nadto, iż nieruchomości ta stanowi własność Miasta S. na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Do wniosku załączone zostały również „Opis i mapa” z dnia 10 czerwca 1994 r. oraz z dnia 1 czerwca 1994 r., w których wskazane zostało, iż ww. nieruchomości znajdują się w użytkowaniu (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w G., (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w P. oraz (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w S..

W oparciu o powyższe dokumenty w dniu 6 lipca 1995 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie postanowił założyć dla nieruchomości przy ul. (...) w S., składającej się z działki gruntu nr (...), księgę wieczystą nr (...) i dokonać w niej wpisu prawa własności na rzecz Gminy M. S..

Umową z dnia 29 września 1995 r. Gmina M. S. oddała w użytkowanie wieczyste działkę gruntu położoną w S. przy ul. (...) w S., składającą się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził KW nr (...) i przeniósł na własność wieczystego użytkownika budynku i urządzenia posadowione na tej działce na rzecz: (...) Spółdzielni (...) w G. w udziale do 1/5, (...) Spółdzielni (...) w P. w udziale do 2/5 i (...) Spółdzielni (...) w S. w udziale do 2/5. W dniu 13 października 1995 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie dokonał na tej podstawie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w S. nr KW (...).

Umową z dnia 17 listopada 1995 r. zawartą między (...) Spółdzielnią (...) w G., (...) Spółdzielnią (...) w P. oraz (...) Spółdzielnią (...) w S. (...) Spółdzielnia (...) w G. sprzedała (...) Spółdzielni (...) w P. udział do 1/10 w prawie wieczystego użytkowania w nieruchomości przy ul. (...) w S. oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości. Nadto powyższą umową (...) Spółdzielnia (...) w G. sprzedała (...) Spółdzielni (...) w S. udział do 1/10 w prawie wieczystego użytkowania w nieruchomości przy ul. (...) w S. oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości. W wyniku zawarcia powyższej umowy (...) Spółdzielnia (...) w S. i (...) Spółdzielnia (...) w P. stały się wieczystymi użytkownikami i właścicielami budynków w udziałach po 1/2.

Niektóre granice wydzielanych działek zostały poprowadzone po obrysach kondygnacji naziemnych budynków i nie uwzględniały w ogóle faktu, iż pod niektórymi budynkami znajdowały się kondygnacje podziemne, w tym w miejscu przebiegu granic w kondygnacjach podziemnych nie było ścian oddzielających od siebie budynki w sposób trwały. W wyniku powyższego podziału powstała nieruchomość przy ul. (...) stanowiąca działkę gruntu nr (...), zabudowana jednym budynkiem jednokondygnacyjnym oraz nieruchomość przy ul. (...) stanowiąca działkę nr (...) zabudowana następującymi budynkami: nr (...) - ogniotrwały III kondygnacyjny, nr 2 (część) - ogniotrwały II kondygnacyjny, nr 3 - ogniotrwały II kondygnacyjny i nr 4, 5, 6 - ogniotrwałe I kondygnacyjne.

Umową z dnia 28 kwietnia 1998 r. (...) Spółdzielnia (...) w P. oraz (...) Spółdzielnia (...) w S. sprzedały na rzecz B. B. wieczyste użytkowanie działki gruntu numer (...) wraz z własnością budynku znajdującego się na tej działce przy ul. (...) w S.. Umową z dnia 23 czerwca 1999 r. B. B. sprzedała na rzecz (...) Spółki z o.o. w S. wieczyste użytkowanie działki gruntu numer (...) wraz z własnością budynku znajdującego się na tej działce przy ul. (...) w S.. Postanowieniem z dnia 3 lipca 2003 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie ogłosił upadłość Spółki z o.o. (...) z siedzibą w S.. Umową z dnia 26 marca 2007 r. syndyk masy upadłości (...) Spółki z o.o. w S. sprzedał na rzecz M. S. (1) i A. S. (1) na ich majątek wspólny wieczyste użytkowanie działki gruntu numer (...) wraz z własnością budynku znajdującego się na tej działce przy ul. (...) w S.. W umowie zostało wskazane, iż budynek posadowiony na działce jest jednokondygnacyjny, ma powierzchnię zabudowy 470 m², a w ewidencji gruntów i budynków oznaczony jest symbolem Bi, numer identyfikacyjny budynku (...)_1. (...).107_BUD).

Umową z dnia 22 stycznia 1998 r. (...) Spółdzielnia (...) w P. oraz (...) Spółdzielnia (...) w S. sprzedały na rzecz (...) spółki z o.o. w S. wieczyste użytkowanie działki gruntu numer (...) położonej przy ul. (...) wraz z własnością budynków znajdujących się na tej działce.

Ostateczną decyzją Urzędu Miejskiego w S. z dnia 22 października 1999 r. numer (...) zatwierdzającą projekt podziału działki nr (...), działka ta została podzielona na działki nr (...). Umową sprzedaży z dnia 17 listopada 1999 r. (...)

spółka z o.o. w S. sprzedała na rzecz M. C. wieczyste użytkowanie działki gruntu nr (...) o obszarze 1866 m² wraz z własnością posadowionych na niej budynków trafostacji, budynku biurowego i garażu podziemnego. Ostateczną decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 21 grudnia 2000 r. nr (...) zatwierdzającą projekt podziału działki nr (...), działka ta została podzielona na działki nr (...). Ostateczną decyzją Prezydenta Miast S. z dnia 29 listopada 2001 r. nr (...) zatwierdzającą projekt podziału działki nr (...), działka ta została podzielona na działki nr (...). Powstała w wyniku podziału działka nr (...), znajdująca się na chwilę podziału w użytkowaniu wieczystym (...) spółki z o.o. w S. zachowała adres nieruchomości pierwotnej tj. ul. (...).

W budynku przy ul. (...) w S. posadowionym na działce nr (...) od 2002r. były sukcesywnie wyodrębniane samodzielne lokale i sprzedawane na rzecz osób fizycznych wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu i własności części wspólnych budynku. Na chwilę obecną (...) Spółka z o.o. w S. posiada udział do (...) w wieczystym użytkowaniu gruntu i własności niewyodrębnionych części budynku.

Na początku 2011 r. A. S. (1) dowiedział się od najemcy piwnic w budynku przy ul. (...) w S., iż część tych piwnic znajduje się pod budynkiem nr (...). Pismem z dnia 24 stycznia 2011 r. M. i A. S. (2) wezwali (...) Spółkę z o.o. w S. do opuszczenia w terminie 7 dni zajmowanej przez nią piwnicy należącej do nieruchomości przy ul. (...). Pozwana odmówiła wydania piwnicy.

Opierając się na powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy stwierdził, iż powództwo o wydanie części nieruchomości okazało się nieuzasadnione. Sąd Rejonowy uznał, że określone przez stronę powodową w punkcie I petitum pozwu żądanie i przytoczone na jego uzasadnienie okoliczności faktyczne wskazują, że żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 kodeksu cywilnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powodów koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje im prawo własności spornej części nieruchomości, po drugie stwierdzenie, że nieruchomość ta pozostaje w faktycznym władaniu pozwanej i po trzecie wreszcie, że pozwanej nie przysługuje skuteczne względem powodów uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd stanął na stanowisku, iż powodowie nie wykazali istnienia po ich stronie prawa własności spornej części nieruchomości. W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż powodowie w pozwie błędnie określili stan prawny nieruchomości przy ul. (...) w S., działki nr (...), wskazując, iż jest to odrębna własność lokalu użytkowego, która przysługuje im na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Analiza treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości o nr (...) i dokumentów znajdujących się w aktach tej księgi wieczystej doprowadziła Sąd Rejonowy do przekonania, iż powodowie są wieczystymi użytkownikami działki nr (...), której właścicielem jest Gmina M. S., a powodom jako wieczystym użytkownikom przysługuje nadto prawo własności jednokondygnacyjnego budynku posadowionego na tym gruncie. Tym samym dla odpowiedzi na pytanie, czy powodowie mogą od pozwanej żądać wydania budynku posadowionego na działce nr (...), konieczne było ustalenie czy powodowie są właścicielami tego budynku, a w konsekwencji ustalenie, czy w ogóle mają w niniejsze sprawie legitymację czynną na gruncie art. 222 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, iż jako że stan prawny spornej nieruchomości był sporny, jak i sporne było położenie części podziemnej budynku w stosunku do granic nieruchomości, sąd z urzędu dopuścił dowód z dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości położonych przy ul. (...) w S. oraz na wnioski obu stron dopuścił dowód z opinii biegłego geodety. Ten ostatni dowód doprowadził Sąd do przekonania, iż niewątpliwie pod częścią budynku na nieruchomości przy ul. (...) w S., na działce nr (...), znajduje się kondygnacja podziemna w postaci piwnicy. Kondygnacja ta nie jest jednak w żaden sposób fizycznie połączona z budynkiem na nieruchomości przy ul. (...), lecz architektonicznie stanowi część piwnicy budynku położonego przy ul. (...) na działce nr (...). Ta ostatnia nieruchomość stanowi własność Gminy M. S., oddaną w użytkowanie wieczyste właścicieli samodzielnych lokali mieszkalnych wyodrębnionych w budynku, w tym pozwanej (...) Spółki z o.o. w S., która posiada udział do (...) w wieczystym użytkowaniu gruntu i własności niewyodrębnionych części budynku. Sąd wskazał, iż

biegły potwierdził również, czemu zresztą strona pozwana nie zaprzeczała, iż ta część kondygnacji podziemnej jest we władaniu (...) Spółki z o.o. w S..

Po ustaleniu położenia kondygnacji podziemnej Sąd Rejonowy przeszedł do ustalenia stanu prawnego tej kondygnacji, w szczególności pod kątem, czy właścicielami tej kondygnacji podziemnej są powodowie i tym samym mogą korzystać z ochrony swojej własności w postaci powództwa windykacyjnego.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 235 k.c. i stwierdził, że użytkownik wieczysty jest właścicielem tylko tych budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do gmin bądź ich związków, które sam wznosił albo nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zatem budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wznosił ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Zdaniem Sądu pierwszej instancji zgodnie z zasadą superficies solo cedit stanowią one część składową nieruchomości, jeżeli są trwale z nią związane i dzielą los prawny nieruchomości, czyli w tym przypadku działki.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozstrzyganej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, iż z dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych wynika, że Gmina M. S. oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w G., (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w P. oraz (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w S. niewątpliwie oddała w użytkowanie działki nr (...) i sprzedała na ich rzecz w udziałach wszystkie budynki (w tym kondygnacje podziemne) posadowione na tych działkach. Jednakże w okresie późniejszym decyzją Urzędu Miejskiego w S. z dnia 4 listopada 1997 r. numer (...) / (...), zatwierdzającą projekt podziału działki nr (...), działka ta została podzielona na działki nr (...) i decyzja podziałowa w ogóle nie uwzględniała usytuowania kondygnacji podziemnych w stosunku do budynków naziemnych. Niektóre z granic nieruchomości zostały poprowadzone po obrysie budynków naziemnych, w miejscu, w którym w kondygnacjach podziemnych nie było żadnych trwałych ścian dzielących budynki podziemne na niezależne budowle.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że kolejne umowy dotyczące działki nr (...) również nie zawierały żadnych postanowień odnośnie kondygnacji podziemnej, gdyż przenoszone było jedynie użytkowanie wieczyste działki nr (...) wraz z własnością jednokondygnacyjnego budynku naziemnego. Taka treść miała umowa z dnia 28 kwietnia 1998 r. zawarta między (...) Spółdzielnią (...) w P. oraz (...) Spółdzielnią (...) w S. a B. B., umowa z dnia 23 czerwca 1999 r. między B. B. a (...) Spółką z o.o. w S. oraz umowa z dnia 26 marca 2007 r. między syndykiem masy upadłości (...) Spółki z o.o. w S. a M. S. (1) i A. S. (1).

Przywołując art. 235 k.c. oraz art. 233 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, iż w doktrynie i judykaturze nie budzi zastrzeżeń teza, że użytkownik wieczysty jest właścicielem zarówno tych budynków i innych urządzeń, które zostały wzniesione przez niego na gruncie będącym przedmiotem wieczystego użytkowania, jak również tych, które wybudowane zostały przed ustanowieniem tego prawa, jeżeli nabył je zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie. Budynki stanowiące własność użytkownika wieczystego są więc – w drodze wyjątku od zasady superficies solo cedit – odrębnymi nieruchomościami. Z uregulowań tych wyprowadzony został w doktrynie pogląd, że prawo własności budynków dzieli los prawny użytkownika wieczystego. Zbytek więc tego prawa odnosi się także do budynków, sama zaś własność budynków nie może być przeniesiona na inną osobę bez przeniesienia użytkownika wieczystego.

W ocenie Sadu pierwszej instancji „akcesoryjności” prawa własności budynków w stosunku do użytkownika wieczystego gruntu nie można interpretować w sposób prowadzący do błędnej tezy, że rozporządzenie prawem użytkownika wieczystego gruntu stanowi jednocześnie rozporządzenie przysługującą użytkownikowi wieczystemu własnością budynków. Sąd podkreślił, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, i odwrotnie, prawo własności nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkownika wieczystego. Konsekwencją takiego uregulowania jest jedyny możliwy na gruncie przepisów prawa wniosek, iż umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkownika

gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków jest nieważna z mocy prawa (art. 58 § k.c.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozstrzyganej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, iż umowa z dnia 28 kwietnia 1998 r. zawarta między (...) Spółdzielnią (...) w P. oraz (...) Spółdzielnią (...) w S. a B. B., umowa z dnia 23 czerwca 1999 r. między B. B. a (...) Spółką z o.o. w S. oraz umowa z dnia 26 marca 2007 r. między syndykiem masy upadłości (...) Spółki z o.o. w S. a M. S. (1) i A. S. (1), nie zawierające postanowień o przeniesieniu na kupujących własności znajdującego się na działce budynku podziemnego, są nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Konsekwencją tej nieważności jest brak po stronie powodów legitymacji czynnej do żądania wydania części kondygnacji podziemnej, posadowionej na działce nr (...), skoro nie stali się użytkownikami wieczystymi tej działki, bowiem umowa z dnia 26 marca 2007 r. jako nieważna nie wywarła skutku prawnego.

W ocenie Sądu Rejonowego zachodziła jeszcze jedna podstawa nieważności wszystkich trzech powołanych wyżej umów. Sąd wskazała, iż jeżeli budynek posadowiony jest na dwóch sąsiednich nieruchomościach (przekroczenie granicy), to umowa oddania jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna – jako sprzeczna z art. 235 k.c. i art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 58 § 1 k.c.) – jeżeli budynek nie został podzielony w ten sposób, że możliwe było przeniesienie własności części budynku na użytkownika wieczystego (zgodny z prawem podział pionowy w linii granicy między nieruchomościami).

Kierując się tym Sąd Rejonowy stwierdził, iż wskazany problem prawny sprowadza się do pytania o dopuszczalny sposób podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wraz z usytuowanym na niej budynkiem, tak by w jego wyniku powstały nieruchomości odpowiadające wymaganiom art. 235 k.c. i 143 k.c., co uzasadnia udzielenie odpowiedzi określającej ogólne zasady takiego podziału. Ocena, czy ustalony w sprawie sposób podziału nieruchomości (działki nr (...)) i budynków przeprowadzony przez Gminę M. S. w 1997 r. odpowiadał tym zasadom oraz do kogo należą po podziale sporne pomieszczenia, będzie wyznaczała rozstrzygnięcie zgłoszonego żądania strony powodowej. Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności położonego na nim budynku są zbywalne, a zatem podział musi być przeprowadzony w taki sposób, by powstały dwie odrębne działki z dwoma odrębnymi budynkami, z których każda po podziale może stać się prawem użytkowania wieczystego i własności różnych podmiotów, bez naruszania ich interesów.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż dopuszczalność przeprowadzenia podziału nieruchomości przez użytkownika wieczystego została przesądzona przepisem art. 97 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, iż sposób podziału nie może naruszać istoty prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności położonych na nim budynków, określonej w art. 235 k.c. i art. 31 tej ustawy. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zgodnie z art. 143 k.c. mającym zastosowanie także do użytkowania wieczystego, użytkowanie to, podobnie jak własność gruntu, rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, co oznacza, że powstały w wyniku podziału odrębny budynek musi być trwale związany z wyodrębnionym gruntem, a więc powinien być w całości umiejscowiony w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego.

Sąd Rejonowy uznał na podstawie art. 46 i 48 k.c. oraz posiłkując się Prawem budowlanym, że budynkiem jest obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, stanowiący część składową nieruchomości gruntowej (art. 48 k.c.) albo odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 235 § 1 k.c.), wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiadający fundamenty oraz dach, przy czym spełnienie cechy odrębności może zostać zrealizowane także przez ustanowienie potrzebnych służebności. Jedynie budowla spełniająca takie kryteria może być odrębnym budynkiem i usytuowana na gruncie stanowiącym użytkowanie wieczyste oraz w jego granicach stanowić może przedmiot własności użytkownika wieczystego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż kwestia podziału budynku znajdującego się na nieruchomości ulegającej podziałowi była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego odnoszących się do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. We wskazanych orzeczeniach Sąd Najwyższy uznał podział pionowy budynku za – w zasadzie – niedopuszczalny stwierdzając, że jedność prawna budynku wynikająca z art. 46-48

k.c. znajduje swoje wy tłumaczenie w jego swoistości jako budowli i w jego konstrukcyjnej nierozzerwalności, która z reguły nie pozwala na pionowe rozczłonkowanie budynku na samodzielne części. Jednakże podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki, przy czym może być to ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, a jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności. Jednocześnie Sąd Najwyższy uznał za niedopuszczalny pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowo utworzonych działek, w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie, co koliduje z podstawowymi zasadami prawa rzeczowego wyrażonymi w art. 46, 47 i 48 k.c.

Sąd Rejonowy zauważył, iż Sąd Najwyższy w przywołanym w uzasadnieniu wyroku postanowieniu podkreślił, że dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej lub ściany nośnej), a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu. Trzeba uznać, że nie jest także wykluczona możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca (np. ściana działowa przebiega przez trzy górne kondygnacje, nie dochodząc do najniższej, na której może zostać dobudowana jako dalszy ciąg już istniejącej wyżej zabudowy). W szczególności może tak być wówczas, gdy dotychczasowy sposób korzystania z budynku ma zostać zachowany po podziale lub gdy ustanowiona jest odpowiednia służebność nieoddzielonej części budynku. z naruszeniem, ocenia Sąd w sprawie, w której z podziału budynku i gruntu wywodzone są określone skutki prawne i roszczenia.

Bazując na tych rozważaniach Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż podział nieruchomości przeprowadzony w 1997 r. został dokonany z naruszeniem przytoczonych wyżej zasad, które obecnie wprost są wyartykułowane w art. 93 ust. 3 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd wskazał, iż przepis ten stanowi, że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przebycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przebycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Sąd wskazał, iż przepis powyższy dodany został ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i obowiązuje od dnia 22 października 2007 r., jednakże już w momencie, gdy była zawierana umowa sprzedaży z dnia 26 marca 2007 r. między syndykiem masy upadłości (...) Spółki z o.o. w S. a M. S. (2) i A. S. (3) obowiązywało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, gdzie w § 4 zawarty był analogiczny zapis jak w później wprowadzonym art. 93 ust. 3 b u.g.n.

Sąd stanął zatem na stanowisku, iż umowa z dnia 26 marca 2007 r., mocą której syndyk masy upadłości (...) Spółki z o.o. w S. zbył na rzecz M. S. (1) i A. S. (1) użytkowanie wieczyste działki nr (...) była nieważna, a tym samym powodowie nie mają legitymacji do żądania wydania od pozwanej spornej części nieruchomości. Wobec powyższego w punkcie 1. sentencji zaskarżonego wyroku Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku kierując się regulacją zawartą w art. 98 k.p.c. i uznał, iż celowym kosztem dochodzenia praw przez pozwaną były wydatki związane z uiszczeniem zaliczki na poczet kosztów biegłego w kwocie 500 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Ponadto pozwana poniosła koszty

wynagrodzenia adwokata, wynoszące w tej sprawie w 1200 zł na podstawie w § 2 ust. 1, § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd przyjął za podstawę obliczenia kosztów równowartość stawki minimalnej z uwagi na to, że proces nie wymagał od pełnomocnika aktywności i nakładu pracy większego niż przeciętnie w tego typu sprawach. Łącznie zatem pozwana wydatkowała kwotę 1 717 zł i taką kwotę winni jej zwrócić powodowie, którzy przegrali proces w całości.

Uzasadniając rozstrzygnięcie zawarte punkcie 3 wyroku Sąd Rejonowy przywołał art. 113 ust 2 pkt 1 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych i wskazał, iż nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie kwotę 2 886 zł tytułem wynagrodzenia biegłego, które nie znalazło pokrycia w uiszczonych zaliczkach.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie. Wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy, tj. poprzez uwzględnienie powództwa w całości i nakazanie wydania spornej nieruchomości powodom, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Skarżący wnieśli również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów, powołanych w apelacji wskazując, iż nie posiadali wiedzy o istnieniu przedłożonych przy apelacji dokumentów i uzyskali je dopiero po ogłoszeniu wyroku, nie mogli zatem z nich skorzystać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, a ponadto wniosek jest uzasadniony z racji potrzeby późniejszego powołania dowodów, dopiero bowiem błędne ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji nakazały dowodzić twierdzeń, które w ocenie powodów nie wymagały udowodnienia do czasu otrzymania uzasadnienia, ponadto rozpoznanie powołanych dowodów uzasadniają inne wyjątkowe okoliczności sprawy, gdyż z uwagi na stwierdzony przez Sąd brak podziału kondygnacji podziemnej oraz stwierdzoną nieważność trzech kolejnych umów, które to okoliczności nigdy nie były podnoszone przez stronę pozwaną, występuje ważny interes publiczny w dokładnym wyjaśnieniu stanu faktycznego sprawy, a powołane dowody są jedynymi, które mogą doprowadzić do prawidłowego i sprawiedliwego rozstrzygnięcia, na podstawie rzetelnie ustalonego stanu faktycznego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego:

1. art. 222 § 1 k.c. – poprzez błędną wykładnię przepisu i uznanie, że powodom nie przysługuje, jako użytkownikom wieczystym, legitymacja do wytoczenia powództwa;
2. art. 235 k.c. oraz art. 233 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. – poprzez ich niewłaściwe zastosowanie do istniejącego stanu faktycznego, w którym nie znajdują zastosowania, a w rezultacie błędne przyjęcie, iż umowa sprzedaży zawarta przez powodów oraz dwie umowy ją poprzedzające są nieważne;
3. § 86 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz § 3 pkt pkt 16, 17, 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane oraz § 3 pkt 14 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, bez zastrzeżeń, iż kondygnacja podziemna nie była przedmiotem umowy sprzedaży zawartej przez powodów, a w konsekwencji, iż powodowie nie nabyli spornej nieruchomości oraz, iż umowa sprzedaży budynku obciążona jest skutkiem nieważności;
4. art. 93 ust. 3 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – poprzez zastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy, choć przepis ten nie znajduje zastosowania do zaistniałego stanu faktycznego;

5. art. 10 ust 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości – poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i błędne pominięcie, że miał miejsce podział nieruchomości również w zakresie pomieszczenia piwnicznego;

6. § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministrów Budownictwa oraz gospodarki komunalnej z dnia 9 października 1956 r. w sprawie urządzeń instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych wydanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, które znajduje zastosowanie do budynku powodów, dobudowanego po 1945 r. – poprzez niezastosowanie tego przepisu, gdy powinien być zastosowany, zgodnie z którym, to przepisem: „Budynki lub ich części, nowowznoszone, odbudowywane, powiększone albo przebudowane oraz budynki, w których dokonano gruntownej naprawy (kapitałny remont), przeznaczone na pobyt ludzi lub na cele produkcyjne, użytkowe i usługowe, powinny być przed oddaniem do użytku zaopatrzone w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz połączone z wodociągiem i kanałem publicznym”, co oznacza, iż budynek powodów był zaopatrzony w instalacje wodociągowe znajdujące się w spornym pomieszczeniu, bez których budynek nie byłby oddany do użytku;

II. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

1. art. 233 k.p.c. – zdaniem skarżących sąd pierwszej instancji błędnie ocenił materiał dowodowy tj. akty administracyjne znajdujące się w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości i błędnie przyjął, że decyzja podziałowa w ogóle nie uwzględniała usytuowania kondygnacji podziemnych, gdy tymczasem podział został dokonany na podstawie decyzji z dnia 4 listopada 1997 r., kończącej postępowanie podziałowe, w którym m.in. sporządzona została dokumentacja zawierająca mapę - rzut piwnic z września 1996 r., potwierdzającą podział piwnicy; zdaniem skarżących Sąd błędnie ocenił materiał dowodowy i uznał, iż budynek stanowiący własność powodów został dobudowany przez kolejnego właściciela, gdy tymczasem z materiałów dowodowych wynika, iż to pierwszy właściciel najprawdopodobniej w związku z brakiem powierzchni budynkowej i potrzebami magazynowymi dobudował budynek powodów, z którego to budynku w tym czasie istniało swobodne przejście do budynku pozwanego oraz do znajdujących się pod dwoma budynkami, na jednej nieruchomości pomieszczeń piwnicznych; skarżący zarzucili Sądowi brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na pominięciu decyzji podziałowej oraz oświadczenia pozwanego złożonego w umowie sprzedaży i ustanowienia służebności z dnia 22 stycznia 1998 r., iż podział działki nr (...) został zatwierdzony ostateczną decyzją Urzędu Miejskiego w S. z dnia 04.11.1997r. (§ 3 aktu notarialnego), polegający również na pominięciu przesłuchania strony powodowej A. S. (3), który oświadczył wprost, iż rury i kanalizacja znajdowały się w spornej części nieruchomości, co świadczy, iż pomieszczenie piwniczne było częścią składową nieruchomości powodów;

2. art. 232 zdanie 2 k.p.c. – poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z urzędu (dokumentów - aktów administracyjnych znajdujących się w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości), pomimo zajścia ku temu przesłanki;

3. art. 228 § 2 k.p.c. – poprzez nieujawnienie przez sąd na rozprawie faktów znanych sądowi urzędowo, tj. z którymi zetknął się przy dokonywaniu czynności procesowych, tj. przy przeglądaniu ksiąg wieczystych prowadzonych dla budynku pozwanego, o których istnieniu nie mieli wiedzy powodowie (m.in. decyzji podziałowej);

4. art. 229 k.p.c. – poprzez pominięcie, iż fakt podziału nieruchomości został przez pozwanego przyznany w toku postępowania poprzez złożenie kopii umowy sprzedaży i ustanowienia służebności z dnia 22 stycznia 1998 r., w której w § 3 przyznał fakt, iż podział działki nr (...) został zatwierdzony ostateczną decyzją Urzędu Miejskiego w S. z dnia 4 listopada 1997r., przez co ten fakt nie powinien wymagać dowodu;

5. art. 285 § 1 k.p.c. – poprzez ustalenie stanu faktycznego w oparciu o opinię biegłego, która była niespójna i zawierała istotne omyłki, tj. oznaczenia nr ulic, pomimo tego, iż biegły w opinii uzupełniającej (piśmie) sprostował jedynie część nieprawidłowego określenia numerów działek, co nie powinno jednak pozwolić Sądowi wyjaśnić w sposób rzetelny okoliczności, do których wyjaśnienia biegły został powołany;

6. art. 328 § 2 k.p.c. – poprzez brak w uzasadnieniu określenia w jakim zakresie sąd uznał za wiarygodny dowód z wadliwej opinii biegłego sądowego, wskutek czego nie jest wiadome, czy sąd ustalił stan faktyczny z uwzględnieniem omyłek (m.in. w zakresie numeracji ulic) czy też z ich pominięciem, wyjaśnienia podstawy prawnej w zakresie rozumienia definicji „kondygnacji”, które są zdefiniowane w przepisach wykonawczych do prawa budowlanego, wskutek czego nie jest wiadome, czy sąd prawidłowo interpretując definicję kondygnacji przyjął ustalenia faktyczne; skarżący zarzucili, że nie jest wiadome, na jakiej podstawie Sąd pierwszej instancji ustalił błędnie, iż niektóre z granic nieruchomości zostały poprowadzone po obrysie budynków naziemnych w miejscu, w którym w kondygnacjach podziemnych nie było żadnych trwałych ścian dzielących budynku podziemne na niezależne budowle;

7. naruszenie zasady kontryktoryjności procesu oraz zasady równości stron – poprzez stwierdzenie nieważności umów powodów, pomimo iż twierdzenia te nie były podnoszone przez pozwaną;

8. art. 5 k.c. – poprzez jego niezastosowanie przez sąd, gdyż istnienie stanu nadużycia prawa (sprzeczność zachowania pozwanego z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa, które sąd powinien uwzględnić z urzędu.

U uzasadnieniu apelacji powodowie wskazali, iż okolicznością błędnie ustaloną przez Sąd, która ma decydujący wpływ na wynik sprawy jest ustalenie, iż decyzja podziałowa nie uwzględniała usytuowania kondygnacji podziemnych w stosunku do budynków naziemnych. Tymczasem z decyzji z dnia 4 listopada 1997 r. w sprawie zatwierdzenia projektu podziału działki nr (...), na którą składały się nieruchomości przy ul. (...) tj. na której posadowiony jest budynek powodów oraz budynek pozwanej, wynika jednak, iż decyzja podziałowa uwzględniała usytuowanie kondygnacji podziemnych w stosunku do budynków naziemnych. Ponadto stwierdzili, iż z mapy z września 1996 r., która była podstawą do wydania decyzji podziałowej, wyraźnie wynika, iż podział działek dotyczył także kondygnacji podziemnych. Dodatkowo wskazali, iż ściany nośne są tak samo usytuowane, jak w opinii biegłego sądowego. Rzut parteru opatrzony został dodatkową klauzulą, iż przedstawiony podział terenu jest możliwy do przeprowadzenia bez naruszenia konstrukcji budynku magazynu głównego. Na dokumencie wyraźnie także oznaczono ściany projektowane, ściany istniejące do zachowania oraz ściany istniejące do wyburzenia.

Skarżący podkreślili, iż pozwanej znany był podział nieruchomości, zgodnie z którym granice nowo wydzielanych działek w części zabudowanej przebiegały środkiem ścian działowych. Stwierdzili, iż w tym okresie właścicielami działek były Spółdzielnie: (...) Spółdzielnia (...) w S. i (...) Spółdzielnia (...) w P.. W tym czasie pozwaną wiązała już przedwstępna umowa sprzedaży budynku. Pozwana w związku prawomocnością decyzji podziałowej z dnia 4 listopada 1997 r. wniosła o wznowienie postępowania działowego, a następnie w dniu 22 stycznia 1998 r. pozwana zawarła umowę sprzedaży i ustanowienia służebności, w której zbywający oświadczyli, iż działka jest zabudowana budynkiem magazynu głównego wykorzystywanego na cele handlowo-biurowo-usługowe oraz budynkiem byłej kotłowni. W umowie nie było jednak mowy o piwnicach. Dodatkowo w § 3 umowy pozwana złożyła istotne dla niniejszej sprawy oświadczenia, pominięte przez Sąd pierwszej instancji, iż akceptuje granice zatwierdzone ostateczną decyzją z dnia 4 listopada 1997 r. Ostatecznie postępowanie wznowieniowe zostało umorzono decyzją z dnia 27 kwietnia 1998r., gdyż przedmiotowy podział nieruchomości nie naruszał interesu żadnej ze stron postępowania i nie był sprzeczny z interesem społecznym.

Zdaniem skarżących Sąd błędnie uznał, iż umowa zawarta przez powodów oraz dwie umowy ją poprzedzające, a nie zawierające postanowień o przeniesieniu na kupujących własności znajdującego się na działce budynku podziemnego, są nieważne. Sąd pominął przy tym, iż umowa sprzedaży i ustanowienia służebności zawarta przez pozwanego również nie określała, iż w skład budynku pozwanego wchodzi piwnice. Sąd jednak nie wziął pod uwagę, że z zawartej umowy wynika, iż przedmiotem sprzedaży poza prawem użytkowania wieczystego jest własność budynków znajdujących się na tej działce (a więc nie wyłącznie kondygnacji naziemnych albo bez kondygnacji podziemnej).

Powodowie podnieśli, że błędne są także dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, jakoby kondygnacja podziemna w postaci piwnicy nie była w żaden sposób połączona z budynkiem powodów, lecz architektonicznie stanowiła część piwnicy budynku pozwanego. W ocenie powodów sporne pomieszczenie obecnie

(w związku z adaptacją budynku) nie jest jedynie połączone z piwnicą schodami. Jednak, jak wynika to z aktów administracyjnych oraz map i szkiców (znajdujących się w aktach sprawy, aktach ksiąg wieczystych oraz, które zostaną przedłożone po ich otrzymaniu od Urzędu Miasta), do czasu podziału nieruchomości w 1997 r. można było nie tylko swobodnie przemieszczać się pomiędzy budynkami magazynowymi, tj. obecnie budynkiem pozwanej i budynkiem powodów, ale także z każdego z tych budynków schodzić bezpośrednio do spornej części pomieszczeń piwnicznych.

W ocenie powodów Sąd pierwszej instancji dokonał nieprawidłowej interpretacji przepisu art. 222 § 1 k.c. i błędnie przyjął, iż dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powodów koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje im prawo własności części nieruchomości. W ocenie powodów nawet w przypadku uznania, iż sporna część nieruchomości oddana jest powodom w użytkowanie wieczyste przysługuje im roszczenie o jej wydanie, gdyż wieczystemu użytkownikowi przysługuje petytoryjna ochrona jego prawa. Przywołując poglądy wyrażone za ten temat w orzecznictwie skarżący podnieśli, że gdyby nawet prawidłowym było twierdzenie Sądu, iż powodowie nie nabyli skutecznie prawa własności spornej kondygnacji podziemnej, to prawo swoje do skutecznego żądania wydania tej części składowej z rąk pozwanej, mogą oni wywodzić z faktu pozostawania użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Powodowie wskazali, iż zawarta przez nich umowa sprzedaży, wbrew ustaleniom Sądu, zawierała postanowienia o przeniesieniu własności budynku (por. § 1 umowy sprzedaży, zgodnie z którym stawający oświadczyli, iż na gruncie działki (...) usytuowany jest, stanowiący odrębną nieruchomość budynek magazynu głównego). Powodowie nie zakupili zatem samodzielnego lokalu mieszkalnego, czy też jednej z kondygnacji budynku, a nabyli cały, samodzielny obiekt budowlany, jednokondygnacyjny (nie zaś parterowy) posadowiony na działce (...), a fakt nieujawnienia w księdze wieczystej pomieszczenia piwnicznego nie stanowi podstawy do uznania, iż umowa sprzedaży była nieważna.

Skarżący wskazali, że do zawieranych przez strony umów sprzedaży znajdowało zastosowanie rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 3 pkt 14 tego Rozporządzenia przez liczbę kondygnacji rozumieć należy liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych. Powyższe oznacza, że kondygnacja na podstawie ww. rozporządzenia (obowiązującego do 16 grudnia 2002 r.) dotyczyła wyłącznie poziomu budynku ponad powierzchnią gruntu, zatem czy budynek opisany jako jednokondygnacyjny, czy dwukondygnacyjny, to sformułowanie nie odnosiło się do istnienia jego piwnic. Błędne jest zatem ustalenie Sądu, iż skoro budynek powodów był jednokondygnacyjny, to oznacza, iż do budynku nie była przynależna piwnica.

Powodowie, przywołując § 86 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, wskazali, iż Sąd pierwszej instancji oparł swoje ustalenia na fakcie, iż pomieszczenie piwnicy nie było wprost wymienione w treści umowy sprzedaży zawartej przez powodów, tymczasem na wypisie z rejestru gruntów i budynków, znajdującym się w aktach sprawy, wydanym przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S. umieszczona jest klauzula, iż dane te spełniają 12 wymagań określonych w Rozporządzeniu. W tabeli oznaczonej jako liczba kondygnacji nad/podziemnych, liczba 1 wpisana jest przy kondygnacji nadziemnej, brak jednak zapisu, iż kondygnacji podziemnych jest „0”, jak w przypadku wskazywania liczby „0” przy liczbie lokali, powierzchni użytkowej.

Ponadto skarżący wskazali, iż w § 3 pkt 16,17,18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zdefiniowane jest określenie kondygnacji, przez którą należy rozumieć jako kondygnację podziemną kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację, a jako kondygnację nadziemną – każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną. Zdaniem skarżących powyższe oznacza, iż skoro brak jest informacji o liczbie „0” kondygnacji podziemnej, a wypis z ewidencji opatrzony jest klauzulą, o której mowa w § 86 ust. 1 Rozporządzenia, nie można dojść do wniosków, wyprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji. Nadto z definicji kondygnacji podziemnej wynika, iż sporne pomieszczenie nie może stanowić kondygnacji podziemnej budynku pozwanego, gdyż znajduje się w świetle poniżej poziomu budynku powodów.

Skarżący podnieśli, iż zgodnie z ww. art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości podział nieruchomości następuje na podstawie decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej, zatwierdzającej projekt podziału. Sąd dopuścił się naruszenia prawa materialnego, poprzez niezastosowanie tego przepisu w niniejszej sprawie.

Powodowie wskazali również, że zgodnie z przepisem § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministrów Budownictwa oraz gospodarki komunalnej z dnia 9 października 1956 r. w sprawie urządzeń instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych, budynki lub ich części, nowowznoszone, odbudowywane, powiększone albo przebudowane oraz budynki, w których dokonano gruntownej naprawy (kapitałny remont), przeznaczone na pobyt ludzi lub na cele produkcyjne, użytkowe i usługowe, powinny być przed oddaniem do użytku zaopatrzone w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz połączone z wodociągiem i kanałem publicznym, co oznacza, iż budynek powodów był zaopatrzony w instalacje wodociągowe znajdujące się w spornym pomieszczeniu, bez których budynek nie byłby oddany do użytku. Zdaniem powodów sporne pomieszczenie piwnicy jest częścią składową budynku powodów, skoro instalacje wodociągowe - kanalizacyjne znajdują się bezpośrednio pod budynkiem powodów.

Uzasadniając zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania wskazali, iż Sąd pierwszej instancji w sposób dowolny ocenił dowód w postaci decyzji podziałowej, dokonując w rezultacie ustaleń sprzecznych z treścią materiału dowodowego. Zdaniem powodów ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd pierwszej instancji była oceną wybiórczą, bowiem decyzja podziałowa z dnia 4 listopada 1997 r. w sprawie zatwierdzenia projektu podziału działki nr (...) uwzględniała kondygnacje podziemne w stosunku do budynków naziemnych. Powodowie stwierdzili także, iż Sąd pominął zeznania powoda A. S. (1), w zakresie, w jakim określał, iż instalacje wodociągowe - kanalizacyjne, które obsługują budynek powodów, znajdują się w spornym pomieszczeniu. Nadto przedstawili argumentację uzasadniającą zarzuty naruszenia art. 228 § 2 k.p.c., art. 285 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c., a ponadto zarzut naruszenia art. 5 k.c. W tym ostatnim przypadku wskazali, iż zgodnie z decyzją w sprawie umorzenia postępowania wznowieniowego z dnia 27 kwietnia 1998 r., podział działki wzdłuż ścian nośnych części nieruchomości podziemnej pomiędzy budynkiem powodów a pozwanego nie był sprzeczny z interesem społecznym. Ponadto zdaniem powodów zachowanie pozwanego, który nie ujawnił w toku postępowania istnienia decyzji podziałowej oraz decyzji w sprawie umorzenia postępowania stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego, które sąd powinien uwzględnić z urzędu. Stwierdzili, iż wskutek oddalenia powództwa pozwana będzie korzystała ze spornego pomieszczenia w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, powodowie, jako właściciele budynku kondygnacji nadziemnej oraz ich następcy prawni, są pozbawieni instalacji wodnej i kanalizacyjnej, która znajduje się pod powierzchnią warstwy podłogowej na gruncie, w konsekwencji zmuszeni są do doprowadzenia wody z przyłącza z innej działki i ustanowienia w tym celu służebności za wynagrodzeniem, w razie zaś awarii instalacji kanalizacyjnej znajdującej się pod powierzchnią ich warstwy podłogowej są pozbawieni ochrony i możliwości działania.

W odpowiedzi na apelację powodów pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie zgłoszonych przez powodów wniosków dowodowych jako spóźnionych zgodnie z art. 381 k.p.c., gdyż brak jest podstaw do twierdzenia, że powodowie nie mogli powołać zgłoszonych przez siebie w apelacji dowodów w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Odnosząc się do twierdzeń powodów zawartych w apelacji pozwana wskazała, iż powodowie nie wykazali istnienia po ich stronie własności spornej części nieruchomości, gdyż umowa z dnia 26 marca 2007 r. zawarta pomiędzy powodami a syndykiem masy upadłości (...) Spółki z o.o. nie zawierała postanowień o przeniesieniu własności znajdującego się na działce budynku podziemnego, którego wydania powodowie żądają. Wskazali, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności opinia biegłego geodety W. D. dowodzą, iż budynek, którego wydania żądają powodowie, stanowi kondygnację podziemną, zaś budynek nabyty przez powodów jest jednokondygnacyjnym budynkiem naziemnym, zaś jako że przedmiotem umowy z 26 marca 2007 r. było przeniesienie własności budynku jednokondygnacyjnego (budynku kondygnacji naziemnej), nie można twierdzić, iż umowa dotyczyła również przeniesienia własności kondygnacji podziemnej, tj. piwnicy, zwłaszcza że kondygnacja ta architektonicznie stanowi

część piwnicy budynku położonego przy ul. (...) na działce nr (...). Stwierdziła, iż za wadliwe uznać należy twierdzenia powodów, jakoby zawarta przez nich umowa z dnia 26 marca 2007 r. była ważna, zgodnie bowiem z art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. nakazuje, aby wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu przenieść na użytkownika wieczystego własność budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie, o ile takie na tym gruncie się znajdują. Wskazała, że nie można zgodzić się również z twierdzeniem powodów, iż nawet w przypadku uznania, że nie nabyli oni prawa własności spornej kondygnacji podziemnej, to prawo do skutecznego żądania wydania spornej nieruchomości mogą wywodzić z faktu pozostawania użytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...), jako że powodowie nie nabyli ani prawa własności ani prawa użytkowania wieczystego spornej części nieruchomości, brak jest podstaw do uznania, iż są legitymowani czynnie do występowania z roszczeniem o wydanie spornej piwnicy.

Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, iż z powołanych przez stronę powodową dowodów nie wynika, by decyzja podziałowa uwzględniała usytuowanie kondygnacji podziemnych w stosunku do budynków naziemnych, gdyż podział działki nr (...) został dokonany w sposób, w którym granice nieruchomości zostały poprowadzone po obrysie budynków naziemnych, w miejscu w którym w kondygnacjach podziemnych nie było żadnych trwałych ścian dzielących budynki podziemne na niezależne budowle. Jednocześnie pozwana podkreśliła, iż wszelkie dowody powołane przez powodów na okoliczność podziału działki nr (...) uznać należy za spóźnione. Wskazała, iż linia podziału budynku powodów i pozwanych nie jest zgodna z linią podziału gruntów. Linia podziału gruntu dzieli budynek kondygnacji podziemnej na nieregularne części i nie przebiega pionowo wzdłuż jakiegokolwiek wyodrębnionej płaszczyzny, która miałaby owe budynki oraz działki dzielić na dwie części, a dopuszczalny na podstawie art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami podział budynku wraz z podziałem gruntu może nastąpić, gdy budynek przedzielony był ścianami na całej wysokości wzdłuż linii podziału działki, jako że granice projektowanych działek gruntu (po podziale) powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku – od fundamentu do pokrycia dachu – co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

W piśmie przygotowawczym z dnia 22 stycznia 2016 r. pozwana przywołała argumentację analogiczną do tej, która zawarła w odpowiedzi na apelację.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 2 lutego 2016 r. pełnomocnik powodów podtrzymał dotychczasowe stanowisko i dodatkowo wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego obejmujących koszty zastępstwa procesowego obliczone jako dwukrotność stawki minimalnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się uzasadniona i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Poddając ponownej ocenie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pod kątem podstaw faktycznych do zastosowania przepisów prawa materialnego, co Sąd Odwoławczy obowiązany jest czynić także z urzędu w granicach wywiedzionego środka zaskarżenia, Sąd ten nie podzielił ustaleń Sądu pierwszej instancji w zakresie, w którym zostało stwierdzone, iż decyzja podziałowa z dnia 4 listopada 1997 r., która doprowadziła do wyodrębnienia dwóch istniejących obecnie nieruchomości, aktualnie oddanych w użytkowanie wieczyste powodom i pozwanej, nie uwzględniała usytuowania kondygnacji podziemnych budynków usytuowanych na wydzielanych nieruchomościach, jak również że kondygnacja podziemna budynku nie była przedmiotem umowy sprzedaży zawartej przez powodów dnia 26 marca 2007 r. z syndykiem masy upadłości (...) Spółki z o.o. Powyższe błędne ustalenia doprowadziły Sąd Rejonowy do mylnego zdaniem Sądu Odwoławczego przekonania, że powodowie nie nabyli spornej nieruchomości, gdyż umowa sprzedaży była nieważna.

Aczkolwiek powodowie zarzucili w tym zakresie naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 233 k.p.c., to zdaniem Sądu Okręgowego nie błędna ocena wskazanych w apelacji dowodów okazała się nieprawidłowa, a wysnute na ich podstawie wnioski w zakresie dotyczącym ustalenia stanu faktycznego istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Po zapoznaniu się z twierdzeniami powodów wyrażonymi w uzasadnieniu apelacji, jak również potwierdzającymi je dowodami w

postaci dokumentów zgromadzonych w aktach administracyjnego postępowania, w którym zapadła decyzja z dnia 4 listopada 1997 r. znak (...) / (...), o przeprowadzenie których powodowie wnieśli w apelacji, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy okazały się niepełne. Nie odzwierciedlały bowiem całokształtu okoliczności towarzyszących podziałowi nieruchomości. W tym zakresie ustalenia te wymagały uzupełnienia przez Sąd Okręgowy.

Powodowie w apelacji domagali się przeprowadzenia dodatkowych dowodów z źródeł osobowych w postaci przesłuchania powódki M. S. (1), a nadto zeznań świadka M. C.. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż przesłuchanie wskazanych wyżej osób miałyby dotyczyć – zgodnie z тезami dowodowymi wyrażonymi w apelacji – faktów, które potwierdzone powinny zostać dowodami z dokumentów (wskazanymi zresztą przez samych skarżących, bowiem zawartych w aktach postępowania administracyjnego). Przyczyny złożenia w imieniu pozwanego wniosku o wznowienie tegoż postępowania administracyjnego, o czym miał zeznać M. C., były natomiast irrelevantne, a zatem nie mieściły się w granicach, w których fakty w niniejszej sprawie mogły być przedmiotem dowodu w świetle art. 227 k.p.c. Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił powyższe wnioski dowodowe na rozprawie apelacyjnej w dniu 15 września 2015r.

Sąd Odwoławczy dopuścił natomiast i przeprowadził dowody z dokumentów zawartych w ww. administracyjnego postępowania podziałowego, uznając iż tylko na tej podstawie był w stanie zweryfikować zasadność ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy w zakresie, który legł u podstaw przekonaniu, iż powodowie nie nabyli spornej nieruchomości, gdyż zawarta przez nich dnia 26 marca 2007 r. umowa sprzedaży była nieważna.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż dowód z tych dokumentów został złożony dopiero na etapie postępowania odwoławczego, nie uznał jednakże za zasadne pominąć ten dowód na podstawie art. 381 k.p.c. Przepis ten przewiduje jedynie możliwość dla Sądu drugiej instancji do pominięcia nowych faktów i dowodów, które strona mogła powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie nakłada w tym zakresie obowiązku na sąd odwoławczy. W świetle tego, iż powyższe dowody okazały się nad zwyczaj przydatne dla prawidłowego dokonania ustaleń faktycznych pozwalających na prawidłowe zastosowanie prawa materialnego, dopuszczenie tego dowodu było konieczne chociażby z uwagi na obowiązek spoczywający na Sądzie Odwoławczym do ponownej merytorycznej oceny sprawy, a nie tylko do kontroli poprawności wydanego przez Sąd pierwszej instancji rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy nie widział również dostatecznych podstaw do uznania, iż powyższe dowody zostały objęte prekluzją i do ich pominięcia na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Przychylił się bowiem do stanowiska wyrażonego przez powodów w apelacji, że niezgłoszenie tych dowodów w pozwie czy w żadnym dalszym piśmie przygotowawczym złożonym na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie bez nastąpiło z winy powodów, bowiem przed wydaniem zaskarżonego wyroku i przedstawieniem jego motywów kwestia wymagająca przeprowadzenia omawianych dowodów w ogóle nie była poruszana przez strony procesu, potrzeba ich powołania wykrystalizowała się zatem dopiero na etapie apelacji.

Odnosząc się do dalszych zarzutów nie można co prawda przypisać Sądowi naruszenia art. 229 k.p.c. poprzez pominięcie tego, iż fakt podziału nieruchomości zatwierdzonego decyzją z 4 listopada 1997 r. został przez pozwanego przyznany w toku postępowania, bowiem brak jest wyraźnego procesowego oświadczenia przedstawiciela strony pozwanej w tym zakresie, a sam fakt złożenia kopii umowy sprzedaży i ustanowienia służebności z dnia 22 stycznia 1998 r. nie może być równoznaczny z oświadczeniem o przyznaniu konkretnego faktu, koniecznym do zastosowania art. 229 k.p.c.

Dokonując oceny postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji, Sąd Odwoławczy zwrócił natomiast uwagę, iż w szczególnie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy zakresie, albowiem prowadzącym do ustaleń, które przekonały Sąd Rejonowy o nieważności zawartej przez powodów umowy sprzedaży, dowody zostały pozyskane z urzędu, a ponadto Sąd ten wyprowadził z nich własne wnioski co do faktów, których nie dotyczyły żadne z twierdzeń obu stron procesu.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji nie naruszył tym samym zasady kontrydiktoryjności, prowadząc z urzędu postępowanie dowodowe, albowiem prawo do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę wyraźnie przyznano Sądowi w art. 232 zdanie 2 k.p.c. Skarżący niesłusznie również zarzucili Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 228 § 2 k.p.c. poprzez nieujawnienie na rozprawie faktów znanych mu urzędowo, z którymi zetknął się przy przeglądaniu ksiąg wieczystych prowadzonych dla budynku pozwanego, gdyż ustalenia Sądu w omawianym zakresie zostały poczynione nie w oparciu o notorię sądową, do której odnosi się art. 228 § 2 k.p.c., lecz o dowody z dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych, które Sąd dopuścił z urzędu postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 13 listopada 2014 r.

Słuszne natomiast zastrzeżenia powodów wzbudziło to, co stanowiło podstawę zarzutu apelacyjnego dotyczącego naruszenia art. 232 zdanie 2 k.p.c., iż Sąd Rejonowy, przeprowadziwszy z urzędu dowód z dokumentów zgromadzonych w aktach powyższych ksiąg wieczystych, poprzestał na nich, a nie pozyskał (skoro zdecydował się w tym zakresie działać z urzędu) także dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania administracyjnego, które to dopiero pozwoliły zobrazować, czy podział nieruchomości zatwierdzony ostateczną decyzją z 4 listopada 1997 r., zakwestionowany przez Sąd Rejonowy, był w istocie sprzeczny z prawem i doprowadził do nieważności umowy sprzedaży zawartej przez powodów dnia 26 marca 2007 r.

Sąd Rejonowy niejako zdecydował się dokonać oceny zgodności z prawem ostatecznej decyzji administracyjnej z dnia 4 listopada 1997 r. dotyczącej podziału nieruchomości, przy czym należy zwrócić uwagę na ugruntowany w orzecznictwie pogląd, że ostateczna decyzja administracyjna wydana w kwestiach należących do drogi postępowania administracyjnego (a w tym przypadku było tak z mocy przywołanego w apelacji art. 10 ust 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który obowiązywał w czasie wszczęcia postępowania podziałowego) jest wiążąca w sprawie cywilnej, a jej zmiana, uchylenie, stwierdzenie nieważności lub niezgodności z prawem dopuszczalne jest, stosownie do art. 16 k.p.a., jedynie w wypadkach wskazanych w ustawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 206/10).

W oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach administracyjnego postępowania zakończonego ostateczną decyzją z dnia 4 listopada 1997 r. o sygn. WGiGG/AG/7415/220/MR/97 Sąd Okręgowy poczynił własne następujące ustalenia faktyczne:

Decyzją z dnia 4 listopada 1997 r. o sygn. WGiGG/AG/7415/220/MR/97, wydaną na podstawie m.in. art. 10 ust. 1, 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt podziału działki nr (...) o powierzchni 1 ha 1585 m² z nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), ujawnionej w księdze wieczystej nr (...), na cztery działki w tym o nr 3/37 o powierzchni 537 m² i o nr 3/39 o powierzchni 6920 m² przedstawione na załączonej mapie i w wykazie mian gruntowych. Decyzja o podziale nieruchomości została wydana w następstwie wniosku M. R. złożonego w imieniu (...) Spółdzielni (...) w P. i (...) Spółdzielni (...) w S. w oparciu o projekt podziału sporządzony przez tegoż geodetę – M. R.. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, iż działki nr (...) są wydzielane dla istniejących budynków użytkowych, a granice nowo wydzielanych działek w części zabudowanej przebiegają środkiem ścian działowych. W mapie stanowiącej integralną część tej decyzji oznaczono, iż granica pomiędzy nowopowstałą działką nr (...) a sąsiadującą bezpośrednio z nią działką nr (...) (obejmującą później wydzieloną działkę nr (...)) przebiega pomiędzy punktami granicznymi nr 373-374-375-376-377-378-379-380-381 (dowody: pismo z 30.09.1997 r., decyzja z 4.11.1997 r. i mapa stanowiąca załącznik do decyzji w aktach postępowania administracyjnego).

Pismem z dnia 22 listopada 1997 r. (...) Spółka z o.o. w S., w imieniu której działał prezes M. C. odwołała się od powyższej decyzji wskazując, iż wśród wydzielonych działek znajduje się działka (...), co do której prawo do wieczystego użytkowania przejdzie na rzecz ww. Spółki zgodnie z postanowieniami przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 maja 1997 r. W piśmie tym stwierdzono, iż podział geodezyjny dokonał istotnych naruszeń, zarówno natury prawnej jak

i faktycznej, których następstwem będzie niemożność prawidłowego i bezkonfliktowego korzystania z wydzielonych działek, gdyż decyzja zawiera między innymi rozgraniczenie działki (...) z działkami (...) jest niezgodne z zapisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyklucza możliwość spełnienia wytycznych konserwatorskich wydanych dla budynku głównego znajdującego się na działce (...), jest sprzeczne z postanowieniami zawartych przedwstępnych umów sprzedaży z przyszłymi nabywcami wydzielonych działek, a nadto zarzucono inne błędy i niedociągnięcia, w konsekwencji czego zostały uszczuplone prawa spółki (...) zagwarantowane uprzednią umową. W piśmie tym wskazano, iż na działce (...) znajduje się pięciopiętrowy budynek główny zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków, a na sąsiedniej działce (...) znajduje się jednopiętrowa wtórna przybudówka, która zgodnie z wytycznymi z dnia 6 września 1996 r. powinna być w miarę możliwości usunięta. Skarżący wskazał, iż granica działki (...) wzdłuż punktów 376-381 została poprowadzona nie po obrysie przyziemia budynku głównego, ale na poziomie parteru, w konsekwencji część jednej kondygnacji budynku głównego z fundamentami znalazła się w granicach działki (...), pod wtórna przybudówką (dowód: pismo z 22.11.1997 r. w aktach postępowania administracyjnego).

W przedwstępnej umowie sprzedaży z 9 maja 1997 r., której kopię załączono do pisma z 22 listopada 1997 r., przedstawiciele (...) Spółdzielni (...) w P. i (...) Spółdzielni (...) w S. zobowiązali się sprzedać (...) Spółce z o.o. w S. wydzieloną część nieruchomości stanowiącej ww. działkę nr (...) o obszarze około 6 720 m² oznaczoną kolorem czerwonym na planie stanowiącym integralną część umowy wraz z własnością znajdujących się na tej części działki budynków – pod warunkiem, że sprzedający przeprowadzą na własny koszt postępowanie związane z podziałem geodezyjnym tej nieruchomości i wydzieleniem z niej działki o obszarze około 6 720 m² oraz uzyskaniem decyzji właściwego organu, zatwierdzającej projekt podziału tej nieruchomości, w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 30 kwietnia 1998 r. Według załączonej do umowy mapy odzwierciedlającej zakładaną przysłą granicę pomiędzy działką, która była objęta przedwstępną umową sprzedaży (później o numerze 3/39) a działką sąsiednią (później o numerze 3/37) linia graniczna (oznaczona kolorem czerwonym) miała przebiegać po zewnętrznym obrysie ścian przyziemia budynku głównego (dowód: umowa z 9.05.1997 r. wraz z załączonymi mapami w aktach postępowania administracyjnego).

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 1997 r. Prezydent Miasta S. wznowił postępowanie administracyjne w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 4 listopada 1997 r. znak (...)/ (...) o zatwierdzeniu projektu podziału ww. nieruchomości, a postanowieniem z dnia 9 grudnia 1997 r. wstrzymał wykonanie tej decyzji. Pismem z dnia 17 grudnia 1997 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w S. wezwał M. R. do ustosunkowania się do zarzutów o wadliwość techniczną zaprojektowanego przez niego podziału działki nr (...) zawartych we wniosku (...) Spółki z o.o. w S. z dnia 22 listopada 1997 r., przy czym uznano za istotne zastrzeżenia (...) Spółki z o.o. w S. odnoszące się do zaprojektowanego przebiegu nowej linii granicznej zawartej pomiędzy punktami nr 373-374-375-376-377-378-379-380-381. Polecono przedłożyć szczegółowe rysunki obrazujące usytuowanie tych punktów granicznych względem elementów konstrukcyjnych budynków, położonych po obu stronach zaprojektowanej linii podziału nieruchomości oraz opinię budowlaną co do możliwości dokonania takiego rozdziału budynków, jaki M. R. zaprojektował. Wskazano, iż jest to niezbędne, aby ocenić, czy zachodzi konieczność wznowienia z urzędu postępowania o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości zatwierdzonego decyzją ostateczną z dnia 4 listopada 1997 r. (dowód: postanowienia z 8 i 9.12.1997 r. oraz pismo z 17.12.1997 r. w aktach postępowania administracyjnego).

Wraz z pismami z 23 i 24 grudnia 1997 r. M. R. przesłał do Urzędu Miejskiego w S. opinie budowlaną o możliwości dokonania podziału nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w formie rysunków technicznych obrazujących m.in. rzut przyziemia budynku według którego podział wzdłuż ww. linii granicznej jest możliwy do przeprowadzenia bez naruszania konstrukcji budynku magazynu głównego, jak i w formie opisowej. Z opisowej części opinii budowlanej opracowanej przez architekta M. S. (3) wynikało, iż budynek magazynu głównego posiada w kondygnacji piwnic od strony wschodniej i północnej dobudowane rampy, a ich poziom górny odpowiada poziomowi posadzki w kondygnacji parteru. Stwierdzono, iż w kondygnacji piwnic przestrzenie pod rampami zostały wciągnięte w obrys rzutu zasadniczej bryły budynku. Dostęp do tych przestrzeni prowadzi w części wschodniej przez przejścia w zewnętrznej ścianie nośnej wyznaczone rozstawem okien znajdujących się wyżej. W części północnej dostęp do korytarza pod rampą prowadzi z

korytarza głównego skrzydła budynku oraz z dwóch klatek schodowych. Wskazano, iż w tym fragmencie zewnętrzna ściana nośna zasadniczej części budynku ma w kondygnacji piwnic 6 podcieni odpowiadających rozstawowi okien kondygnacji wyższych, a zewnętrzny obrys tej ściany nośnej w piwnicy pokrywa się z jej obrysem na wyższych kondygnacjach. W opinii stwierdzono, iż istnieje możliwość oddzielenia przestrzeni pod rampą przy ścianie północnej od piwnicy pod budynkiem magazynu głównego. Należy zamurować dwa otwory oraz zlikwidować połączenie schodami piwnicy z parterem w narożniku północno - wschodnim. Łączność z piwnicą zapewniona będzie z dwóch pozostałych klatek schodowych oraz z wejść wykonanych pod rampą od strony wschodniej. Do nowowydzielonej przestrzeni pod rampą można wykonać bezpośrednie wejście od góry z (...) zgodnie z życzeniami jej właścicieli (dowód: opinia nadesłana przez M. R. wraz z pismami z 23 i 24.12.1997 r. w aktach postępowania administracyjnego).

Dodatkowo wraz z pismem z 29 grudnia 1997 r. M. R. przesłał do Urzędu Miejskiego w S. ekspertyzę techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego C. I., której przedmiotem był przebieg linii rozgraniczającej działki między budynkiem głównym a przybudówką na posesji przy ul. (...) w S.. Stwierdzono w niej, iż biorąc pod uwagę układ konstrukcyjny budynków (głównego i przybudówki) można bezspornie stwierdzić, że naniesiona linia rozgraniczająca budynki przebiega niewłaściwie tj. wchodzi jakby w integralną część budynku głównego, o czym dobitnie świadczy rysa dylatacyjna między tymi budynkami. Wskazano, iż przy takim podziale część budynku głównego (wiodącego budynku) będzie przypisana do przybudówki do tego budynku, zaś istniejąca przybudówka nie ma żadnych cech architektonicznych wskazujących na jej zabytkową zabudowę i w przyszłości może być rozebrana i odsłonić właściwą elewację budynku zabytkowego. Stwierdzono, iż linia rozgraniczająca budynki powinna przebiegać po licu ściany zewnętrznej budynku głównego, a dla wyeksponowania całej ściany szczytowej zabytkowego budynku przybudówka powinna ulec likwidacji (dowód: opinia nadesłana przez M. R. wraz z pismami z 29.12.1997 r. w aktach postępowania administracyjnego).

Następnie umową zawartą w formie aktu notarialnego repertorium A nr 557/98 dnia 22 stycznia 1998 r. przed Notariuszem Z. D. w S. (...) Spółdzielnie (...) w P. i w S. sprzedały (...) Spółce z o.o. w S., którą reprezentował prezes M. C., wieczyste użytkowanie działki gruntu nr (...) o obszarze 69 a 20 m² wraz z własnością budynków znajdujących się na tej działce. W § 3 stawający do aktu oświadczyli, że podział działki nr (...) zatwierdzony został ostateczną decyzją Urzędu Miejskiego w S. z dnia 4 listopada 1997 r. nr (...) / (...) oraz że w sprawie tego podziału uwzględniając wniosek (...) Spółki z o.o. w S. Urząd Miejski postanowieniem z dnia 8 grudnia 1997 r. wznowił postępowanie administracyjne. Notariusz poinformowała strony o ewentualnych następstwach zmiany decyzji o podziale nieruchomości na skutek wznowienia postępowania w tej sprawie, po czym strony powołując się na to, że decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości jest nadal ostateczna, zażądali sporządzenia przedmiotowej umowy. M. C. w imieniu Spółki (...) oświadczył, że w związku z przystąpieniem do umowy akceptuje granice zatwierdzone ostateczną decyzją z dnia 4 listopada 1997 r. i zobowiązuje się cofnąć wniosek o wznowienie postępowania w tej sprawie oraz wniosek o wstrzymanie wykonania przedmiotowej decyzji (dowód: umowa z 22.01.1998 r. w aktach postępowania administracyjnego).

Kolejno wraz z pismem z dnia 9 marca 1998 r. do akt postępowania administracyjnego została nadesłana kolejna ekspertyza techniczna – sporządzona w marcu 1998 r. przez P. D. i J. D., której przedmiotem było ustalenie prawidłowego projektu podziału ww. działki z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i propozycji podziału właściciela nieruchomości. Stwierdzono w niej, iż w skład budynków poddanych ekspertyzie wchodzi budynek biurowo-handlowy, 3-kondygnacyjny z całkowitym podpiwniczeniem oraz usytuowana przy nim parterowa hala sprzedaży. Budynek zbudowany został przed wojną i jest wzniesiony w technologii tradycyjnej, hala natomiast wzniesiona została w okresie powojennym, również z tradycyjnych materiałów. W ekspertyzie wskazano, iż hala spożywcza posiada tylko pod niewielką częścią podpiwniczenia (pozostałość po konstrukcji rampy znajdującej się przy ścianie szczytowej budynku). Przy budowie tego obiektu jako podparcie dla konstrukcji nośnej stropodachu wykorzystano ścianę konstrukcyjną budynku (...) -kondygnacyjnego tak, iż stanowi ona integralną część konstrukcyjną obu budynków. Ściana wspólna obu obiektów posiada w kondygnacji piwnicznej 6 podcieni odpowiadających rozstawowi okien na wyższych kondygnacjach. Ściana ta ma w piwnicy grubość 3 cegieł 77 cm, a korytarz powstały pod dawną rampą ma szerokość 120-140 cm, który stanowi podpiwniczenie hali spożywczej. Zewnętrzny obrys tej ściany pokrywa się z

obrysem na wyższych kondygnacjach. W ekspertyzie tej stwierdzono, iż linia rozgraniczająca działkę poprowadzona została w osi ściany dzielącej budynki. Wskazano, że biorąc pod uwagę układy konstrukcyjne i funkcjonalne obu budynków jedynym możliwym podziałem jest zachowanie proponowanego podziału, tj. - linia rozgraniczająca przebiegać będzie w osi ściany wspólnej dwóch budynków z zastrzeżeniem, iż ściana ta będzie częścią wspólną obu nieruchomości do wysokości stropodachu hali spożywczej. Każdy inny podział przy wyżej wymienionych warunkach jest nie możliwy, gdyż naruszałby podstawową zasadę, że przy podziałach działek zabudowanych musi być spełniony zawsze warunek, że budynki które mają stać się odrębną własnością muszą w 100% pozostać w obrysie wyodrębnionej działki. Zasugerowano w tej ekspertyzie, że należy zamurować otwór drzwiowy na wysokości parteru obu budynków oraz zlikwidować połączenie schodami piwnicy z parterem. Również wszystkie podcienie w kondygnacji piwnicznej należy zamurować wzdłuż osi ściany tak, aby wyodrębnić dwie nieruchomości leżące w 100% na oddzielnych działkach ze wspólną ścianą boczną do wysokości stropodachu hali spożywczej. Stwierdzono również, iż do wydzielonej przestrzeni leżącej pod halą spożywczą (była rampa) można wykonać bezpośrednie wejście od góry hali targowej zgodnie z planami jej właściciela (dowód: opinia nadesłana wraz z pismem z 9.03.1998 r. w aktach postępowania administracyjnego).

Następnie pismem z dnia 13 marca 1998 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w S. wezwał M. R. do przedłożenia, w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym dotyczącym podziału ww. nieruchomości, wznowionym postanowieniem z dnia 8 grudnia 1997 r., szkicu z miarami z geodezyjnego pomiaru punktów granicznych między nowymi działkami nr (...), oznaczonych numerami: 376, 377, 378, 379, 380, 381, na projekcie podziału zatwierdzonym decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 4 listopada 1997 r., jak również przedstawiającego usytuowanie tych punktów względem elementów konstrukcyjnych obu budynków przyległych do granicy (na poziomach piwnicy oraz parteru). Powyższe zostało wykonane przez M. R. (dowód: pismo z 13.03.1998 r. oraz szkice budynku w aktach postępowania administracyjnego).

Pismem z dnia 24 kwietnia 1998 r. M. C. w imieniu Spółki (...) oświadczył, iż cofa odwołanie od decyzji z dnia 24 listopada 1997 r. w sprawie którego zostało wznowione postępowanie administracyjne o podział przedmiotowej nieruchomości postanowieniem z dnia 8 grudnia 1997 r. W pismach z dnia 24 i 27 kwietnia 1998 r. przedstawiciele uczestników tegoż postępowania: (...) Spółdzielni (...) w P. i S., R. B. oraz (...) Spółki z o.o. w S. oświadczyli, iż nie sprzeciwiają się umorzeniu ww. postępowania (dowód: pisma z 24 i 27.04.1998 r. oraz szkice budynku w aktach postępowania administracyjnego).

Decyzją z dnia 27 kwietnia 1998 r. znak (...)/(...)/(...) 97/98 Prezydent Miasta S. umorzył wznowione postanowieniem z 8 grudnia 1997 r. postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). W uzasadnieniu decyzji stwierdził, iż (...) Spółka z o.o. w S. wystąpiła o umorzenie wznowionego na jej wniosek postępowania. Pozostałe strony, zapoznane z tym wnioskiem, złożyły oświadczenia, że nie sprzeciwiają się umorzeniu wznowionego postępowania. Wskazał, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż przedmiotowy podział nieruchomości nie narusza interesów żadnej ze stron postępowania i nie jest sprzeczny z interesem społecznym. Decyzja ta stała się ostateczna z dnia 28 kwietnia 1998 r. (dowód: postanowienie z 27.04. (...). w aktach postępowania administracyjnego).

Mając na uwadze ogół powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, iż na skutek niepełnych ustaleń faktycznych, które nie odzwierciedlały faktycznego stanu rzeczy, Sąd Rejonowy w sposób nieprawidłowy zastosował przywołane w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku przepisy prawa materialnego, w oparciu o które uznał, iż powyższy podział nieruchomości był sprzeczny z prawem, a umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) i odrębnej własności posadowionego na niej budynku nieważne.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni przepisów art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak również art. 31 tej ustawy oraz art. 235 k.c., art. 143 k.c. i art. 46-48 k.c., popartej zresztą w istotnej części orzecznictwem Sądu najwyższego, do którego Sąd Okręgowy w pełni się przychylił, Sąd Odwoławczy nie podzielił jednakże wniosków prawnych, które Sąd Rejonowy sformułował na skutek tej wykładni.

Z treści obecnie obowiązującego art. 93 ust. 3b ww. ustawy wynika, iż podział nieruchomości zabudowanej przedzielający budynek może nastąpić albo wzdłuż ściany oddzielenia przeciwpożarowego, bądź też wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Przepis powyższy co prawda został dodany ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. a momencie, gdy była zawierana umowa sprzedaży na rzecz powodów z dnia 26 marca 2007 r. tożsamą regulację zawierało w § 4 przywołane przez Sąd Rejonowy rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Co więcej powyższe pozostawało zgodne z wcześniej ukształtowanym stanowiskiem Sadu Najwyższego, konsekwentnie przedstawianym w przywołanych przez Sąd Rejonowy orzeczeniach (z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, z dnia 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, z dnia 28 września 1978 r., III CRN 173/78 z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98), w których dano wyraz zapatrywaniu, iż podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki.

Sąd Najwyższy niejednokrotnie wyraził natomiast pogląd, że może być to zarówno ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, a nawet ściana nieistniejąca na etapie podziału, jednakże możliwa do wykonania. Sad Rejonowy wprost dał wyraz temu zapatrywaniu przywołując treść uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, w którym podkreślono, że dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej lub ściany nośnej), a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu. Sąd Najwyższy uznał, co dostrzegł również Sąd Rejonowy, że nie jest także wykluczona możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca (np. ściana działowa przebiega przez trzy górne kondygnacje, nie dochodząc do najniższej, na której może zostać dobudowana jako dalszy ciąg już istniejącej wyżej zabudowy).

Analiza całokształtu dokumentacji zgromadzonej w ramach postępowania administracyjnego przeprowadzonego w celu podziału działki nr (...) o sygn. WGiGG/AG/7415/220/MR/97 dała podstawy do przekonania, iż taki właśnie sposób podziału nieruchomości przecinającej istniejący uprzednio budynek został finalnie zaaprobowany przez organ administracyjny przy ostatecznym zakończeniu postępowania. Po przeprowadzeniu dowodów z dokumentów zawartych w aktach postępowania administracyjnego okazało się bowiem, iż decyzja z dnia 4 listopada 1997 r. o podziale nieruchomości, która zakwestionował Sąd Rejonowy, nie była ostatnią czynnością organu administracyjnego, która kończyła postępowanie podziałowe, a jedną z pierwszych, po której dopiero nastąpił cały ciąg wydarzeń zmierzających do ustalenia, czy podział nieruchomości może nastąpić wzdłuż istniejącej lub mogącej powstać ściany dzielącej budynek na równe części.

Zarówno z ekspertyzy sporządzonej w toku wznowionego postępowania przez M. S. (3) w grudniu 1997 r., jak również ekspertyzie sporządzonej w marcu 1998 r. przez P. D. i J. D., wynikało, iż linia podziału nieruchomości a zarazem budynku powinna przebiegać, tak jak założono w projekcie podziału M. R., który był podstawą wydania decyzji z 4 listopada 1997 r., tj. wzdłuż istniejącej ściany nośnej oddzielającej budynki na poziomie parteru, która w zasadniczej części budynku ma w kondygnacji piwnic 6 podcieni odpowiadających rozstawowi okien kondygnacji wyższych, a zewnętrzny obrys tej ściany nośnej w piwnicy pokrywa się z jej obrysem na wyższych kondygnacjach. W obu ekspertyzach przedstawiono proponowane prace budowlane, które miały posłużyć wyodrębnieniu oddzielnych budynków: w ekspertyzie z grudnia 1997 r. polecono zamurować dwa otwory oraz zlikwidować połączenie schodami piwnicy z parterem w narożniku północno - wschodnim, jak również wykonanie do nowowydzielonej przestrzeni piwnicy pod budynkiem parterowym bezpośrednie wejście od góry z (...), w ekspertyzie z marca 1998 r. zasugerowano podobnie, by zamurować otwór drzwiowy na wysokości parteru obu budynków oraz zlikwidować połączenie schodami piwnicy z parterem, zamurować wszystkie podcienie w kondygnacji piwnicznej wzdłuż osi ściany tak, aby wyodrębnić dwie nieruchomości leżące w 100% na oddzielnych działkach ze wspólną ścianą boczną do wysokości stropodachu

hali spożywczej, a do wydzielonej przestrzeni leżącej pod halą spożywczą wykonać bezpośrednie wejście od góry hali targowej.

Zakończenie wznowionego postępowania administracyjnego nastąpiło dopiero po uzyskaniu tych ekspertyz, a fakt, iż decyzja organu administracyjnego dotyczyła umorzenia wznowionego postępowania, wynikał jedynie z tego, że umorzenia domagała się strona, która doprowadziła do wznowienia postępowania, będąca zarazem pozwanym w niniejszej sprawie, akceptując tym samym przebieg dotychczasowo ustalonej granicy, jaki zatwierdzony został decyzją z 4 listopada 1997 r.

Na skutek przeprowadzonego w ten sposób postępowania administracyjnego doszło do podziału nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 3/9, jak również znajdujących się na niej budynków, na części wzdłuż przyjętej linii granicznej przebiegającej w istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy zakresie wzdłuż punktów granicznych nr 373-374-375-376-377-378-379-380-381. Tym samym sporna w niniejszym procesie część piwnicy pozostająca w obrębie wydzielonej wówczas działki nr (...) stała się częścią składową znajdującego się na gruncie jednokondygnacyjnego budynku, z którego obecnie korzystają powodowie.

Sporna część piwnicy posiada niewątpliwie cechy definicyjne przewidziane w art. 47 § 2 k.c. by uznać ją za część składową budynku znajdującego się na działce nr (...), bowiem nie może zostać od niego odłączona bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (gdyż znalazła się bezpośrednio pod tym budynkiem). Fakt, iż uprzednio część ta została architektonicznie pomyślana jako fragment piwnicy znajdującej się pod budynkiem obecnie pozostającym we współwłasności pozwanej, nie zmienia powyższego zapatrywania. Na skutek podziału geodezyjnego część ta znalazła się bowiem w obszarze innej, powstałej wówczas nowej nieruchomości (działki nr (...)) i jako taka stanowiłaby część składową gruntu (na mocy art. 48 k.c. w zw. z art. 148 k.c.), gdyby nie fakt, iż grunt został oddany w użytkowanie wieczyste i nastąpiła sprzedaż tego prawa wraz z odrębną własnością posadowionego na niej budynku, co spowodowało (z mocy art. 235 § 1 k.c.), iż sporna część piwnicy stała się częścią składową odrębnej od gruntu nieruchomości budynkowej, pozostającej obecnie własnością powodów.

Zgodnie bowiem z art. 143 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, zaś w myśl art. 48 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Stosownie do art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowią jego własność.

Fakt, iż do chwili obecnej nie zostały wykonane prace budowlane przewidziane w przywołanych wyżej ekspertyzach pozyskanych przez organ administracyjny na etapie wznowionego postępowania podziałowego, nie podważył prawnej skuteczności samego podziału, który bezpośrednio doprowadził do tego, iż sporna część piwnicy stała się częścią składową budynku obecnie stanowiącego własność powodów, znajdującego się na działce nr (...). Prace te, które miały doprowadzić do powstania ściany wzdłuż przyjętej linii granicznej na poziomie piwnicy, były bowiem możliwe do przeprowadzenia już w chwili dokonania podziału. Sąd Okręgowy nie miał podstaw, by przyjąć, iż prace takie nie mogą zostać wykonane obecnie.

Powodowie słusznie zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 235 k.c. oraz art. 233 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż umowa sprzedaży zawarta przez powodów oraz dwie umowy ją poprzedzające są nieważne. W istocie zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń, tylko w ten sposób może dojść do powstania odrębnej własności budynkowej na podstawie art. 235 § 1 k.c. Żadna z umów sprzedaży, których ważność zakwestionował Sąd Rejonowy, nie naruszała tej regulacji.

Przedmiotem umowy zawartej przez powodów dnia 26 marca 2007 r., jak również umów zawartych przez ich poprzedników dnia 28 kwietnia 1998 r. i 23 czerwca 1999 r. była sprzedaż prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z własnością budynku znajdującego się na tej działce przy ul. (...) w S.. Przedmiot sprzedaży był analogicznie określony do tego, jak to nastąpiło w umowie z dnia 22 stycznia 1998 r. w której pozwana (...) Spółka z o.o. w S., kupiła wieczyste użytkowanie działki gruntu nr (...) wraz z własnością budynków znajdujących się na tej działce. Fakt, iż w umowach nie zostało precyzyjnie określone czy i w jakim zakresie budynki, których własność była przenoszona, są podpiwniczone, nie prowadzi do przekonania, iż części piwnicy znajdujące się w granicach obu ww. działek nie zostały objęte sprzedażą budynków. Błędne bowiem jest zapatrywanie, iż istniały dwa odrębne budynki – podziemny i nadziemny, gdyż de facto fragmenty podziemne stanowiły jedynie części składowe dwóch odrębnych budynków, które powstały prawnie po ostatecznym zakończeniu wznowionego administracyjnego postępowania podziałowego. Na działce nr (...) istniał budynek parterowy, zatem jednokondygnacyjny. Błędne było założenie Sądu, jak to stwierdzono w apelacji, iż skoro budynek powodów był jednokondygnacyjny, to oznacza, iż do budynku nie była przynależna piwnica.

Do naruszenia przywołanych wyżej przepisów art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 235 § 1 k.c. przez umowy sprzedaży doszłoby natomiast w takiej sytuacji, gdyby którakolwiek z tych umów przenosiła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na rzecz jednej z osób z równoczesnym przeniesieniem lub pozostawieniem w dotychczasowej własności części znajdującego się w obszarze tego gruntu budynku (analogicznie do tego co było przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 282/12), tj. gdyby prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) zostało przeniesione na poprzednika powodów, a prawo własności piwnicy w części wkraczającej w obszar tej działki – pozwanej. Taki przypadek rzecz jasna nie miał tu miejsca. Pozwana na podobnym zapatrywaniu błędnie oparła swą obronę w odpowiedzi na pozew.

Kierując się ogółem powyższej argumentacji Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż powodowie, jako właściciele spornej części piwnicy, byli czynnie legitymowani do wystąpienia z powództwem windykacyjnym na podstawie art. 222 § 1 k.c. Słuszny zatem w tym zakresie okazał się zarzut naruszenia tego przepisu podniesiony przez skarżących w apelacji.

Zdaniem Sądu Okręgowego zbędna dla rozstrzygnięcia sprawy stała się natomiast ocena pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, a mianowicie § 86 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz § 3 pkt pkt 16, 17, 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane oraz § 3 pkt 14 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministrów Budownictwa oraz gospodarki komunalnej z dnia 9 października 1956 r. w sprawie urządzeń instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych wydanego na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli, a także art. 5 k.c., omyłkowo wskazanego wśród zarzutów naruszenia prawa procesowego, który to przepis mógłby zostać wzięty pod uwagę wyłącznie wówczas, gdyby pozwanej przysługiwało względem powodów jakiekolwiek prawo przeciwstawiające się ich roszczeniu windykacyjnemu, a taka sytuacja zdaniem Sadu Odwoławczego nie zachodziła.

W opinii biegłego geodety W. D., z której dowód przeprowadził Sąd pierwszej instancji, jednoznacznie wynikało, iż we władaniu pozwanej znajduje się część piwnicy o powierzchni 38,22 m², pozostająca pod działką nr (...). Sytuacja ta została przez biegłego przedstawiona na szkicu nr 8 stanowiącym element jego opinii.

W tej części, istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Odwoławczy, opinia biegłego W. D. nie budziła zastrzeżeń żadnej ze stron. Zbędne natomiast okazało się odniesienie do zarzutów podniesionych przez skarżących w apelacji dotyczących naruszenia art. 285 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie, który dotyczył opinii tegoż biegłego, gdyż ten zakres nie wpływał na wydanie wyroku w postępowaniu odwoławczym.

Kierując się ogółem powyższych okoliczności Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, iż uwzględnił w całości powództwo dochodzone przez powodów w niniejszej sprawie, poprzez nakazanie pozwanej wydania powodom spornej części nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), która jako fragment piwnicy została oznaczona w przywołanej wyżej opinii biegłego geodety W. D..

Konsekwencją tej zmiany było to, iż pozwana okazała się stroną, która przegrała proces w całości. Zwrot kosztów procesu w takiej sytuacji jej nie przysługiwał, lecz – po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – powodom. Sąd zmienił zatem również rozstrzygnięcia zawarte w punkcie 2. i 3. zaskarżonego wyroku.

Na koszty poniesione przez powodów w postępowaniu pierwszoinstancyjnym złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 500 zł, zaliczka uiszczona na poczet kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w kwocie 500 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, które Sąd przyjął w stawce minimalnej 1 200 zł przewidzianej w § 6 punkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, którego przepisy znajdowały zastosowanie w sprawie zarówno co do obliczenia wysokości kosztów postępowania przed Sądem pierwszej jak i drugiej instancji na podstawie § 22 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805).

Konsekwencją zmiany było również to, iż niepokrytymi z zaliczek kosztami sądowymi, obejmującymi wydatek na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w wysokości 2 886 zł, Sąd okręgowy winien był obciążyć stronę pozwaną z mocy art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zawarte w punkcie II. sentencji wyroku Sąd Okręgowy wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. uznając, iż pozwana w całości przegrała postępowanie odwoławcze. Wśród kosztów poniesionych przez powodów Sąd uwzględnił opłatę sądową od apelacji w kwocie 500 zł, a także wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, które Sąd przyjął w wysokości dwukrotności stawki minimalnej przewidzianej w § 12 ust. 1 punkt 1 w zw. z § 6 punkt 4 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. tj. 1 200 zł.

Ustalając wysokość kosztów obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika za reprezentowanie powodów przez Sądem drugiej instancji, Sąd wziął pod uwagę, iż zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia zasądzając opłatę za czynności radcy prawnego z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy radcy prawnego, a także charakter sprawy i wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Opłata ta nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy.

Sąd Okręgowy uznał, iż sprawa na etapie postępowania odwoławczego miała charakter ponadprzeciętny, została rozpoznana przez Sąd Odwoławczy na trzech posiedzeniach, na których był obecny pełnomocnik powodów. Nakład pracy tego pełnomocnika związany zarówno ze sporządzeniem bardzo szczegółowej apelacji, jak również naprowadzeniem dowodów, których powodowie nie mieli podstaw poszukiwać na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, przyczynił się ostatecznie w istotny sposób do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy. Z tego względu Sąd stwierdził, że uzasadniony był wniosek pełnomocnika powodów, aby koszty należne powodom za postępowanie apelacyjne zasądzić przy uwzględnieniu tych okoliczności i podwyższyć wynagrodzenie pełnomocnika do dwukrotności stawki minimalnej.

SSO Agnieszka Bednarek - Moraś SSO Violetta Osińska SSR del. Szymon Pilitowski