

UZASADNIENIE

W dniu 29 września 2017 roku (data stempla pocztowego) Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o ustalenie, że pomieszczenia położone na poziomie -1 w budynku położonym w W. przy ul.(...) stanowią części wspólne tej nieruchomości oraz Wspólnocie Mieszkaniowej tej nieruchomości przysługuje prawo zarządzania i pobierania pożytków z pomieszczeń na poziomie -1. Ponadto powódka wniosła o zabezpieczenie powództwa przez dokonanie wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości oraz przez wydanie postanowienia zakazującego pozwanemu wyodrębniania i sprzedaży lokalu położonego na poziomie -1 budynku położonego na tej nieruchomości, a także wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w budynku położonym na tej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych, a niewyodrębnione lokale stanowią własność pozwanego (...) W.. Pomieszczenia na poziomie -1 budynku stanowią części wspólne nieruchomości i znajdują się tam garaże, pracownia krawiecka i dawne pomieszczenia węzła ciepłowniczego. Pomieszczeniami tymi zarządza (...) W. i czerpie korzyści z najmu tych pomieszczeń. Powódka nadto podniosła, że (...) W. planuje zwrócić części wspólne nieruchomości oraz niewyodrębnione lokale przedwojennym właścicielom tej nieruchomości.

(pozew k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 listopada 2017 roku pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że budynek przy ul.(...) w W. nie stanowi obecnie zasobu pozwanego i protokołem z dnia 28 sierpnia 2015 roku przekazany został w zarząd i administrowanie następcom prawnym dawnych właścicieli. Nadto wskazał, że pomieszczenia położone na poziomie -1 nie stanowią przedmiotu współwłasności właścicieli lokali wyodrębnionych w przedmiotowym budynku.

(odpowiedź na pozew k. 43-44)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wojewoda (...) decyzją nr (...) z dnia 19 września 1991 roku stwierdził nabycie przez Gminę O. w W. z mocy prawa, w dniu 27 maja 1990 roku nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul.(...).

Minister Administracji i Cyfryzacji decyzją nr (...) z dnia 14 października 2015 roku stwierdził nieważność powyższej decyzji, decyzja ta jest prawomocna.

(decyzja nr (...) k. 46-48)

W dniu 27 marca 2015 roku Prezydent (...) W. wydał decyzję nr (...) o ustanowieniu prawa użytkowania w częściach na rzecz pani R. B. oraz M. R. gruntu położonego w W. przy ul. (...), która została zmieniona decyzją z dnia 8 czerwca 2015 roku o nr (...)

(decyzja nr (...), k.49-50, decyzja (...) k.23-26).

W dniu 25 sierpnia 2015 roku pozwany przekazał przedmiotowy budynek następcom prawnym byłych właścicieli budynku na podstawie protokołu przekazania.

(protokół przekazania k.51-53)

Powyzszy stan faktyczny zostal przyznany przez strony i okolicznosci przyznane, Sąd na podstawie przepisu art.229 k.p.c. uznal za udowodnione, bowiem przyznanie nie budzi watpliwosci co do swej zgodnosci z rzeczywistym stanem prawnym, a nadto znajduje potwierdzenie w powolanych dowodach w postaci dokumentow, ktorych prawdziwosci zadna ze stron nie kwestionowala. Sąd takze nie mial watpliwosci co do ich wartosci dowodowej, dlatego stanowiły one podstawę ustalení faktycznych w sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Wytaczając powództwo o ustalenie powód może żądać zarówno pozytywnego ustalenia istnienia, jak i negatywnego ustalenia nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. W związku z tym, że powyższa forma ochrony nie wynika z przepisów prawa materialnego, przyjmuje się, że komentowany przepis stanowi samodzielną podstawę roszczeń i z tego względu ma charakter materialnoprawny (M. Jędrzejewska, w: Ereciński, Komentarz KPC, t. 1, 2001, s. 370). W drodze powództwa o ustalenie można dochodzić jedynie ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, a nie faktów (por. wyr. SN z 13.6.1973 r., I PR 156/73, OSNC 1973, Nr 11, poz. 206; wyr. SN z 21.9.1965 r., II CR 265/65, OSPiKA 1966, Nr 11, poz. 243).

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego bowiem powód powoływał się na okolicznosci faktyczne a nie prawne, które miały być przedmiotem postępowania. Powód wnosił bowiem o ustalenie okolicznosci faktycznych, a nie stosunku prawnego czy nawet okolicznosci prawotwórczej. Ustalenie, czy części budynku stanowią części wspólne nie stanowi w żaden sposób ustalenia istnienia lub treści prawa.

W ocenie Sądu, powód nie wskazał zatem, że dochodzi ustalenia treści stosunku prawnego, co jest warunkiem koniecznym do dokonania ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., nadto nie wykazał, istnienia po jego stronie interesu prawnego, również w odniesieniu do drugiego żądania ustalenia istnienia prawa do zarządzania pomieszczeniami i pobierania pożytków z pomieszczeń przez powoda.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być jednak obiektywna, czyli zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. wstępuje przeto tylko wówczas, gdy zachodzi potrzeba jego ochrony prawnej (por. np. uzasadnienie uchwały SN z 25 I 1995 r., III CZP 179/94, OSNC 1995, z. 5, poz. 76).

Jednocześnie interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest istnienie takich okolicznosci faktycznych, które w świetle prawa materialnego decydują o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Interes prawny zatem nie jest jedyną, ani też samodzielną przesłanką warunkującą uwzględnienie powództwa wytoczonego w oparciu o art. 189 k.p.c., jakkolwiek jest przesłanką pierwszoplanową i podstawową, po wykazaniu której możliwe jest badanie przez Sąd dalszych przesłanek prowadzących do wydania wyroku.

W doktrynie podkreśla się, że pierwsza z wymienionych przesłanek merytorycznych jest przesłanką skuteczności, druga zaś przesłanką zasadności powództwa. Zwraca się też uwagę na cechy charakterystyczne wyroku ustalającego istnienie lub nieistnienie stosunku najmu, jak zresztą i wszystkich wyroków ustalających prawa lub stosunki prawne - to jest deklaratywność, nieegzekucyjność, prewencyjność i prejudycjalność, (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, sygn. akt III CZP 115/96).

Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia jego praw. W przypadku, gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym przysługuje powodowi roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie), wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego. Wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni bowiem wówczas ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej

Interes prawny zachodzi zatem, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Powyższe określenie interesu prawnego znalazło poparcie w licznym orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz Sądów Apelacyjnych oraz piśmiennictwie. Należy się przy tym zgodzić ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, iż wyłącznie interes prawny jest decydujący dla korzystania z formy powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego (orzeczenie SN z 30 grudnia 1968 r., III CZP 103/68, OSNPC 1969, nr 5, poz. 85). Interes prawny musi istnieć obiektywnie, aby uzasadniać żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Jak słusznie wskazał T. E. w swoim komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego interes prawny-jako interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych istnieje wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, z przyczyn faktycznych lub prawnych (Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego pod redakcją T. Erecińskiego, str. 359-360).

Należy wskazać ponadto, że art.189 k.p.c. nie znajdzie zastosowania, jeżeli przepisy szczególne przewidują możliwość wytoczenia powództwa z silniejszym roszczeniem niż roszczenie ustalające. Przesłanka interesu prawnego, jako merytoryczna, może być badana przez sąd dopiero po uprzednim ustaleniu dopuszczalności drogi sądowej w sprawach cywilnych.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że powód może wystąpić z silniejszym roszczeniem o zapłatę za korzystanie z części przedmiotowej nieruchomości lub wydanie tej części nieruchomości, ale nie ma interesu w wytoczeniu powództwa ustalającego. Przysługuje mu bowiem roszczenie silniejsze od powództwa ustalającego, a możliwość wystąpienia z takim żądaniem czyni powództwo o ustalenie bezzasadnym.

Zgodnie z przepisem art.98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pełnomocnik pozwanego złożył wniosek o przyznanie pozwanemu kosztów według norm przepisanych, dlatego też Sąd zasądził na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu, które stanowiły koszty zastępstwa prawnego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak sentencji.