

Sygn. akt III Ca 1357/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. L. i M. L. (1)

przeciwko R. P. (P.), I. M. (1) (poprzednio W.) i Zakładowi (...) Spółce Akcyjnej w G.

o ustalenie treści stosunku prawnego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach zaocznego wobec I. M. (1) (poprzednio W.)

z dnia 21 listopada 2014 r., sygn. akt II C 159/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od powodów M. L. (1) i K. L. na rzecz pozwanej Zakładu (...) Spółki Akcyjnej w G. kwotę 300 zł (trzysta złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

**Sygn. akt III Ca 1357/15**

## UZASADNIENIE

**Powodowie M. L. (1) i K. L.** żądali ustalenia nie-ważności umów sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), zawartych w dniach: 9 11 1994r. pomiędzy I. W. i M.-sławem L. oraz 27 10 1999r. pomiędzy I. W. i R. P. „ w zakresie w jakim przyznawała ona własność nabywcy – pomieszczenia (toalety) znajdującej się na korytarzu budynku przy ul (...), a także ustalania, że „pomieszczenie to (toaleta) stanowi przedmiot nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) i ul (...)” oraz zasądzenia od pozwana-nego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie między innymi twierdzili, że pomimo tego, iż sporne pomieszcz-enie stanowi część wspólną nieruchomości pozwany rości sobie wyłączne prawo

do niego i zamontował w nim licznik wody oraz odciął odpływ wody ,przez co pozbawił mieszkańców lokalu (...) możliwości korzystania z niego.

### **Pozwana Zakład (...) Spółka Akcyjna**

**w G.** wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Podnosiła, że sporne pomieszczenie nigdy nie stanowiło części składowej lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul (...) i nie było przedmiotem leżących u podstaw powództwa umów sprzedaży oraz że powodowie nie mają interesu prawnego w ustaleniu ich nieważności, gdyż będąc współwłaścicielami nieruchomości wspólnej mogą żądać dopuszczenia ich do jego współposiadania i korzystania ze spornego pomieszczenia w oparciu o regulację art. 222 k.c. w związku z art. 206 k.c.

**Pozwany R. P.** „nie zgadzał się z żądaniem powodów”

oraz przyznał, że w spornym pomieszczeniu założył zawór, który zakreca wychodząc z ubikacji i Pan L. nie ma dostępu do wody.

**Pozwana I. M. (2)** (poprzednio W.) nie stawiała się

na posiedzenia wyznaczone na rozprawę i nie zajęła stanowiska w sprawie.

**Sąd Rejonowy w Gliwicach** w wyroku z dnia 21 11 2014r. - zaocznym w stosunku do pozwanej I. M. (2) - oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu oraz zwrócił solidarnie powodom część „nadpłaconej opłaty stałej”.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia przywołał regulacje art. 58 § 1 i 3 k.c. oraz 189 k.p.c. i wskazał, że przywołany w tej drugiej „interes prawny” należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz w sposób uwzględniający oprócz treści tych przepisów również ogólną sytuację prawną powoda. Następnie stwierdził, że stronie powodowej nie przysługuje uprawnienie do ingerowania w stosunek prawny kształtowany przez umowy, których nie są stroną w sytuacji gdy nie kwestionuje stosunku prawnego – umowy kształtującej jej uprawnienie do pomieszczenia toalety. Postanowienia tych umów nie naruszają przy tym przepisy ustawy, gdyż cytowane przez powodów zapisy rozporządzenia kształtują obowiązki uczestników postępowania o charakterze administracyjnym w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę nowych lokali mieszkalnych, natomiast nie kształtują z mocą wsteczną obowiązków dla właścicieli budynków, czy lokali w których od początku ich istnienia, przed wejściem w życie rozporządzenia nie było bezpośredniego dostępu do toalety. Wskazał, że dla dokonania negatywnego rozstrzygnięcia w sprawie miał również znaczenie fakt, iż poza sporem była okoliczność, która wynikała z wyjaśnień R. P., że istniał pewien stosunek prawny w zakresie uprawnień M. L. (2), a zatem żądanie strony powodowej winno ewentualnie zmierzać do ustalenia tego stosunku prawnego. Ponadto ocenił, że zapisy umowy łączącej pozwanych nie stoją w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 58 § 2 k.c., albowiem jak wynika z wyjaśnień pozwanego R. P., której treści strona powodowa nie zaprzeczyła,

w lokalu mieszkalnym należącym do powodów znajduje się instalacja wodociągowa, zatem wobec faktu nie przedstawienia dowodu przeciwnego przez powodów istnieje możliwość adaptacji lokalu powodów. W konkluzji uznał, że z podanych przyczyn powództwo jest bezzasadne.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyli powodowie **M. L. (1) i K. L.**, którzy wnosili o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu za obie instancje, bądź jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania..

Zarzucili, że przy ferowaniu wyroku naruszono regulację art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, iż powód nie ma uprawnień do kwestionowania treści umowy, której nie jest stroną, przy jednoczesnym braku kwestionowania stosunku prawnego, w którym przymiot strony posiada, podczas gdy po pierwsze przepis ten nie kreuje takiego ograniczenia, a po drugie powiązanie treści tego stosunku prawnego w sposób ewidentny i jednoznaczny wpływa na sytuację prawną powodów. Ponadto zarzucała,

że naruszono prawo materialne, regulacje: art. 58 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż przedmiotowe umowy nie są sprzeczne z ustawą, tj. § 138 ust. 1 i 3 oraz § 139 ust. 5 rozporządzeniem Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 07 1980r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz art. 58 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że te umowy nie są sprzeczne

z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy pozbawienie lokalu mieszkalnego dostępu do toalety stanowi oczywiste pogwałcenie tej zasady.

### ***Pozwana Zakład (...) Spółka Akcyjna***

w G. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### ***Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:***

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia nie były kwestionowane w apelacji, w znacznej części dotyczą okoliczności bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w informacjach zawartych przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego źródłach dowodowych.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował powództwo przyjmując, że ma ono źródło w regulacji art. 189 k.p.c. oraz trafnie przyjął, iż w jej świetle dopuszczalność powództwa o ustalenie, uzależniona jest od istnienia po stronie powodowej interesu prawnego w dochodzeniu żądanego ustalenia.

Tego rodzaju powództwo ze swej istoty ma jednak w zasadzie charakter prewencyjny, stąd też interes prawny w ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, istnieje jedynie wówczas, gdy prawo żądającego udzielenia ochrony prawnej powstało lecz nie zostało jeszcze naruszone, bądź też zostało naruszone ale podmiotowi poszukującemu ochrony prawnej nie przysługują inne środki ochrony prawnej.

Jakkolwiek powyższa zasada nie ma charakteru zasady bezwzględnie obowiązującej, gdyż orzecznictwo i doktryna dopuszczają możliwość istnienia interesu prawnego w uzyskaniu tego rodzaju ochrony prawnej również wtedy, gdy żądającemu jej udzielenia przysługują inne środki jej realizacji, to za odstępniem od niej **muszą każdorazowo przemawiać względy celowości i ekonomii procesowej.**

Powodowie swój interes prawny w dochodzeniu żądanych ustaleń wywodzą

z faktu czynienia przez pozwanego R. P. utrudnień M. L. (2) - osobie zajmującej za ich zgodą i wiedzą należący do nich lokal mieszkalny - w korzystaniu ze znajdującego się w korytarzu wspólnego pomieszczenia w którym znajduje się toaleta (fakt ten jest pomiędzy stronami bezsporny, gdyż pozwany R. P. przyznał w toku postępowania, że w spornym pomieszczeniu założył zawór, który zakręca wychodząc z niego, na skutek czego mieszkający w lokalu powodów M. L. (2) nie ma dostępu do wody).

Wynikające z tego ewentualne naruszenie prawa powodów do posiadania

i korzystania z części wspólnej nieruchomości (art. 206 k.c.) może i powinno być zwalczany przez nich przy pomocy przynależnych im środków prawnych przewidzianych w regulacji art. 222 § 2 k.c.

Dlatego nie jest ani konieczne ani też celowe, aby zagadnienie ważności przedmiotów umów było rozstrzygane w odrębnym procesie (wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie zniweczy automatycznie negatywnych skutków zachowania pozwanego, wobec czego wszczęcie niniejszego postępowania nie tylko nie przyśpiesza, a wręcz wydłuża proces uzyskania przez nich ochrony prawnej).

Z tej przyczyny powodowie nie mają interesu prawnego w dochodzeniu żądanych ustaleń, co w świetle regulacji art. 189 k.p.c. czyni powództwo bezzasadnym.

Znalazło to ostatecznie prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku, i apelacja jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.p.c., co z mocy zawartej

w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

***Reasumując zaskarżony wyrok odpowiada i dlatego apelację powodów jako bezzasadną oddalono w oparciu o regulację art. 385 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 k.p.c. § 12 ust. 1 pkt 1 i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami), biorąc pod uwagę, iż powodowie ulegli***

***w całości w postępowaniu odwoławczym i powinni zwrócić pozwanej Zakładowi (...) w G. poniesione***

***przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika.***

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk