

Sygn. akt: I C 224/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2015 r.

**Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: **SSR Aneta Szalkiewicz-Łosiak**

**Protokolant: sekr. sąd. Natalia Kierznikiewicz**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 sierpnia 2015 r. sprawy

**z powództwa** Gminy M. G.

**przeciwko** M. O., J. O., D. C. i M. Ł.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. uzgadnia treść księgi wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje:

- w dziale I-O „oznaczenie nieruchomości” w rubryce 1.5 w polu 1 - „obszar” w treści pola wykreślić wpis o treści 79,2000 m<sup>2</sup> i wpisać w to miejsce 77,83 m<sup>2</sup>,

- w dziale I-Sp – „spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 podrubryce 1.11.1 w polu 6.2A w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

2. uzgadnia treść księgi wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje:

- w dziale I-O „oznaczenie nieruchomości” w rubryce 1.5 w polu 1 - „obszar” w treści pola wykreślić wpis o treści 74,2000 m<sup>2</sup> i wpisać w to miejsce 77,19 m<sup>2</sup>,

- w dziale I-Sp – „spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 podrubryce 1.11.1 w polu 6.1A w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

3. uzgadnia treść księgi wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje:

- w dziale I-O „oznaczenie nieruchomości” w rubryce 1.5 w polu 1 - „obszar” w treści pola wykreślić wpis o treści 75,5000 m<sup>2</sup> i wpisać w to miejsce 77,67 m<sup>2</sup>,

- w dziale I-Sp – „spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 podrubryce 1.11.1 w polu 6.1A w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

4. uzgadnia treść księgi wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę gruntu numer (...) o(...) położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej małym domem mieszkalnym z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje:

a) w dziale II „własność” w podrubryce 2.2.1 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 43/100,

b) w dziale II „własność” w podrubryce 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w polu „wielkość udziału” przy Lp. 1 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

c) w dziale II „własność” w podrubryce 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w polu „wielkość udziału” przy Lp. 2 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

d) w dziale II „własność” w podrubryce 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w polu „wielkość udziału” przy Lp. 3 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

e) w dziale IO „oznaczenie nieruchomości” w podrubryce 1.4.2 przy Lp. 1.7 w polu „powierzchnia użytkowa budynku” w treści pola wpisać 412,54 m<sup>2</sup>,

5. zasądza solidarnie od pozwanych M. O., J. O., D. C. i M. Ł. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów procesu, odstępując od obciążania pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

**Sygn. akt I C 224/14**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wystąpiła przeciwko M. i J.

O., D. C. oraz M. Ł. o uzgodnienie treści

księgi wieczystej ostatecznie, w ten sposób by:

1. w księdze wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...)

a. - w dziale I-O „oznaczenie nieruchomości” w rubryce 1.5 w polu 1 - „obszar” w treści pola wykreślić wpis o treści 79,2000 m<sup>2</sup> i wpisać w to miejsce 77,83 m<sup>2</sup>,

b. - w dziale I-Sp – „spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 podrubryce 1.11.1 w polu 6.2A w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

2. w księdze wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...):

a. - w dziale I-O „oznaczenie nieruchomości” w rubryce 1.5 w polu 1 - „obszar” w treści pola wykreślić wpis o treści 74,2000 m<sup>2</sup> i wpisać w to miejsce 77,19 m<sup>2</sup>,

b. - w dziale I-Sp – „spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 podrubryce 1.11.1 w polu 6.1A w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

3. w księdze wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...):

a. - w dziale I-O „oznaczenie nieruchomości” w rubryce 1.5 w polu 1 - „obszar” w treści pola wykreślić wpis o treści 75,5000 m<sup>2</sup> i wpisać w to miejsce 77,67 m<sup>2</sup>,

b. - w dziale I-Sp – „spis praw związanych z własnością” w rubryce 1.11 podrubryce 1.11.1 w polu 6.1A w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,

4. w księdze wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez (...) dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0692 ha położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej małym domem mieszkalnym:

- a. w dziale II „własność” w podrubryce 2.2.1 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 43/100,
- b. w dziale II „własność” w podrubryce 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w polu „wielkość udziału” przy Lp. 1 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,
- c. w dziale II „własność” w podrubryce 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w polu „wielkość udziału” przy Lp. 2 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,
- d. w dziale II „własność” w podrubryce 2.3 „właściciel wyodrębnionego lokalu” w polu „wielkość udziału” przy Lp. 3 w treści pola wykreślić wpis o treści 25/100 i wpisać w to miejsce 19/100,
- e. w dziale IO „oznaczenie nieruchomości” w podrubryce 1.4.2 przy Lp. 1.7 w polu „powierzchnia użytkowa budynku” w treści pola wpisać 412,54 m<sup>2</sup>.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że współwłaścicielem nieruchomości

Gruntowej położonej w G. przy ul. (...), na której posadowiony jest budynek nr (...), w którym znajduje się 6 lokali mieszkalnych, z których trzy zostały wyodrębnione i sprzedane wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 25/100.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, iż budynek, w którym znajdują się wykupione przez nich lokale, jest małym budynkiem mieszkalnym, stąd należy przyjąć, że są w nim jedynie (...)mieszkalne. Wskazywali, że tak lokal nr (...) i jak lokal nr (...) winny być traktowane jako część wspólna nieruchomości zarzucili, że (...) został wybudowany niezgodnie ze sztuką. Podnosili również to, że sąsiednie budynki, które mają taką samą konstrukcję, są uznawane za budynki czterolokalowe. Stwierdzili również, że ewentualna zmiana wielkości udziałów winna nastąpić za zapłatą należnego im odszkodowania.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Skarb Państwa był wyłącznym właścicielem nieruchomości, w skład której wchodziła m.in. działka gruntu nr (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w G. przy ul. (...). W (...) trzy lokale mieszkalne nr (...), znajdujące się w przedmiotowym budynku zostały wyodrębnione i sprzedane na rzecz dotychczasowych najemców, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości po (...). W wyniku komunalizacji prawo własności nieruchomości nabyła Gmina G..

#### **bezsporne, a także dowód: odpis z księgi wieczystej k. 10 – 63.**

Już w dacie sprzedaży pierwszego lokalu, w budynku znajdowało się (...), poza trzema wyodrębnionymi, także lokal nr (...), które były wynajmowane.

#### **dowód: zeznania R. K. k. 138.**

Na poddaszu przedmiotowej nieruchomości znajdował się strych, który był wykorzystywany przez mieszkańców budynku. Na początku lat 90- tych państwo M. i K. B. rozpoczęli starania o uzyskanie części przedmiotowego strychu do adaptacji na cele mieszkalne. W dniu 13 maja 1993r. (...) G. w formie decyzji wyraził zgodę na powiększenie ilości lokalu w budynku położonym przy ulicy (...) w G. z (...). Na podstawie decyzji (...) (...) Nr (...) (...) z dnia 9 czerwca 1993r. K. B. otrzymał pozwolenie na przebudowę i adaptację pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w G.. Decyzja ta mimo zaskarżenia przez członków wspólnoty została utrzymana w mocy przez Wojewodę G. Decyzją (...) z dnia 21 lipca

1994r. następnie w postępowaniu przed (...) w sprawie sygn. akt (...) gdzie Sąd wyrokiem z dnia 25 stycznia 1995r. oddalił skargę współwłaścicieli na tę decyzję.

**dowód: dokumenty z akt postępowania I C (...) prowadzonego przed (...) w (...): decyzja k. 40-43, wyrok k. 44-47, protokół k. 48-49, 55-56.**

Na podstawie umowy z dnia (...). zawartej pomiędzy

Przedsiębiorstwem (...) a M. B. udostępniono wnioskodawcy pomieszczenie strychowe celem opracowania dokumentacji oraz uzyskania decyzji o zmianie sposobu użytkowania oraz dokonania jego przebudowy na lokal mieszkalny pod warunkiem wykonania w pierwszej kolejności suszarni dla lokatorów. W dniu 16 lutego 1998r. państwo K. i M. B. otrzymali skierowanie na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni 44,88m<sup>2</sup> i w dniu 2 marca 1998r. została zawarta pomiędzy nimi a pozwaną umowa najmu lokalu nr (...).

**dowód: umowa k. 50-53, zaświadczenie k. 54, skierowanie k. 57.**

Obecnie właścicielem lokalu nr (...) jest D. C.. Lokal zajmowany przez pozwaną, wraz z pomieszczeniami przynależnymi ma powierzchnię 77,83 m<sup>2</sup>.

Właścicielem lokalu nr (...) jest M. i J. O.. Lokal zajmowany przez pozwaną, wraz z pomieszczeniami przynależnymi ma powierzchnię 77,19 m<sup>2</sup>.

Właścicielem lokalu nr (...) jest M. Ł.. Lokal zajmowany przez pozwaną, wraz z pomieszczeniami przynależnymi ma powierzchnię 77,67 m<sup>2</sup>.

Właścicielem pozostałych lokali jest Gmina. Lokal nr (...), wraz z pomieszczeniami przynależnymi ma powierzchnię (...)<sup>((2))</sup>, lokal nr (...) ma powierzchnię (...), a lokal nr (...)<sup>m<sup>((2))</sup></sup>.

Powierzchnia wszystkich sześciu lokali w budynku wynosi 412,54 m<sup>2</sup>.

**dowód: opinia biegłego k. 146 -171, 204-211, 232-233, odpis z księgi wieczystej k. 10-63.**

Piwnice stanowią część wspólną nieruchomości, a możliwość korzystania z tych pomieszczeń przez poszczególnych właścicieli lokali została w umowie quoad usum.

**bezsporne, a także dowód: opinia biegłego k. 146 -171, 204-211, 232-233, odpis z księgi wieczystej k. 10-63.**

**Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Gmina wystąpiła w nin. postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy czym żądanie dotyczyło uzgodnienia treści trzech ksiąg prowadzonych dla nieruchomości (...)położonych w G. przy ul. (...) oraz uzgodnienia treści księgi prowadzonej dla nieruchomości gruntowanej, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek, czyli dla nieruchomości stanowiącej część wspólną, w której udział posiadają pozwani i (...).

Konieczność usunięcia rozbieżności między stanem ujawnionym w księgach wieczystych a stanem prawnym nieruchomości wyniknęła z błędnego określenia, w momencie wyodrębniania trzech pierwszych lokali, udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom wyodrębnionych lokali. Udział ten określony na 25/100 nie uwzględnił faktu, że w lokalu znajdują się nie cztery a pięć lokali mieszkalnych. Odpowiadał on co prawda stosunkowi powierzchni tych czterech lokali do łącznej powierzchni wszystkich lokali, bowiem lokale (...)mają zbliżoną powierzchnię. Nie uwzględnił jednak tego, że w budynku, poza trzema wyodrębnionymi lokalami oraz lokalem nr (...), znajdował się już wówczas piąty, zamieszkały lokal nr (...), którego powierzchnia nie została uwzględniona przy

określeniu wielkości udziałów przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu i kolejnych. Jak wynikało z zeznań świadka, było to celowe działanie właściciela, bowiem wyodrębnienie własności lokalu, w świetle wówczas obowiązującej regulacji, możliwe było jedynie w małych budynkach mieszkalnych, a za takie uznawano budynki nie większe niż czterolokalowe. Tymczasem lokal nr (...) istniał od samego początku powstania budynku, był zamieszkały i jak wynikało z zeznań świadka, potwierdzonych opinią biegłego, miał już wówczas charakter lokalu samodzielne. Nie mógł więc być uznany jako część nieruchomości wspólnej, bowiem samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych (...)

Stan niezgodności między tym ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym pogłębił się po wybudowaniu w budynku samodzielnego lokalu nr (...). W ocenie Sądu powyższy fakt tj. to, że lokal nr (...) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym, w świetle ujawnionych w sprawie dowodów, nie budzi wątpliwości. Podkreślenia wymaga to, że wyodrębnienie lokali nr (...) w przedmiotowym budynku odbyło się w czasie, kiedy kwestię powstawania nieruchomości lokalowych regulowały art. 136 i 137 k.c. Przepisy te – w porównaniu z zapisami obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali - w bardzo ograniczonym zakresie odnosiły się do kwestii związanych z trybem wyodrębniania lokali, również kwestia zarządu takimi lokalami nie była uregulowana w sposób wyczerpujący. Uprawnienia właścicieli nieruchomości wspólnej były ograniczone. Natomiast pewne kompetencje, w tym możliwość podejmowania decyzji co do powiększenia kosztem nieruchomości wspólnej liczby lokali w budynku, w którym nie nastąpiło jeszcze wyodrębnienie wszystkich lokali i ich sprzedaż, przyznana została organom Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Przywołana regulacja art. (...)k.c. nie była bowiem jedyną odnoszącą się do kwestii wyodrębniania lokali i tworzenia nieruchomości lokalowych. W tym przedmiocie wypowiadały się również przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, a następnie po jej uchyleniu, przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, która także określała zasady wyodrębniania lokali, dotyczył tej kwestii w szczególności art. 21. To właśnie ten przepis, do czasu utraty mocy tj. do 1.01.1995r., przewidywał uprawnienie dla organów Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego do podjęcia decyzji o powiększeniu ilości lokali w budynku mieszkalnym. Zgodnie z jego treścią (art. 21 ust. 3) do czasu sprzedaży przez (...) lub gminę wszystkich lokali mieszczących się w domach stanowiących własność(...) lub własność gminy o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie domu przez osoby fizyczne i osoby prawne polegającej na powiększeniu liczby lokali, decyduje rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do domów stanowiących własność (...) a zarząd gminy - w odniesieniu do domów stanowiących własność gminy (...). Właśnie na podstawie powyższego przepisu (...) G. wydał w dniu 13 maja 1993r. decyzję, w której wyraził zgodę na powiększenie ilości lokali w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Skutkiem tej decyzji było wyłączenie części pomieszczeń strychowych spośród części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku, z przeznaczeniem ich na adaptacje na cele mieszkalne. Decyzja ta, wydana przez terenowy organ w przedmiocie przebudowy, polegającej na powiększeniu liczby lokali, zastępowała zgodę wszystkich (...). (...) organ, zezwalając na przeznaczenie części powierzchni dotychczas wspólnej na kolejny lokal mieszkalny, przesądzał jednocześnie o tym, że powierzchnia ta była faktycznie wyłączona spośród części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku. Natomiast prawny skutek decyzji wydanej na podstawie art.(...) ustawy o gospodarce i wywłaszczaniu nieruchomości był taki, że przestrzeń zaadaptowana na nowy lokal przestawała być przedmiotem współwłasności, natomiast wydzielony lokal powiększał liczbę lokali niewyodrębnionych, pozostających w dyspozycji dotychczasowego właściciela budynku czyli w nin. sprawie Gminy G.. Tak stwierdził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2010 r., (...) odnoszącym się co prawda do decyzji wydanej na podstawie art. (...) o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 1987 r., jednak treść tego przepisu powtórzona została następnie w art.(...) ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i regulacja ta obowiązywała do chwili jego uchylenia. Z powyższej regulacji wynikało więc uprawnienie m.in. organów Gminy do podejmowania decyzji, których wykonanie prowadziło do kreowania nowej rzeczywistości jaką w realiach nin. sprawy było powstanie w budynku nr (...) kolejnego, szóstego lokalu mieszkalnego. (...) ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości uchylony został z dniem 31 grudnia 1994r, z chwilą wejścia w życie ustawy o własności lokali, która współwłaścicielom przekazała m.in. uprawnienie do decydowania o przebudowanie i zwiększeniu liczby lokali. Jednak uchylenie powyższych przepisów nie oznaczało uchylenia skutków prawnych wywołanych w drodze decyzji wydanych przed zmianą przepisów. Dlatego ostateczna decyzja (...)z 13 maja 1993r., wydana na podstawie (...) z

dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w ówczesnie obowiązującym stanie prawnym powodowała, że część pomieszczeń strychowych służących do użytku wszystkich współwłaścicieli przestała być przedmiotem współwłasności i powiększyła liczbę należących do pozwanej Gminy G. lokali niewyodrębnionych. Przy czym podkreślenia wymaga to, że przywołana regulacja była kompletna w tym sensie, że przewidywała również kompetencję dla organów wydających decyzję o przebudowie, do wydania decyzji w przedmiocie zmiany wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Decyzja taka – o zmianie wielkości udziałów – mogła być jednak wydana dopiero po zakończonej przebudowie i po uzyskaniu statusu ostatecznej stanowiła podstawę do odpowiednich zmian w księdze wieczystej. Jednak zmiana przepisów, w tym uchylenie m.in. art. 21 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości poza tym, że zniosła administracyjny tryb rozstrzygania o przebudowie, nadbudowie, rozbudowie części budynku stanowiącego nieruchomość wspólną, pozbawiała organy samorządu terytorialnego uprawnienia do wydawania decyzji o zmianie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wcześniej, przed zmianą przepisów, po dokonanej przebudowie, to w drodze decyzji organ zmieniał odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu ((...)podstawą dokonania odpowiednich zmian w księdze wieczystej (...)). Przyznanie takiej kompetencji było niezbędne ponieważ przebudowa i powiększenie ilości lokali kosztem nieruchomości wspólnej powodowała to, że po powstaniu kolejnego lokalu, zmieniał się stosunek powierzchni lokali do powierzchni domu, który to stosunek stanowił kryterium dla ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. W realiach nin. sprawy omawiana powyżej decyzja o zmianie wielkości udziałów nie została jednak wydana, bowiem przebudowa strychu w budynku nr (...) i powstanie nowego lokalu nr (...) zakończyło się już po uchyleniu art. 21 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, po wyłączeniu możliwości wydania przez wcześniej uprawniony organ decyzji określającej na nowo wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po zakończeniu przebudowy, która nastąpiło już po 1.01.1995r. zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej możliwa była jedynie w drodze umowy wszystkich współwłaścicieli, na którą pozwani nie wyrażali zgody. Gmina nie miała możliwości uzyskania także zgody zastępczej w trybie art. 199 k.c., bowiem nawet po uzgodnieniu księgi wieczystej jej udział w nieruchomości wspólnej nie przekracza 50%. Natomiast z żądaniem opartym o art. 199 k.c. wystąpić mogą jedynie współwłaściciele posiadający co najmniej połowę udziałów w nieruchomości wspólnej. Stąd konieczność dokonania uzgodnień w drodze zapadłego w sprawie w wyroku, niezbędnego by doprowadzić do stanu, w którym treść ksiąg wieczystych odpowiadać będzie rzeczywistości nie tylko faktycznej ale i prawnej, ale także koniecznych dla umożliwienia wyodrębnienia lokalu, powstałego co prawda kosztem nieruchomości wspólnej, ale na podstawie ostatecznej decyzji, wydanej przecież zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej podejmowania. Możliwość takiego trybu zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej została przesądzona m.in. przez (...) w wyroku z dnia 12 maja 1999r. wydanym w sprawie (...) w którym Sąd uznał, że zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, jako zmiany stanu prawnego, dokonać można jedynie w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, lub jednomyślnej uchwały współwłaścicieli, a w razie zaś sporu - w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Podkreślić należy, że księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym. Sporna kwestia wielkości udziałów między stronami obecnie regulowana jest w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Natomiast udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przepis ten co prawda nie obowiązywał w chwili wyodrębniania pierwszego i dwóch kolejnych lokali w budynku nr (...). Wówczas w tej kwestii wypowiedała się ustawa z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, która w art. 15a dopuszczała możliwość wyodrębniania poszczególnych samodzielnych lokali i sprzedania ich najemcom. W art. 15a ust. 2. sankcjonowała natomiast zasadę określenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, który odpowiadać miał stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określało

się ułamkową część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu. Przepis tej ustawy obowiązywał do chwili jego uchylenia przez ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, czyli do 01 sierpnia 1985r. Jednak również w tej kolejnej ustawie utrzymana została - początkowo w art. 24, a następnie w art. 21 ust.2 – zasada określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jako stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu; w tym samym stosunku określana miała być ułamkowa część gruntu sprzedawanego lub oddawanego we współużytkowanie wieczyste. Wszystkie przytoczone powyżej regulację odnosiły się zatem do tych samych wartości, bowiem powierzchnia użytkowa budynku czy powierzchnia użytkowa domu, to nic innego jak suma powierzchni użytkowej lokali, z przynależnymi do tych lokali pomieszczeniami.

W tej kwestii obszernie wypowiedział się (...) w uchwale z dnia (...). wydanej w sprawie(...) stwierdzając, że powierzchnię użytkową budynku, o której mowa w wymienionym art. 15 lit. a ust. 2, stanowi suma powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w tym budynku. Sąd Najwyższy przyjął takie rozumienie pojęcia powierzchni użytkowej budynku odwołując się do wykładni językowej pojęcia „użytkowy”, ale także powołując się na polskie normy, wg których powierzchnia użytkowa budynku - to powierzchnia pomieszczeń służąca do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku, wskazując także na jednolitość definiowania pojęcia "powierzchnia użytkowa budynku" w aktach normatywnych dotyczących m.in. czynszu za wymienione lokale.

W tej samej uchwale (...) stwierdził, że przepis (...) z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach obowiązujący w chwili wyodrębniania lokalu nr (...) miał charakter bezwzględnie obowiązującego i strony w umowie nie mogły w inny sposób określić wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności części wspólnych budynku i działki. Naruszenie w umowie tych przepisów skutkowałoby nieważnością umowy w tej części (...). Taki charakter należy przypisać art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, obowiązującemu w chwili wydania decyzji o powiększeniu ilości lokali w budynku nr (...).

Zatem podstawę dla określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w przypadku lokali nr (...), w chwili ich wyodrębniania stanowić powinien stosunek powierzchni tych lokali, do powierzchni użytkowej budynku czyli do sumy powierzchni wszystkich lokali w tym budynku wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, czyli przy uwzględnieniu nie tylko powierzchni lokalu nr (...), ale także powierzchni lokalu nr (...), a po dokonaniu przebudowy budynku i wybudowaniu kolejnego lokalu nr (...), także powierzchni tego lokalu.

Właśnie dla określania stosunku opisanego w przywołanych przepisach, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który dokonał ustaleń w zakresie powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w budynku, przez co możliwe było ustalenie powierzchni użytkowej budynku i ustalenie na tej podstawie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej pozwanych i Gminy, zgodnych ze stanem prawnym. Konieczność ustalenia powierzchni wszystkich lokali wynikała z tego, że w chwili kiedy wyodrębniane były trzy pierwsze lokale, dokonany został pomiar powierzchni jedynie tych trzech lokali oraz lokalu nr (...). Z oczywistych względów nie dokonano pomiaru lokalu nr (...). Przy czym podkreślenia wymaga to, że normy, wg których dokonywane były pomiary m.in. lokali mieszkalnych ulegały zmianą. Norma obowiązująca w chwili wyodrębnienia lokali nr (...), przewidywała odmienne kryteria pomiarów, niż ta obowiązująca obecnie. Co więcej na przestrzeni kilkudziesięciu lat normy te ulegały zmianą, wprowadzając odmienne metody dokonywania pomiarów lokali. Stąd z pewnością nieznaczne, ale występujące różnice w wielkości powierzchni lokali nr (...) obliczonej wg nowych zasad, w stosunku do tej ustalonej wg poprzednio obowiązujących kryteriów. Stosowanie określonych norm dotyczących pomiaru powierzchni mieszkań, nie jest obowiązkowe, o czym stanowi wprost art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji, zgodnie z którym stosowanie polskich norm jest dobrowolne. Oznacza to, że obliczanie powierzchni użytkowej mieszkań odbywać się może z wykorzystaniem różnych metod, co może prowadzić do sytuacji, w której powierzchnia tego samego lokalu, może się różnić w zależności od zastosowanej metody jej obliczania. Wcześniejsze normy przewidywały bowiem dokonywanie pomiarów, w stanie surowym tzn. bez tynków i okładzin, natomiast norma obecna przewiduje pomiar w stanie całkowicie wykończonym. Różnice dotyczą także uwzględnienia ścian działowych przy ustalaniu powierzchni mieszkania oraz obliczania powierzchni przy skośnym suficie. Z uwagi na powyższe, wobec braku danych dotyczących powierzchni wszystkich lokali ustalonej wg tej samej normy, jak również wobec braku możliwości ustalenia, wg jakiej normy dokonano obmierowania lokali

nr (...) przy okazji ich wyodrębnienia, dla potrzeb uzgodnienia stanu faktycznego nieruchomości, koniecznym było dokonanie obmiarowania wszystkich lokali tą samą metodą.

Wobec ustalenia, że w budynku znajduje się sześć samodzielnych lokali, Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który miałby dokonać ustaleń przy przyjęciu, że w budynku nr (...) są jedynie (...). Niezależnie od powyższego wniosek należało oddalić, bowiem z uwagi na żądanie pozwu, zbędnym było dokonywanie ustaleń przy przyjęciu innych okoliczności, niż te które stanowiły podstawę pozwu, przy przyjęciu, że w budynku znajduje się mniej niż sześć samodzielnych lokali. Sąd jest przecież związany żądaniem pozwu, również w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego w sytuacji ustalenia, że stan prawny nieruchomości nie jest zgodny z tym ujawnionym w księdze wieczystej, ale jest także odmienny od tego wskazanego w pozwie, Sąd nie wydaje wyroku zgodnego z dokonanymi ustaleniami, ale powództwo oddała. Dlatego zbędnym dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu było dokonywanie przez biegłego ustaleń przy przyjęciu, że w budynku znajdują się jedynie (...) skoro powód domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej, w której podstawę rozstrzygnięcia stanowiło ustalenie, że w budynku jest (...) lokali mieszkalnych. Poza tym, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej ustalana jest jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (powierzchni użytkowej budynku). Takie ustalenie na podstawie sporządzonej w sprawie przez biegłego opinii jest możliwe, nawet przy przyjęciu, że w budynku nr (...) znajdują się jedynie (...). Zbędny było więc powoływanie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego.

Mając na uwadze powyższe, ustalając na podstawie opinii to, że w budynku znajduje się sześć samodzielnych lokali, w tym trzy lokale wyodrębnione, uwzględniając powierzchnię poszczególnych lokali Sąd ustalił, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi (...) m<sup>((2))</sup>, a wielkość udziału w nieruchomości wspólnej związana odpowiednio: z lokalem nr (...), który ma powierzchnię (...) <sup>((2))</sup> (...), z lokalem nr (...), który ma powierzchnię 77,19 m<sup>((2))</sup> wynosi 19/100 części, z lokalem nr (...), który ma powierzchnię (...) m<sup>((2))</sup> wynosi również (...). Na podstawie powyższych ustaleń, mając na uwadze treść art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Sąd dokonał uzgodnień w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali, polegających na dokonaniu wpisu właściwej powierzchni lokalu oraz wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Natomiast w zakresie księgi wieczystej prowadzonej do nieruchomości gruntowej - nieruchomości wspólnej - uzgodnienia wymagała kwestia wielkości udziałów właścicieli lokali, którym przysługiwał udział w tej nieruchomości oraz powierzchnia użytkowa, którą w myśl rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, zgodnie z §22 pkt 2 g - jest łączne pole powierzchni użytkowej lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd miał na uwadze treść art. 98 k.p.c. i dlatego obciążył pozwanych, solidarnie kosztami procesu powódki tj. kosztami zastępstwa procesowego, które z uwagi na wartość przedmiotu sporu wynoszą 3.600 zł. Sąd mając na uwadze treść art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych odstąpił od obciążania pozwanych kosztami sądowymi, od uiszczenia których powód był zwolniony.

1. (...)

2. (...)

-(...)

-(...)

3. (...)

4. (...)