

Sygn. akt I C 1571/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny co do pozwanych L. B., J. K.

Dnia 03 marca 2017r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: sekr. sąd. Dalia Makowska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 r. w (...) na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko J. P., A. P., L. B., H. A., E. B., J. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. uzgadnia treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku o numerze KW (...) w ten sposób, że w dziale I-SP tej księgi w miejsce wpisu „(...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, wpisać „ (...)”;

II. uzgadnia treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku o numerze KW (...) w ten sposób, że w dziale I-SP tej księgi w miejsce wpisu „(...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, wpisać „ (...)”;

III. uzgadnia treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku o numerze KW (...) w ten sposób, że w dziale I-SP tej księgi w miejsce wpisu „(...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, wpisać „ (...)”;

IV. uzgadnia treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku o numerze KW (...) w ten sposób, że w dziale I-SP tej księgi w miejsce wpisu „(...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, wpisać „ (...)”;

V. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

VI. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu należnymi powódce.

I C 1571/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. w pozwie przeciwko pozwanym J. P., A. P., L. B., H. A., E. B. domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez:

- zmianę wpisu w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku przez wpisanie (...) w miejsce wpisu 17/100 odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej,

- zmianę wpisu w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku przez wpisanie (...) w miejsce wpisu 1/6 odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej,
- zmianę wpisu w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku przez wpisanie (...) w miejsce wpisu 17/100 odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej,
- zmianę wpisu w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku przez wpisanie (...) w miejsce wpisu 16/100 odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej,
- wpisanie w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),
- wpisanie w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku powierzchni użytkowej budynku (...) m².

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w budynku przy ulicy (...) w G. znajduje się (...), z których (...) zostało wyodrębnionych i stanowi własność osób fizycznych - pozwanych. Jeden lokal stanowi własność Gminy M. G.. Przed sprzedażą ostatniego lokalu powódka ustalił, iż przy ustanawianiu odrębnej własności lokali nr (...) doszło do nieprawidłowego ustalenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością tych lokali. Nieprawidłowość ta wynikała z błędnego przyjęcia, iż powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 624,13 m² zamiast 613,91 m². Udział w nieruchomości wspólnej przynależny do lokalu nr (...) ustalony został w umowie o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży w sposób prawidłowy.

Postanowieniem z dnia 04 stycznia 2017r. Sąd wezwał do udziału w sprawie J. K. będącego właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...).

Pismem procesowym z dnia 28 listopada 2016r. Powódka rozszerzyła żądanie pozwu domagając się również wpisania w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...).

Pozwani L. B. i J. K. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Pozwani H. A., E. B., A. P., J. P. zgodzili się z żądaniem pozwu, wnieśli o nieobciążanie ich kosztami procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku przy ulicy (...) w G. znajduje się (...)lokali mieszkalnych.

(bezsporne)

W dniu 02.06.1976r. Skarb Państwa oraz H. i M. B. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 103,10 m², udział we współwłasności nieruchomości wspólnej określono na (...) część. Taki udział został ujawniony w księdze wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku (...). Obecnie właścicielem tej nieruchomości jest L. B..

(dowód: akt notarialny k. 15-18, odpis księgi wieczystej (...) k. 110)

W dniu 09.12.1997r. Gmina M. G. oraz Z. i M. R. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 109,10 m², udział we współwłasności nieruchomości wspólnej określono na (...) części. Taki

udział został ujawniony w księdze wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku (...). Obecnie właścicielem tej nieruchomości jest A. P. i J. P..

(dowód: akt notarialny k. 25-29, odpis księgi wieczystej (...) k. 111)

W dniu 28.06.2000r. Gmina M. G. oraz F. P. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 105,4 m², udział we współwłasności nieruchomości wspólnej określono na (...) części. Taki udział został ujawniony w księdze wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku (...). Obecnie właścicielem tej nieruchomości jest H. A..

(dowód: akt notarialny k. 34-37, odpis księgi wieczystej (...) k. 109)

W dniu 12.11.2001r. Gmina M. G. oraz E. B. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej (...), udział we współwłasności nieruchomości wspólnej określono na (...) części. Taki udział został ujawniony w księdze wieczystej założonej dla wyodrębnionego lokalu prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku (...). Obecnie właścicielem tej nieruchomości jest E. B..

(dowód: akt notarialny k. 44-48, odpis księgi wieczystej (...) k. 108)

Właścicielem wyodrębnionego lokalu nr (...) o powierzchni (...) jest J. K., dla lokalu prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku księga wieczysta (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej (...) k. 107)

Niewyodrębniony lokal nr (...) o powierzchni 101,91 m² należy do Gminy M. G.. Powierzchnia użytkowa budynku przy ulicy (...) wynosi (...). Udziały właścicieli wyodrębnionych lokali nr (...) ustalone zostały w aktach notarialnych a następnie ujawnione w księgach wieczystych przy przyjęciu do obliczeń błędnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku – 624,13 m².

(bezsporne nadto rzut parteru sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego K. M. k. 56)

W księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku dla działki gruntu nr (...) położonej przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem nie ujawniono powierzchni użytkowej budynku ani udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej.

(dowód: odpis księgi wieczystej (...) k. 106)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie był w istocie bezsporny nadto potwierdzony został dokumentami złożonymi do akt sprawy.

Należy podkreślić, iż strony nie kwestionowały prawdziwości i autentyczności dokumentów załączonych do akt sprawy, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Powództwo oparte zostało o treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 707, ze zm. – dalej przywoływana jako „ustawa”), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Podkreślić należy, iż ciężar udowodnienia okoliczności przesądzających o tym, iż niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rzeczywiście istnieje, spoczywa na powodzie. Jednakże w postępowaniu o uzgodnienie wpisu do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym niedopuszczalne są ograniczenia dowodowe, co oznacza, iż przedmiotem dowodu mogą być zeznania świadków bądź stron postępowania. Celem powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 ustawy, co może nastąpić o wszelkie dowodu dopuszczone w tym procesie o usunięcie niezgodności, zważywszy, że rozpoznawane w nim żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd istnienia bądź nieistnienia określonego prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2014 r., sygn. akt V CSK 514/13; wyrok Sądu Najwyższego z 04 lipca 2014 r., sygn. akt II CSK 612/13; wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 2009 r., sygn. akt V CSK 6909). Przepis art. 10 ustawy służy bowiem usunięciu wpisu materialnie wadliwego, sprzecznego ze stanem rzeczywistym, bez względu na przyczyny, które stan ten spowodowały. Wobec powyższego proces wytoczony na podstawie art. 10 ustawy zmierza pośrednio do dokonania w przyszłości wpisu materialnie poprawnego, w którym to postępowaniu nie występują ograniczenia dowodowe, a sąd ustala stan rzeczywisty korzystając w pełni ze środków dowodowych przewidzianych w k.p.c., z wyłączeniem jedynie rozstrzygania w kwestiach wyłączonych spod kognicji sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2014 r., sygn. akt V CSK 514/13; postanowienie Sądu Najwyższego z 06 listopada 2008 r., sygn. akt III CSK 153/08; wyrok Sądu Najwyższego z 04 października 2001 r., sygn. akt II CKN 609/00).

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali 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. Mając na uwadze, iż powierzchnia lokalu nr (...) to (...) a łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali to (...) udział J. P. i A. P. w nieruchomości wspólnej wynosi (...) a nie (...). Powierzchnia lokalu numer (...) to (...) a zatem udział L. B. w nieruchomości wspólnej wynosi (...) a nie (...). Powierzchnia lokalu nr (...) to 105,4 m², a zatem udział H. A. w nieruchomości wspólnej to (...) a nie (...). Powierzchnia lokalu nr (...) to (...), a zatem udział E. B. w nieruchomości wspólnej to (...) a nie (...).

W tym stanie rzeczy Sąd uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku nr (...) w ten sposób że w dziale I – SP tej księgi w miejsce wpisu (...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej wpisał (...), treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku nr (...) w ten sposób że w dziale I – SP tej księgi w miejsce wpisu (...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej wpisał (...), treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku nr (...) w ten sposób że w dziale I – SP tej księgi w miejsce wpisu (...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej wpisał (...), treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku nr (...) w ten sposób że w dziale I – SP tej księgi w miejsce wpisu (...) odnoszącego się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej wpisał (...).

W pozostałym zakresie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powódka domagała się wpisania w dziale I Sp księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), udziału właściciela wyodrębnionego lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), nadto wpisania w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku powierzchni użytkowej budynku (...) m². Wskazać należy, iż obecnie w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku dla działki gruntu nr (...) położonej przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem nie ujawniono powierzchni użytkowej budynku ani udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej. Tym samym nie sposób przyjąć aby w tym zakresie doszło do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W księdze wieczystej nie dokonano do tej pory jakichkolwiek wpisów w zakresie powierzchni budynku czy udziałów w nieruchomości wspólnej. Powódka chcąc dokonać takiego wpisu winna złożyć stosowny wniosek o dokonanie wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Wyrok w stosunku do pozwanych L. B. i J. K. jest wyrokiem zaocznym

O kosztach postępowania orzeczono w pkt III wyroku, na mocy art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu należnymi powódce, mając na uwadze, iż do niezgodności treści księgo wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym doszło na skutek błędu powódki.

(...)

1.(...)

2.(...)

3. (...)