

UZASADNIENIE

Powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli przeciwko M. S. pozew o:

a) usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym (lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego jako „U-2”, położonego w budynku przy ul. (...), kondygnacja – 1), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr (...) poprzez zamknięcie tej księgi wieczystej;

b) usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, położonego w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., XV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr (...)- poprzez wykreślenie z działów I-O oraz II tej księgi jako użytkownika wieczystego oraz właściciela M. S. w udziale wynoszącym dodatkowo (...) części.

Ponadto powodowi wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych (pозew k. 2-18).

W uzasadnieniu wskazali, że budynek mieszkalny przy ul. (...) był objęty działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy i stanowił własność Skarbu Państwa, następnie na skutek zmian ustrojowych właścicielem budynku z wyłączeniem wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz gruntu, na którym posadowiony jest budynek stało się (...) W.. W 2008 r. i 2013 r. zostały wydane decyzje prezydenta (...) W. stwierdzające, że grunt zabudowany budynkiem przy ul. (...) w W. w części niesprzedanej stanowi własność następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości. Następnie (...) W. zawarło ze spadkobiercami dawnych właścicieli gruntu przy ul. (...) w W. umowę o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, a w dniu 4 lutego 2016 r. pozwana nabyła wszystkie udziały spadkobierców dawnych właścicieli w prawie użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. Udział w nieruchomości wspólnej przypadający właścicielom wyodrębnionych lokali wynosi (...) a udział pozwanej (...). Powodowie wskazali, że zgodnie z opisem budynku łączna powierzchnia użytkowa w spornym budynku wynosiła 676,02 m² i składała się na nią powierzchnia lokali mieszkalnych: 587,94 m², użytkowych 45,04 m², oraz schronu – 43,04 m². Powodowie podnieśli, że sporny schron był traktowany zawsze jako część wspólna budynku. Zdaniem powodów pozwanej nie przysługiwało prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – użytkowego nr U-2 w budynku przy ul. (...), ponieważ stanowił on część wspólną nieruchomości przeznaczoną na użytek właścicieli lokali

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 167-170v.).

Pozwana podniosła, że powodowie nie wykazali, iż lokal niemieszkalny – użytkowy U-2 zwany schronem nie stanowił wyodrębnionego lokalu, a był lokalem przynależnym do ich lokali. W ocenie pozwanej powyższe powinno znajdować odzwierciedlenie w aktach notarialnych. Ponadto (...) W. traktowało go jako lokal użytkowy o czym świadczy ujęcie go w protokole z dnia 25 lutego 2004 r. wśród odrębnych lokali, które stanowiły podstawę do wyliczenia udziałów w pow. wspólnej nieruchomości. Dodatkowo w planie piwnic stanowiących załącznik do protokołu lokal (...) opisany został jako schron- zakład usługowy (...) co świadczy o tym w jaki sposób był traktowany. Pozwana dodała, że na podstawie decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 6 marca 2008 r. ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym o, (...) gruntu położonego przy ul. (...) na okres 99 lat na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli tej nieruchomości. W decyzji stwierdzono, że części niesprzedane stanowią własność następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości. Zatem zostały spełnione przesłanki faktyczne i prawne do wyodrębnienia własności lokalu użytkowego U-2.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 marca 1968 r. budynki położone w na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. objął w posiadanie Skarb Państwa. Na załączonej do protokołu mapie sporny lokal oznaczony był jako schron- zakład usługowy plastik (protokół z załącznikami k.55-58).

W czerwcu 2003 r. (...) W. poinformowało zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, iż nie da się jednoznacznie stwierdzić czy pomieszczenie stanowiące schron było wliczone do powierzchni użytkowej budynku. Miasto st. W. wskazało, że od 1 stycznia 2003 r. dochody uzyskiwane z najmu pomieszczenia ochronnego wg stawki wynoszącej 4 zł/m² będą stanowiły dochody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (pismo z dnia 9 czerwca 2003 r. k. 218-219, pismo z dnia 16 czerwca 2003 r. k. 220).

W 2004 r. nieruchomość wspólna położona w W. przy ul. (...) została przekazana przez (...) W. Wspólnocie Mieszkaniowej (...). W protokole opisano wyodrębnione lokale (...), lokale (...) stanowiące własność (...) W. oraz schron, który opisano jako pożytek (protokół przekazania k. 59-64).

W dniu 6 marca 2008 r. Prezydent (...) W. decyzją nr (...) ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym o, (...) gruntu położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu 3-01-03 o pow. 280 m² objętego księgą wieczystą nr (...) na rzecz C. K., K. K., M. S., H. S., A. D., B. M., A. T. (1), S. B., J. B., Z. D., D. W., I. J., T. D., T. W., M. W. i R. W. w udziałach wskazanych w tej decyzji i ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia praw użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 102,28 zł płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. W decyzji stwierdzono, że grunt objęty księgą wieczystą nr (...) zabudowany jest budynkiem mieszkalnym wzniesionym przed 1945 r. spełniającym warunki określone w art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy stanowiącym w części niesprzedanej własność następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości (decyzja z nr (...) k. 81-89).

W dniu 10 stycznia 2013 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję nr (...), którą m.in. zmienił pkt 1 decyzji nr (...) z dnia 6 marca

2008 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego przy ul. (...) w ten sposób, że ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym o, (...) do gruntu położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu 3-01-03 o pow. 280 m² objętego księgą wieczystą nr (...) na rzecz K. K., M. S., E. K. (1), J. O., A. D., B. M., J. M., S. B., J. B., Z. D., D. W., I. J., T. D., T. W., M. W. i R. W. w udziałach wskazanych w tej decyzji (decyzja nr (...) k. 90-94).

W dniu 1 sierpnia 2015 r. (...) W. przekazało K. K., M. S., E. K. (2), J. O., A. D., B. M., J. M., S. B., J. B., Z. D., D. W., I. J., T. D., T. W., M. W. i R. W. udział w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w wysokości o, (...) części w gruncie zabudowanym budynkiem mieszkalnym działki nr (...), obręb 3-01-03 o pow. 280 m². W opisie wskazanego budynku wskazano, że składa się on z 3 kondygnacji, 1 klatki schodowej, 9 lokali mieszkalnych, 1 lokalu użytkowego oraz 1 adaptacji części wspólnej stanowiącej pożytek dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Łączna pow. użytkowa budynku wynosiła 676,02 m², w tym lokali mieszkalnych (...) 94 m², lokali użytkowych – 45,04 m², adaptacji – 43,04 m² (protokół zdawczo – odbiorczy k. 116-122).

W dniu 5 stycznia 2016 r. pomiędzy (...) W. (jako zbywającym) a K. K., M. S., E. K. (1), J. O., A. D., B. M., J. M., S. B., J. B., Z. D., D. W., I. J., T. D., T. W., M. W. i R. W. (jako nabywającymi) została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na podstawie wskazanej umowy zbywający oddał w użytkowanie wieczyste m.in. nieruchomość położoną przy ul. (...) stanowiącą działkę gruntu nr (...) o obszarze 280 m² w udziale wynoszącym o, (...) części na okres 99 lat to tj. do dnia 2115 roku z przeznaczeniem pod funkcje określone w każdorazowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na rzecz nabywców w udziałach wskazanych w tej umowie, a nabywcy wyrazili na powyższe zgodę (umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste k. 95-115).

Wspólnota Mieszkaniowa B. 17 zwracała się do (...) W. o przeprowadzenie procedury sprostowania wysokości udziałów na koszt (...) W. z uwagi na rozbieżności dotyczące wysokości udziałów lokali nr (...). W odpowiedzi (...) W. przedstawiło wykaz zmian udziałów przynależnych właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej w budynku. Ostatecznie (...) W. pismem z dnia 20 listopada 2015 r. poinformowało, że od dnia 1 sierpnia 2015 r. nie posiada udziałów w nieruchomości przy ul. (...) z uwagi na ich przekazanie następcom prawnym byłych właścicieli w związku z powyższym nie posiada ono umocowania do wydawania środków publicznych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (pismo z 27 maja 2013 r. k.65, pismo z dnia 21 sierpnia 2013 r. k. 66-67, uchwały k. 68-69, k. 73-75, pismo z dnia 15 maja 2014 r. k. 70, pismo z dnia 21 października 2014 r. k. 71-72, pismo z dnia 20 października 2015 r. k. 76, pismo z dnia 20 listopada 2015 r. k. 77, pismo z dnia 10 lutego 2016 r. k. 78, pismo z dnia 15 lutego 2016 r. k. 79-80).

W dniu 4 lutego 2016 r. K. K., E. K. (1), J. O., A. D., B. M., J. M., S. B., J. B., Z. D., D. W., I. J., T. D., T. W., M. W. i R. W. sprzedali pozwanej M. S. swoje udziały w łącznej wysokości o, (...) we współużytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącym działkę ewidencyjną nr (...) o obszarze 280 m² położoną w W. przy ul. (...) oraz we współwłasności posadowionego na tej działce budynku stanowiącego odrębną własność za cenę 323.500 zł, a pozwana za ww. cenę powyższe prawo kupiła do majątku osobistego (umowa sprzedaży k. 124-134).

W dniu 30 marca 2016 r. prezydent (...) W. wydał zaświadczenie stwierdzające, że lokal niemieszkalny oznaczony nr U-2 stanowi samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali (zaświadczenie k. 171, wypis z kartoteki k. 172).

Pismem z dnia 20 czerwca 2016 r. (...) W. poinformowało Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 17, że w skład przekazanych spadkobiercom danych właścicieli udziałów w budynku przy ul. (...) wchodzi wyłącznie 2 lokale mieszkalne oznaczone nr (...) oraz lokal użytkowy U-1 (pismo z dnia 20 czerwca 2016 r. k. 123).

W dniu 28 lipca 2016 r. M. S. złożyła oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Pozwana oświadczyła, że jest współużytkownikiem wieczystym gruntu oraz współwłaścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) w udziale (...). Pozwana ustanowiła na swoją rzecz odrębną własność:

- lokalu niemieszkalnego- użytkowego oznaczonego nr U-2 o pow. 43,04 m² wraz ze związanym z jego własnością udziałem wynoszącym (...), części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) oraz część posadowionego na tym gruncie budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której nieruchomości wspólnej prowadzona jest sięga wieczysta nr (...);

-lokalu niemieszkalnego – użytkowego oznaczonego nr U-1 o pow. użytkowej 45,04 m² wraz ze związanym z jego własnością udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) oraz część posadowionego na tym gruncie budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której nieruchomości wspólnej prowadzona jest sięga wieczysta nr (...);

-lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o pow. 55,33 m² wraz ze związanym z jego własnością udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) oraz część posadowionego na tym gruncie budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której nieruchomości wspólnej prowadzona jest sięga wieczysta nr (...);

- lokal mieszkalny oznaczonego nr (...) o pow. 59,36 m² wraz ze związanym z jego własnością udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) oraz część posadowionego na tym gruncie budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której nieruchomości wspólnej prowadzona jest sięga wieczysta nr (...).

Pozwana zobowiązała notariusza do złożenia wniosku wieczystoksięgowego obejmującego m.in. żądanie wyodrębnienia z księgi wieczystej nr (...) lokalu niemieszkalnego użytkowego oznaczonego nr U-2 o pow. 43,04 m² i założenie dla tego lokalu nowej księgi wieczystej, wpisu w dziale I-Sp nowo założonej księgi wieczystej udziału wynoszącego (...) części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część posadowionego na tym gruncie budynku i urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, przysługującego każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego – użytkowego nr U-2, wpisu w dziale II nowo założonej księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości pozwanej, wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) każdoczesnego właściciela lokalu niemieszkalnego – użytkowego nr U-2 w budynku przy ul. (...) w W., dla którego zostanie założona księga wieczysta w udziale wynoszącym (...) części nieruchomości wspólnej (oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali k. 37-48, zeznania E. M. (1) – protokół rozprawy z dnia 18 lipca 2017 r. od 00:11:10 do 00:19:02).

Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) z obrębu 3-01-03 o pow. 0,280 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. 281,30 m² z wyodrębnionymi lokalami (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność (...) W.. Użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości w udziale wynoszącym (...) jest pozwana M. S. (odpis księgi wieczystej k. 49-52).

Lokal niemieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) o pow. 43,04 m² stanowiący własność pozwanej, z którym związany jest udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz część budynku i urządzenia, które nie służyła wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęty jest księgą wieczystą nr (...) (odpis księgi wieczystej k. 53-54).

W budynku przy ul. (...) wyodrębniony są lokale mieszkalne nr (...), z którymi związane są udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali odpowiednio w wysokości (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) (odpisy księgi wieczystej k. 135-149).

W dniu 5 września 2016 r. pozwana wezwała Wspólnotę Mieszkańców B. 17 do opróżnienia wyodrębnionego przez nią lokalu niemieszkalnego –użytkowego nr U-2 tzw. schronu znajdującego się w piwnicy budynku przy u. B. 17 w W. stanowiącego jej własność (wezwanie do wydania lokalu k. 150).

W czasie II wojny światowej lokal (...) wykorzystywany był jako schron. Następnie w latach 60 sporny lokal (...) był wykorzystywany przez rodziców C. K., a następnie przez niego - jako zarządców budynku. Wówczas schron został udostępniony p. W., który prowadził w nim zakład produkcji z plastiku. W tym okresie mieszkańcy budynku przy ul. (...) w W. nie korzystali ze spornego schronu. W 1998 r. wejście z tunelu do schrony zostało zamurowane. Obecnie sporny lokal (...), traktowany jest przez właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku przy ul. (...) w W. jako część wspólna nieruchomości. W pomieszczeniu tym powodowie trzymali swoje rzeczy. Każdy z właścicieli wyodrębnionych lokali posiadał klucze do spornego lokalu. Wcześniej w lokalu tym funkcjonował zakład wytwarzania witraży (zeznania powodów: M. K. (1) k. 249v., L. C. k. 249v. -250, protokół z rozprawy z dnia 18 lipca 2017 r. od 00:21:45 do 00:27:58, J. C. k. 250, protokół z rozprawy z dnia 18 lipca 2017 r. od 00:28:06 do 00:33:30, E. M. (2) k. 250, protokół z rozprawy z dnia 18 lipca 2017 r. od 00:33:31 do 00:37:50, A. W. k. 250 -250v., protokół z rozprawy z dnia 18 lipca 2017 r. od 00:37:52 do 00:40:43, świadków: A. Ś. k. 267v., B. K. k. 268. M. K. (2) k. 268-268v., C. K. k. 278-279, -).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych w sprawie dokumentów, ich odpisów i kserokopii, których wiarygodności żadna ze stron postępowania nie kwestionowała. Również Sąd uznał te dokumenty za wiarygodne. Ponadto Sąd miał na względzie dowód z przesłuchania stron i świadków, które uznał za wiarygodne, gdyż były one spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Jednak w świetle powołanych wyżej dokumentów zeznania te nie miały istotnego znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Powód opierał roszczenie na art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, 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.

Jak wskazuje zaś art. 3 ust. 1 powyższej ustawy domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Domniemanie to jest domniemaniem wzruszalnym, co oznacza, iż może być ono obalone w każdym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. Prowadzi ono jednakże do odwrócenia reguł dowodowych. Osoba wpisana w księdze wieczystej nie musi więc wykazywać prawdziwości wpisu. Obowiązek ten obciąża stronę przeciwną, która ma interes prawny w wykazaniu niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym /I. H., A. T., K. H.-M., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece [w:] I. H., A. T., K. H.-M., P. K., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 2, W. 2014, L.).

W niniejszej sprawie nie występuje niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Bezsporne pomiędzy stronami pozostawało, że na podstawie decyzji Prezydenta (...) W. z 2008 r. i 2013 r. ustanowiono na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym o, (...) gruntu położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębem 3-01-03 o pow. 280 m² objętego księgą wieczystą nr (...) na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli wskazanej nieruchomości. W decyzji stwierdzono, że powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wzniesionym przed 1945 r. spełniającym warunki określone w art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy stanowiącym w części niesprzedanej własność następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości. W 2016 r. pomiędzy (...) W. a spadkobiercami dawnych właścicieli doszło do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Następnie pozwana, która była jednym ze spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości odkupiła od pozostałych spadkobierców ich udziały w spornej nieruchomości.

Z powyższego wynika, że pozwana stała się właścicielem spornej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w części niesprzedanej i udział w części wspólnej spornej nieruchomości wynoszący (...). Natomiast właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w W. posiadają udziały w części wspólnej nieruchomości w łącznej wysokości (...).

Wobec stanowiska stron przedstawionego w toku procesu niezbędne jest ustalenie, czy lokal (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. o pow. 43,04 m² pełniący niegdyś funkcję schronu stanowi część wspólną nieruchomości, czy też w części niesprzedanej nieruchomości należał do pozwanej i mogła ona dokonać jego wyodrębnienia jako lokal (...).

Zgodnie z przepisem art. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (dalej: u.w.l.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, z kolei zaś nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dokonując wykładni przytoczonego przepisu w zw. z przepisem art. 4 ust. 1 u.w.l., wskazać należy, iż elementem nieruchomości wspólnej nie są lokale niewyodrębnione, spełniające wymagania samodzielności w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 2 u.w.l. lub mogące stanowić odrębne nieruchomości w myśl przepisu art. 2 ust. 1 u.w.l. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9.12.1999 r., III CZP 32/99; G. Bieniek, Z. Marmaj, Własność lokali. Komentarz,

Warszawa 2008, s. 73; A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2012, s. 608). Dotychczasowy właściciel nieruchomości jest więc wyłącznym właścicielem ogółu lokali niewyodrębnionych oraz pomieszczeń do nich przynależnych, a także współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, w udziale przypadającym na te niewyodrębnione lokale (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2013, s. 102; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.10.2003 r., I CK 156/02).

Wobec powyższego, nie ulega wątpliwości, że lokal niewyodrębniony, spełniający lub mogący potencjalnie spełniać wymagania samodzielności, stanowi wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Zatem do momentu wyodrębnienia lokalu (...) część nieruchomości mogąca potencjalnie spełniać wymagania samodzielności stanowiła wyłączną własność pozwanej.

Zgodnie z treścią przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Na gruncie niniejszej sprawy kwestię sporną stanowią opisane w przywołanym przepisie części wspólne budynku. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2.12.1998 r., I KKN 903/97 wskazał, że współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. W przypadku sukcesywnego wyodrębniania lokali, do którego doszło w niniejszej sprawie, pierwotna nieruchomość dzieli się na (1) wyodrębnione lokale, (2) ogół niewyodrębnionych lokali oraz (3) nieruchomość wspólną. W takiej sytuacji nieruchomością wspólną jest nieruchomość pierwotna pomniejszona o wszystkie lokale samodzielne (zarówno wyodrębnione jak i niewyodrębnione) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Ustalenie, czy dane pomieszczenie ma zostać przypisane do danego lokalu jako pomieszczenie przynależne lub do nieruchomości wspólnej należy podjąć w odniesieniu do każdego pomieszczenia przed ustanowieniem odrębnej własności pierwszego lokalu. Jest to bowiem niezbędne do prawidłowego wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu (vide R. Strzelczyk, A. Turlej, op. cit., s. 102-103).

Powodowie są właścicielami lokali mieszkalnych wyodrębnionych przed ustanowieniem użytkownika wieczystego na rzecz pozwanej. Z własnością ich lokali związany jest też udział w wysokości (...) w częściach wspólnych budynków i ich urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Z kolei pozwana nabyła (...) udział w części wspólnej nieruchomości.

W protokole z dnia 26 lutego 2004 r. na podstawie, którego doszło do wydania Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. przez (...) W. znajduje się tabela, z której wynika, że jedynym z lokali stanowiących mianownik będący podstawą do wyliczenia części wspólnych jest sporne pomieszczenie schronu. Pomieszczenie schronu zostało oznaczone jako pożytek. Zatem został on przekazany jedynie do użytkowania. Nie ma natomiast żadnego dokumentu potwierdzającego przeniesienie na Wspólnotę Mieszkaniową spornego pomieszczenia.

Zatem materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania zdaniem Sądu jednoznacznie przesądza o tym, że lokal (...) pełniący niegdyś funkcję schronu stanowiący przedmiot sporu jest częścią nieruchomości przekazaną pozwanej w ramach ogółu niewyodrębnionych lokali, a nie jak twierdzą powodowie nieruchomością wspólną. Biorąc pod uwagę treść przywołanych powyżej przepisów u.w.l., kluczowe znaczenie dla ustalenia statusu własnościowego przedmiotowego lokalu użytkowego U2 miał fakt sukcesywnego wyodrębniania lokali, tak mieszkalnych, jak i użytkowych (art. 2 ust. 5 u.w.l.) – U1 i U2 oraz zaświadczenia o ich samodzielności znajdujące się w aktach księgi wieczystej (zaświadczenie k.315). Zgodnie z rzutem piwnic (odpisy dokumentów z akt księgi wieczystej k.313, 314) lokale (...) stanowiły pomieszczenia, w których znajdował się niegdyś Zakład Usługowy (...), a nie nieruchomość wspólna.

Na marginesie powyższych rozważań, Sąd uznał, że powodowie nie uczynili zadość dyspozycji przepisu art. 6 k.c. w zakresie ciężaru dowodu i nie wykazali, że sporne pomieszczenie stanowi nieruchomość wspólną, z którego to

faktu wywodzili oni swe roszczenie. To strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne /art. 232 k.p.c./.

Powodowie nie wykazali również, że sporne pomieszczenie ma charakter schronu. Co prawda pierwotnie zostało ono tak skonstruowane i było wykorzystywane w czasie wojny jako schron, ale po wojnie nigdy nie było wykorzystywane w ten sposób. Powodowie, na których spoczywał ciężar dowodu nie wykazali jednak, że również obecnie lokal (...) spełnia wymogi prawne niezbędne do uznania go za schron. Na marginesie można jedynie wskazać, że sam powód L. C. w swoich zeznaniach wskazał, że w 1998 r. został zamurowany dostęp do spornego pomieszczenia z zewnątrz.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż ciężar dowodu, polegający na wykazaniu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, oraz, że dokonany wpis własności spornego lokalu na rzecz pozwanej dokonany został z naruszeniem prawa, spoczywał na stronie powodowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2006 r., III CSK 119/2006, LexPolonica nr 417159).

W ocenie Sądu powodowie nie sprostali powyższemu obowiązkowi. Nie przytoczyli oni żadnego konkretnego dowodu na poparcie swoich twierdzeń w tym zakresie.

Zdaniem Sądu fakt, że do tej pory traktowali oni sporny schron jako część wspólną nieruchomości składując w nim różne rzeczy nie przesądza o tym, iż rzeczywiście stanowił on część wspólną nieruchomości. Nawet fakt, że ww. pomieszczenie jak wynika z pisma z dnia 9 czerwca 2003 r. (k.218) było wynajmowane, a uzyskiwany z tego tytułu dochód wszystkich współwłaścicieli czy też wymienienie schronu jako pożytku w protokole przekazania z 2004 r. nie świadczy o tym, iż stanowi on część wspólną nieruchomości. Należy bowiem zauważyć, że nawet (...) W. w piśmie z 16 czerwca 2003 r. skierowanym do zarządy Wspólnoty Mieszkaniowej B. 17 wskazywało, że udział we współwłasności części wspólnych budynku został wyznaczony na podstawie pow. użytkowej budynku wynoszącej 528 m². Jednak nie było ono w stanie jednoznacznie stwierdzić czy sporne pomieszczenie było wliczone do powierzchni użytkowej budynku. Zdaniem Sądu fakt, że ww. schron został wymieniony w protokole przekazania z 2004 r., a także że była prowadzona dla niego kartoteka lokali świadczy o tym, że pozwana miała prawo pozostawać w przekonaniu, iż stanowi on jej własność, a nie część wspólną nieruchomości. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Dodatkowo wskazać należy, iż postępowanie wieczystoksięgowe jest szczególnie sformalizowane. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd rozpoznając wniosek o wpis bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Stosownie zaś do art. 626⁹ k.p.c. sąd oddała wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do dokonania wpisu. Tutejszy Sąd, na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, nie widzi podstaw do kwestionowania prawidłowości czynności dokonanych przez sąd wieczystoksięgowy.

Zważenia wymaga, że dla skutecznego podważenia oceny materiału dowodowego nie wystarczy samo przedstawienie przez stronę własnej oceny. Podkreślić trzeba, że prawidłowo dokonana ocena to taka, która uwzględnia całokształt zebranego w sprawie materiału. Każdy indywidualny dowód w sprawie, dla przyjęcia go za podstawę ustaleń faktycznych wymaga zatem oceny w kontekście innych dowodów zebranych w sprawie.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Roszczenie zostało oddalone w całości, dlatego zastosowanie znajduje w zakresie kosztów procesu art. 98 k.p.c., z którego wynika, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Koszty celowej obrony w przedmiotowym postępowaniu stanowiło pełnomocnictwo procesowe w wysokości 17 zł oraz 2400 zł wynagrodzenia

pełnomocnika procesowego pozwanego, będącego adwokatem, które ustalono na podstawie § 5 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

z/ doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikowi powodów