

Sygn. akt I C 67/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Anita Wolska

**Protokolant:** Kamila Starosta

po rozpoznaniu w dniu 07 listopada 2017r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. Z., Z. Z.**

przeciwko **P. C., I. C., M. A., G. C., J. C. (1), B. B., M. B., H. D., E. B., M. S., K. C., Gminie M. S.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

orzeka:

oddalić powództwo.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 67/17

## UZASADNIENIE

Powodowie E. Z. i Z. Z. wystąpili przeciwko P. C., I. C., M. A., G. C., J. C. (1), B. B., M. B., H. D., E. B., M. S., K. C. i Gminie M. S. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w treści ksiąg wieczystych o numerach (...) z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez:

1. zamknięcie księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...);
2. zamknięcie księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...);
3. wykreślenie z księgi wieczystej o numerze (...) wszystkich wpisów związanych z odrębną własnością lokali opisanych w pkt. 1 i 2, a także wpisów dotyczących użytkowania wieczystego;
4. wykreślenie w dziale I-O księgi wieczystej o numerze (...) w polu „odrębność” wzmianki, że budynek stanowi przedmiot odrębnej własności i wpisanie w to miejsce informacji, że budynek stanowi część składową nieruchomości oraz wpis w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej prawa własności na rzecz E. Z. w udziale do 5/18 oraz na rzecz E. Z. i Z. Z. w udziale 13/18 na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powodowie wskazali, że na podstawie decyzji z dnia 12 kwietnia 2000r. nr (...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w S., oznaczonej nr działki

(...) o powierzchni 829 m<sup>2</sup> zostało przekształcone w prawo własności przysługujące właścicielom lokali mieszkalnych numer (...), wyodrębnionych w budynku mieszkalnym posadowionym na przedmiotowym gruncie. Udział właściciela każdego lokalu w prawie własności nieruchomości gruntowej wynosił 50/100 części. Niniejsza nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zostały w przeszłości wyodrębnione dwa samodzielne lokale mieszkalne. Pierwszy z nich dla nieruchomości położonej przy ul. (...) ( KW Nr (...)) oraz drugi dla nieruchomości położonej przy ul. (...) ( KW Nr (...)). Następnie powodowie podali, iż lokal numer (...) nie istnieje, bo został całkowicie wyburzony przez jego dotychczasowych właścicieli, co było podyktowane obawą o zdrowie i życie jego mieszkańców. Tym samym skutkiem tego działania jest utrata przez pozwanych: P. C., I. C., M. C.( obecnie A.), G. C. oraz J. C. (1) prawa własności przedmiotowego lokalu ( nr (...)) i w konsekwencji również utrata udziału w nieruchomości oraz częściach wspólnych budynku związanych z tymże lokalem mieszkalnym. W rezultacie obecnie na nieruchomości posadowiona jest tylko część poprzedniego budynku obejmująca jedynie lokal numer (...). Powodowie stanęli na stanowisku, iż w zaistniałym stanie rzeczy lokal numer (...) nie może stanowić odrębnego od gruntu przedmiotu własności, bowiem warunkiem wyodrębnienia własności lokalu jest istnienie w budynku co najmniej dwóch samodzielnych lokali. W konsekwencji przedmiotem własności może być jedynie nieruchomość gruntowa, której częścią składową jest budynek obejmujący lokal numer (...). Wyjaśnili, iż umową sprzedaży i darowizny z dnia 22 września 2015 r. nabyli własność lokalu numer (...) położonego przy ul. (...) w S. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności nieruchomości gruntowej. Podkreślili, iż wobec wygaśnięcia ustanowionej uprzednio odrębnej własności lokali, powodowie stali się właścicielami całej nieruchomości gruntowej wraz z pozostałą częścią budynku stanowiącą lokal numer (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 czerwca 2017r. ( k.131-132) pozwani: B. B., M. B., H. D., E. B., M. S. oraz K. C. uznali powództwo i wniosli o nieobciążanie ich kosztami postępowania. Jednocześnie przyznali wszystkie okoliczności faktyczne wskazane w pozwie i przedstawione tam zapatrywania prawne.

Pozwana Gmina M. S. w odpowiedzi na pozew z dnia 28 czerwca 2017r. ( k.134-134v) oświadczyła, iż nie kwestionuje żądania pozwu i wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania na rzecz którejkolwiek ze stron.

Natomiast pozwani: P. C., I. C., M. A., G. C. oraz J. C. (1) w odpowiedzi na pozew z dnia 30 czerwca 2017r. ( k.137-138) uznali powództwo i wniosli o wyznaczenie rozprawy celem zawarcia ugody sądowej na warunkach uzgodnionych przez strony ( załączając jej treść). Wskazali, iż utrzymywanie dotychczasowego stanu rzeczy nie jest korzystne dla żadnej ze stron. Wyjaśnili przy tym, że przed wniesieniem powództwa strony ustaliły treść ugody uwzględniającej interesy każdej z nich.

W piśmie z dnia 03 lipca 2017r. ( k.144-145) powodowie potwierdzili wolę zawarcia ugody sądowej zgodnie z projektem ugody załączonym do powyżej odpowiedzi na pozew.

Następnie w piśmie procesowym z dnia 12 lipca 2017r.( k.147-147v) pozwana Gmina M. S. zaznaczyła, iż z uwagi na charter niniejszej sprawy zawarcie ugody sądowej jest niemożliwe. Uzgodnienie treści księgi wieczystej jest bowiem możliwe jedynie na podstawie wyroku sądu, nie zaś w drodze ugody zawartej pomiędzy stronami. Nadto, iż stroną poczynionych uzgodnień nie była Gmina M. S..

Na rozprawie w dniu 7 listopada 2017r. ( k.207-208) powodowie wniosli o wydanie orzeczenia zgodnie z treścią pozwu bez obciążania pozwanych kosztami postępowania. Pozostali pozwani z wyj. Gminy M. S. ( której pełnomocnik nie był obecny na rozprawie) podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska, przy jednoczesnym nieobciążaniu ich kosztami postępowania.

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

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębnione były dwa lokale mieszkalne, oznaczone numerami 1 i 2.

Dla lokalu numer (...) Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Dla lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S. prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Każdy z właścicieli lokalu nr (...) ma udział w 38/100 wspólnej części budynku i 50/100 w prawie wieczystego użytkowania terenu. Aktualnie wpis tego prawa w księdze wieczystej jest na rzecz: I. C. w 20/32 części, G. C. w 3/32 części, J. C. (1) w 3/32 części, P. C. w 3/32 części oraz M. C. w 3/32 części. Obecnie M. C. nosi nazwisko A.. Natomiast każdy z właścicieli lokalu nr (...) ma udział w 62/100 wspólnej części budynku i 50/100 w prawie wieczystego użytkowania terenu. Aktualnie wpis tego prawa w księdze wieczystej jest na rzecz: B. B. w 5/18 części, M. B. w 5/18 części, H. D. w 3/18 części, E. B. w 5/54 części, M. S. w 5/54 części oraz K. C. w 5/54 części.

W dziale III księgi wieczystej (...) wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albowiem w dziale I-Sp właściciel lokalu, dla którego urządzono niniejszą księgę wieczystą ma udział w 38/100 wspólnej części budynku i 50/100 w prawie wieczystego użytkowania, zaś zgodnie z art. 15A ust.2 wprowadzonym ustawą z dnia 6 lipca 1972r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach Spółdzielni Mieszkaniowej ( Dz.U. z 1972r. Nr 27, poz.193) , która weszła w życie 25 lipca 1972r., części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkowa część terenu oddanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu.

W dziale III księgi wieczystej (...) wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albowiem w dziale I-Sp właściciel lokalu, dla którego urządzono niniejszą księgę wieczystą ma udział w 62/100 wspólnej części budynku i 50/100 w prawie wieczystego użytkowania, zaś zgodnie z art. 15A ust.2 wprowadzonym ustawą z dnia 6 lipca 1972r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach Spółdzielni Mieszkaniowej ( Dz.U. z 1972r. Nr 27, poz.193) , która weszła w życie 25 lipca 1972r., części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkowa część terenu oddanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu.

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony był budynek mieszkalny o numerze (...) objęta jest zaś księgą wieczystą numer (...). Była ona własnością Gminy M. S., natomiast działka nr (...) o powierzchni 0,0829 ha została oddana w wieczyste użytkowanie na okres do 04 czerwca 2075r. zaś budynek stanowił odrębną nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkalne. Podstawą wpisu prawa wieczystego użytkowania była umowa wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży budynku z 04 czerwca 1974r. rep. Nr (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- wydruki z internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych nr (...) k. 25-48, k. 66-123,
- odpisy zupełne z ksiąg wieczystych nr (...) k.175-200v,
- wydruk z systemu PESEL-Sad z 09.11.2017r. k.210-211.

Decyzją numer (...) z dnia 12 kwietnia 2000r. Gmina M. S. przekształciła nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. przysługujące J. B. w udziale 50/100 części jako w prawie związanym z własnością lokalu numer (...) – w prawo własności. Na podstawie tej samej decyzji przekształcono odpłatnie prawo wieczystego użytkowania ww. nieruchomości gruntowej przysługujące małżonkom I. i J. C. (2) w udziale 50/100 części

jako w prawie związanym z własnością lokalu numer (...) – w prawo własności. Niniejsza decyzja stała się ostateczna z dniem 04 maja 2000r.

Niesporne, a nadto dowód:

- kopia decyzji nr (...) z dnia 12.04.2000 r. k. 22-24

W dniu 22 września 2015r. aktem notarialnym ( rep. A Nr 2924/2015), sporządzonym przed Notariuszem M. M. w Kancelarii Notarialnej w S. M. B. darował swojej pasierbicy E. Z. przysługujący mu udział wynoszący 15/54 części w lokalu numer (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S. wraz z udziałem w prawach związanych z własnością przedmiotowego lokalu, tj. udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu położonego w S. przy ul. (...). W tym samym dniu pozostali współwłaściciele lokalu numer (...), tj. B. B., H. D., E. B., M. S. i K. C. sprzedali małżonkom E. Z. i Z. Z. przysługujące im udziały wynoszące łącznie 39/54 części w przedmiotowym lokalu wraz z udziałem w prawach związanych z własnością lokalu, tj. udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu położonego w S. przy ul. (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- kopia umowy sprzedaży i umowy darowizny z 22.09.2015r. k. 14-21.

E. Z. i Z. Z. podjęli rozmowy z aktualnymi właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) celem uregulowania stanu prawnego nabytej przez nich nieruchomości jak i nieruchomości gruntowej, także nieruchomości lokalowej nr 1. Rozmowy te zakończyły się sporządzeniem projektu ugody sądowej. Zgodnie z treścią § 2 pkt 1 d projektu ugody powodowie jako dłużnicy solidarni zobowiązują się do zapłaty na rzecz : P. C., I. C., M. A., G. C., J. C. (1) jako wierzycieli solidarnych kwoty 46.527,50 zł tytułem odszkodowania za utratę własności udziału w nieruchomości ( (...)) w terminie 7 dni od dnia zawarcia ugody.

E. Z. i Z. Z. wnieśli o zawezwanie P. C., I. C., M. A., G. C., J. C. (1), B. B., M. B., H. D., E. B., M. S., K. C., Gminy M. S. oraz Skarb Państwa – Prezydenta Miasta S. do próby ugodowej, w celu uzgodnienia treści ksiąg wieczystych o numerach (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Postępowanie w tym przedmiocie toczyło się przed Sądem Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod sygn. akt I Co 160/16. Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2017 r. Sąd w wyżej wskazanej sprawie uznał ugodę za niedopuszczalną.

Niesporne, a nadto dowód:

- projekt ugody k. 139-142

- protokół rozprawy z 12.08.2016r. k. 148-149

- postanowienie z dnia 12.08.2016 r. z uzasadnieniem k. 150-153

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się bezzasadne.

Podstawę prawną powództwa wywiedzionego przez powodów stanowił art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 rok, Nr 124, poz. 1361 ze zm.), (dalej jako „u.k.w.h.”), wedle którego 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.

Stosownie do treści art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie iuris tantum i jako takie może być obalone poprzez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego, co może nastąpić m.in. właśnie w postępowaniu dotyczącym usunięcia

niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, spoczywa na stronie powodowej.

Z uwagi na zaprezentowane w sprawie stanowiska stron, rozstrzygnięcie o zasadności żądania pozwu wymagało w pierwszej kolejności rozważenia dopuszczalności zawarcia pomiędzy stronami ugody sądowej. Oceny tej należało dokonywać przy uwzględnieniu art. 184 k.p.c. oraz 31 ust. 2 u.k.w.h. Zgodnie z pierwszym z wymienionych przepisów sprawy cywilne, których charakter na to zezwala, mogą być uregulowane drogą ugody zawartej przed wniesieniem pozwu, a sąd uzna ugodę za niedopuszczalną, jeżeli jej treść jest niezgodna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Natomiast zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić wtedy, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Podkreślić w tym miejscu należy, że zgodnie z dominującą linią orzecznictwa Sądu Najwyższego, usunięcie rozbieżności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem prawnym jest dopuszczalne tylko na drodze powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powództwo to ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu, lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h. Przy tym należy pamiętać, że powództwo przewidziane w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*), za pomocą którego powód domaga się, nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej. Wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem sądu. Prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy i nie może być obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, Lex nr 785271). Przepis art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyraża zasadę jawności materialnej, która polega na tym, że księga wieczysta ujawnia stan prawny nieruchomości, dla której jest prowadzona. Konsekwencją tej zasady są dwa domniemania:

- domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych, polegające na tym, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym,
- domniemanie nieistnienia praw wykreślonych z księgi wieczystej; z tej zasady nie należy wyprowadzać wniosku, że w wyniku wykreślenia prawa wpisane do księgi wieczystej wygasły albo były wpisane bez podstawy prawnej – konsekwencją tego domniemania jest uznanie, że prawa te w ogóle nie powstały.

Dodać należy, że ugoda, w tym sądowa, nie powoduje powstania nowego stosunku prawnego, a jedynie go modyfikuje. Dlatego ugoda nie stanowi samodzielnej i nowej podstawy praw i obowiązków stron, gdyż wówczas umowa taka nie jest ugoda, lecz odnowieniem, o którym stanowi art. 506 § 1 k.c. (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r. IV CSK 429/09 LEX nr 678022). Tym samym Sąd w pełni podziela argumentację zaprezentowaną w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 sierpnia 2017 r., wydanego w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej (sygn. akt I Co 160/16.), w którym uznano ugodę w niniejszej sprawie za niedopuszczalną. Sformułowanie, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości musi zostać „wykazany” dokumentami, aby mógł zostać dokonany wpis w księdze wieczystej, oznacza, iż wpis nie może być oparty wyłącznie na twierdzeniach stron postępowania, chociażby były one zgodne. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości musi zostać udowodniony za pomocą odpowiednich dokumentów, nie może natomiast zależeć od oświadczeń stron ugody.

Tym samym nawet obecność wszystkich stron postępowania w niniejszej sprawie na rozprawie w dniu 07 listopada 2017 r. nie stanowiłaby podstawy do zawarcia ugody sądowej w niniejszej sprawie.

Przechodząc do oceny zaistniałego stanu faktycznego w sprawie w kontekście podstaw prawnych do uwzględnienia niniejszego żądania pozwu przytoczenia wymaga art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 tj.). Nadto zaznaczenia w tym miejscu wymaga, iż w przypadku odrębnej własności lokali te przepisy zawierają swoją szczególną regulację w odniesieniu do przepisów zawartych w kodeksie cywilnym, a dotyczących nieruchomości. Art. 1 ust.1. tej ustawy stanowi bowiem, iż ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Natomiast ust. 2. iż „ W zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego”.

Stosownie do treści art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 tj.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Ust.2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Ust.3. 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. 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.

Ust.3a. Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

Ust.4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

Ust.5. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, 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.

Ust.6. W wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

Ust.7. W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem, w którym znajdują się lokale spełniające wymóg samodzielności, z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu ulega podziałowi na:

1) nieruchomość lokalową, na którą składa się samodzielny lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, stanowiącą odrębny przedmiot własności,

2) samodzielne lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi jeszcze niewyodrębnione, stanowiące własność dotychczasowego właściciela,

3) nieruchomości wspólną, która obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa jest przedmiotem wyłącznej własności właściciela lokalu, pozostała część nieruchomości, złożona z lokali jeszcze niewyodrębnionych i pomieszczeń do nich przynależnych, jest własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości, natomiast nieruchomość wspólna jest przedmiotem współwłasności właściciela lokalu wyodrębnionego oraz dotychczasowego właściciela nieruchomości. Po ustanowieniu odrębnej własności wszystkich lokali nieruchomościami są jedynie nieruchomości lokalowe oraz nieruchomość wspólna będąca przedmiotem współwłasności właścicieli poszczególnych lokali.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi grunt oraz te części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomością wspólną są oprócz gruntu te części budynku, które stanowią współwłasność wszystkich osób będących właścicielami lokali w tej nieruchomości. Niewątpliwie ściany (fasada) oraz dach nieruchomości są częścią wspólną nieruchomości i wszelkie kwestie związane z jej przebudową wymagają zgody wspólnoty mieszkaniowej. W piśmiennictwie panuje zgodność co do tego, że nieruchomość wspólna obejmuje składniki o różnym stopniu związania z odrębnymi lokalami. Elementy konieczne dla istnienia nieruchomości, takie jak grunt, fundamenty, mury zewnętrzne, dach, wspólna klatka schodowa, windy oraz instalacje – elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna – zaliczane są do kategorii współwłasności przymusowej. Współwłasność nieruchomości wspólnej obejmującej składniki konieczne nie może być zniesiona, dopóki trwa odrębna własność lokali. Istnieją jednak takie części nieruchomości, które nie są niezbędne do korzystania z samodzielnych lokali – mowa tu o pomieszczeniach przynależnych, do których ustawa zalicza przykładowo piwnicę, strych, komórkę, garaż. Pomieszczenia te pozostają w funkcjonalnym związku z odrębnymi lokalami i ułatwiają korzystanie z nich, jednak ich brak nie przesądza o istnieniu nieruchomości wspólnej. Dlatego ta część nieruchomości wspólnej nie jest objęta współwłasnością przymusową (zob. uchw. SN z 3.10.2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 189) i istnieje w odniesieniu do niej możliwość zniesienia współwłasności, np. przez nabycie pomieszczenia przynależnego przez właściciela lokalu – w ten sposób pomieszczenie to zostaje wyłączone z nieruchomości wspólnej i staje się częścią składową lokalu. O statusie części nieruchomości wspólnej nieobjętej współwłasnością przymusową, czyli wspomnianych piwnic, komórek czy strychów, będących pomieszczeniami przynależnymi, może stanowić umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, w której strony zdecydowały, czy dane pomieszczenie będzie częścią nieruchomości wspólnej czy też częścią składową nieruchomości lokalowej. Decyzja taka powinna być podjęta przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu, ponieważ rzutuje ona na sposób ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej, który musi być jednolity w odniesieniu do wszystkich sukcesywnie wyodrębnianych lokali. Artykuł 3 ust. 1 tej ustawy stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Odrębna własność lokalu jest zatem prawem głównym, a udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym. Prawa te pozostają ze sobą w ścisłym związku tego rodzaju, że mogą być przedmiotem obrotu tylko łącznie. Ponadto udział we współwłasności nieruchomości wspólnej nie może przysługiwać innej osobie niż właściciel lokalu.

Elementy konieczne nieruchomości wspólnej objęte współwłasnością przymusową nie mogą być wydzielone na odrębną własność – współwłasność tej nieruchomości zasadniczo nie może być zniesiona. Jednak SN w post. z 7.5.2008 r. (II CSK 664/07, OSNC 2009, Nr B, poz. 48) wyraził pogląd, że zakaz ten nie ma charakteru absolutnego. Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wyjaśnił, że art. 210 KC daje współwłaścicielom prawo żądania zniesienia współwłasności, jednak art. 211 KC wyłącza możliwość zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy, a takim właśnie przepisem jest art. 3 ust. 1 zd. 2 WłLokU, który stanowi, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Sformułowanie "dopóki trwa odrębna własność lokali" pozwala na stwierdzenie – po pierwsze, że zakaz znoszenia współwłasności odnosi się do nieruchomości wspólnej, nie zaś do odrębnej własności lokali, która stanowi przeszkodę do wyjścia

ze współwłasności nieruchomości wspólnej – po drugie, że odrębna własność lokali może ustać. Ustanie odrębnej własności lokali może być konsekwencją jej wygaśnięcia, na przykład w przypadku zniszczenia budynku lub utraty przez niego charakteru odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Może być też następstwem – złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia – jednego właściciela wszystkich lokali o połączeniu kilku lokali lub zawartej przez właścicieli lokali w tej samej formie umowy o połączeniu lokali. Sąd Najwyższy przywołał uchw. z 14.7.2006 r. (III CZP 53/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 58), w której stanął na stanowisku, że art. 3 ust. 1 WłLokU nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym tę własność ustanowiono. Powyższe wyłączenie dotyczy w zasadzie takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. Jeżeli zatem możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym istnieją odrębne lokale, właściciele nie powinni być pozbawieni możliwości wyjścia ze współwłasności nieruchomości wspólnej, zważywszy że współwłasność jako taka jest stanem przejściowym, z którego wyjście jest zgodne z ich uzasadnionym interesem. Przez fizyczny podział budynku i zniesienie odrębnej własności lokali oraz współwłasności nieruchomości wspólnej sytuacja każdego dotychczasowego właściciela ulega wzmocnieniu, ponieważ staje się on właścicielem odrębnej nieruchomości, dla której zostaje założona oddzielna księga wieczysta.

W kontekście tych szczególnych regulacji prawnych co do przedmiotu sprawy, którym były dwie nieruchomości lokalowe i nieruchomość wspólna i w kontekście ustalonego stanu faktycznego t.j. ustania odrębnej własności lokali w konsekwencji wygaśnięcia prawa do lokalu nr (...) w związku ze zniszczeniem części budynku i utraty przez niego charakteru odrębnego od gruntu przedmiotu własności – zdaniem sądu obecni współwłaściciele tych lokali powinny dokonać formalnego zniesienia współwłasności przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej, a dokładnie faktycznie w gruncie, bez wykazania tych kwestii w przedmiocie przejścia prawa własności nie było możliwe uwzględnienie żądania pozwu we wskazanym zakresie, nawet w sytuacji pełnej zgodności stanowisk wszystkich stron i niespornym stanie faktycznym. Taka możliwość prawna w ocenie sądu istnieje i jest drogą do uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości. Sformułowanie, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości musi zostać „wykazany” dokumentami, aby mógł zostać dokonany wpis w księdze wieczystej, oznacza, iż wpis nie może być oparty wyłącznie na twierdzeniach stron postępowania, chociażby były one zgodne. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości musi zostać udowodniony za pomocą odpowiednich dokumentów, nie może natomiast zależeć od oświadczeń stron ugody. Nadto sama treść projektu ugody wskazuje na faktyczną wolę uzyskania „odszkodowania” z tego tytułu przez właścicieli lokalu nr (...). Jednakże musi nastąpić „formalne” przeniesienie tego prawa na rzecz powodów, aby możliwy był skutek rzeczowy, który byłby dopiero podstawą do oceny zasadności przedmiotowego żądania. Na marginesie należy zaznaczyć, iż tym samym nie można tej instytucji prawa – odrębnej własności lokali, która ma swoją regulację szczególną wiązać i interpretować przez pryzmat przepisów kodeksu cywilnego dotyczących „mienia” m.in. art. 46 § 1 k.c.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji wyroku. W związku ze stanowiskiem wszystkich pozwanych ale i powodów, o nieobciążaniu pozwanych kosztami procesu sąd uznał, iż koszty te ponoszą wyłącznie powodowie, tym samym brak podstaw do obciążania nimi strony pozwanej.

SSR Anita Wolska

Własność lokali D. 2015, wyd. 5

Własność lokali red. O. 2015, wyd. 2

Własność lokali red. O. 2017, wyd. 11

Własność lokali D. 2015, wyd. 5

Własność lokali S. 2015, wyd. 4



Własność lokali red. O. 2015, wyd. 10

Własność lokali red. O. 2015, wyd. 2

Własność lokali red. O. 2015, wyd. 9

Własność lokali red. O. 2014, wyd. 8

(...). 3 red. G. 2013, wyd. 3

Własność lokali S. 2013, wyd. 3

Własność lokali red. O. 2013, wyd. 7

Własność lokali red. O. 2013, wyd. 6

Własność lokali D. 2012, wyd. 4

Własność lokali red. O. 2012, wyd. 5

Własność lokali red. O. 2012, wyd. 4

Własność lokali red. O. 2011, wyd. 3

Własność lokali red. O. 2011, wyd. 2

Własność lokali S. 2010, wyd. 2

Własność lokali red. O. 2010, wyd. 1

Własność lokali B. 2008, wyd. 7

Własność lokali S. 2007, wyd. 1

Sygn. akt I C 67/17

## ZARZĄDZENIE

Dnia 04 grudnia 2017r.

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powodów, pełn. pozwanej ad.12 oraz pełn. pozwanych ad.1—ad.5
3. zwróci akta ksiąg wieczystych ( w liczbie 3) X Wydziałowi Ksiąg Wieczystych tut. Sądu.
4. przedłożyć akta z apelacją lub za 21 dni ze zwrotkami.

SSR Anita Wolska