

UZASADNIENIE

Powód Gmina Miejska D. wniosła przeciwko pozwanym M. K. i A. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej w ten sposób, że:

1) w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie dla nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) w dziale II- (...) w rubryce 2.2 -właściciel podrubryka 2.2.1.-Udział w treści pola 2 wielkość udziału zamiast „ (...)” wpisać „ (...)” i w rubryce 2.3-Właściciel wyodrębnionego lokalu w Lp.1 treści pola 3 -wielkość udziału A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali zamiast „ (...) ” wpisać „ (...)” oraz w Lp 2.w treści pola 3. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali zamiast „ (...)” wpisać „ (...)”

2) w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie dla lokalu nr A w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w D. w DZIALE 1-0 - (...)w Rubryce 1.5.-O. w treści pola 1.obszar zamiast „86,30 M2” wpisać „86,78 M2” oraz w DZIALE 1-0 (...) Z (...) w rubryce 1.11.- Spis praw Podrubryce 1.11.1.-Spis praw związanych z własnością w treści pola 4. -Treść prawa zamiast „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...)” wpisać „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...)” oraz w treści pola 6 Udział związany pkt2, A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali zamiast „ (...)” wpisać „ (...)”

3) w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie dla lokalu nr (...) w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w D. w DZIALE 1-0 - (...)w Rubryce 1.5.-O. w treści pola 1.obszar zamiast „37,95M2” wpisać „37,73 M2” oraz w DZIALE 1-0 (...) Z (...) w rubryce 1.11.-Spis praw Podrubryce 1.11.1.-Spis praw związanych z własnością w treści pola 4. - Treść prawa zamiast „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...)” wpisać „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...)” oraz w treści pola 6 Udział związany pkt 1, A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali zamiast „ (...)” wpisać „ (...)”

oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania wskazał, że powód i pozwani są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej nr dz. 342/1, zabudowanej budynkiem nr (...) przy ulicy (...) w D. . Powód jest właścicielem trzech niewydzielonych lokali użytkowych B, C i D, natomiast pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) oraz lokalu użytkowego A. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji budynku w styczniu 2013 ujawniono, że w księdze wieczystej (...) obejmującej nieruchomość gruntową w dziale II błędnie są wpisane wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej stron. Powód zamiast (...) wpisany ma udział (...), zaś pozwani M. K. i A. K. zamiast udziału w nieruchomości wspólnej w związku z własnością lokalu użytkowego A zamiast udziału (...) wpisany jest udział (...) oraz w związku z własnością lokalu nr (...) zamiast udziału (...) wpisany jest udział (...). Również w księdze wieczystej (...) obejmującej lokal nr (...), stanowiący własność pozwanych wpisana jest błędnie powierzchnia lokalu zamiast 37,73 M2 wpisana jest powierzchnia 37,95 M2 oraz błędnie jest wpisany udział w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych nieruchomości objętej księgą wieczystą gruntową (...) zamiast (...) wpisany jest udział (...). Także w księdze wieczystej (...), obejmującej lokal użytkowy A, w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji budynku ustalono, że błędnie w księdze wieczystej wpisana jest powierzchnia lokalu zamiast 86,78 M2 wpisana jest powierzchnia 86,30 M2 oraz błędnie są wpisane udziały w prawie własności gruntu i prawie własności części wspólnych nieruchomości objętej księgą wieczystą gruntową (...)

zamiast (...) wpisany jest udział (...). Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powoduje, że nieprawidłowo ustalane są udziały m.in. w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W oparciu o dokonaną inwentaryzację architektoniczno budowlaną powód dokonał przeliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej, co potwierdziło, że rzeczywisty udział pozwanych w nieruchomości wspólnej wynosi 10,63% dla lokalu nr (...) a nie 8,12% jak zapisane jest w księgach wieczystych, a dla lokalu A rzeczywisty udział pozwanych wynosi 24,44% a nie 16,94% jaki zapisany jest w księgach wieczystych, natomiast rzeczywisty udział powodowej Gminy w nieruchomości wspólnej dla lokali B,C,D, wynosi 64,93 % a nie 75,14% jak zapisany jest w księdze wieczystej.

Po przeprowadzeniu inwentaryzacji budynku i ustaleniu prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej strona Gmina w piśmie z dnia 30.01.2014r poinformowała pozwanych o konieczności skorygowania udziałów w częściach wspólnych budynku oraz gruncie przy ul. (...) wskazując wielkości udziałów oraz wyznaczyła termin podpisania aktu notarialnego . Pozwani jednak nie stawili się u notariusza, co potwierdzone zostało w protokole z dnia 12.02.2014r.

W związku z tym, że pozwani nie chcą wyrazić zgody na ujawnienie w księdze wieczystej prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej wniesienie pozwu stało się konieczne i jest uzasadnione.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przypisanych;

Na uzasadnienie stanowiska pozwani wskazali, że powód domaga się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych według rzekomego, ustalonego przez siebie rzeczywistego stanu prawnego, niezgodnie ze stanem faktycznym i prawnym. Mianowicie według aktu notarialnego Repertorium A nr 5197/1996, przedmiot wyodrębnionej własności dotyczył lokalu składającego się wyłącznie z trzech pomieszczeń użytkowych, bez przypisania pomieszczeń „przynależnych” opisanych w art.2 ust.4 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Umowa ta konsumowała wniosek z dnia 15.03.1996 r. o sprzedaż na własność lokalu użytkowego, wynajmowanego przez pozwanego A. K., z którego treści wynika, że zarządca nieruchomości gminnej ((...)) dla ustalenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej wyodrębnionego lokalu "A" (86,13 m2), w trybie art. 3 ust. 3 uwl, potwierdził łączną powierzchnię użytkową budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w wielkości 509,37 m2 i w § 3 Aktu został ustalony udział nabywanego lokalu wyodrębnionego w wysokości 16,94 % (86,30/509,37 x 100 = 16,94 %). Ze względu na nieistotność skutku rozbieżności powierzchni użytkowej lokalu przyjętej w Akcie (86,30 m2) w stosunku do powierzchni funkcjonującej w dotychczasowej umowie najmu (86,13 m2) , dla ustalenia wielkości udziału (16,94% a 16,91%) - pozostawiono wielkość 86,30 m2. Skutkiem takiego ustalenia wysokość 16,94 % wysokość udziału w nieruchomości wspólnej została wpisana do księgi wieczystej (...) i figuruje tam aktualnie. Analogiczny tryb postępowania został zastosowany przy ustalaniu udziału w częściach wspólnych dotyczącego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem „1/1” o powierzchni 37,95 m2. Ustalenie wielkości tego udziału w wysokości 8,12 % nastąpiło w § 4 Umowy sprzedaży zawartej z poprzednim właścicielem za aktem notarialnym Repertorium A numer (...) z dnia 14.08.2008 r. Podstawą ustalenia także była łączna powierzchnia użytkowa budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w wielkości przyjmowanej przez zarządcę w 2008 r., tj. 467,89 m2 (37,95/467,89x100 = 8,12 %). Wysokość takiego udziału została wpisana do księgi wieczystej (...) i figuruje tam aktualnie. Z dniem 01 lipca 1996 r. zarządcą nieruchomości wspólnotowej stał się Zarząd (...) a od dnia 01 stycznia 2005 r. powstały z przekształcenia (...) Sp. z o.o. Podmioty te pracowały w oparciu o posiadaną przez siebie źródłową bazę danych obiektów przez siebie zarządzanych . W oparciu o tę bazę dokonywane były ustalenia w zakresie podstawy prawnego funkcjonowania wspólnot oraz ustalane były udziały min. w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nieadekwatnie do wysokości, jakie wynikają z treści zawartej umowy przez powoda z członkami Wspólnoty. Powierzchnia budynku wspólnotowego, stanowiąc podstawę (mianownik) rozliczeń kosztów funkcjonowania Wspólnoty permanentnie ewoluowała przy niezmiennym zakresie stanu fizycznego budynku. Powierzchnia ta wykazywana w rozliczeniach kosztów Wspólnoty w latach 1996 - 2013 zmieniała się z niewiadomych powodów następująco :

1996	- 509,37	m2	2006	- 464,54 m2
-------------	-----------------	-----------	-------------	--------------------

1997	- 440,00	m2	2007	- 464,54 m2
1998	-519,45	m2	2008	- 467,89 m2
1999	- 466,30	m2	2009	- 459,08 m2
2000	- 466,30	m2	2010	- 465,98 m2
2001	- 406,30	m2	2011	- 365,97 m2
2002	-408,31	m2	2012	- 365,97 m2
2003	-408,31	m2	2013	- 365,97 m2
2004	- 404,54	m2		
2005	- 404,54	m2		

co powodowało zasadnicze rozbieżności wysokości obciążeń w stosunku do wyników przy zastosowaniu prawidłowego klucza podziału kosztów - według udziałów procentowych. W roku 2005 wprowadzono do systemu komputerowego wyłącznie 91,88 % powierzchni lokali wyodrębnionych i nie wyodrębnionych i stan ten trwał aż do roku 2007. Począwszy od roku 2008 wprowadzono nieznanego pochodzenia sumę powierzchni samych lokali równą 365,97 m2. Nigdy nie wprowadzono do systemu „łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi”, ani części wspólnej. W konsekwencji stosowania metody podziału kosztów naruszającej przepis Art.3 ust.3 ustawy (według powierzchni użytkowej wyłącznie samych lokali i w dodatku zmienianej w czasie), przypisywane koszty nie odpowiadały wielkości posiadanych udziałów w częściach wspólnych wynikających z prawnie ważnych dokumentów nabycia. Wobec takiego stanu rzeczy i brakiem reakcji zarządcy na zgłaszane zastrzeżenia i żądania dokonania czynności naprawczych (...) Sp. z o.o. zakończył świadczenie usług zarządzania na rzecz naszej Wspólnoty z dniem 31.03.2014 r. Opracowanie inwentaryzacyjne, sporządzone na wniosek pozwanych, wykazało ogólną powierzchnię budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi równą 493,85 m2 oraz powierzchnię części wspólnych równą 268,62 m2. Ponieważ autor inwentaryzacji nie zawarł w opracowaniu dodatkowej informacji o ilości samodzielnych lokali znajdujących się w budynku, Zarząd zwrócił się o zaopiniowanie tej kwestii do rzeczoznawcy budowlanego, z którego informacji z dnia 16.01.2014 r. wynika, że w budynku istniało na ten dzień 10 samodzielnych lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych), co potwierdza dostępna dokumentacja dotycząca stanu dotychczasowego faktycznego użytkowania obiektu, w tym także pomieszczeń przynależnych zlokalizowanych w poziomie piwnicy, co wiąże się z czerpaniem pożytków z tego tytułu przez stronę powodową.

W żadnym razie nie można uznać za prawidłowe ustalenia wywiedzione z rażącym naruszeniem literalnego brzmienia Art.3 ust.3 uwl, wbrew treści inwentaryzacji obiektu i z naruszeniem posiadanych przez nas praw własności. Odnosząc się do „Protokołu z niestawiennictwa drugiej strony umowy” z dnia 12.02.2014 r. pozwani wskazali, że na ten sam dzień zostało zwołane na godz. 10.00 Zebranie Wspólnoty, które trwało do godz. 12.20 i pozwany telefonicznie poinformował notariusza o przyczynie spóźnienia oraz, że przebywający w tym czasie w kancelarii przedstawiciel gminy poczeka kilka minut. Jednak przedstawiciel Gminy opuścił kancelarię przed przybyciem pozwanego, pomimo uprzedniego ustalenia. Wobec powyższego powództwo winno zostać oddalone.

W replice na odpowiedź pozwanych powód wskazał, że wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym bowiem po dokonaniu inwentaryzacji budynku nr (...) przy ul. (...) w D. przez projektanta J. Ł. i zsumowaniu wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej zamiast 100% udział ten wyniósł 100,20% ,w związku z czym wniesienie pozwu stało się konieczne. Powód wskazał, że bezspornym jest, że przedmiot wyodrębnionej własności i związany z tym udział lokalu użytkowego nr A nie obejmował pomieszczeń przynależnych, w związku z czym dalsza sprzedaż też nie obejmowała pomieszczeń przynależnych. Powierzchnia określona w wysokości 509,37 m² wskazana w piśmie z 17.07.2014 przez pozwanych jest błędna, gdyż umowa kupna sprzedaży z dnia 15.03.1996 (na którą pozwani się powołują) zawierała błędną powierzchnię użytkową budynku, jak również ustalony udział w nieruchomości wspólnej, zamiast 16,94% powinno być 24,44%, co potwierdziła inwentaryzacja załączona do pozwu. Również w akcie notarialnym z dnia 14.08.2008 r. ustalono powierzchnie budynku i udział w nieruchomości wspólnej zamiast 8,12% powinno być 10,63% . Pozwani w piśmie z dnia 17.07.2014 r. sami wskazują na fakt błędnego określenia przez zarządcę powierzchni wspólnej budynku nr (...). Wskazali oni, że przy zbywaniu lokalu A zarządca określił powierzchnie 509,37m² a przy zbywaniu lokalu nr (...) w tym samym budynku zarządca wskazał powierzchnię 467,89m² i tych zapisów pozwani nie kwestionują. Już z dokumentów dołączonych do pisma z dnia 17.07.2014r wynika, że przy każdej sprzedaży poszczególnych lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) udziały w nieruchomości wspólnej liczone są od powierzchni użytkowej, które to są błędnie określone i odbiegają od siebie (w jednym z aktów notarialnych jest to powierzchnia 509,37m² a w następnym akcie notarialnym jest 467,89m²) . I chociażby ta okoliczność wskazuje na fakt, że udziały dla poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej są błędnie wyliczone i powinny zostać sprostowane. Powód zlecił inwentaryzację budynku celem ustalenia prawidłowej powierzchni użytkowej budynku, i nie zaprzecza, że zlecenie również było zgodne z wolą pozwanych. Inwentaryzacja (dołączona do pozwu) wykazała, że powierzchnia użytkowa i wspólna budynku oraz udziały pozwanych jako właścicieli lokali i powoda w nieruchomości wspólnej są błędnie wyliczone. Dla właścicieli lokalu nr A zamiast udział 16,96% powinno być 24,44% i lokalu nr (...) zamiast 8,12% powinno być 10,63% a dla Gminy zamiast 75,14% udział w nieruchomości wspólnej powinien wynosić 64,93% . Bezpodstawne są zarzuty pozwanych jakoby powód manipulował wielkością powierzchni użytkowej budynku . Zgodnie z przepisem art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo jest wpisane błędnie, może żądać usunięcia niezgodności. Błędnie wyliczone udziały w nieruchomości wspólnej mają wpływ na określenie i wysokość zobowiązań każdego z właścicieli lokali w budynku związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W piśmie procesowym z 17.07.2014r. przedstawiając zestawienie rozliczenia zaliczek wpłacanych na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej i innych rozliczeń sami pozwani potwierdzają, że w poszczególnych latach powierzchnia budynku nr (...) przy ul. (...) była różna i odbiegała od stanu faktycznego, co wykazała również inwentaryzacja budynku załączona do pozwu.

Powód wskazał, że zgodnie z art. 3 ust 7 ustawy o własności lokali, sukcesywnie wyodrębniał lokale w budynku i zaprzeczył jakoby anektował części wspólne budynku do własnego majątku. Powód jako właściciel lokali, które nie zostały formalnie wydzielone wystąpił do Starostwa o wydanie zaświadczenia o samodzielności tych lokali i w tym zakresie zgoda pozwanych nie była wymagana. Powód powołał treść art. 3 ust. 7 ww ustawy, z którego wynika że jeśli przy sprzedaży pierwszego lokalu nie doliczono do powierzchni pomieszczeń przynależnych dalsza sprzedaż lokali powinna odbywać się na tych samych zasadach. Powód podtrzymał dotychczasowe twierdzenia i zarzuty w pozwie i wnosil, jak dotychczas.

Na rozprawie w dniu 06 listopada 2014 r. Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek stron.

Pismem z dnia 05 listopada 2015 r. powód wniósł o podjęcie zawieszzonego postępowania i powołując się na uzupełnienie inwentaryzacji architektonicznej - budowlanej załączonej do wniosku i dokonaniu sprostowania powierzchni budynku nr (...) przy ul (...) w D. oraz znajdujących się w nim lokali, zmodyfikował żądanie pozwu wnosząc o:

1) to, aby w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie dla nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) w dziale II - (...) w rubryce 2.2 -właściciel podrubryka 2.2.1.-Udział w treści pola 2 wielkość udziału **zamiast „ (...)” wpisać „ (...)”**

w rubryce 2.3-Właściciel wyodrębnionego lokalu w Lp.1 treści pola 3 -wielkość udziału A:wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali **zamiast „ (...)” wpisać „ (...)”**

oraz w Lp 2.w treści pola 3. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali **zamiast „ (...)” wpisać „ (...)”**

2) to aby w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie dla lokalu nr A w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w D. w DZIALE I -O - (...)w Rubryce 1.5.- O. w treści pola 1.obszar **zamiast 86,30 M2 wpisać 86,78 M2**

3) oraz w DZIALE I-O (...) Z (...) w rubryce 1.11.- Spis praw Podrubryce 1.11.1.-Spis praw związanych z własnością w treści pola 4. -Treść prawa **zamiast „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...) ” wpisać „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...)**

4) oraz w treści pola 6 Udział związany pkt2, A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali **zamiast „ (...)” wpisać “ (...)”**

5) to aby w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie dla lokalu nr (...) w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w D. w DZIALE I -O - (...)w Rubryce 1.5.- O. w treści pola 1.obszar **zamiast „37,95M2” wpisać „41,10 M2”**

6) oraz w DZIALE I-O (...) Z (...) w rubryce 1.11.- Spis praw Podrubryce 1.11.1.-Spis praw związanych z własnością w treści pola 4. -Treść prawa **zamiast „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA, KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...) ” wpisać „WŁAŚCICIEL LOKALU DLA KTÓREGO URZĄDZONO KSIĘGĘ WIECZYSTĄ MA UDZIAŁ (...) W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ (...). (...)**

7) oraz w treści pola 6 Udział związany pkt 1 , A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali **zamiast „ (...)” wpisać “ (...)”**

Powód wskazał, że inwentaryzacja architektoniczno- budowlana i uzupełnienie do niej weryfikuje błędy rachunkowe, jak również zawiera prawidłowe wyliczenie powierzchni użytkowej budynku oraz powierzchni wspólnych budynku i powierzchnie poszczególnych lokali, powód podaje prawidłowe udziały w nieruchomości wspólnej: właścicieli lokalu A - 24,26% , właścicieli lokalu (...) na poddaszu budynku - 11,49%, udział Gminy właściciela lokali B,C,D wynosi 64,25% . Wskazał, że pozwani nabyli lokal użytkowy A o powierzchni 86,78 m2 (co potwierdza inwentaryzacja i uzupełnienie, także akt notarialny z 28.06. 1996r rep A nr 5197/1996) bez pomieszczeń przynależnych. Podobnie lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) o powierzchni 37,95m2 w akcie notarialnym - umowie sprzedaży lokalu nr (...) z dnia 14.08.2008r na rzecz poprzednika prawnego pozwanych T. J. widniała powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) w wielkości 37,95m2. A w wyniku adaptacji części korytarza (części wspólnej budynku na poddaszu) przez pozwanych na powiększenie istniejącej ubikacji w lokalu nr (...) na poddaszu budynku powierzchnia lokalu nr (...) zwiększyła się i wynosi 41,10 m2, co jest przez strony zaakceptowane. Również uzupełnienie inwentaryzacji architektoniczno budowlanej z 2015 r. potwierdza, że lokal mieszkalny nr (...) ma powierzchnię faktyczną 41,10m2, co jest bezsporne. Powierzchnia użytkowa budynku również była błędnie określona w akcie notarialnym i we wniosku o sprzedaż z dnia

24.06.2008r. (widniała powierzchnia 467,14 m²), umowa potwierdza fakt, że pierwsza sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) odbywała się bez zbywania i doliczania do powierzchni użytkowej budynku powierzchni pomieszczeń przynależnych. Gmina jako właściciel lokali B, C, D ma powierzchnię użytkową łączną 229,88m² (powierzchnia zgodna z inwentaryzacją i jej uzupełnieniem), co daje udział Gminy 64,25%. Powierzchnia użytkowa budynku z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 503,34m² (zgodnie z uzupełnieniem inwentaryzacji z 2015r załączonej do pisma) natomiast powierzchnia użytkowa budynku bez pomieszczeń przynależnych (piwnic), od której liczony był udział w nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1995r o własności lokali i nadal jest liczony, wynosi 357,76 m² (zgodnie z uzupełnieniem inwentaryzacji architektoniczno -budowlanej). Błędne wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej wynikało z tego, że do aktów notarialnych, w których zbywane były poszczególne lokale błędnie wyliczano ich powierzchnię, jak również powierzchnię całkowitą, użytkową i wspólną budynku nr (...) przy ul. (...) w D.. Jednakże w żadnym z aktów notarialnych nie ma potwierdzenia, aby sprzedaż odbywała się wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnicami), jak błędnie twierdzi pozwany. Zarządca nieruchomości do zbywania poszczególnych lokali podawał błędne powierzchnie, które nie były zgodne ze stanem faktycznym i wpisane zostały do aktów notarialnych, co w konsekwencji spowodowało, że udział w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli lokali w niniejszej sprawie pozwanych został błędnie wpisany. Dlatego pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stał się konieczny. Powód dodał, że co do korzystania z nieruchomości wspólnej, jak również pomieszczeń przynależnych w budynku nr (...) przy ul. (...) w D. wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 9/2014 z dnia 10 października 2014r oraz zawarła umowę określającą sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, z których wynika, że strony uzgadniają na bieżąco sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym pomieszczeń przynależnych, które nie były przedmiotem sprzedaży i nie były uwzględniane jako powierzchnia użytkowa budynku do wyliczania udziałów w nieruchomości wspólnej (co potwierdzają również akty notarialne o zbyciu lokalu użytkowego A i lokalu mieszkalnego nr (...)). Nadto z treści operatu szacunkowego z 30.06.2008 r. z wyceny lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul (...) w D. wynika, że do ustalenia wielkości udziału wspólnego w nieruchomości wspólnej w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego nr (...) nie wliczano do powierzchni użytkowej budynku pomieszczeń przynależnych takich jak piwnice, strych korytarze przy lokalach, klatka schodowa. Pomieszczenia te zgodnie z operatem szacunkowym z 30.06.2008 r. użytkowane są na zasadzie udziału w częściach wspólnych budynku tj. powierzchni wspólnej budynku, a nie przynależnych do lokalu tj. powierzchni użytkowej budynku, od której liczony jest udział.

Podsumowując powód wskazał, że mając na uwadze to, że przy pierwszej sprzedaży lokalu nie były uwzględniane do powierzchni użytkowej budynku pomieszczenia przynależne zgodnie art. 3 ustawy o własności lokali dalsza sprzedaż powinna odbywać się na zasadach dotychczasowych. Dlatego powód nie zgadza się z twierdzeniami pozwanych, jakoby do wyliczania udziału w częściach wspólnych budynku do powierzchni użytkowej budynku wliczana była powierzchnia pomieszczeń przynależnych, bowiem pomieszczenia te nie były zbywane wraz z lokalami, jak również, co wynika z operatu szacunkowego dołączonego do pisma, pomieszczenia przynależne, jakimi są piwnice były powierzchnią wspólną (do wspólnego korzystania.). Strony dopiero w późniejszym okresie dokonały w drodze uchwał wspólnoty mieszkaniowej ustalenia sposobu do korzystania z nieruchomości wspólnej jednak brak jest podstawy, aby dokonać zmiany w wyliczaniu udziału w powierzchni użytkowej budynku przy uwzględnieniu powierzchni piwnic.

W odpowiedzi na wniosek powoda pozwani wnieśli o oddalenie wniosków strony powodowej o dokonanie zmian w księgach wieczystych o numerach: (...); (...); (...) w zakresie udziałów posiadanych przez poszczególnych właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości wspólnotowej. Podnieśli, że wskazane we wniosku powoda powierzchnie lokali posiadanych przez poszczególnych Członków Wspólnoty (...) w D., są zgodne z istniejącym aktualnie stanem faktycznym potwierdzonym inwentaryzacją budynku wspólnotowego . W pozostałym zakresie treść wniosku powoda stanowi wyłącznie dowolne konfabulowanie oderwane od stanu faktycznego sprawy i wprost sprzeczne z literalną treścią przepisów prawa a także wskazywanych i wnioskowanych przez siebie "nowych" dowodów. Zarzucili jednak, że powód niezgodnie z prawdą podaje jakoby udział w częściach wspólnych nieruchomości związanych z nabywanymi przez pozwanych lokalami **"był liczony"** jako wielkość ustalana w stosunku do **"powierzchni użytkowej budynku bez pomieszczeń przynależnych"**. Okoliczność występowania matematycznych różnic powierzchni łącznej budynku widniejącej w dowodach z wystawienia zarządcy powoda: **509,37** m² na dzień 28.06.1996 r. i 467,89

m2 na dzień 14.08.2008 r., które były przyjmowane przez powoda jako podstawa (mianownik) w algorytmie zasady ustawowej, potwierdza wyłącznie istnienie bałaganu w ewidencjach prowadzonych przez jednostki organizacyjne powoda. W żaden sposób różnice tych wielkości matematycznych nie dotyczą jednak ich odpowiednika rzeczowego, którym pozostawała i pozostaje nadal powierzchnia łączna budynku w rozumieniu ustawowym, tj. powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z wszystkimi pomieszczeniami przynależnymi, znajdującymi się w budynku. Bezpośrednim potwierdzeniem takiego stanu jest aktualna inwentaryzacja, na którą odwołuje się strona powodowa, a w której wielkość tak ustalona została na **503,34** m2. Dodatkowym potwierdzeniem opisanego stanu rzeczy jest także treść tabel analitycznych dotyczących wyników zinwentaryzowania całości budynku. Wynika z nich jednoznacznie, że poziom wymaganej obecnie łącznej korekty udziałów w częściach wspólnych figurujących obecnie w księgach wieczystych równy jest 0,35 % (0, (...)) i dotyczy:

- 0,35% (Gmina Miejska D. (...));

+ 0,30 % (M. i A. K. (...));

+ 0,05 % (M. i A. K. (...)).

Pozwani wskazali, że udziały, zgodnie ze stanem faktycznym i przepisami u.w.l., winny wynosić obecnie :

Gmina Miejska D. ((...)) - 74,59 %

M. i A. K. ((...)) - 17,24 %

M. i A. K. ((...)) - 8,17 %

Pozwani zarzucili, że strona powodowa odwołując się do Operatu szacunkowego z dnia 30.06.2008 r. dotyczącego wyceny lokalu mieszkalnego, wywodzi z tego opracowania wnioski z nieznajdujących się w nim rzekomych treści, bowiem rzeczoznawca w Pkt. 1.5.4 operatu stwierdził w nim wprost, że „Nie określono wielkości udziału nieruchomości lokalowej we współwłasności nieruchomości wspólnej, ponieważ nie wchodzi to w zakres umowy (udział określa przy sprzedaży właściciel)” Ponadto opisując wyceniany lokal rzeczoznawca w Pkt. 1.2.Przedmiot wyceny stwierdził przy tym ponadto, że przedmiotem wyceny jest także: "Pomieszczenie przynależne do lokalu - ubikacja w pomieszczeniu położonym oddzielnie."

W piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2016 r. powód wskazał, że pozwani w piśmie procesowym z dnia 28 grudnia 2015 r. przyznali, że udziały w nieruchomości wspólnej są nieprawidłowe, co potwierdza, że stan faktyczny nie jest zgodny z wpisem w księgach wieczystych, a nadto pozwani przyznali „że powierzchnie lokali posiadanych przez poszczególnych członków wspólnoty Poczta 1 w D. są zgodne z istniejącym aktualnie stanem faktycznym potwierdzonym inwentaryzacją budynku z kwietnia 2015r.” Pozwany w „zestawieniu powierzchni według struktury funkcjonalnej ”do pisma z 28.12.2015r sposób nieuprawniony i bez zgody Gminy dokonał przydziału pomieszczeń przynależnych do lokali Gminy z wyłączeniem swoich lokali A i nr 1, przez co wprowadza w błąd. Przyporządkowanie powierzchni pomieszczeń przynależnych tylko do lokali Gminy potwierdza fakt, że pozwany dokonał tego na potrzeby niniejszego postępowania celem ustalenia mniejszego udziału pozwanych w nieruchomości wspólnej, co przekłada się na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i co jest niezgodne z art. 3 ust 4 ustawy o własności lokali. Pozwany w ogóle nie bierze pod uwagę tego, że przy wyodrębnianiu pierwszych lokali w budynku nr (...) przy ul (...) w D. nie uwzględniano powierzchni przynależnych, co potwierdzają umowy o sprzedaży lokali oraz zaświadczenie o samodzielności lokali, jak również dołączona do pisma powoda z 5.11.2015 wycena nieruchomości. W przedmiotowej sprawie sprzedaż pierwszych dwóch lokali A i nr 1 nastąpiło bez uwzględnienia pomieszczeń przynależnych, dlatego dalsza sprzedaż również odbywać się będzie bez pomieszczeń przynależnych. Ustawodawca wyraźnie stwierdził w art. 3 ust 3 ustawy o własności lokali, że ”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.” co podnoszą pozwani w pismach, jednakże należy brać pod uwagę zapis w art. 3 ust 7 ww. ustawy, z którego wyraźnie wynika, że jeżeli sposób wyliczenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie uwzględniał powierzchni pomieszczeń przynależnych lub sposobu innego niż w art. 3 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 a więc bez wliczania do powierzchni użytkowej lokalu pomieszczeń przynależnych. Nadto powodowa Gmina nie ma możliwości zbycia następnych lokali z pomieszczeniami przynależnymi, bowiem byłoby to sprzeczne z art. 3 ust 7 ustawy o własności lokali. Bezspornym jest ,że w ewidencjach prowadzonych przez jednostki powoda są błędy w powierzchni budynku, co zaskutkowało zleceniem inwentaryzacji budynku oraz złożenie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwany w niniejszym postępowaniu uznaje powierzchnie określone w inwentaryzacji budynku i nie kwestionuje ich, natomiast spornym pozostaje kwestia obliczania udziału w nieruchomości wspólnej. Powód nie zgadza się z zarzutem pozwanych jakoby w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 3 ust 3, bowiem nie uwzględnia on w ogóle treści art. 3 ust 7, z którego wyraźnie wynika, że jeśli przy pierwszej i następnej sprzedaży lokali nie uwzględniono pomieszczeń przynależnych, to należy je wliczać do powierzchni wspólnej budynku a nie poszczególnych lokali. Pozwani błędnie twierdzą, że brak w aktach notarialnych umów kupna -sprzedaży zapisów o zasadzie sprzedaży zastosowanej przy sprzedaży pierwszego lokalu potwierdza zastosowanie ustawowej metody z art. 3 ust 3, a zdaniem powoda w akcie notarialnym, aby pomieszczenia przynależne wliczane były do powierzchni użytkowej lokali powinien być stosowny zapis. Nadto błędne twierdzenie pozwanych potwierdza treść art. 2 ust 5 ustawy o własności lokali, z którego wyraźnie wynika, że „Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.” Tak więc, jeśli przy zbywaniu pierwszych lokali w budynku pomieszczenia przynależne nie były przyporządkowane do nich i brak było zapisu w akcie notarialnym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, brak jest podstaw do stosowania art. 3 ust 3 ustawy o własności lokali jak twierdzą pozwani, lecz zastosowanie ma art. 3 ust 7 ww. ustawy. W sposób niezrozumiały i bezzasadnie pozwani wliczają do powierzchni lokali Gminy powierzchnię pomieszczeń przynależnych do ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej, co jest zdaniem powoda niezgodne z art. 3 ust 7 ustawy o własności lokali. Nadto z zaświadczenia Starosty o samodzielności lokali nie wynika, aby powierzchnia lokali Gminy obejmowała powierzchnię pomieszczeń przynależnych. W inwentaryzacji, jak również w zaświadczeniu Starosty o samodzielności lokali nie określono pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, tak więc brak jest podstaw do przydzielania przez pozwanych w zestawieniu do lokali Gminy powierzchni pomieszczeń przynależnych. Nadto należy mieć na uwadze to, że Gmina zamierza sprzedawać lokale bez pomieszczeń przynależnych zgodnie z art. 3 ust 7 ustawy o własności lokali, czego w ogóle pozwani nie biorą pod uwagę. Na żadnym rzucie kondygnacji budynku w inwentaryzacji zaakceptowanej przez pozwanych nie są określone pomieszczenia przynależne, które by były przyporządkowane do określonych lokali. Pozwani w ogóle nie biorą pod uwagę tego, że udziały mogą być określone np. bez uwzględniania powierzchni pomieszczeń przynależnych albo w inny dowolny sposób (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2004r., sygn. akt: V CK 492/03). Udziały w nieruchomości powinny „zamykać” się w 100%. Powód nie zgadza się z udziałami określonymi w piśmie z dnia 28.12.2015 przez pozwanych, bowiem są one ustalone wbrew przepisom ustawy o własności lokali, gdyż ustawa nakłada obowiązek stosowania przy określaniu udziałów w nieruchomości wspólnej, stosowania jednolitych zasad obliczania powierzchni i udziałów, tj. takich, jakie zostały zastosowane przy wyodrębnianiu pierwszego z lokali (art. 3 ust. 7 uwl).

Na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2016 r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska, z tym, że pozwani uznali powództwo w zakresie zmian w księgach wieczystych wynikających z różnic w

powierzchni ich lokali oraz łącznej powierzchni użytkowej i wynikających z tego zmian w udziałach w częściach wspólnych.

Stan faktyczny:

Niesporne były między stronami następujące okoliczności faktyczne:

Strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej na działce nr (...), zabudowanej budynkiem nr (...) przy ulicy (...) w D. w udziałach:

- właściciele lokalu użytkowego A objętego księgą wieczystą (...),
- właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) objętego księgą wieczystą (...),
- właściciel pozostałych lokali niewyodrębnionych Gmina Miejska D. objętych księgą wieczystą (...)

W dniu 28.06.1996 r. doszło do wyodrębnienia własności pierwszego lokalu użytkowego oznaczonego jako lokal A, który został zbyty pozwanym aktem notarialnym rep. A nr (...). Przedmiotem wyodrębnionej wówczas własności był lokal składający się z trzech pomieszczeń użytkowych o powierzchni 86,30 m², bez przypisania do lokalu pomieszczeń przynależnych, a udział w częściach wspólnych budynku i gruntu określony został na 16,94 % (...). Umowa została zawarta na wniosek pozwanych z dnia 15.03.1996 r., będących najemcami wskazanego lokalu, a w umowie najmu powierzchnia użytkowa przedmiotu najmu określona została na 86,13 m². W treści wniosku ówczesny zarządca nieruchomości gminnej (...) i M) określił powierzchnię lokalu na 86,30 m² oraz łączną powierzchnię użytkową budynku w 509,37 m². Z kolei umową sprzedaży z dnia 14.08.2008 r., zawartą z R. J., jako najemcą mieszkania komunalnego, aktem notarialnym rep. A numer (...) sprzedany został lokal mieszkalny nr (...), o pow. 37,95 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych gruntu i budynku wynoszącym (...). Lokal nr (...) pozwani nabyli na licytacji i postanowieniem Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 07 grudnia 2012 r., sygn. akt I Co 1396/11, została przysądzona własność na rzecz pozwanego.

Powierzchnia nieruchomości wspólnej, stanowiąca podstawę rozliczeń kosztów funkcjonowania Wspólnoty, przyjmowana była przez Zarządcę nieruchomości od czasu wyodrębnienia pierwszego lokalu w następujący sposób:

1996	- 509,37	m ²	2006	- 464,54 m ²
1997	- 440,00	m ²	2007	- 464,54 m ²
1998	-519,45	m ²	2008	- 467,89 m ²
1999	- 466,30	m ²	2009	- 459,08 m ²
2000	- 466,30	m ²	2010	- 465,98 m ²
2001	- 406,30	m ²	2011	- 365,97 m ²
2002	-408,31	m ²	2012	- 365,97 m ²

2003	-408,31	m2	2013	- 365,97 m2
2004	- 404,54	m2		
2005	- 404,54	m2		

Wobec braku reakcji zarządcy na zastrzeżenia pozwanych dotyczące nieprawidłowego obliczania powierzchni nieruchomości wspólnej pozwani od roku 2006 nie udzielali absolutorium (...) Sp. z o.o. jako zarządcy, co doprowadziło do zakończenia świadczenie usług zarządzania na rzecz Wspólnoty stron z dniem 31.03.2014 r. i powierzenia zarządu pozwanemu A. K..

W roku 2012 zlecona została inwentaryzacja budynku wspólnotowego. W wyniku tej inwentaryzacji, zaakceptowanej przez wszystkich współwłaścicieli, wykazano, iż powierzchnia użytkowa budynku wynosi 503,34 m2, powierzchnia wspólna 265,28 m2 oraz że wystąpiły różnice w powierzchni lokali należących do pozwanych: powierzchnia lokalu użytkowego A wykazana została na 86,78 m2, powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) wykazana została na 41,10 m2.

Pomieszczenia piwniczne wykorzystywane są przez najemców lokali użytkowych stanowiących własność powoda.

Gmina jako właściciel lokali użytkowych oznaczonych literami B, C i D ma powierzchnię użytkową łączną 229,88m2 (powierzchnia zgodna z inwentaryzacją i jej uzupełnieniem).

Powierzchnia użytkowa budynku, wszystkich lokali oraz pomieszczeń przynależnych wynosi 503,34m2 (zgodnie z uzupełnieniem inwentaryzacji z 2015r.), powierzchnia użytkowa lokali bez pomieszczeń przynależnych wynosi 357,76 m2, natomiast powierzchnia wspólna wynosi 256,28 m2.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie stanowisk stron, że wszystkie okoliczności faktyczne wynikające z dokumentów złożonych przez strony są niesporne, co znajdowało potwierdzenie w przedłożonych dokumentach, których autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała, a także w treści ksiąg wieczystych objętych pozwem. Sporne według stron były wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, strony powoływały się na te same dokumenty i przepisy, jednak każda wyciągała odmienne wnioski. Okoliczności dotyczące wielkości wspólnoty, sprawowania zarządu przez (...) oraz zarzuty stawiane w tym względzie stanowiły okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Wobec niespornych między stronami okoliczności dotyczących błędnego określenia powierzchni zbywanych lokali oraz udziałów w częściach wspólnych budynku i gruntu, a istnienia sporu, co do sposobu wyliczenia udziałów we współwłasności, rozważania Sąd ograniczy do tych kwestii.

Strony przytaczały jako podstawy prawne swoich stanowisk art. 3 ust. 3 oraz art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, jednak wywodząc z ich treści odmienne wnioski.

Na wstępie należy zauważyć, że sprzedaż pierwszego lokalu nastąpiła w nieco innym stanie prawnym, a mianowicie w 1996 r. zasady dotyczące obliczania udziału w nieruchomości wspólnej regulował art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali w brzmieniu „W razie wyodrębnienia własności lokali, grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających

stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku; w obydwu wypadkach powierzchnię tę liczy się wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.”

Zmiany art. 3 ustawy o własności lokali dokonano z dniem 26.09.1997 r. przez wprowadzenie nowej treści art. 1-6, a z dniem 19.05.2000 r. dodano ustęp 7.

Natomiast w chwili sprzedaży drugiego lokalu i obecnie obowiązują przepisy art. 3 wskazywane przez strony:

Art. 3.

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.

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.

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.

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.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 października 2004 r., w sprawie II CK 98/04, stwierdził, że "O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną), podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości." (identyczne stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 września 2013 r. w sprawie I ACa 585/13).

Stanowisko doktryny wyrażone np. przez E. K. [Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, wyd. II Opublikowano: LEX 2012] jest zbieżne z poglądem judykatury: "O tym, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, a co nie, decyduje sposób, w jaki określono udział w nieruchomości wspólnej związany z pierwszym lokalem, którego własność odrębna zostaje ustanowiona i zbyta innej osobie przez dotychczasowego właściciela. To, co wówczas zaliczono do sumy powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, nie wejdzie w skład nieruchomości wspólnej, lecz stanie się indywidualną własnością właścicieli lokali. Natomiast wszelkie pomieszczenia, których powierzchni nie ujęto w tej sumie, wejdą w skład nieruchomości wspólnej i staną się współwłasnością właścicieli lokali. Późniejsza zmiana tego stanu jest możliwa tylko przez zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej (co dotyczy wszystkich właścicieli lokali) lub w drodze zniesienia odrębnej własności lokali w nieruchomości."

W myśl zasady, wyrażonej w art. 3 ust. 3 (a poprzednio w art. 3 ust. 1), udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten określony jest przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do sumy powierzchni

użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do tych wszystkich lokali.

Aby prawidłowo wyznaczyć ten stosunek, konieczne jest, zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy, do określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu (wyodrębnionego i niewyodrębnionych), jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych, czego powód nie uczynił, ani przy sprzedaży pierwszego, ani drugiego lokalu.

Ustanawiając odrębną własność jakiegokolwiek lokalu w danej nieruchomości, należy więc znać powierzchnię użytkową każdego lokalu w tej nieruchomości oraz powierzchnie pomieszczeń przynależnych do każdego z tych lokali. W praktyce często przyjmowało się, że udziały dotychczasowego właściciela, który pozostaje właścicielem lokali niewyodrębnionych, stanowią różnicę między całością a udziałami nabytymi przez innych właścicieli.

Art. 3 ust. 7 ustawy dotyczy przypadków, w których określając wysokość udziałów, postąpiono niezgodnie z ustawą, a więc w sposób inny niż określony w art. 3 ust. 3 (poprzednio art. 3 ust. 1.), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Jak pisze E. K. (tamże), że „jeśli nie udało się osiągnąć stanu, w którym suma udziałów jest równa 1 albo nawet jest ona równa 1, ale właściciele lokali z jakichś powodów chcą zmienić swoje udziały w nieruchomości wspólnej, można dokonać zmiany udziałów. Zmiany takiej mogą, zgodnie z art. 3 ust. 7 u.w.l., dokonać sami właściciele lokali, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Chodzi tu zatem o doprowadzenie do sytuacji zbliżonej do tej, kiedy jednocześnie ustanawia się własność wszystkich lokali w danej nieruchomości, określając w umowie udział dla każdego lokalu - tyle tylko, że w tym przypadku udział dla każdego lokalu określa się nie po raz pierwszy, lecz ponownie. W obu przypadkach w dokonywaniu zmiany muszą brać udział wszyscy właściciele lokali z danej nieruchomości i konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego.”

Twierdzenie, że powodowa Gmina nie ma możliwości zbycia następnych lokali z pomieszczeniami przynależnymi bowiem byłoby to sprzeczne z art 3 ust 7 ustawy o własności lokali jest nieuzasadnione, gdyż wszystkie pomieszczenia przynależne zachowała dla siebie przy ustanawianiu odrębnej własności pierwszego lokalu.

Skoro istotą rozbieżności stanowisk stron, a więc i prawidłowości ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej jest ocena, czy przy sprzedaży pierwszego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) w D. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu wynoszącym 16,94% podstawą ustalenia tego udziału była powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, czy bez tych pomieszczeń. Najpierw należy wskazać, że niesporne było, że przy sprzedaży lokalu użytkowego A pozwanym do lokalu tego nie przypisano żadnego pomieszczenia przynależnego, nie oznacza to jednak, że do powierzchni łącznej użytkowej wszystkich lokali nie dodano pomieszczeń przynależnych. Ponieważ powód w dacie sprzedaży pierwszego lokalu wyodrębnił i uzyskał zaświadczenie o samodzielności tylko lokalu zbywanego, a nie wyodrębnił wszystkich samodzielnych lokali w budynku, z czego wynikałoby ile samodzielnych lokali istniało, z jakich pomieszczeń i powierzchni się składało oraz jakie przypisane były do każdego lub tylko niektórych pomieszczenia przynależne, to jedynym sposobem odtworzenia łącznej powierzchni użytkowej, stanowiącej podstawę ustalenia tych udziałów, jest prosty zabieg matematyczny wskazywany przez pozwanych, a polegający na rozwiązaniu równania z jedną niewiadomą. Równanie to $x=86,30*100\%/16,94\%$ gdzie: x- łączna powierzchnia użytkowa budynku, 86,30m² – powierzchnia zbywanego lokalu, 16,94% - zbywany udział w nieruchomości wspólnej. Wynik tego równania daje wartość 509,44 m², jako łączną powierzchnię użytkową. Wielkość tę potwierdza wskazanie tej powierzchni na wniosku pozwanych o nabycie najmowanego dotychczas lokalu użytkowego. Jednocześnie należy podkreślić, że wielkość ta nie odpowiada sumie powierzchni samych lokali, bez pomieszczeń przynależnych, która według aktualnej inwentaryzacji budynku wynosi 357,76 m², a jest zbliżona do obecnej sumy powierzchni lokali i pomieszczeń gospodarczych, jako przynależnych, która wynosi obecnie 503,34 m². Ta rekonstrukcja jednoznacznie wskazuje, że przy sprzedaży pierwszego lokalu pozwanym do ustalenia wielkości udziału przyjęto powierzchnię wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Nie stoi temu wnioskowi na przeszkodzie fakt, że do dwóch wyodrębnionych i sprzedanych najemcom lokali

nie przypisano pomieszczeń przynależnych. To zainteresowani dotychczasowy właściciel i nabywcy decydowali, co będzie objęte umową sprzedaży, czy lokal z pomieszczeniami przynależnymi, czy nie. Dotychczasowy właściciel miał prawo przypisać pomieszczenia przynależne tylko do niektórych lokali, o czym świadczy zresztą fakt użytkowania pomieszczeń piwnicznych przez najemców lokali gminnych. Czy decyzja dotychczasowego właściciela o uwzględnieniu w łącznej powierzchni użytkowej budynku oprócz samych lokali także pomieszczeń przynależnych była przemyślana pod względem późniejszych skutków związanych z wielkością udziału Gminy we współwłasności i konieczności ponoszenia w związku z tym wyższych kosztów zarządu, leży wyłącznie w sferze domysłów i motywacji. Faktem jest, że udział w nieruchomości wspólnej zbywany pozwanym wraz z lokalem, jako prawo akcesoryjne, musiał być obliczony w sposób wskazywany powyżej, na co słusznie wskazywali pozwani.

To oznacza, że w drodze powództwa o uzgodnienie treści wieczystej, w trybie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, mogły zostać usunięte niezgodności wynikające z pomiarów dotychczas wyodrębnionych lokali oraz łącznej powierzchni wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych, przy zachowaniu zasady przyjętej przy sprzedaży pierwszego lokalu.

Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej, określonych na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy, w brzmieniu obowiązującym w 1996 r., z uwzględnieniem pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali, na obliczenie tego stosunku powierzchni bez pomieszczeń przynależnych nie jest możliwa w trybie uzgodnienie treści wieczystej. Zmiany takie przewiduje wymieniony ust. 7 ustawy o własności lokali oraz ust. 6 tej ustawy. Mogłoby się to odbyć wyłącznie przy zgodnym udziale wszystkich współwłaścicieli w trybie art. 199 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r., I CK 357/04).

Mając powyższe na względzie powództwo mogło zostać uwzględnione jedynie w zakresie oznaczonym w pkt I-III sentencji wyroku, natomiast dalej idące powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt IV sentencji.

Ponieważ powództwo zostało uwzględnione jedynie w części, przy czym powód przegrał spór, co do samej zasady obliczania udziałów, Sąd uznał, że należy zastosować art. 100 k.p.c. i znieść wzajemnie koszty procesu (pkt V).

Mając powyższe argumenty na względzie Sąd orzekł jak sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)