

**Sygn. akt III Ca 1244/14, III Cz 1193/14, III Cz 1205/14, III Cz 1206/14, III Cz 1207/14, III Cz 1208/14, III Cz 1209/14, III Cz 1210/14, III Cz 1211/14, III Cz 1212/14, III Cz 1213/14, III Cz 1214/14, III Cz 1215/14, III Cz 1216/14, III Cz 1217/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

SO Gabriela Sobczyk

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko M. D. (1), B. D. (1), S. K., A. K. (K.), B. D. (2), W. K., M. B., M. K., J. D., J. S. (1), L. S., M. S. (1), D. S., B. S. i M. S. (2)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych M. D. (1) i B. D. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 11 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 1735/12

oraz na skutek zażalenia pozwanych M. D. (1), B. D. (1), A. K. (K.), B. D. (2), M. B., M. K., J. D., J. S. (1), L. S., M. S. (1), D. S., B. S. i M. S. (2)

na rozstrzygnięcie zawarte w punktach 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 17 - 23

postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 20 maja 2014 r., sygn. akt I C 1735/12

**I. oddala apelację;**

**II. zmienia zaskarżone postanowienie w punktach 2, 4, 6, 8, 10, 12 i 15 w ten sposób, że:**

**1. zasądza od pozwanej M. B. na rzecz powódki kwotę 681zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2. zasądza od pozwanych A. K. (K.) i M. K. solidarnie na rzecz powódki kwotę 681 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

3. **zasądza od pozwanych B. D. (2) i J. D. solidarnie na rzecz powódki kwotę 681 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

4. **zasądza od pozwanych B. D. (1) i M. D. (1) solidarnie na rzecz powódki kwotę 681 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

5. **zasądza od pozwanych L. S. i J. S. (1) solidarnie na rzecz powódki kwotę 681 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

6. **zasądza od pozwanych M. S. (1) i D. S. solidarnie na rzecz powódki kwotę 681 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

7. **zasądza od pozwanych B. S. i M. S. (2) solidarnie na rzecz powódki kwotę 681 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

III. **oddala zażalenie w pozostałej części;**

IV. **zasądza od pozwanych B. D. (1) i M. D. (1) solidarnie na rzecz powódki Gminy G. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**

V. **zasądza od pozwanej M. B. na rzecz powódki kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego;**

VI. **zasądza od pozwanych A. K. (K.) i M. K. solidarnie na rzecz powódki kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego;**

VII. **zasądza od pozwanych B. D. (1) i M. D. (1) solidarnie na rzecz powódki kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego;**

VIII. **zasądza od pozwanych L. S. i J. S. (1) solidarnie na rzecz powódki kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego;**

IX. **zasądza od pozwanych B. S. i M. S. (2) solidarnie na rzecz powódki kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego;**

X. **zasądza od pozwanych B. D. (2) i J. D. solidarnie na rzecz powódki kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego;**

XI. **zasądza od pozwanych M. S. (1) i D. S. solidarnie na rzecz powódki kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.**

SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys - Magiera

**Sygn. akt III Ca 1244/14, III Cz 1193/14, III Cz 1205/14, III Cz 1206/14, III Cz 1207/14, III Cz 1208/14, III Cz 1209/14, III Cz 1210/14, III Cz 1211/14, III Cz 1212/14, III Cz 1213/14, III Cz 1214/14, III Cz 1215/14, III Cz 1216/14, III Cz 1217/14**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu domagała się usunięcia niezgodności między treścią:

1. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanych S. K. i W. K. samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...) – lokal nr (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod numerem KW (...), a rzeczywistym

stanem prawnym, polegającej na tym, że Dziale I-SP – „Spis praw związanych z własnością” w Podrubryce 1.11.1 pod pozycją 6 lit. B, dotyczącej oznaczenia wysokości udziału w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego, w miejsce wpisanej obecnie liczby 13/100 powinno być wpisane (...), oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 83,64m<sup>2</sup> powinno być wpisane 82,10 m<sup>2</sup>;

2. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanej M. B., samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I SP- „Spis praw związanych w własnością” w Podrubryce 1.11.1 pod pozycją 6 lit. B, dotyczącej oznaczenia wysokości udziału w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego, w miejsce wpisanej obecnie liczby 9/100 powinno być wpisane (...), oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 63,81<sup>2</sup> powinno być wpisane 63,10 m<sup>2</sup>;

3. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanych M. K. i A. K., samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I SP- „Spis praw związanych w własnością” w Podrubryce 1.11.1 pod pozycją 6 lit. B, dotyczącej oznaczenia wysokości udziału w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego, w miejsce wpisanej obecnie liczby 14/100 powinno być wpisane (...), oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 99,00<sup>2</sup> powinno być wpisane 100,68 m<sup>2</sup>;

4. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanych J. D. i B. D. (2), samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I SP- „Spis praw związanych w własnością” w Podrubryce 1.11.1 pod pozycją 6 lit. B, dotyczącej oznaczenia wysokości udziału w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego, w miejsce wpisanej obecnie liczby 13/100 powinno być wpisane (...), oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 84,89<sup>2</sup> powinno być wpisane 82,60 m<sup>2</sup>;

5. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanych B. D. (1) i M. D. (1), samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I SP- „Spis praw związanych w własnością” w Podrubryce 1.11.1 pod pozycją 6 lit. B, dotyczącej oznaczenia wysokości udziału w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego, w miejsce wpisanej obecnie liczby 13/100 powinno być wpisane (...), oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 84,22<sup>2</sup> powinno być wpisane 83,20 m<sup>2</sup>;

6. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanych L. S. i J. S. (1), samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I SP- „Spis praw związanych w własnością” w Podrubryce 1.11.1 pod pozycją 6 lit. B, dotyczącej oznaczenia wysokości udziału w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego, w miejsce wpisanej obecnie liczby 8/100 powinno być wpisane (...), oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 57,82<sup>2</sup> powinno być wpisane 58,12 m<sup>2</sup>;

7. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanych M. S. (1) i D. S., samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 74,41<sup>2</sup> powinno być wpisane 74,05 m<sup>2</sup>;

8. księgi wieczystej, prowadzonej dla będącego własnością pozwanych B. S. i M. S. (2), samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w Dziale I SP „Spis praw związanych w własnością” w Podrubryce 1.11.1 pod pozycją 6 lit. B, dotyczącej oznaczenia wysokości udziału w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego,

w miejsce wpisanej obecnie liczby (...) powinno być wpisane (...), oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanej obecnie liczby 82,39<sup>2</sup> powinno być wpisane 82,25 m<sup>2</sup>.

Powódka domagała się także zwrotu kosztów postępowania od pozwanych, za wyjątkiem S. K. i W. K..

W uzasadnieniu podniosła, że jest właścicielką nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi KW nr (...). W trakcie procesu wyodrębniania lokali na przedmiotowej nieruchomości, wyodrębniono osiem lokali mieszkalnych, w tym lokale pozwanych, ustalając udziały właścicieli lokali w częściach wspólnych budynku na: 13/100 części dla lokalu pozwanych S. i W. K., 9/100 części dla lokalu pozwanej M. B., 14/100 części dla lokalu M. K. i A. K., 13/100 części dla lokalu J. D. i B. D. (2), 13/100 części dla lokalu B. D. (1) i M. D. (1), 8/100 części dla lokalu L. S. i J. S. (1), 10/100 części dla lokalu M. S. (1) i D. S., (...) części dla lokalu B. S. i M. S. (2). Na przedmiotową nieruchomość składa się dziewięć wyodrębnionych lokali oraz dwa lokale użytkowe- garaże, które nie stanowią części wspólnej, ani przedmiotu odrębnej własności. Ustalając udział w częściach wspólnych pozwanych wzięto pod uwagę tylko lokale mieszkalne, co powódka oceniła jako nieprawidłowe, powołując się na art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Wskazała, że garaż, który stanowi samodzielny, niewyodrębniony lokal, winien być także wzięty pod uwagę przy ustalaniu wielkości udziału w częściach wspólnych. Powołała się nadto na treść art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali twierdząc, że lokale użytkowe- garaże nie spełniają tych warunków, zatem z funkcjonalnego punktu nie mogą być częścią wspólną budynku. Wielkość udziałów pozwanych po zweryfikowaniu ich w oparciu o to ustalenie powódka wskazała opierając się o prywatną opinię. Żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej w zakresie powierzchni lokali uzasadniła aktualnymi danymi w tym zakresie.

W piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2013 roku pozwani M. B., M. K., A. K., J. D., M. D. (1), L. S. i J. S. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Motywowali, że sprzedaż lokali mieszkalnych pozwany i ich poprzednikom prawnym miała miejsce od 1976 roku, tym samym zgodnie z treścią przepisu art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w sprawie znajdują zastosowanie do obliczania udziału w nieruchomości wspólnej przepisy obowiązujące w 1976 roku, tj. np. przepisy wskazane w decyzji administracyjnej nr (...) z dnia 30 grudnia 1982 roku. Ich zdaniem nadto przekształcenie wielkości udziałów w nieruchomości nie jest niezgodnością treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o jakiej mowa w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Stanowiłoby natomiast ingerencję w prawo własności pozwanych, zmieniając ich udziały we współwłasności. Pozwani podnosili, że obliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej winno nastąpić w oparciu o przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, jako że pierwszy lokal mieszkalny został wyodrębniony w 1976 roku, zaś przepisy tej ustawy nie przewidywały możliwości sprzedaży garaży jako lokali samodzielnych, a części budynku i inne urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiły współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych.

Pozwani M. S. (1), D. S., B. S., M. S. (2) przychyłili się do powyższego stanowiska.

Pozwani S. i W. K. przychyłili się do stanowiska strony powodowej oraz wnieśli o nieobciążanie ich kosztami postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach uwzględniając w całości powództwo nakazał uzgodnić treść ksiąg wieczystych objętych pozwem we wskazany w nim sposób, a to poprzez oznaczenie w miejsce wpisanych obecnie dotychczas liczb stanowiących wysokość udziału poszczególnych lokali skorygowanych wartości oraz w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” w Rubryce 1.5 – (...) w miejsce wpisanych dotychczas liczb – stosowne wartości po przeliczeniu, co do pozwanych S. K. i W. K. nie obciążył ich kosztami procesu, zasądzając od pozostałych pozwanych solidarnie w odniesieniu do współwłasności poszczególnych nieruchomości na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów postępowania wskazane w sentencji wyroku kwoty i częściowo wyrzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Nie było kwestionowane przez strony, że powódka Gmina G. jest właścicielem nieruchomości budynkowej położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...). W nieruchomości zostało wyodrębnionych łącznie 9



Przyjmując, że pomieszczenia sporne w przedmiotowej sprawie, tj. dwa lokale użytkowe -garaż nr (...) i garaż nr (...) znajdujące się na nieruchomości stanowią samodzielne lokale użytkowe to udziały pozwanych w częściach wspólnych wynoszą:

- dla lokalu mieszkalnego nr (...) części, - dla lokalu mieszkalnego nr (...) części, - dla lokalu mieszkalnego nr (...) części, - dla lokalu mieszkalnego nr (...) części, - dla lokalu mieszkalnego nr (...) części, - dla lokalu mieszkalnego nr (...) części, - dla lokalu mieszkalnego nr (...) części, - dla lokalu mieszkalnego nr (...) części.

Powyższy stan faktyczny oparto na dokumentach wskazanych szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz okolicznościach bezspornych i przyznanych przez stronę przeciwną oraz uznane za rzetelne i fachowe opinie biegłych sądowych zakresie oceny samodzielności spornych lokali użytkowych oraz wielkości udziałów w części wspólnej oraz powierzchni lokali pozwanych, których żadna ze stron nie zakwestionowała opinii biegłych.

W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za całkowicie uzasadnione. Jako podstawę roszczenia powódki wskazał normę art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, pozwalającą na usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Rozważył także treść regulacji art. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1999 r., wydaną w sprawie o sygn. III CZP 32/99 wraz z uzasadnieniem, przyjmując, że w skład nieruchomości wspólnej nie wchodzi znajdujące się w budynku lokale samodzielne jeszcze nie wyodrębnione, które należą do dotychczasowego właściciela nieruchomości. Posiłkował się ponadto stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażonym w uzasadnieniu zapadłego w sprawie o sygn. I ACa 286/09 wyroku z dnia 22 lipca 2009r., zgodnie z którym pojęcie "nieruchomość wspólna" pojawia się z chwilą prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu jako odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c., natomiast jeśli w wielomieszkaniowym budynku stanowiącym własność Państwa (Gminy) - pozostały nie wyodrębnione jako oddzielne "własności lokalowe", powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu współwłasności, lecz pozostają własnością dotychczasowego właściciela, tj. Państwa (Gminy), który - jeśli są do tego podstawy - może działać w kierunku wyodrębniania własności dalszych lokali.

Sąd Rejonowy w tym stanie rzeczy przyjął, iż lokale niewyodrębnione (garaż nr (...) i garaż nr (...)) są odrębnymi przedmiotami własności tego właściciela, który z nieruchomości wyodrębnił pierwszy z lokali ustanawiając jego własność, czyli w niniejszej sprawie – powódki. Powoływał się również na przepis art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 4 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. W jego ocenie jest to nadto niezależne od tego, czy powódka wliczyła powierzchnię pomieszczenia spornego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali przy pierwszym wyodrębnianiu lokalu.

Sąd Rejonowy uznał, iż celem powództwa w niniejszej sprawie, dotyczącego ustalenia treści księgi wieczystej jest konwalidowanie uchybień popełnionych podczas powstawania prawa wpisanego do księgi wieczystej. Zważył, iż jeden z garaży jest wykorzystywany przez pozwanych B. i M. D. (1), więc nie służy zaspokojeniu potrzeb wspólnoty mieszkaniowej, nie stanowi też wspólnego pomieszczenia gospodarczego i nie jest wspólnocie niezbędny do funkcjonowania. Z funkcjonalnego punktu jest to zatem ewidentnie lokal, który nie stanowi części wspólnej i można z niego korzystać bez konieczności posiadania lokalu „głównego”. Rozważania te były zbieżne co do drugiego z garaży.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji w niniejszej sprawie doszło do nieprawidłowego ustalenia wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku, albowiem wyodrębniając lokale pozwanych przy dokonywaniu stosownych wyliczeń nie uwzględniono samodzielnych lokali użytkowych w postaci garaży nr (...). Przyjął, że przed 1994 rokiem nie było jasnych uregulowań w tym zakresie, zaś obowiązujące wówczas w tej materii przepisy art. 135 i 136 k.c. ogólnie tylko wskazywały, że w razie wyodrębnienia poszczególnych lokali działka gruntu, na której został wzniesiony

dom mieszkalny wraz z gruntem związanym z korzystaniem z tego domu, jak również wszelkie części domu i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali stanowią współwłasność właścicieli poszczególnych lokali. Powołał się nadto Sąd Rejonowy na regulację art. 15a 1. ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, który przewidywał, że część 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 ułamkową część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu.

Uznał zatem Sąd Rejonowy, iż w drodze zgłoszonego w niniejszej sprawie powództwa możliwa jest zmiana wadliwie określonej wielkości udziałów właścicieli nieruchomości.

Stąd, mając na względzie regulację art. 3 ust 3 powołanej ustawy o własności lokali i opierając się na opinii biegłego sądowego, ustalił prawidłowe udziały pozwanych w części nieruchomości wspólnej. Doszedł do przekonania, iż skoro sporne lokale użytkowe (garaże nr (...)) nie zostały wyodrębnione, funkcjonalnie nie stanowią części wspólnej budynku oraz spełniają przesłanki samodzielności wynikające z art. 2 ustawy o własności lokali, powództwo zasługuje na uwzględnienie. Zapisy w decyzjach administracyjnych, będących podstawą wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz w umowach ustanawiających odrębną własność o udziale w częściach wspólnych, Sąd Rejonowy uznał za wynikające z błędu. Samodzielność lokali w postaci garaży wywodził z zaświadczenia starosty oraz z opinii biegłego do spraw budowlanych, nie kwestionowanej przez strony. Nadmieniał, że lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 to nie tylko lokale już stanowiące odrębne nieruchomości (samodzielność prawna) ale także lokale mogące je stanowić (samodzielność faktyczna). Zdaniem Sądu Rejonowego w chwili wyodrębniania pierwszego lokalu, jako odrębnej własności, ustalono udział we współwłasności licząc jedynie lokale mieszkalne wyodrębnione, jako przedmiot odrębnej własności, a nie wszystkie samodzielne lokale, jak nakazuje przepis art. 3 ustawy o własności lokali.

Zważył Sąd, iż w wyniku inwentaryzacji lokali ujawniono, że powierzchnia lokali mieszkalnych pozwanych jest inna niż wynikało to z dotychczasowych zapisów w księgach wieczystych. Stąd w orzeczeniu (w punktach pierwszym, trzecim, piątym, siódmym, dziewiątym, jedenastym, trzynastym, szesnastym), wobec sformułowania przez powódkę stosownego żądania w tym zakresie, nakazano w poszczególnych księgach wieczystych nieruchomości pozwanych dokonać prawidłowych wpisów w zakresie powierzchni użytkowej lokali.

O kosztach procesu z powództwa przeciwko pozwany S. K. i W. K. orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

O kosztach procesu co do pozostałych pozwanych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku w zakresie wyrzeczenia zawartego w punktach 9 i 10 złożyli pozwani B. D. (1) i M. D. (1), domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz skarżących solidarnie zwrotu kosztów procesu za obie instancje, względnie w razie nie podzielenia argumentacji apelacji - odstąpienia od obciążania pozwanych kosztami procesu, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach.

Zarzucali naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali przez uznanie, że znajduje on w sprawie zastosowanie do wyznaczenia zakresu części wspólnej i lokali samodzielnych jeszcze nie wyodrębnionych, podczas gdy zakres części wspólnej winien być ustalany w oparciu o art. 15a ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz naruszenie przepisów postępowania – art. 102 kpc przez odmowę jego zastosowania i obciążenie skarżących kosztami procesu.

Apelujący podnosili, że wobec braku odmiennej regulacji budynek stanowi część składową nieruchomości gruntowej, zaś nabywca pierwszego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w 1976r. nabył w odpowiednim ułamku prawo użytkowania wieczystego działki wspólnej oraz udział w reszcie budynku mieszkalnego i ten lokal w trybie ustawy z 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Tym samym został ustalony zakres nieruchomości wspólnej, zwłaszcza, że przepisy ustawy nie przewidywały możliwości nabywcy prawa własności garażu na używanej wieczyście działce. Zdaniem skarżących część budynku i inne urządzenia nie służące do użytku wyłącznego

właścicieli poszczególnych lokali stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku.

W apelacji powołano się nadto na kolejne regulacje dotyczące ksiąg wieczystych i egzekucji, wyłączające ich zdaniem możliwość traktowania garaży jako odrębnych nieruchomości, łącznie z zasadą superficies solo cedit. Podnosili skarżący, że zastosowanie winny mieć tu przepisy obowiązujące w chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego jako odrębnej nieruchomości lokalowej, zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Przyznali, że choć w obecnym stanie prawnym garaż może być odrębną nieruchomością, to sporne w sprawie garaże mogą być jedynie częścią wspólną, zaś wspólnota nie podjęła uchwały o wyłączeniu ich z nieruchomości wspólnej. Ostatecznie skarżący motywowali, że wbrew stanowisku Sądu Rejonowego przed 1994r., istniały jasne uregulowania co do zakresu nieruchomości wspólnej.

Odnosnie wyrzeczenia o kosztach postępowania skarżący podawali, iż w niniejszej sprawie powinno się zastosować zasadę z art. 102 kpc, bowiem nie sposób obciążać pozwanych odpowiedzialnością za zaistniałą ewentualnie niezgodność w księgach wieczystych, skoro wyodrębnianie lokali następowało na mocy decyzji administracji państwowej, a potem samorządowej przy udziale profesjonalistów.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych i zasądzenie od nich zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 11 kwietnia 2014r., w wyniku przychylenia się przez Sąd pierwszej instancji do oczywiście uzasadnionego zażalenia powódki, w zakresie dotyczącym pkt 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 i 18 został uchylony postanowieniem z dnia 20 maja 2014r.; zasądzono nim równocześnie na rzecz powódki od pozwanych : M. B. kwotę 832,86zł, M. K. i A. K. solidarnie 877,86zł, J. D. i B. D. (2) 1680,86zł, B. D. (1) i M. D. (1) solidarnie 1702,86zł, L. S. i J. S. (1) solidarnie 367,86zł, M. S. (1) i D. S. solidarnie 232,86zł, B. S. i M. S. (2) solidarnie 232,86zł. Nakazano ponadto pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach od pozwanych M. K. i A. K. solidarnie, J. D. i B. D. (2) solidarnie, B. D. (1) i M. D. (1) solidarnie, L. S. i J. S. (1) solidarnie, M. S. (1) i D. S. solidarnie oraz B. S. i M. S. (2) solidarnie kwoty po 161,57zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych. Sąd pierwszej instancji podawał, iż powódka poniosła koszty opłaty od pozwu i zastępstwa procesowego o odrębnej wysokości wobec każdego z pozwanych oraz zaliczkę na poczet opinii biegłego w wysokości 1000zł, a na zasadzie art. 98 § 1 kpc jako stronie wygrywającej należy się jej ich zwrot od przegrywających pozwanych. Jako podstawę orzeczenia o nieuiszczonych kosztach tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, o których nie wyrzeczono w wyroku, wskazano art. 108 § 1 zd. 1kpc w zw. z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc.

Zażalenie od tego rozstrzygnięcia w zakresie powyższych wyrzeczeń o obciążeniu pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki, złożyli pozwani A. i M. K., B. i J. S. (2), M. B., M. i B. D. (3), J. i L. S., M. i D. S., B. S. i M. S. (2), zarzucając nieprawidłowe obliczenie kosztów procesu. Podnosili, że koszty procesu winny być rozdzielone między pozwanymi według ich udziału w nieruchomości, wnosili o oddalenie zażalenia powódki oraz zasądzenie od powódki na rzecz skarżących zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego. Argumentowali, że pozwani w swoim stanowisku procesowym opierali się na treści ksiąg wieczystych, nie mogą być odpowiedzialni za ewentualną ich niezgodność ze stanem prawnym, zatem winno się zastosować wobec nich zasadę z art. 102 kpc. Podnosili ponadto, że wartość przedmiotu sporu w sprawie ustalono na kwotę 27000zł i nie podlegała ona sprawdzeniu w toku procesu, zaś koszty zasądzone od pozwanych na rzecz powódki zaskarżonym orzeczeniem znacznie przekraczają koszty odpowiadające powyższej wartości przedmiotu sporu i winny zostać skorygowane. Wskazywali na współuczestnictwo formalne między pozwanymi, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w obciążeniu ich kosztami postępowania wedle ich udziału w nieruchomości. Odnosnie wyrzeczenia o kosztach sądowych pozwani nie zgłosili żadnych konkretnych zarzutów.

Powódka wniosła o oddalenie zażalenia pozwanych i zwrot kosztów postępowania zażaleniowego. Zaznaczała, że pozwani S. K. i W. K. uznali zasadność powództwa i stąd powódka cofnęła wniosek o zasądzenie od nich kosztów procesu.



**Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

**Apelacja pozwanych nie mogła odnieść skutku.**

Sąd Rejonowy ustalił prawidłowo stan faktyczny, w znacznej mierze bezsporny między stronami, z tych też przyczyn ustalenia te Sąd Odwoławczy przyjął za własne, bez konieczności ponownego ich przytaczania.

Zaakceptować wypadało również rozważania prawne Sądu pierwszej instancji, zawarte w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku.

Zdaniem Sądu drugiej instancji niezasadny był podnoszony w apelacji pozwanych zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali przez zastosowanie go w niniejszej sprawie. Wskazać bowiem wypada, iż rzeczywiście nie doszło do prawidłowego ustalenia zakresu części wspólnej nieruchomości pomiędzy pozwanymi, zaś obowiązujące aktualnie normy prawne, w zakresie wynikającym z przepisów intertemporalnych zawartych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r., nie wykluczają możliwości zastosowania tej regulacji w niniejszej sprawie, w odniesieniu do postulowanego w pozwie uzgodnienia treści ksiąg wieczystych. Czym innym jest bowiem przedmiot niniejszego postępowania, ocena charakteru spornych garaży i związanych z tym konsekwencji, a czym innym weryfikacja prawidłowości obliczenia udziałów przysługujących właścicielom wyodrębnionych lokali w ramach ich wydzielania, w oderwaniu od kwestii poruszanych w niniejszym postępowaniu. Koniecznym jest przy tym doprowadzenie treści ksiąg wieczystych do zgodności z rzeczywistym, obowiązującym stanem prawnym, również w zakresie podnoszonym w pozwie, co służyć będzie nie tylko prawidłowości ujawnionego stanu rzeczy, zgodnego z obowiązującym porządkiem prawnym, ale też jasności i przejrzystości zapisów oraz bezpieczeństwu obrotu, poprzez usuwanie, a nie utrwalanie stanów wynikających z zaistniałych przy wyodrębnianiu błędów czy przeoczeń.

Uwzględnienie powództwa mieści się także w ramach określonych przez art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, wbrew stanowisku skarżących, zważywszy na treść żądania powódki i jego charakter.

Jeśli chodzi o zarzut braku ustalenia zakresu części wspólnej w oparciu o art. 15 a ustawy z 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, który zgłoszono w apelacji, zdaniem Sądu drugiej instancji także on nie był skuteczny. Zaznaczenia wymaga, iż w istocie regulacja ta nie odnosiła się konkretnie do kwestii ustalenia wartości udziałów właścicieli wyodrębnianych z nieruchomości pierwotnej lokali; trudno też przyjąć, by część budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali w rozumieniu ustawy, były tożsame z przedmiotowymi garażami nr (...), w świetle dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych oraz poczynionych na ich kanwie niewadliwych rozważań prawnych. W odniesieniu natomiast do zagadnienia zakresu części wspólnej, Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował i przywołał konkretne regulacje prawne, które w połączeniu z ogólnymi zasadami wynikającymi z systemu prawa cywilnego (zwłaszcza zaś zasady superficies solo cedit, która mimo twierdzeń apelujących nie została zniesiona w tej mierze przez przepisy szczególne), pozwoliły na słuszne wyrokowanie.

Tym samym nietrafny jest pogląd skarżących o konieczności uznania garaży nr (...) za przedmiot współwłasności właścicieli poszczególnych lokali, jak chcieliby tego apelujący.

Zaznaczenia wymaga, iż jeśli w wielomieszkaniowym budynku stanowiącym własność Państwa pozostały nie wyodrębnione jako oddzielne "własności lokalowe", powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu współwłasności, lecz pozostały własnością "dotychczasowego" właściciela, tj. Państwa, który - jeśli są do tego podstawy - może dalej działać w kierunku wyodrębniania własności dalszych lokali (tak: uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996/7-8/96). Pogląd ten Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni akceptuje. Także przepisy zawarte w kodeksie cywilnym, zarówno dotyczące ogólnych zasad prawa rzeczowego i własności nieruchomości, jak i regulacje szczególne w brzmieniu obowiązującym w dacie wyodrębnienia pierwszego z lokali, a głównie art. 136 kc, nie wskazują na możliwość objęcia działaniem powyższej normy wspomnianych garaży, mając na uwadze cel wyodrębnienia lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym.

O charakterze garaży nr (...) oraz ich kwalifikacji przesądziły ostatecznie opinie biegłych, podobnie jak o rzeczywistej powierzchni lokali, stąd rozważania apelujących i przytaczane przez nich regulacje w tej mierze wypadało pominąć bez szerszego odnoszenia się, w świetle powyższych wywodów.

Tym samym przyjąć wypada, iż pierwotne ustalenie wysokości udziałów pozwanych nie było prawidłowe i wymagało korekty, a niezbędne w tej mierze dane zostały wskazane przez biegłych w opiniach sądowych, niekwestionowanych przez strony. Zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego wypadało zatem uznać za trafne, a żaden z zarzutów apelacji nie był w stanie go wzruszyć.

***Stąd bezzasadną apelację pozwanych oddalono na mocy art.385 kpc.***

***Konsekwencją tego rozstrzygnięcia było obciążenie przegrujących pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz wygrywającej powódki na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego radcą prawnym w wysokości 300zł, obliczone zgodnie z § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.***

***Jeżeli chodzi o zażalenie pozwanych, było ono w znacznej mierze zasadne.***

W istocie wskazać należy na wartość przedmiotu sporu określoną przez powódkę na 27000zł i nie podlegającą weryfikacji w toku procesu, w szczególności zaś zastrzeżeń w tej mierze nie zgłosili pozwani mimo takiego uprawnienia.

Współuczestnictwo pozwanych w niniejszej sprawie miało charakter formalny i konieczny; nie sposób bowiem rozstrzygać o podnoszonej w pozwie niezgodności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, w odniesieniu jedynie do niektórych aktualnych współwłaścicieli w zakresie części wspólnej nieruchomości; możliwe jest ono tylko łącznie. Ma to odniesienie również do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które winny być w tej sytuacji rozliczane między pozwanymi w równych częściach, zwłaszcza, że pomiędzy udziałami pozwanych nie zachodzą znaczne różnice (art. 105 § 1 kpc). Brak było podstaw do rozliczenia tych kosztów między pozwanymi stosownie do rozmiaru ich udziałów we wspólnej nieruchomości. Zaznaczenia wymaga, iż kwestionowane przez pozwanych postanowienie zostało podjęte w wyniku przychylenia się przez Sąd pierwszej instancji do zażalenia powódki na wyrzeczenia zawarte w wyroku w trybie art. 395 § 2 zd. 1 kpc. Zaskarżone rozstrzygnięcia więc Sąd Rejonowy uchylił i w wyniku rozpoznania sprawy na nowo wydał orzeczenie zyskujące samodzielny byt. Na obecnym etapie postępowania nie ma zatem już możliwości oddalenia zażalenia powódki, jak chcieliby tego skarżący.

Zważył Sąd drugiej instancji, iż wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie w istocie ustabilizowała się na sumie 27000zł, zatem wartość opłaty od pozwu wynosi 1350zł, wynagrodzenie pełnomocnika 2417zł, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego to 1000zł. Koszty przypadające na każdego z pozwanych objętych wnioskiem powódki o zwrot kosztów procesu na jej rzecz wynoszą zatem 681zł, przy uwzględnieniu solidarności wynikającej ze wspólności ustawowej małżeńskiej pomiędzy poszczególnymi pozwanymi. Zwrócić w tym miejscu ponadto wypada uwagę na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2010 r., zgodnie z którym wynikający z art. 384 k.p.c. zakaz reformationis in peius nie dotyczy orzeczenia o kosztach procesu (IV CZ 42/10, OSNC-ZD 2011/2/26).

Nie znalazł natomiast Sąd drugiej instancji podstaw dla zastosowania art. 102 kpc wobec pozwanych, którzy mieli realną możliwość uniknięcia niniejszego procesu, poprzez akceptację ugodowych propozycji powódki.

***W tym zakresie zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego należało skorygować we wskazany wyżej sposób, z mocy art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc.***

W pozostałej części natomiast zażalenie pozwanych nie mogło odnieść skutku, zwłaszcza że skarżący nie zgłosili konkretnych zarzutów co do prawidłowego rozłożenia w równych częściach nieuiszczonych kosztów sądowych między pozwany, wynoszące łącznie 1130,98zł, na zasadzie powołanych wyżej norm.

**Stąd w pozostałej części zażalenie pozwanych oddalono z mocy art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc.**

**O kosztach postępowania zażaleniowego należnych pozwany orzeczono w oparciu o przepis art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 105 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, uwzględniając, że zażalenie odniosło skutek w przeważającej części. Koszty postępowania zażaleniowego poniesione przez pozwanych w łącznej wysokości 240zł zostały zatem zwrócone im przez przeciwniczkę procesową w równych częściach co do każdego z pozwanych, z uwzględnieniem powyższej solidarności między poszczególnymi pozwany.**

SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys-Magiera