

Sygn. akt I Ns 212/13

POSTANOWIENIE WSTĘPNE

Dnia 4 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. G.

z udziałem S. i J. małż. R. oraz J. Ż. (1)

o zniesienie współwłasności

w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

postanawia:

I nakazać uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez:

1. wykreślenie w dziale II „Własność” udziału w prawie przysługującego M. G. w wysokości 260407/300000 części i wpisanie udziału w prawie przysługującego M. G. w wysokości 29685/37773 (dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć trzydzieści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części;
2. wykreślenie w dziale II „Własność” udziału w prawie przysługującego J. R. i S. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej w wysokości 39593/300000 części i wpisanie udziału w prawie przysługującego J. R. i S. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej w wysokości 4683/37773 (cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt trzy trzydzieści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części;
3. ujawnienie w dziale II „Własność” każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), któremu przysługuje udział w wysokości 3405/37773 (trzy tysiące czterysta pięć trzydzieści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;

II nakazać uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez:

1. wykreślenie w dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” powierzchni „28,9100m²” i wpisanie powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych „34,05 m², w tym powierzchnia użytkowa lokalu 29,51 m² oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego 4,54 m²”;

2. wykreślenie w dziale I-SP „Spis praw związanych z własnością” udziału w wysokości 92/1000 części i wpisanie udziału w wysokości 3405/37773 (trzy tysiące czterysta pięć trzydzieści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części.

Sygn. akt I Ns 212/13

UZASADNIENIE

W dniu 6 maja 2013 r. M. G. wniosła o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowiącej przedmiot współwłasności M. G. w 260407/300000 części oraz uczestników postępowania S. i J. małż. R. w 39593/300000 części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, przez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego na pierwszym piętrze budynku, znajdującego się w posiadaniu uczestników postępowania małż. R. i przyznanie własności tego lokalu na ich rzecz wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości, zaś pozostałej części nieruchomości na jej rzecz. Wnioskodawczyni wniosła ponadto o rozliczenie nakładów poniesionych przez nią na nieruchomość wspólną w wysokości 5120,75 zł i zasądzenie na jej rzecz od uczestników postępowania małż. R. z tego tytułu kwoty 563,28 zł.

Postanowieniem z dnia 17 września 2013 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie wobec niewykonania przez wnioskodawczynię M. G. zobowiązania w postaci wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie ustalenia wysokości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom nieruchomości, w tym przysługujących właścicielowi lokalu mieszkalnego, dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Sąd miał na uwadze, że współwłaścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) są M. G. w udziale w wysokości 260407/300000 części oraz J. i S. małż. R. w udziale w wysokości 39593/300000 części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Łączny zatem udział współwłaścicieli w nieruchomości wynosi 300000/300000 części. Ponadto dla wyodrębnionego uprzednio już lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w tym budynku mieszkalnym, prowadzona jest w tut. Sądzie księga wieczysta KW (...). Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest obecnie J. Ż. (2). Udział właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) związany z własnością lokalu w działce nr (...) wynosi 92/1000. W związku z tym uznać należy, że suma udziałów współwłaścicieli nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) oraz udziału właściciela lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...), w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu, przewyższa jedność (100 %).

Postanowieniem z dnia 9 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Płocku uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 9 czerwca 2014 r. w przedmiocie odmowy podjęcia zawieszono postępowania i podjął zawieszono postępowanie. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że wysokość udziałów poszczególnych współwłaścicieli może być ustalona w niniejszym postępowaniu, co obliguje Sąd do wezwania do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, ich udział jest bowiem obowiązkowy.

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania J. Ż. (2).

Uczestnicy postępowania J. i S. małż. R. oraz J. Ż. (2) przyłączyli się do wniosku co do zasady.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zabudowana nieruchomość położona jest w C. przy ul. (...). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), w której w dziale II „Własność” jako współwłaściciel nieruchomości wpisani są M. G. w udziale 260407/300000 części oraz J. R. i S. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej w udziale 39593/300000 części. W budynku mieszkalnym położony jest lokal mieszkalny wyodrębniony

oznaczony numerem 3, dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Lokal ten stanowi własność J. Ż. (2). Powierzchnia tego lokalu określona jest księdze wieczystej na 28,9100 m⁽²⁾, zaś udział właściciela lokalu na 92/1000 części. Udział właściciela w częściach w nieruchomości wspólnej w wysokości 92/1000 części nie jest ujawniony w dziale II księgi wieczystej KW (...) (bezsporne).

W dniu 1 grudnia 1995 r. A. Ż., Z. O., L. S., działający w imieniu i na rzecz R. S. (1), J. T., działająca w imieniu i na rzecz L. N. i M. B. zawarli umowę działu spadku i częściowego zniesienia współwłasności oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. W § 1 umowy strony wskazały, że współwłaścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (wówczas KW (...)) są A. Ż. w 1/12 części, Z. O. w 1/12 części, R. S. (2) w 39593/300000 części oraz L. N. w (...) części. A. Ż. i Z. O. przenieśli na rzecz L. N. przysługujące im w nieruchomości udziału w wysokości po 1/12 części. L. S., działający w imieniu i na rzecz R. S. (2), J. T., działająca w imieniu i na rzecz L. N. oraz M. B., zawarli umowę ustanawiającą odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) według inwentaryzacji budowlanej sporządzonej przez S. Ż. z dnia 12 lipca 1995 r., położonego na parterze o powierzchni użytkowej 29,51 m⁽²⁾, składającego się z jednego pokoju, kuchni, wc i przedpokoju, a także pomieszczenia piwnicznego o powierzchni 9,6 m⁽²⁾. Strony ustaliły, że właścicielom tego lokalu przysługiwać będzie prawo współwłasności wynoszące 0,092 w niepodzielnych częściach budynku mieszkalnego nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali ustanowionych w nim lokali mieszkalnych, a także 0,092 we współwłasności działki nr (...). L. S., działający w imieniu i na rzecz R. S. (2) oraz J. T., działająca w imieniu i na rzecz L. N. sprzedali M. B. opisany powyżej lokal mieszkalny nr (...) wraz z prawami przynależnymi w postaci współwłasności w niepodzielnych częściach budynku mieszkalnego nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i współwłasności działki nr (...), przy czym M. B. powyższe prawo nabyła do majątku wspólnego wraz z mężem A. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Jednocześnie L. S., działający w imieniu i na rzecz R. S. (2), J. T., działająca w imieniu i na rzecz L. N. oraz M. B. wyrazili zgodę na to by do czasu wybudowania nowego garażu przez L. N. na jego koszt, od 1 stycznia 1996 r. R. S. (2) była wyłącznym nieodpłatnym użytkownikiem garażu murowanego, stojącego od strony granicy działki nr (...), bliższego ulicy (...). Strony ustaliły, że nowy garaż zostanie pobudowany do dnia 30 czerwca 1996 r. Do czasu wybudowania nowego garażu, pozostali współwłaściciele nie będą mogli przystąpić do rozbioru garażu oddanego w wyłączne użytkowanie R. S. (2). Przy zniesieniu współwłasności wartość garażu nie będzie podlegała rozliczeniu, jako że stanowi on rekompensatę za wcześniej rozebrany garaż użytkowany przez R. S. (1) (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 53 – 55).

W dniu 20 kwietnia 1996 r. L. N. sprzedał M. G. udział w wysokości 260407/300000 części w zabudowanej nieruchomości miejskiej, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). W akcie notarialnym zaznaczono, że w budynku usytuowanym na nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, o powierzchni użytkowej 29,51 m², składający się z jednego pokoju, kuchni, wc i przedpokoju, a także pomieszczenia piwnicznego o powierzchni 9,6 m², dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Właścicielami tego lokalu są M. i A. małż. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, zaś ich udział w niepodzielnych częściach budynku mieszkalnego nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności działki wynosi 0,092 części (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 48 – 49).

W dniu 21 lutego 1997 r. L. S. i Z. S. sprzedali J. i S. małż. R. przysługujący im udział w łącznej wysokości 39593/300000 części w zabudowanej nieruchomości miejskiej, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). W akcie notarialnym zaznaczono, że w budynku usytuowanym na nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, o powierzchni użytkowej 29,51 m², składający się z jednego pokoju, kuchni, wc i przedpokoju, a także pomieszczenia piwnicznego o powierzchni 9,6 m², dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Właścicielami tego lokalu są M. i A. małż. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, zaś ich udział w niepodzielnych częściach budynku mieszkalnego nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności działki wynosi 0,092 części (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 50 - 51).

W dniu 26 lipca 1999 r. A. i M. małż. B. sprzedali własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 28,91 m², składającego się z pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki, a także piwnicy wraz z prawami związanymi z lokalem w postaci udziału w wysokości 92/1000 części w prawie własności niepodzielnych części budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawie współwłasności działki nr (...), K. R. i jej mężowi P. R., którzy nabyli przedmiotowy lokal do majątku wspólnego na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 57 – 58).

W dniu 3 czerwca 2003 r. K. R. i jej mąż P. R. sprzedali własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 28,91 m², składającego się z pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki, a także piwnicy wraz z prawami związanymi z lokalem w postaci udziału w wysokości 92/1000 części w prawie własności niepodzielnych części budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawie współwłasności działki nr (...), J. Ż. (2) (wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 59 – 61).

Budynek mieszkalny znajdujący się na działce nr (...) jest to budynek wielorodzinny, jednoklatkowy, piętrowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, wolnostojący. Został wybudowany w latach trzydziestych XX wieku. Według inwentaryzacji na dzień 1 grudnia 1995 r. w budynku znajdowało się 12 lokali oraz 12 piwnic przynależnych do lokali:

- lokal nr (...) o powierzchni 37,49 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,61 m² tj. łącznie 44,10 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 29,11 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 5,20 m² tj. łącznie 34,21 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 29,51 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 4,54 m² tj. łącznie 34,05 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 25,89 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 5,13 m² tj. łącznie 31,02 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 11,55 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 2,73 m² tj. łącznie 14,28 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 23,95 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,70 m² tj. łącznie 30,65 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 40,09 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,74 m² tj. łącznie 46,83 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 46,48 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 5,23 m² tj. łącznie 51,71 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 27,40 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 2,37 m² tj. łącznie 29,77 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 22,35 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,61 m² tj. łącznie 28,96 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 14,65 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 2,73 m² tj. łącznie 17,38 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 10,59 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 3,00 m² tj. łącznie 13,59 m²;

przy czym w inwentaryzacji budynku w przypadku piwnic wpisano powierzchnię rzutu, a nie powierzchnię użytkową lokalu.

Obecnie w budynku znajduje się dziesięć lokali wraz przynależnymi do nich pomieszczeniami piwnicznymi:

- lokal nr (...) o powierzchni 37,49 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,61 m², łącznie 44,10 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 29,11 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 5,20 m², łącznie 34,31 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 29,51 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 4,54 m², łącznie 34,05 m²;

- lokal nr (...) o powierzchni 37,44 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 5,13 m², łącznie 42,57 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 23,95 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,70 m², łącznie 33,65 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 40,09 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,74 m², łącznie 46,83 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 46,48 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 5,23 m², łącznie 51,71 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 27,40 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 2,37 m², łącznie 29,77 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 29,08 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 2,73 m², łącznie 31,81 m²;
- lokal nr (...) o powierzchni 22,32 m² wraz piwnicą o powierzchni użytkowej 6,61 m², łącznie 28,93 m².

Ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi zatem 325,87 m⁽²⁾, zaś ogólna powierzchnia piwnic 51,86 m⁽²⁾; łączna zatem powierzchnia użytkowa budynku wynosi 377,73 m⁽²⁾. Prawo własności lokalu nr (...) wraz piwnicą przysługuje obecnie J. Ż. (2). Posiadanie niewydzielonego lokalu mieszkalnego nr (...) (nr 7 według stanu na dzień 1 grudnia 1995 r.) wraz piwnicą przysługuje J. i S. małż. R., których udział w nieruchomości wynosi 39593/300000 części, następcom prawnym R. S. (2). Pozostała część niewydzielonych lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń piwnicznych znajduje się w posiadaniu M. G., której udział w nieruchomości wynosi 260407/300000 części. Taki stan posiadania funkcjonował od czasu zawarcia umowy z dnia 1 grudnia 1995 r. Zmiany w zakresie ilości niewydzielonych lokali mieszkalnych i związanych z nimi pomieszczeń piwnicznych były wynikiem decyzji M. G., w której posiadaniu się znajdowały (akta I Ns 163/99, protokół oględzin wraz ze zdjęciami k. 164 – 172, opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa K. S. k. 188 – 214, 233 – 237, 259 – 260).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt sprawy I Ns 163/99, a w szczególności inwentaryzacji budowlanej (k. 7 – 18), wydruków z ksiąg wieczystych (k. 23 – 42), wypisów aktów notarialnych (k. 53 – 55, 57 – 58, 59 – 61), protokołu oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami (k. 164 – 172) oraz opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa K. S. (k. 188 – 214, 233 – 237, 259 – 260).

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny. Wskazać jednak należy, że z treści aktu notarialnego z dnia 1 grudnia 1995 r. stanowiącego umowę działu spadku i częściowego zniesienia współwłasności oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży nie wynika, jakimi zasadami kierowali się współwłaściciele nieruchomości ustalając, że właścicielowi wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) przysługiwać będzie prawo współwłasności wynoszące 0,092 w niepodzielnych częściach budynku mieszkalnego nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali ustanowionych w nim lokali mieszkalnych, a także 0,092 we współwłasności działki nr (...). Ustalenie tego udziału niewątpliwie nie odnosi się w żaden sposób do zasad wynikających z przepisu art. 3 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Udział ten nie został również ujawniony w dziale II „Własność” księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), jako udział związany w lokalem nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...).

Wskazać również należy, że – jak wynika z treści umowy z dnia 1 grudnia 1995 r. - lokal mieszkalny nr (...) według inwentaryzacji budowlanej sporządzonej przez S. Ż. z dnia 12 lipca 1995 r., położony na parterze miał powierzchnię użytkową 29,51 m², składa się z jednego pokoju, kuchni, wc i przedpokoju, a także pomieszczenia piwnicznego o powierzchni 9,6 m² – jak wskazano powyżej, inwentaryzacja budowlana z 1995 r. posługuje się wielkością powierzchni rzutu piwnicy a nie ich powierzchni użytkowej. Jak wynika z opinii biegłego sądowego K. S., pomieszczenie piwniczne wymienione w akcie notarialnym z 1995 r. oraz kolejnych (już bez zaznaczenia jego powierzchni) odpowiada piwnicy o powierzchni użytkowej 4,54 m². W kolejnych natomiast umowach dotyczących sprzedaży tego lokalu mieszkalnego tj. z dnia 26 lipca 1999 r. oraz z dnia 3 czerwca 2003 r. powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) została określona

na 28,91 m². Wskazać należy, że brak jest możliwości ustalenia przyczyn zmniejszenia formalnie powierzchni tego lokalu z 29,51 m² na 28,91 m², skoro nie nastąpiły po 1 grudnia 1995 r. w jego stanie żadne zmiany mające wpływ na zmianę powierzchni np. chociażby faktyczne odłączenie części jego powierzchni, co i tak nie ma wpływu na zmianę powierzchni lokalu mieszkalnego jako przedmiotu własności.

Odnosząc się do opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa K. S., wskazać należy, że w istotnej części Sąd podziela opinii biegłego sądowego. Biegły sądowy K. S. dokonał inwentaryzacji budynku mieszkalnego i wskazał na przyczynę różnic pomiędzy pierwotną inwentaryzacją z 1995 r. a obecnym stanem budynku. Istotnym jest, że zarówno wówczas, jak i obecnie zgadzają się dane dotyczące wyodrębnionego lokalu nr (...) wraz z piwnicą, jak i niewyodrębnionego lokalu nr (...) (obecnie nr 6), znajdującego się obecnie w posiadaniu J. i S. małż. R., których udział w nieruchomości wynosi 39593/300000 części. Pozostałe lokale niewyodrębnione, bez względu na czas i sposób faktycznego podziału, oraz pozostałe piwnice pozostawały w dyspozycji początkowo L. N., a następnie M. G.. Bez znaczenia natomiast są na tym etapie postępowania zarzuty do opinii podnoszone przez strony dotyczące garażu, czy też konstrukcji budynku, gdyż nie mają wpływu na przedmiot postępowania w zakresie wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Sąd pominął ponadto ustalenia biegłego sądowego w zakresie wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej z uwagi na sposób ich liczenia: podzielenie powierzchni użytkowych poszczególnych lokali mieszkalnych przez powierzchnię sumy wszystkich lokali mieszkalnych z pominięciem powierzchni lokali przynależnych oraz przybliżenie wyniku dzielenia do sześciu miejsc po przecinku, gdyż suma tych wyników przewyższa jeden, zaś ten sposób liczenia sprzeczny jest z zasadami wynikającymi z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Sąd zważył, co następuje:

W toku sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), Sąd ustalił, że w dziale II „Własność” tejże księgi wieczystej nie są ujawnione prawidłowe wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom nieruchomości, w tym przysługujących właścicielowi lokalu mieszkalnego, dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Sąd miał na uwadze, że współwłaścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) są M. G. w udziale w wysokości 260407/300000 części oraz J. i S. małż. R. w udziale w wysokości 39593/300000 części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Łączny zatem udział współwłaścicieli w nieruchomości wynosi 300000/300000 części. Ponadto dla wyodrębnionego uprzednio już lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w tym budynku mieszkalnym, prowadzona jest w tut. Sądzie księga wieczysta KW (...). Właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest obecnie J. Ż. (2). Udział właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) związany z własnością lokalu w działce nr (...) wynosi 92/1000. W związku z tym uznać należy, że suma udziałów współwłaścicieli nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) oraz udziału właściciela lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW (...), w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu, przewyższa jedność (100 %). Ponadto w księdze wieczystej KW (...) w dziale I – O „Oznaczenie nieruchomości” nie jest prawidłowo oznaczona powierzchnia lokalu mieszkalnego, dla którego prowadzona jest powyższa księga wieczysta. Wskazać również należy, że ustalenie udziału właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości wspólnej na 0,092 części nie odnosi się w żaden sposób do zasad wynikających z przepisu art. 3 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Wskazać należy, że w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 października 1994 r. w sprawie IV Cz 834/14 Sąd Okręgowy w Płocku podkreślił, że w tej sytuacji ma zastosowanie art. 618 § 2 kpc. Sąd Okręgowy powołał postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie V CSK 686/13, w uzasadnieniu którego wskazano, że jedynym w zasadzie sposobem wzruszenia domniemania prawnego z tego przepisu, w myśl którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości oparte na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Sporem o prawo własności przewidzianym w art. 618 § 1 zdanie pierwsze kpc, może być sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Spór ten może być rozstrzygany w postępowaniu o zniesienie współwłasności tylko

między współwłaścicielami, a nie między nimi a osobami trzecimi, Sporem w rozumieniu art. 618 § 1 kpc, należącym do trybu procesowego, jest każdy spór o prawo własności toczący się tylko pomiędzy współwłaścicielami, którego rozstrzygnięcie może przesądzić, że osoba występująca jako współwłaściciel rzeczy nie jest w ogóle współwłaścicielem lub że przysługujący jej udział ma inną wartość niż deklarowana.

W związku z powyższym, mając na uwadze podnoszone na wstępie okoliczności dotyczące przede wszystkim wysokości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom w rzeczy wspólnej, Sąd wydał postanowienie wstępne.

Zgodnie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, 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.

Zasadą jest, że księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, jednakże w pewnych sytuacjach może powstać niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przy czym przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

W ocenie Sądu, do nieprawidłowości w zakresie ustalenia wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) doszło podczas zawierania umowy o dziale spadku i częściowym zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 1 grudnia 1995 r. Wskazać należy, że współwłaściciele nieruchomości R. S. (2) oraz L. N. zniesli częściowo współwłasność przez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 29,51 m⁽²⁾ wraz pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy, ustalając udział właściciela tego lokalu prawo współwłasności w niepodzielnych częściach budynku mieszkalnego nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych a także we współwłasności działki nr (...) na 0,092 części. Jednocześnie ustalono, że R. S. (2) (obecnie J. i S. małż. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej) będzie przysługiwać udział w nieruchomości w wysokości 39593/300000 części, zaś L. N. (obecnie M. G.) w wysokości 260407/300000 części. Z treści aktu notarialnego nie wynika jakimi zasadami kierowali się współwłaściciele nieruchomości ustalając udział właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) na 0,092 części. Obecnie suma udziałów współwłaścicieli nieruchomości oraz udziału w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu nr (...) przewyższa jeden.

Niewątpliwie, jak wynika z treści aktu notarialnego z 1 grudnia 1995 r. oraz aktów notarialnych z dnia 20 kwietnia 1996 r. i 21 lutego 1997 r. L. N. i R. S. (2) dokonali podziału niewydzielonych lokali mieszkalnych w budynku quo ad usum, którego intencją było korzystanie przez R. S. (2), a następnie małż. R. z niewydzielonego lokalu mieszkalnego nr (...) (obecnie nr 6) o powierzchni 40,09 m² wraz z piwnicą o powierzchni 6,74 m². Pozostałe lokale niewydzielone, obecnie w nieco zmienionym układzie faktycznym, wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic, pozostawały w wyłącznej dyspozycji L. N., a obecnie M. G..

Sąd miał na uwadze, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 nie wyodrębnione 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.

Niewątpliwie zatem ustalenie w umowie z dnia 1 grudnia 1995 r. udziału przysługującego właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) (wyodrębnionego) na 92/1000 (0,092) części nastąpiło z naruszeniem zasad obowiązujących w dacie zawierania umowy.

Jak wskazano powyżej - według stanu na dzień 1 grudnia 1995 r. - lokal mieszkalny nr (...) miał powierzchnię 29,51 m², zaś pomieszczenie przynależne tj. piwnica - 4,54 m² powierzchni użytkowej, łączna zatem powierzchnia lokalu

mieszkalnego nr (...), co do którego ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego wynosi 34,05 m². Przy zastosowaniu ustawowej zasady wyrażonej w art. 3 ust.1 cyt. ustawy, udział właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi zatem nie 92/1000 części a (...)części (powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym w stosunku do powierzchni użytkowej budynku).

W ocenie Sądu, zasada ta winna być zastosowana do wielkości udziałów pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Wprawdzie zasada ta nie została wprost wyartykułowana w pierwotnym tekście ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., jednakże nowelizacja ustawy w brzemieniu obowiązującym od dnia 26 września 1997 r. wprowadziła przepisy precyzujące sposób ustalenia udziału właścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej. Zgodnie bowiem z art. 3 cyt. ustawy w brzemieniu obowiązującym od 26 września 1997 r., 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, znajdującymi się w budynku. Udział właściciela samodzielnych lokali nie wyodrębnionych 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, znajdującymi się w tym budynku (ust. 3). 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. 4). Jednocześnie dopiero wówczas dodano w art. 3 ust. 6, zgodnie z którym w wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określa umowa współwłaścicieli. Uznać zatem należy, że odmiennie zasady dotyczące ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej mogą być przyjęte przez współwłaścicieli jedynie w przypadku jednoczesnego wyodrębnienia wszystkich lokali.

Stosując zatem ogólną normę wynikającą z przepisu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Sąd ustalił, że w wyniku wyodrębnienia jednego lokalu umową z dnia 1 grudnia 1995 r., pozostałym współwłaścicielom przysługują udziały w wysokości: 4683/37773 części - J. R. i S. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej (tj. suma powierzchni lokalu mieszkalnego nr (...) [obecnie 6] wraz z powierzchnią piwnicy w stosunku do powierzchni użytkowej budynku) oraz 29685/37773 części M. G. (tj. suma powierzchni pozostałych lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią piwnic w stosunku do powierzchni użytkowej budynku).

Wskazać również należy, że nowelizacja ustawy obowiązująca od dnia 19 maja 2000 r. dodała w art. 3 ust. 7 w brzmieniu: 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. W ocenie Sądu, brak jest podstaw do zastosowania zasad określonych w tym przepisie w niniejszym postępowaniu. Niewątpliwie, przepis ten umożliwia odmiennie uregulowanie w zakresie ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej i zastosowanie tych odmiennych zasad w stosunku do kolejnych wyodrębnianych lokali. W niniejszej jednak sprawie, brak jest możliwości ustalenia zasad jakimi kierowali się współwłaściciele nieruchomości podczas wyodrębniania lokalu mieszkalnego nr (...), a zatem nie jest możliwe ustalenie jakie w tym zakresie obowiązywały by zasady w przypadku wyodrębnienia kolejnego lokalu mieszkalnego; zauważyć bowiem należy że wniosek pierwotny w sprawie dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) (poprzednio nr 7), znajdującego się w dyspozycji J. i S. małż. R..

Sąd miał nadto na uwadze, że dziale I - O „Oznaczenie nieruchomości” księgi wieczystej KW (...) wpisano powierzchnię użytkową lokalu „28,9100 m²”. Wskazać należy, że nie może budzić wątpliwości, że powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego powyższa księga wieczysta jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie wynosi 34,05 m², w tym powierzchnia użytkowa lokalu - 29,51 m², zaś powierzchnia użytkowa pomieszczenia przynależnego tj. piwnicy - 4,54 m² (9,6 m² powierzchnia rzutu). Takie dane dotyczące powierzchni wynikają zarówno z inwentaryzacji budowlanej z 1995 r., stanowiącej podstawę ustaleń w umowie z dnia 1 grudnia 1995 r., jak i opinii biegłego sądowego K. S.. Pomieszczenie piwniczne wymienione w akcie notarialnym z 1995 r. oraz kolejnych (już bez zaznaczenia jego powierzchni) odpowiada piwnicy o powierzchni użytkowej 4,54 m². W kolejnych natomiast umowach dotyczących sprzedaży tego lokalu mieszkalnego tj. z dnia 26 lipca 1999 r. oraz z dnia 3 czerwca 2003 r. powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) została określona na 28,91 m². Wskazać należy, że brak jest możliwości ustalenia przyczyn zmniejszenia formalnie powierzchni tego lokalu z 29,51 m² na 28,91 m², skoro nie nastąpiły po 1 grudnia 1995 r. w jego stanie żadne zmiany mające wpływ na zmianę powierzchni lokalu mieszkalnego.

W tym stanie rzeczy, uznać należy – zdaniem Sądu – że obecne wpisy w dziale II księgi wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w Ciechanowie oraz w działach I - O i I - SP księgi wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w Ciechanowie są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

W związku z powyższym Sąd nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez:

1. wykreślenie w dziale II „Własność” udziału w prawie przysługującego M. G. w wysokości 260407/300000 części i wpisanie udziału w prawie przysługującego M. G. w wysokości 29685/37773 (dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć trzydzięści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części;
2. wykreślenie w dziale II „Własność” udziału w prawie przysługującego J. R. i S. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej w wysokości 39593/300000 części i wpisanie udziału w prawie przysługującego J. R. i S. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej w wysokości 4683/37773 (cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt trzy trzydzięści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części;
3. ujawnienie w dziale II „Własność” każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), któremu przysługuje udział w wysokości 3405/37773 (trzy tysiące czterysta pięć trzydzięści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Ponadto Sąd w pkt II postanowienia wstępnego nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ciechanowie z rzeczywistym stanem prawnym przez:

1. wykreślenie w dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” powierzchni „28,9100m²” i wpisanie powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych „34,05 m², w tym powierzchnia użytkowa lokalu 29,51 m² oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego 4,54 m²”;
2. wykreślenie w dziale I-SP „Spis praw związanych z własnością” udziału w wysokości 92/1000 części i wpisanie udziału w wysokości 3405/37773 (trzy tysiące czterysta pięć trzydzięści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzech) części.