

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2014 roku, wydanym w sprawie z powództwa J. K. przeciwko Gminie Ł., W. S., R. S., J. L., A. L., J. T., K. K. (1), M. K. (1), A. P. (1), A. P. (2), J. P. i T. Z., o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, sygn. akt III C 99/14, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi: **1.** oddalił powództwo; **2.** nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu; **3.** przyznał i nakazał wypłacić adwokatowi M. A. – ze Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę – 4428 zł, w tym kwotę 828 zł tytułem podatku VAT – jako wynagrodzenie za udzieloną z urzędu powodowi nieopłaconą pomoc prawną.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że powód J. K., działając poprzez pełnomocnika z urzędu, domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw nr (...) urzędzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych poprzez wpisanie w dziale II tej księgi, iż:

- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...), przysługuje udział w wysokości (...),

Na uzasadnienie żądania powód podał, że w/w księga wieczysta Kw nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w którym doszło do wyodrębnienia 10 spośród 12 lokali mieszkalnych. Wyodrębnienia dokonywano według różnych wskaźników powierzchni użytkowej lokali, co spowodowało wadliwe określenie udziałów współwłaścicieli lokali w części wspólnej. W 2004 roku na zlecenie

Gminy Ł. wykonano inwentaryzację architektoniczno-budowlaną przedmiotowej nieruchomości, która określiła poprawne powierzchnie lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych oraz rozliczenie udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jednakże do chwili obecnej nie dokonano notarialnej korekty powierzchni użytkowych lokali oraz udziałów w nieruchomości wspólnej. Według powoda uzgodnienie treści przedmiotowej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinno polegać na ujawnieniu w dziale II w/w księgi wieczystej współwłaścicieli wraz z określeniem faktycznych udziałów we współwłasności w oparciu o inwentaryzację sporządzoną w 2004 roku.

Pozwani: Gmina Ł., W. S., R. S., J. L., A. L., J. T., K. K. (2), M. K. (2), A. P. (1), A. P. (2), J. P. i T. Z. nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. Podnieśli, że lokale w nieruchomości wyodrębniono przy zastosowaniu zasady zawartej w art. 3 ustawy o własności lokali. Przyznali okoliczność, że Wspólnota Mieszkaniowa w maju 2004 roku zleciła sporządzenie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, która wykazała, że powierzchnie wyodrębnionych lokali były inne, niż zostało to zapisane w aktach notarialnych. Wskazali, że w dniu 2 czerwca 2011 roku Wspólnota uchwałą nr 36/11 przyjęła powyższą inwentaryzację i podjęła decyzję o sprostowaniu udziałów przy okazji zbywania samodzielnego lokalu użytkowego tak, aby nie narażać członków Wspólnoty na dodatkowe koszty związane z koniecznością dwukrotnego uiszczania opłat notarialnych. Pozwani zarzucili, że określone przez powoda udziały w nieruchomości wspólnej pozostają w sprzeczności z inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną z 2004 roku. Argumentowali, że wprawdzie dopuszczalne jest wystąpienie przez właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego z powództwem o uzgodnienie polegającym na żądaniu sprostowania udziałów w nieruchomości wspólnej, ale jedynie w sytuacji, gdy nieprawidłowe określenie udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpiło na skutek wyodrębnienia poszczególnych lokali z naruszeniem zasad wyrażonych w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Zdaniem pozwanych, w niniejszej sprawie, sytuacja jest odmienna, gdyż lokale zostały wyodrębnione według zasad wynikających w powołanym przepisie, a jedynie na skutek sporządzenia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej opartej na innej normie w pomiarach powierzchni doszło do odmiennego określenia powierzchni lokali i tym samym udziałów.

Sąd Rejonowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dziale I - O księgi wieczystej (...) widnieje wpis, że opisana w niej nieruchomość położona jest w Ł. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...) o obszarze 0,0948ha, stanowiąca „plac miejski”. W dziale tym istnieją również wzmianki o odłączeniach wyodrębnionych lokali, to jest: nr 8 do księgi wieczystej KW (...) do księgi wieczystej KW (...) do księgi wieczystej KW (...) do księgi wieczystej KW (...) do księgi wieczystej KW (...) do księgi wieczystej LD1M/00178392/6, nr (...) do księgi wieczystej LD1M/00181274/7, nr (...) do księgi wieczystej LD1M/00202979/3, nr (...) do księgi wieczystej (...). W dziale I - Sp brak jest wpisów. Z kolei w dziale II jako właściciel ujawniona jest Gmina miejska Ł.. W dziale tym widnieją też wpisy dotyczące właścicieli wyodrębnionych lokali o treści: właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), przysługuje udział, wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), przysługuje udział, wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), przysługuje udział, wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), przysługuje udział, wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Działy III i IV wskazanej księgi wieczystej żadnych wpisów nie zawierają.

Sąd I instancji ustalił, że w budynku położonym na nieruchomości przy al. 1 maja 43 znajduje się dwanaście lokali mieszkalnych. Dziesięć z nich jest wyodrębnionych i są dla nich urządzone księgi wieczyste, w których ujawnieni są ich właściciele. Natomiast dwa lokale, oznaczone numerami 4 i 12 są dotychczas niewyodrębnione. Sąd I instancji wskazał, że w 2004 roku na zlecenie ówczesnej Administracji (...) Ł. (...) przeprowadzona została inwentaryzacja budynku. Miała ona na celu ustalenie faktycznej powierzchni wszystkich lokali oraz części wspólnych. Inwentaryzacja

została sporządzona w oparciu o szkice pomiarowe sporządzone przez administratora, w szkicach tych były podane metraże, a w niektórych wymiary pomieszczeń. Pomiary wykonywał D. B., zaś autorem inwentaryzacji była H. O.. Obliczenia były robione zgodnie z normą PN-70, według której odległości mierzyło się na surowych, nieotynkowanych ścianach. Według obecnie obowiązującej normy ISO pomiary robione są przy otynkowanych ścianach. Grubość tynku mogła wpłynąć na wyniki pomiarów. Pierwszym lokalem, który sprzedano przy uwzględnieniu danych wynikających z inwentaryzacji był lokal nr (...) należący do powoda.

Ponadto, Sąd Rejonowy ustalił, że dnia 2 czerwca 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy al. (...) podjęła uchwałę nr 36/11, w której:

- w § 1 wyraziła zgodę na wyodrębnienie i sprzedaż powstałego w wyniku wyodrębnienia samodzielnego lokalu użytkowego - garażu o powierzchni ok. 17,2m², a także na wyodrębnienie i sprzedaż powstałego w wyniku wyodrębnienia samodzielnego lokalu gospodarczego - po byłej pralni, o powierzchni ok. 21m²;
- w § 2 wyraziła zgodę na zmianę wysokości udziałów właścicieli lokali w tej nieruchomości będącego następstwem powstania nowych lokali (o jakich mowa w § 1), zaakceptowała inwentaryzację architektoniczno-budowlaną z maja 2004 roku, a w szczególności powierzchnie poszczególnych lokali;
- w § 3 udzieliła, z prawem substytucji, pełnomocnictw Zarządowi Wspólnoty do podpisania aktu notarialnego w imieniu właścicieli w związku ze sprzedażą przedmiotowych lokali, określenia dla poszczególnych właścicieli wchodzących w skład (...), wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku uwzględniających powstały lokal garażowy i powstały lokal użytkowy oraz uwzględniając inwentaryzację architektoniczną oraz wszystkiego co jest niezbędne do wykonania powyższych zamierzeń, w tym na skutek podjętych czynności wg § 1 i § 2, odpowiedniego uregulowania stanów prawnych w księgach wieczystych.

Sąd ustalił także, że w lokalu nr (...), stanowiącym własność J. L. i A. L. przeprowadzany był remont. Obecnie nie da się zweryfikować charakteru i zakresu przeróbek w tym lokalu, gdyż zostały zakryte. Zgodnie z oświadczeniem właściciela, nie wykonywał on żadnych przeróbek budowlanych, a jedynie prace konserwacyjne posadzki i ścian w postaci kładzenia glazury. Wybudowanie lub wyburzenie ścianek działowych w lokalach nie wymagało, ani zgłoszenia, ani uzyskania zezwolenia i nie miało wpływu na powierzchnię lokalu. Wymiary lokalu wynikają bowiem z odległości między ścianami konstrukcyjnymi i ewentualnie ścianą przeciw-pożarową.

Za bezsporną Sąd przyjął okoliczność, że sporządzona w 2004 roku inwentaryzacja architektoniczno-budowlana wykazała, iż powierzchnie dotychczas wyodrębnionych lokali były inne, niż zostało to zapisane w aktach notarialnych dotyczących ich sprzedaży. Bezsporne jest także, że w konsekwencji tego, udziały właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej nie odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu do powierzchni nieruchomości wspólnej jak również suma udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej nie odpowiada 100%. Niesporna jest również okoliczność, że właściciele lokali podjęli próbę rozwiązania tej kwestii, gdyż dnia 2 czerwca 2011 roku podjęli uchwałę nr 36/11, która jednak dotychczas nie została wykonana. Za nieistotną dla rozstrzygnięcia Sąd uznał okoliczność, jaki był zakres remontu przeprowadzonego w lokalu nr (...) i czy miał on wpływ na powierzchnię tego lokalu.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd I instancji stwierdził, że w okolicznościach niniejszej sprawy posłużenie się powództwem opartym na art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.), jako środkiem do osiągnięcia pożądanego przez powoda celu jest niedopuszczalne. Sąd odwołał się do przepisów art. 3 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej u.w.l.), który stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. 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. Sąd wskazał, że modelowo ustawodawca przewidział, iż udziały w nieruchomości wspólnej są związane z samodzielnymi lokalami, a suma udziałów wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej wynosi 1. Natomiast w sytuacji, gdy suma udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej nie daje 1 (jedności), to ustawodawca przewidział dwa rozwiązania. Po pierwsze, w oparciu o art. 3 ust. 7 zdanie drugie u.w.l. wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości mogą dokonać w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Po drugie, na podstawie art. 22 ust. 2 w związku z ust. 3 pkt 5a u.w.l. zarząd Wspólnoty może podjąć czynności zmierzające do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, działając w oparciu o uchwałę właścicieli lokali wyrażającą zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającą zarządowi pełnomocnictwa do realizacji tej czynności. Powołując się na orzecznictwo oraz poglądy doktryny Sąd Rejonowy podniósł, że wybór odpowiedniego trybu postępowania uzależniony jest od tego, czy konieczność zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana została zmianą w zakresie prawa głównego, czyli w prawie własności odrębnego lokalu. W tym przypadku bada się, czy nastąpiła merytoryczna zmiana w zakresie własności lokalu, czy też wystąpiły jedynie błędy w obliczeniach.

Sąd I instancji podkreślił, że realizacja roszczenia powoda może nastąpić jedynie poprzez uzyskanie odpowiednich dokumentów w jednym ze wskazanych wyżej trybów, a następnie wszczęcie postępowania o wpis w księdze wieczystej, na podstawie art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 626⁸ k.p.c.

Z tego względu, Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne i je oddalił. Odnosząc się do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania wskazał, że jego podstawę prawną stanowi przepis art. 102 k.p.c. Sąd wskazał, że odstępując od obciążenia powoda kosztami procesu miał na uwadze szczególny charakter sprawy, której rozstrzygnięcie zależało przede wszystkim od oceny prawnej. Powód mógł mieć subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia. Powód był zdeterminowany co do konieczności wystąpienia z takim powództwem jako jedyną dostępną mu drogą osiągnięcia zamierzonego celu w postaci ostatecznego uregulowania kwestii udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Determinacją powoda w znacznej mierze znajdowała usprawiedliwienie w ujawnionych okolicznościach sprawy, co także uzasadniało odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami procesu. Odnosząc się z kolei do kosztów wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu powoda, Sąd wskazał, że pełnomocnik powoda w terminie zgłosił wniosek o przyznanie kosztów wynagrodzenia i złożył oświadczenie, że nie zostały one uiszczone w całości ani w części. W ocenie Sądu Rejonowego wniosek co do zasady zasługiwał na uwzględnienie, jednocześnie jednak uznał, że pełnomocnikowi z urzędu należy przyznać wynagrodzenie w kwocie niższej, aniżeli wynika to ze stawki określonej w § 8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, jako 50% stawki obliczonej na podstawie § 6 rozporządzenia od wartości prawa dotkniętego niezgodnością. Zważywszy, że powód domagał się sprostowania powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali wyodrębnionych w nieruchomości, jak również sprostowania udziałów wszystkich właścicieli odrębnych lokali w nieruchomości wspólnej, za „wartość prawa dotkniętego niezgodnością” Sąd uznał wartość nieruchomości, określoną przez powoda na kwotę 3.353.920 złotych. Obliczona od tej kwoty stawka wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu powoda winna wprawdzie wynieść 7.200 złotych netto, lecz Sąd uznał, że zasadne przyznanie pełnomocnikowi z urzędu kwoty w połowie niższej aniżeli wynika to ze stawek rozporządzenia. Sąd doszedł do wniosku, że wynagrodzenie nie przysługuje pełnomocnikowi z urzędu z racji tylko tego, że został on wyznaczony do tej funkcji. Tym samym, Sąd za dopuszczalne uznał miarkowanie wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu strony także w sytuacji, gdy nie wnosił on o przyznanie wynagrodzenia w kwocie przekraczającej stawkę podstawową. Sąd podniósł, że znane jest mu w tym względzie stanowcze stanowisko Sądu Najwyższego wskazujące, że sąd nie może przyznać wynagrodzenia poniżej stawki minimalnej określonej rozporządzeniem dla danego rodzaju sprawy. Pomimo to, zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie zachodziły przesłanki do przyznania pełnomocnikowi z urzędu stawki wynagrodzenia w kwocie niższej aniżeli stawka minimalna wynikająca z rozporządzenia. Sąd uznał, że adekwatne do nakładu pracy pełnomocnika z urzędu jest wynagrodzenie w wymiarze 3.600 złotych netto plus podatek VAT, czyli łącznie w kwocie 4.428 złotych.

- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta Kw nr (...), przysługuje udział w wysokości (...);
- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta Kw nr (...), przysługuje udział w wysokości (...);
- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta Kw nr (...), przysługuje udział w wysokości (...);
- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta Kw nr (...), przysługuje udział w wysokości (...).

b) sprostowanie powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali wyodrębnionych w nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta Kw nr (...).

Nadto skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 3 i orzeczenie odmiennie poprzez przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi w postępowaniu przed Sądem I instancji z urzędu i nieopłaconej w całości ani też w części - według norm przepisanych, tj. w kwocie 8 856,00 złotych, w tym 1.656,00 złotych tytułem podatku VAT. Dodatkowo apelujący wniósł o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi w postępowaniu apelacyjnym z urzędu i nieopłaconej w całości ani też w części - według norm przepisanych.

Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji i rozstrzygnięcia o kosztach nieopłaconej w całości ani też w części pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwani, działając poprzez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest zasadna jedynie w części odnoszącej się do kosztów postępowania.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie nie były kwestionowane przez strony, a więc miały charakter bezsporny, co pozwoliło Sądowi Okręgowemu je podzielić i przyjąć za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności podnieść należy, że chybiony jest zarzut naruszenia przepisów postępowania, to jest art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych w postaci załączenia do akt planów sześciu spośród dwunastu lokali położonych na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) oraz załączenia pełnej dokumentacji architektoniczno – budowlanej, dotyczącej teźże nieruchomości. Dowody na które powołuje się skarżący nie były przydatne do rozstrzygnięcia sprawy i słusznie zostały przez Sąd I instancji oddalone.

Zgodnie z normą prawną wyrażoną w art. 217 § 2 k.p.c. i 227 k.p.c. przedmiotem dowodzenia w postępowaniu cywilnym są tylko te fakty, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Nadto, sąd pomija środki dowodowe, jeżeli okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione lub jeżeli strona powołuje dowody jedynie dla zwłoki.

Jak już wyżej nadmieniono ustalenia faktyczne nie były w sprawie kwestionowane. Przede wszystkim bezsporny był fakt, że udziały w gruncie właścicieli wyodrębnionych poszczególnych lokali mieszkalnych w przedmiotowej nieruchomości nie odpowiadają stosunkowi powierzchni lokalu do powierzchni wspólnej, jak również, że suma udziałów właścicieli lokali nie odpowiada 100 % (nie daje jedności). Bezsporna była także okoliczność, że w 2004 roku przeprowadzono inwentaryzację architektoniczno – budowlaną lokali usytuowanych w budynku położonym

na tej nieruchomości, która wykazała, że powierzchnie wyodrębnionych lokali były inne niż zapisano to w aktach notarialnych dotyczących wyodrębnienia i sprzedaży lokali. Ponadto bezsporną okolicznością był fakt, że właściciele lokali podjęli próbę rozwiązania problemu związanego z nieprawidłowym określeniem udziałów właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali. W tym celu podjęli dnia

2 czerwca 2011 roku uchwałę nr 36/11. W tych okolicznościach, Sąd Rejonowy słusznie uznał, że zbędne jest załączanie do akt planów lokali nr (...). Załączanie planów kilku lokali spośród kilkunastu lokali było całkowicie nieprzydatne dla rozstrzygnięcia istoty sprawy. Podobnie zbędne było załączanie dokumentacji architektoniczno – budowlanej z 2004 roku. Dokumentacja ta, jak już wyżej wskazano, nie była kwestionowana, a ponadto i tak nie mogła stanowić wiążącej podstawy do ustalenia powierzchni lokali i wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Okręgowego, gdyby powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, to wówczas i tak niezbędne byłoby wydanie w sprawie opinii przez biegłego sądowego. Takiego dowodu powód bezspornie nie zgłaszał. Nie ulega też żadnej wątpliwości, że powód nie może samodzielnie dokonywać wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej, choćby posiłkował się w tym zakresie inwentaryzacją budowlaną – architektoniczną z 2004 roku. Inwentaryzacja budowlana nie jest dokumentem, który może stanowić podstawę wpisu w księgach wieczystych. W tym miejscu - na marginesie - podnieść również trzeba, że pozwani zakwestionowali wyliczenie wysokości udziałów w nieruchomości dokonane przez powoda. Pozwani między innymi zarzucili powodowi, że bezzasadnie przyjął, iż powierzchnia łączna wszystkich lokali wynosi 1000 m², gdy tymczasem z inwentaryzacji na którą się powołuje skarżący wynika, że powierzchnia ta wynosi 905,71 m².

Nie można też uznać zasadności zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie Sądu Rejonowego zawiera wszystkie wymagane tym przepisem elementy. Zauważyć trzeba, że o uchybieniu temu przepisowi można mówić jedynie wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawierało danych pozwalających na kontrolę tego orzeczenia (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2001 roku, sygn. akt I CKN 185/01, Lex nr 52726; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2003 roku, sygn. akt IV CKN 1862/00, Lex nr 109420; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2005 roku, sygn. akt I UK 49/05, M.Praw. 2006, nr 4, s. 214). W badanej sprawie treść uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie zawiera tego typu usterek, które uniemożliwiałyby rozpoznanie apelacji.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia prawa materialnego, tj. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) (dalej u.k.w.h.) stwierdzić trzeba, że także ten zarzut jest chybiony. Zgodnie z treścią art. 10 u.k.w.h. powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości a ujawnionym w księdze wieczystej może wytoczyć osoba, której prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub jest wpisane w księdze wieczystej błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni wskazanego przepisu i słusznie uznał, że realizacja roszczenia powoda nie może nastąpić w trybie art. 10 u.k.w.h. Nie wszystkie bowiem niezgodności mogą podlegać usunięciu w tym trybie. Zauważyć trzeba, że w postępowaniu cywilnym obowiązuje zasada jednotorowości środków ochrony. Oznacza to, że z wyjątkiem szczególnych wypadków, wynikających wprost z przepisów ustawy, jeden skutek można osiągnąć tylko za pomocą jednego trybu postępowania (por. uwagi zawarte w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2008 roku, sygn. akt III CZP 105/08, oraz dalsze powołane tam orzecznictwo). Nie jest zatem dopuszczalne zastępowanie postępowania o wpis postępowaniem uregulowanym w art. 10 u.k.w.h. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1985 roku, sygn. akt II CR 281/85).

Powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może być instrumentem zastępującym podstawową drogę do ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości, to jest wpisu dokonanego na wniosek podmiotu uprawnionego. Poza sporem pozostaje, że wskazane powództwo jest wyłącznym sposobem sprostowania niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdy przywołany tryb wpisu na wniosek jest wyłączony. Natomiast, nie ma interesu prawnego w usunięciu niezgodności w trybie art. 10 przywoływanej ustawy ten, kto może uzyskać wpis tego prawa w zwykłej drodze (art. 31 w związku z art. 626⁸ § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), chyba że dokonanie takiego wpisu

wymagałoby rozstrzygnięcia sporu, do czego sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest uprawniony (tak też S. Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 2006, s. 72, 85).

Jak trafnie podniósł Sąd Rejonowy, w myśl art. 3 ust. 3 zd. 1 ustawy z dnia 26 kwietnia 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) 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. W przedmiotowej sprawie udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej określone zostały według odmiennego kryterium, aktualnego w dacie wyodrębnienia lokali. W takim przypadku, stosownie do treści art. 3 ust. 7 wskazanej ustawy, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady odliczania udziału w nieruchomości wspólnej w sposób, jaki był właściwy w czasie wyodrębnienia pierwszego lokalu, chyba że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotowe uregulowanie ma charakter szczególny. Odnosi się bowiem do konkretnej okoliczności faktycznej powstałej na skutek zmiany stanu prawnego, a co za tym idzie wyłącza stosowanie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a ustawy. W sytuacji określonej w art. 3 ust. 7 ustawy zastąpienie dotychczasowych wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga jedności ściśle oznaczonego kręgu podmiotów, gdy tymczasem przepis art. 22 ust. 3 pkt 5 tej ustawy otwiera większości właścicieli wyodrębnionych lokali jedynie możliwość umocowania zarządu do działań zmierzających do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. W pierwszym przypadku chodzi w istocie o podporządkowanie oznaczenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nowym kryteriom w tym względzie, w drugim natomiast o zmiany uwarunkowane innymi zdarzeniami, np. rozbudową, przebudową itp.

Przekształcenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w sytuacji określonej w art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali należy niewątpliwie do katalogu czynności przekraczającej zwykły zarząd. Przesądza o tym samo brzmienie powołanego przepisu. Jeżeli mianowicie przekształcenie takie wymaga jedności wskazanych zainteresowanych, a tej jedności brak, to wobec braku uregulowania w omawianej ustawie następstw z tym związanych, przy jednoczesnym założeniu, że nie wchodzi w rachubę zastosowanie art. 22 ust. i 3 pkt 5a tej ustawy, rozwiązania należy poszukiwać na gruncie przepisów kodeksowych. Brak jedności nie może bowiem niweczyć postulowanej ustawą zmiany stanu rzeczy. Pokonaniu oporu współwłaścicieli rzeczy pozostających w mniejszości wobec zamierzonej czynności przekraczającej zarząd zwykły tą rzeczą służy uregulowanie zawarte w art. 199 k.c.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy zauważyć trzeba, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest wynikiem zmiany stanu prawnego. W badanej sprawie zmiana wysokości udziałów spowodowana jest nowym sposobem ponownego pomiaru całego budynku, skutkującym zmianą powierzchni lokali. Zmiana taka winna być przeprowadzona w drodze czynności prawnej z udziałem wszystkich właścicieli. W przypadku zaś niemożności uzyskania jedności wszystkich właścicieli lokali (współwłaścicieli nieruchomości wspólnej) wymagać będzie poszukiwania rozwiązań na gruncie kodeksu cywilnego (tj. w oparciu o art. 199 i nast. k.c.).

Jednocześnie podkreślić należy, że gdyby nawet nie podzielić poglądu co do niedopuszczalności zastosowania w niniejszej sprawie trybu z art. 10 u.k.w.h., to i tak powództwo nie mogłoby zostać uwzględnione. Jak już wyżej nadmieniono, Sąd w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym był związany żądaniem powoda i nie mógł go modyfikować. Niedopuszczalne było natomiast dokonywanie zmian w dziale II księgi wieczystej w zakresie wielkości udziałów w nieruchomości w oparciu o wyliczenia udziałów dokonane samodzielnie przez powoda, które dodatkowo były kwestionowane przez pozwanych.

Reasumując, wszystkie zarzuty apelacji odnoszące się do istoty sprawy (żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) były chybione i w tej części, to jest w zakresie punktu 1. zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Uwzględnieniu podlegała natomiast apelacja w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia o kosztach wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu, to jest co do punktu 3. zaskarżonego wyroku, co skutkowało jego zmianą. Zgodzić się należało ze stanowiskiem skarżącego, że Sąd Rejonowy nie był uprawniony do miarkowania stawki minimalnej wynagrodzenia

przewidzianej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 461). Wystarczającym jest w tym zakresie wskazanie, że z orzecznictwa Sądu Najwyższego (przytoczonego zresztą w motywach zaskarżonego wyroku) jednoznacznie wynika, że zastosowanie miarkowania stawki minimalnej wynagrodzenia jest pozbawione podstaw prawnych i jako takie jest bezzasadne. Z tego względu, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu orzekając jak w punkcie I. sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego natomiast orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że za odstąpieniem od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów postępowania apelacyjnego przemawiały te same okoliczności, które wskazał Sąd Rejonowy w odniesieniu do kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. W szczególności przemawiał za tym z jednej strony charakter sprawy, z drugiej zaś wyjątkowo trudna sytuacja materialna powoda, która legła także u podstaw zwolnienia powoda od kosztów sądowych, co nastąpiło na mocy postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 26 września 2013 roku (k 47). O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie III. sentencji na podstawie § 13 ust. 1 punkt 1 w zw. z § 6 pkt 7 i § 2 ust. 1 i 3 i § 4 powołanego wyżej rozporządzenia.