

POSTANOWIENIE

Dnia 19 czerwca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. P.

nr [...] w W. i I. spółki z o.o. w W.

przy uczestnictwie Miasta W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 czerwca 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni I. spółki z o.o. w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 22 grudnia 2016 r., sygn. akt V Ca .../16,

**uchyla zaskarżone postanowienie, znosi postępowanie
przed Sądem Okręgowym w W. i przekazuje sprawę
temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W dniu 8 września 2011 r. wnioskodawczyni Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. P. [...] w W. podjęła uchwałę nr 1/2011, w której wyraziła zgodę na: adaptację części nieruchomości wspólnej stanowiącej strych o powierzchni 1 100 m², w ten sposób, że powstaną samodzielne lokale mieszkalne; ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nadbudowy; sprzedaż powstałych lokali na rzecz uczestnika - spółki z o.o. I. w W. oraz na zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz na zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru po przeprowadzonej adaptacji. Nadto Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia, po przeprowadzeniu nadbudowy, umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz do sprzedaży lokali wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz spółki z o.o. I.

W dniu 18 marca 2016 r. członkowie zarządu wnioskodawczyni działając w jej imieniu zawarli notarialną umowę ustanowienia w budynku przy ul. P. [...] w W. odrębnej własności lokali nr 69-85 i przenieśli ich własność wraz z określonymi udziałami w nieruchomości wspólnej na rzecz uczestnika spółki z o.o. I. w W.. Jednocześnie oświadczyli, że w następstwie ustanowienia odrębnej własności lokali nr 69-85 z mocy samego prawa, stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t.: Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm; dalej: „u.w.l.”) ulegają zmianie udziały właścicieli poszczególnych nieruchomości lokalowych oraz udział dotychczasowego właściciela nieruchomości (art. 4 ust. 1 tej ustawy) w nieruchomości wspólnej wymienione w aktach ustanowienia odrębnych własności tych lokali w sposób określony w wykazie zmian udziałów.

W umowie kontrahenci zawarli wniosek m.in. o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr .../2 części dotychczasowej nieruchomości wspólnej stanowiących odrębne lokale nr 69-85 i założenie dla nich osobnych ksiąg wieczystych, z wpisem

prawa własności na rzecz uczestnika oraz ujawnieniem w księdze wieczystej macierzystej związanych z tymi lokalami udziałów w nieruchomości wspólnej, a także dokonanie w tej księdze wieczystej wpisu zmienionych udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z własnością dotychczas wyodrębnionych lokali.

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w W. w dniu 24 marca 2016 r. dokonał wpisów zgodnie z tym wnioskiem.

W skardze na orzeczenie Referendarza sądowego uczestnik Miasto W. zarzucił naruszenie art. 4 ust. 3 u.w.l. w zw. z art. 232 - 235 k.c. przez przyjęcie prawidłowości ustanowienia na rzecz uczestnika I. sp. z o.o. w W. odrębnej własności siedemnastu lokali, gdy tymczasem dokonanie tej czynności wymagało jednoczesnego udziału właściciela gruntu, tj. skarżącego uczestnika w ustanowieniu przez niego udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu jako prawie związanym z własnością tych lokali, przez co umowa sporządzona w dniu 18 marca 2016 r. będąca podstawą zaskarżonego wpisu, jest w tej części nieważna; art. 4 ust. 3 u.w.l. w zw. z art. 27, art. 28 ust. 3 i art. 71 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przez pominięcie, że ustanowienie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu nastąpiło bez podpisania z właścicielem gruntu protokołu ustalającego wartość gruntu, wysokość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste oraz wysokość opłat rocznych; art. 4 ust. 3 u.w.l. w z. z art. 3 ust. 3 u.w.l. przez pominięcie, że w umowie stanowiącej podstawę wpisu notariusz wadliwie ustalił wysokość mianownika udziałowego, gdyż biorąc pod uwagę dotychczasową powierzchnię użytkową wszystkich lokali sprzed nadbudowy, tj. 4 038,85 m², jak też powierzchnię łączną nowowyodrębnionych lokali, mianownik ten powinien wynosić 491 372 części a nie 488 232; art. 626⁹ k.p.c. i art. 626¹⁰ § 2 k.p.c. przez dokonanie wpisu, pomimo braku podstaw prawnych i bez zbadania prawidłowości umowy będącej podstawą ewentualnego wpisu oraz przez pominięcie w zawiadomieniu zmian w dziale I - O, dotyczących odłączenia nowych lokali do nowych ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w W. utrzymał w mocy zaskarżone wpisy.

W wyniku apelacji uczestnika Miasta W., w której podniesiono te same, co w skardze na orzeczenie Referendarza Sądowego, zarzuty, a ponadto zarzut

naruszenia art. 316 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty sprawy i całkowite pominięcie zarzutów dotyczących nieważności umowy, będącej podstawą wpisu, Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 22 grudnia 2016 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.

W ocenie Sądu drugiej instancji umowa notarialna z dnia 16 marca 2016 r. nie mogła stanowić podstawy żądanego wpisu. Pojęcie udziału w nieruchomości wspólnej związane z prawem własności lokali, którym posłużono się w tym dokumencie obejmuje zarówno udział tych lokali w prawie własności budynku, jak również udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Jakkolwiek prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku (art. 3 ust. 2 u. w. l.), to jednak stanowi ono prawo podrzędne w stosunku do udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu (art. 235 § 2 k.c. i art. 241 k.c.). W związku z czym, dla ważności ustanowienia odrębnej własności lokali niezbędne jest jednoczesne przeniesienie lub ustanowienie związanego z tym lokalem prawa użytkowania wieczystego gruntu. Ustanowienie odrębnej własności lokali w następstwie nadbudowy nieruchomości wspólnej musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal. Wobec faktu, że właścicielem gruntu, na którym znajduje się budynek jest uczestnik Miasto W., a pozostałym współwłaścicielom budynku przysługuje prawo użytkowania wieczystego tego gruntu, dla skutecznego rozporządzenia nowowynbudowanymi lokalami konieczne jest oddanie w użytkowanie wieczyste tej części gruntu, która przy zmianie wysokości udziałów oddana jest w użytkowanie wieczyste po raz pierwszy. Nowe lokale nie powstały w dotychczasowych granicach budynku, lecz je przekroczyły w związku z nadbudową kondygnacji, co wiąże się z koniecznością ustalenia na nowo udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Skoro uczestnik Miasto W. nie brał udziału w sporządzeniu powołanego aktu notarialnego i nie oddał nieruchomości w użytkowanie wieczyste w niezbędnym zakresie, to ustalenie w umowie przez wnioskodawczynię i uczestnika l. wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jako związanych z wyodrębnionymi lokalami, które to udziały obejmowały udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu było nieskuteczne.

W skardze kasacyjnej uczestnik I. sp. z o.o. W. zaskarżając postanowienie Sądu drugiej instancji w całości wniósł o jego uchylenie z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 i 2 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5, art. 22 ust. 2 pkt 5, art. 4 ust. 1 i 3, art. 3 ust. 2 i 3, art. 3a ust. 1 pkt 2, art. 7 ust. 1 i 8 ust. 1 pkt 2 i 3 u.w.l., a także art. 1 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 195 k.c. i art. 140 k.c. oraz art. 35 ust. 3 u.g.n., podnosząc, że oddanie ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste, jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, w przypadku ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. następuje na podstawie umowy o ustanowienie własności tego lokalu zawieranej z nabywcą takiego lokalu przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. Zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, będąca następstwem powstania odrębnej własności lokalu na skutek nadbudowy budynku posadowionego na gruncie będącym własnością jednostki samorządu terytorialnego i oddanym w udziałach we współużytkowanie wieczyste lokali uprzednio wyodrębnionych, przy braku takiego wyodrębnienia wszystkich lokali obejmuje także oddanie w użytkowanie wieczyste po raz pierwszy części gruntu dotychczas niebędącej przedmiotem użytkowania wieczystego, jako prawa związanego z własnością nowowyodrębnianych lokali, zatem ustanowienie tego prawa jest objęte zgodą udzieloną uchwałą właścicieli lokali, do których należy publiczny właściciel gruntu, oraz wynikającym z tej uchwały umocowaniem zarządu umożliwiającym zawarcie w tym przedmiocie umowy ze skutkiem wobec właściciela gruntu. Dlatego nie istnieje konieczność składania przez poszczególnych właścicieli lokali jakichkolwiek osobnych oświadczeń woli, które byłyby niezbędne do rozporządzenia lokalami powstałymi wskutek nadbudowy nieruchomości wspólnej. Art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wprost stanowi o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej w razie ustanowienia własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy budynku, co obejmuje także oddanie dodatkowych udziałów w użytkowanie wieczyste niewymagające zawarcia osobnej umowy pomiędzy nabywcą lokalu a właścicielem gruntu, lecz następujące na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawieranej przez zarząd wspólnoty

mieszkaniowej w imieniu wszystkich właścicieli lokali na podstawie uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na zmianę udziałów. Wynikająca z art. 21 ust. 3 u.w.l. reguła przewiduje dokonanie czynności zmierzających do ustanowienia i rozporządzenia własnością lokalu powstałego w nadbudowie budynku wyłącznie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej ze skutkiem dla będącego dotychczasowym właścicielem nieruchomości właściciela gruntu pod budynkiem.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

1. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, jednak w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod rozwagę nieważność postępowania przed sądem drugiej instancji (art. 398¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Według dokumentu pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu M. K., który reprezentował uczestnika Miasto W. w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji, umocowanie obejmowało zastępstwo procesowe w postępowaniach nieprocesowych dotyczących nieruchomości w sprawach o wartości przedmiotu sprawy nie przekraczającej 2 000 0000 (dwóch milionów) złotych (k. 173).

W umowie stanowiącej podstawę wpisów ustanowienia odrębnej własności lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym we współużytkowaniu wieczystym gruntu, wartość jej przedmiotu została określona na kwotę 2 678 880 zł (§ 13 umowy k. 15), która to wartość została podana w skardze kasacyjnej uczestnika I. sp. z o.o. w W. jako wartość przedmiotu zaskarżenia.

Wprawdzie w apelacji uczestnik Miasto W. nie wskazał w ogóle wartości przedmiotu zaskarżenia i w kontekście treści dokumentu pełnomocnictwa pełnomocnik nie był wzywany do uzupełnienia jego braków, jednakże w postępowaniu kasacyjnym powyższy brak nie może być już uzupełniony. W apelacji uczestnik zaskarżył w całości postanowienie Sądu pierwszej instancji. Zaskarżone apelacją wpisy praw odrębnej własności wyodrębnionych w wyniku nadbudowy lokali wraz ze związanymi z ich własnością udziałami w nieruchomości wspólnej i zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością dotychczasowych lokali stanowiły integralną całość, w tym znaczeniu, że kwestionowane udziały w nieruchomości wspólnej związane z własnością lokali

powstałych wskutek nadbudowy, w zakresie udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu jako elemencie nieruchomości wspólnej mają wpływ na całość rozstrzygnięcia sprawy, bowiem są ze sobą integralnie powiązane. W konsekwencji pełnomocnik uczestnika Miasta W. nie był należycie umocowany, co wyczerpuje podstawę nieważności postępowania wskazaną w art. 379 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., która skutkuje uchyleniem zaskarżonego postanowienia, zniesieniem postępowania przed Sądem drugiej instancji i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania.

2. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten został wprowadzony do k.p.c. ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635) i był dosłownym powtórzeniem uchylonego tą ustawą art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007, ze zm., dalej u.k.w.h.).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010/6/84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004/6/92). W postępowaniu wieczysto-księgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956/1/15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu

publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Istnienie możliwości usunięcia niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie powinno jednak wyłączać obowiązku sądu zapobiegania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym, zwłaszcza gdy sąd ma stosowną wiedzę odnośnie przeszkód wykluczających wnioskowany wpis. Oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej powinien być stanem pewnym, wynikającym ze zdarzeń lub czynności prawnych, które nie budzą wątpliwości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, nie publ.). Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.).

Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest m.in. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego.

Do podjęcia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Należy podkreślić, że zarząd w sensie przedmiotowym, o którym mowa wyżej ma za przedmiot nieruchomość wspólną, co wynika z art. 18 i n. u.w.l. W związku z czym, uchwały właścicieli lokalu wyrażające zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu obejmują wyłącznie czynności dotyczące nieruchomości wspólnej i tak samo udzielone zarządowi pełnomocnictwo przez właścicieli lokali dotyczy czynności mających za przedmiot nieruchomość wspólną. Uchwały, których przedmiot wykracza poza nieruchomość wspólną są bezskuteczne, podobnie jak i czynności prawne

dokonane przez zarząd w imieniu wspólnoty mieszkaniowej na podstawie takich uchwał, zgodnie z zasadą *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*.

Nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz pomieszczeniami do nich przynależnymi. Z kolei 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 (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych (art. 4 ust. 1 u.w.l.).

W razie, gdy do powstania wspólnoty mieszkaniowej doszło w związku z sukcesywnym wyodrębnianiem lokali z jednoczesnym oddawaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako składnika nieruchomości wspólnej, oczywistym jest, że z własnością samodzielnych lokali niewyodrębnionych stanowiących własność, jak w tej sprawie, uczestnika Miasta W., nie jest związany udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Prawem do gruntu wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej jest udział w użytkowaniu wieczystym odpowiadający sumie udziałów związanych z własnością lokali wyodrębnionych. Zatem w skład nieruchomości wspólnej nie wchodzi prawo własności gruntu, które pozostaje przy właścicielu niewyodrębnionych lokali. Właścicielowi niewyodrębnionych lokali przysługuje natomiast udział w tych częściach budynku wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W razie nadbudowy, w wyniku której powstają nowe samodzielne lokale, wskutek ich prawnego wyodrębnienia i przeniesienia własności, następuje zmniejszenia udziałów właścicieli dotychczasowych lokali w nieruchomości

wspólnej. Dotyczy to zmniejszenia udziałów w częściach wspólnych budynku oraz w prawie do gruntu, czyli w tym wypadku we współużytkowaniu wieczystym.

Z uwagi na przyjętą metodę określenia udziału w nieruchomości wspólnej, w tym we współużytkowaniu wieczystym gruntu związanym z własnością nowopowstałych lokali (którego wysokość jest wypadkową stosunku powierzchni użytkowej takiego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi), następuje zwiększenie sumy udziałów we współużytkowaniu wieczystym w stosunku do dotychczasowej sumy udziałów w tym prawie, czyli ich sumy przed powstaniem odrębnej własności nowych lokali. Wobec czego, udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu związany z własnością nowego lokalu tworzą odpowiednia część z udziału w dotychczasowej sumie udziałów we współużytkowaniu wieczystym stanowiącej składnik nieruchomości wspólnej oraz odpowiednia część z udziału przekraczającego dotychczasową sumę udziałów w tym prawie związaną z dotychczas wyodrębnionymi lokalami. W konsekwencji, w zakresie różnicy pomiędzy sumą udziałów w prawie użytkowania wieczystego przed i po powstaniu własności nowych lokali dochodzi do ingerencji w prawo własności gruntu, bowiem prawo użytkowania wieczystego gruntu obciąża prawo własności. Zatem do skutecznego powstania udziału w prawie współużytkowania wieczystego gruntu związanego z prawem własności nowych lokali ponad wysokość tego udziału, który dotychczas był elementem nieruchomości wspólnej, konieczne jest wyraźne i odrębne oświadczenie woli właściciela gruntu wyrażone we właściwej formie o oddaniu tak określonej ułamkowej części we współużytkowanie wieczyste gruntu. Wskazana różnica w udziale jako niewchodząca dotychczas w skład nieruchomości wspólnej nie mogła stanowić przedmiotu uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, a zatem czynności prawne zarządu wnioskodawczyni w tym zakresie, jako wykraczające poza nieruchomość wspólną są bezskuteczne. Bez znaczenia prawnego w tym zakresie pozostaje okoliczność, że właściciel gruntu z racji przysługiwania mu prawa do samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ jego oświadczenia woli składane w tym charakterze mogły dotyczyć nieruchomości wspólnej, zaś prawo

własności gruntu nie jest składnikiem nieruchomości wspólnej. Z ustaleń faktycznych Sądów *meriti* nie wynika, by uczestnik Miasto W. jako członek wnioskodawczyni złożył oświadczenie woli również jako właściciel gruntu o oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością nowych lokali ponad udział w takim prawie, które wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

Taki problem nie występuje w przypadku części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, bowiem nadbudowana część budynku stanowi składnik nieruchomości wspólnej, a zatem w tym zakresie uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na nadbudowę, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nadbudowy, sprzedaż powstałych lokali na rzecz uczestnika - spółki z o.o. I. w W. oraz na zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz na zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru po przeprowadzonej adaptacji, była skuteczna.

Z uwagi jednak na związek udziału w nieruchomości wspólnej z własnością wyodrębnionego lokalu nie jest dopuszczalne przy wpisie lokalu do księgi wieczystej określenie innego udziału w nieruchomości wspólnej w zakresie części wspólnych budynku i innego udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu.

Z tych względów Sąd Najwyższy, stwierdziwszy nieważność postępowania przed Sądem drugiej instancji orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. art. 386 § 2 k.p.c., art. 398²¹ k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

jw

kc