



Sygn. akt II CSK 64/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczuk

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Z. N., K. K. i T. K.

przeciwko E. C., Miastu G., W. F., M. P., E. B., A. Z. i K. P. - jako następcom prawnym T. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 22 czerwca 2018 r.,

skargi kasacyjnej powódki Z. N.

od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 8 listopada 2016 r., sygn. akt V Ca (...),

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza od powódki Z. N. na rzecz pozwanej E. C. kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka Z. N. w powództwie skierowanym przeciwko E. C. i Miastu G. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...)9/7 z rzeczywistym stanem prawnym przez wyłączenie z księgi wieczystej nr (...)6/8 działki nr (...)90 o powierzchni 226 m², dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...)9/7 i pozostawienie w księdze wieczystej nr (...)6/8 działki nr 1924 o powierzchni 121 m².

Pozwany Miasto G. uznał powództwo w całości.

Pozwana E. C. wniosła o odrzucenie pozwu oraz ewentualnie o oddalenie powództwa.

Wezwani do udziału w sprawie na podstawie art. 195 § 1 i 2 k.p.c. T. K. i K. zgłosili swój udział w sprawie w charakterze powodów i poparli żądanie pozwu, natomiast E. B., W. F. jako pozwani uznali powództwo w całości, a T. P., M P i M P. nie zajęli stanowiska co do żądania pozwu.

Wyrokiem z 7 marca 2016 r., zaocznym w stosunku do pozwanych M. P., M. P. i T. P., Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił, że 22 grudnia 1976 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w G. założona została księga wieczysta KW nr (...)6 dla nieruchomości położonej w G. przy ul. S., obejmującej działkę nr (...)3 i powierzchni 344 m², zabudowanej domem wielomieszkaniowym o 8 lokalach. Jako właściciel tej nieruchomości ujawniony został Skarb Państwa, a z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własność tej nieruchomości nabyło Miasto G., co zostało ujawnione w księdze wieczystej 30 kwietnia 2003 r.

Na mocy decyzji Prezydenta Miasta G. oraz umów o sprzedaż lokali wraz z oddaniem nieruchomości we współużytkowanie wieczyste i sprzedażą udziału we własności budynku wielomieszkaniowego, Skarb Państwa, a następnie Miasto G. zbywało kolejne lokale w budynku przy ul. S. i ustanawiało prawo użytkowania wieczystego gruntu pod tym budynkiem.

29 grudnia 1976 r. Skarb Państwa zbył na własność M. P. i L. P. lokal mieszkalny nr 5. W umowie strony podały, że lokal nr 5 ma powierzchnię 35,15 m² i związany jest z nim udział 1/10 w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Dla tego lokalu Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr 2(...)/6.

Umową z 18 kwietnia 1979 r. Skarb Państwa zbył na własność J. L. i M. L. lokal mieszkalny nr 8. W umowie strony podały, że lokal nr 8 ma powierzchnię 48,32 m² i związany jest z nim udział 1/7 w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Dla tego lokalu Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...)8/9. Nabywcy lokalu nr 8 umową z 8 sierpnia 1989 r. podarowali go córce T. O., która 17 stycznia 1990 r. zbyła go E. M. (obecnie C.).

Umową z 4 sierpnia 1982 r. Skarb Państwa zbył na własność T. R. lokal mieszkalny nr 2. W umowie strony podały, że lokal nr 2 ma powierzchnię 48,32 m² i związany jest z nim udział 1/7 w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Dla tego lokalu Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...)4/1, w której wpisano że lokal nr 2 ma powierzchnię 48.32 m² i związany jest z nim udział wynoszący 1/7 w użytkowaniu wieczystym terenu i części wspólnych budynku.

Umową z 13 listopada 1998 r. Miasto G. zbyło na własność F. P. i L. P. lokal mieszkalny nr 3. W umowie strony podały, że lokal nr 3 ma powierzchnię 33,94 m² i związany jest z nim udział 88/1000 w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Dla tego lokalu Sąd Rejonowy w G. nie prowadzi księgi wieczystej.

Dla lokalu mieszkalnego nr 4 przy ul. S. Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...)4, w której wpisano, że lokal nr 4 ma powierzchnię 48,32 m² i związany jest z nim udział 1/8 w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Jako właściciele tego lokalu ujawnieni są T. K., K. K. i T. K. w częściach po 1/3.

17 marca 2000 r. w księdze wieczystej nr (...)6 na podstawie wykazu zmian gruntowych z 10 czerwca 1990 r., ujawniono podział działki nr (...)3 na działki nr (...)7 (późniejszy nr (...)9, obecny nr 1925) przy ul. S. oraz nr (...)8 (późniejszy

nr (...)/10, obecny nr 1924) przy ul. S. Na podstawie wykazu zmian gruntowych z 4 stycznia 1999 r. sprostowano wpis w zakresie nr działki (...)/10, wpisując działkę nr 1924.

Sprzedaż lokali nr 2, 5, 8 w budynku przy ul. S. nastąpiła w okresie, gdy ten wraz z budynkiem nr (...) znajdował się na jednej działce oznaczonej jako (...)/3, wpisanej do księgi wieczystej nr (...)6. W wyniku podziału tej działki wyodrębniono działkę pod budynkiem nr (...), obecnie nr 1925 i pod budynkiem nr (...), obecnie nr 1924. Dla działki nr 1925 pod budynkiem nr (...) została założona księga wieczysta nr (...)9, przy czym działka ta nie została wyłączona z księgi wieczystej nr (...)6.

30 kwietnia 2003 r. w księdze wieczystej nr (...)6 z urzędu wpisano ostrzeżenie o niezgodności ujawnionego w niej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawom związanym z własnością lokali: nr 5 w księdze wieczystej nr 2(...), nr 8 w księdze wieczystej nr (...)8, nr 2 w księdze wieczystej nr (...)4, a to ze względu na treść księgi wieczystej nr (...)9 prowadzonej dla działki nr 1925 na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali nr 8 w księdze wieczystej nr (...)1, nr 10 w księdze wieczystej nr 24(...), nr 4 w księdze wieczystej nr (...)1, nr 3 w księdze wieczystej nr (...)4, nr 7 w księdze wieczystej nr (...)7, nr 11 w księdze wieczystej nr 6(...) i nr 1 w księdze wieczystej nr (...)0.

23 stycznia 1978 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w G. założona została księga wieczysta nr (...)9 dla nieruchomości położonej w G. przy ul. S., złożonej z działki nr (...)/7 o powierzchni 27 m², zabudowanej domem wielomieszkaniowym o 12 lokalach. Jako właściciel tej nieruchomości ujawniony został Skarb Państwa, a z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własność tej nieruchomości nabyło Miasto G., co zostało ujawnione w księdze wieczystej 22 grudnia 1998 r.

30 kwietnia 2003 r. w księdze wieczystej nr (...)9 z urzędu wpisano ostrzeżenie o niezgodności ujawnionego w niej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawom związanym z własnością wyodrębnionych lokali: nr 8 w księdze wieczystej nr (...)1, nr 10 w księdze wieczystej nr 24(...), nr 4 w księdze wieczystej nr (...)1, nr 5 w księdze wieczystej nr (...)3, nr 2 w księdze wieczystej nr (...)6, nr 3 w księdze wieczystej nr (...)4, nr 7

w księdze wieczystej nr (...)7, nr 11 w księdze wieczystej nr 6(...) i nr 1 w księdze wieczystej nr (...)0, ze względu na treść księgi wieczystej nr (...)6 prowadzonej dla działki (...)9 na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali nr 5 w księdze wieczystej nr 2(...), nr 8 w księdze wieczystej nr (...)8, nr 2 w księdze wieczystej nr (...)4.

Prawomocnym wyrokiem z 29 czerwca 2000 r. w sprawie I 1C (...) Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo Miasta G. przeciwko E. C. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Prawomocnym wyrokiem z 4 lutego 2005 r. w sprawie I 1C (...) Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo Miasta G. przeciwko E. C. o ustalenie nieważności umowy z 18 kwietnia 1979 r.

Prawomocnym wyrokiem z 9 maja 2007 r. w sprawie I 1C (...) Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo Miasta G. przeciwko E. C. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W maju 2001 r. rzeczoznawca majątkowy sporządził inwentaryzację budynku przy ul. S.- (...), z której wynika, że w budynku przy ul. S.: lokal nr 1 ma powierzchnię 36,12 m², lokal nr 2 ma powierzchnię 49,49 m², lokal nr 3 ma powierzchnię 36,26 m², lokal nr 4 ma powierzchnię 49,42 m², lokal nr 5 ma powierzchnię 36,49 m², lokal nr 6 ma powierzchnię 49,47 m², lokal nr 7 ma powierzchnię 36,41 m², lokal nr 8 ma powierzchnię 49,33 m², lokal użytkowy nr 9 na parterze ma powierzchnię 135,85 m².

10 grudnia 2012 r. w kancelarii notarialnej w G. powódka zawarła z Małgorzatą Jędrzejewską działającą w imieniu własnym oraz K. P. i R. P. umowę sprzedaży lokalu nr 3 w budynku przy ul. S.. W umowie strony wskazały m.in., że dla lokalu tego nie została założona księga wieczysta po zawarciu przez F. i L. P. umowy z 13 września 1998 r., mającej prowadzić do jego wyodrębnienia, a powódka oświadczyła, że znany jest jej stan prawny i faktyczny nieruchomości i w związku z powyższym nie będzie wnosić żadnych roszczeń zarówno obecnie, jak i w przyszłości.

Aktualnie w księdze wieczystej nr (...)6/8 wpisane są działki nr 1924 i (...)9 o powierzchni 0,0347 ha położone przy ul. S. zabudowane domem wielomieszkaniowym o 8 lokalach. Jako właściciel gruntu w tej księdze ujawnione

jest Miasto G.. Z księgi wieczystej nr (...)6/8 zostały wyłączone lokale nr 5 do księgi wieczystej nr 2(...), nr 8 do księgi wieczystej nr (...)8, nr 2 do KW (...)4.

Aktualnie w księdze wieczystej KW nr (...)9/7 wpisana jest działka nr 1925 o powierzchni 0,0227 ha, położona przy ul. S., zabudowana domem wielomieszkaniowym o 12 lokalach. Jako właściciel gruntu w tej księdze ujawnione jest Miasto G.

Sąd Rejonowy uznał, że do niezgodności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a stanem rzeczywistym doszło, gdy dla działki pod budynkiem nr (...) założona została odrębna księga wieczysta, ale działka ta nie została jednocześnie wyłączona z księgi wieczystej nr (...)6. W budynku na nieruchomości przy ul. S. zbywano lokale, ale nie doszło do założenia ksiąg wieczystych dla lokali nr 1 i 3, gdyż Sąd wobec powstałej niezgodności odmówił ich ujawnienia. Osoby, które nabyły lokale w budynku nr 134 po podziale działki nr (...)3, nie mogą ujawnić swoich praw do tych lokali.

W ocenie Sądu Rejonowego, powództwo oparte na art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. Nr 1007 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”). powinno zmierzać do doprowadzenia księgi wieczystej do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego. Zdaniem Sądu Rejonowego, powódka była legitymowana do wystąpienia z pozwem, chociaż zawarła umowę dotyczącą lokalu niewpisanego do księgi wieczystej. Uwzględnienie żądania zgłoszonego przez powódkę pogłębiałoby tylko stan sprzeczności między treścią księgi wieczystej nr 3056, a rzeczywistym stanem prawnym, wpisanie udziału Z. N. w księdze wieczystej nr (...)6 byłoby równoznaczne z ujawnieniem w niej osoby, której nie przysługuje prawo odrębnej własności lokalu nr 3, bo takie prawo nie powstało. Powódka nie wniosła o założenie księgi wieczystej dla lokalu nr 3. To samo dotyczy udziału we własności związanego z lokalem nr 1 przy ul. S., który także nie ma założonej księgi wieczystej.

Udział pozwanej E. C., jako właścicielki lokalu nr 8 przy ul. S., która go nabyła działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej, nie może być zmieniony, gdyż jego nabycie jest chronione rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych.

Natomiast powódka przy zawarciu umowy z 10 grudnia 2012 r. została poinformowana, że lokal ten nie posiada księgi wieczystej, a działka pod budynkiem, w którym się znajduje, została wpisana w dwóch księgach wieczystych.

Zdaniem Sądu Rejonowego, inwentaryzacja budynku przy ul. S.- (...), sporządzona w maju 2001 r. nie jest dokumentem, który może posłużyć określeniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, jakie powinny być związane z każdym z wyodrębnionych lokali i nie może stanowić podstawy wpisu w księgach wieczystych.

Wyrokiem z 8 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w G. uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji i umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej M. P.; w pozostałej części oddalił apelację i nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej E. C.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz ich ocenę prawną, a w szczególności stanowisko, że żądanie pozwu w niniejszej sprawie zostało wadliwie sformułowane oraz że żądanie powódki odnośnie dokonania sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I-0 księgi wieczystej nr (...)6/8 nie zmierza do skorygowania błędnych danych opisujących stan tej nieruchomości, lecz do ustalenia i ujawnienia w tej księdze zakresu prawa własności związanego z wyodrębnionymi lokalami na nieruchomości, dla której księga jest prowadzona, a takie sprostowanie jako prowadzące w rzeczywistości do przesądzenia prawa własności nieruchomości, należy uznać za niedopuszczalne, tak samo jak niedopuszczalne byłoby dokonanie zmiany w dziale II księgi wieczystej w zakresie wielkości udziałów w nieruchomości w oparciu o ich wyliczenia dokonane samodzielnie przez powodów na podstawie zleconej przez nich inwentaryzacji.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 8 listopada 2016 r. powódka zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 321 § 1 k.p.c. przez błędne zastosowanie, - art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie za własne ustaleń Sądu Rejonowego, - art. 230 k.p.c. przez jego niezastosowanie oraz z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 10 u.k.w.h. w związku z art. 2 ust. 1 ustawy z 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne

i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 2101; dalej: „pr. geod. kart.”) i w związku z art. 3 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 716; dalej: „u.w.l.”) przez jego niezastosowanie i nieusunięcie niezgodności księgi wieczystej (...)6/8 z rzeczywistym stanem prawnym.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 i art. 230 k.p.c. nie mogły być skutecznie podniesione w skardze kasacyjnej, gdyż dotyczą ustaleń faktycznych, do których Sądy *meriti* odniosły ocenę prawną sprawy, a te w postępowaniu ze skargi kasacyjnej bezpośrednio nie mogą być kwestionowane - art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.

Mające podstawę w art. 10 u.k.w.h. żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym rozpoznawane jest w postępowaniu procesowym, w którym znajduje zastosowanie art. 321 § 1 k.p.c. Oznacza to, że sąd w takiej sprawie związany jest żądaniem pozwu i nie może go uwzględnić, jeśli stwierdzi, że oczekiwane przez powoda wpisy bądź wykreślenia dokonane w księdze lub księgach wieczystych nie spowodują, że treść tej księgi lub ksiąg będzie oddawała aktualny na datę zamknięcia rozprawy stan prawny nieruchomości (por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113 i uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131). Powyższe oznacza, że żądanie pozwu zgłaszane na podstawie art. 10 u.k.w.h. musi zmierzać do dokonania w księdze wieczystej niezgodnej z rzeczywistym stanem prawnym takich wpisów, które jej tę zgodność przywrócą. Trzeba podkreślić, że jeśli doprowadzenie wpisów w księdze wieczystej do stanu zgodnego z prawem wymaga uwzględnienia wpisów istniejących także w innej księdze wieczystej, to żądanie pozwu musi objąć także tę inną księgę. To samo dotyczy sytuacji, gdy dla doprowadzenia wpisów w księdze wieczystej do zgodności ze stanem rzeczywistym konieczne jest zamknięcie jakichś ksiąg, albo ich założenie. Powództwo zgłaszane na podstawie art. 10 u.k.w.h. musi kompleksowo załatwić problem ujawnionej niezgodności treści

księgi wieczystej lub - gdy wpisy w nich są zależne od siebie - ksiąg wieczystych ze stanem rzeczywistym. Sąd uwzględniając takie żądanie nie może poprzestać na jakichś połowicznych rozwiązaniach, przybliżających tylko stan wpisów w księdze wieczystej do odpowiadającego prawidłowo oznaczonym prawnym konsekwencjom rozmaitych zaszłości faktycznych, lecz musi osiągnąć efekt zgodności wpisów z faktami i prawem na datę zamknięcia rozprawy.

W tym stanie rzeczy niezrozumiałe są uwagi powódki, że charakter powództwa o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym miałby stać na przeszkodzie zgłoszeniu żądania założenia ksiąg wieczystych dla niektórych nieruchomości lokalowych, które zostały wprowadzić zbyte przez Skarb Państwa, a następnie Gminę G. w celu wyodrębnienia ich własności, ale nie zostały dla nich założone księgi wieczyste w związku ze stwierdzoną w pewnym momencie niezgodnością treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości gruntowych (nieruchomości macierzystych) z rzeczywistym stanem prawnym. Osobną kwestią jest natomiast legitymacja do zgłoszenia takich żądań oraz przesłanki ich uwzględnienia. Roszczenie przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przysługuje osobom, które zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, a zatem m.in. osobom, na rzecz których - w konsekwencji uwzględnienia powództwa - miałby nastąpić wpis (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160).

W niniejszej sprawie powódka zażądała jedynie pozostawienia w dziale I-0 księgi wieczystej nr (...)6/8 wpisu działki nr 1924 o powierzchni 0,0121 ha i wykreślenia z niej działki nr (...)9 oraz pozostawienia wpisu ośmiu lokali mieszkalnych oraz „dopisania” jednego lokalu niemieszkalnego i ujawnienia w dziale II tej księgi właściwej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z lokalami wyodrębnionymi w budynku przy ul. S. w G. i w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem.

Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, z odwołaniem się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06 (nieopubl.), że dział I-0 księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz

do wpisywania danych faktycznych. Wpisy w tym dziale nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 u.k.w.h. i mogą być sprostowane w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. z urzędu lub na wniosek albo - w razie niezgodności danych z katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości - na podstawie art. 27 u.k.w.h. Jednakże jeżeli oznaczenie w dziale I-0 księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu (lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa) nie należącą do uprawnionego z księgi wieczystej lecz stanowiącą przedmiot cudzego prawa, to żądanie wykreślenia wpisu w dziale I-0 nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-0. W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-0 danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 625¹³ § 2 k.p.c. lub art. 27 u.k.w.h., lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 u.k.w.h. Trzeba podkreślić, że w postępowaniach zmierzających do takich uzgodnień treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym muszą brać udział wszyscy, których praw dokonywany wpis (a zatem także wykreślenie, zamknięcie księgi lub jej założenie) ma dotyczyć.

Nieruchomość zabudowana budynkiem lub budynkami, w których znajdują się lokale cechujące się samodzielnością, zdatne do wyodrębnienia na ich podstawie własności lokalowej, może być fizycznie podzielona w ten sposób, że powstaną z niej dwie nieruchomości gruntowe, z częściami składowymi, jakimi są budynki. Taki podział gruntu i znajdujących się na nim budynków musi jednak uwzględniać zasady fizycznych podziałów nieruchomości gruntowych ustalone aktualnie w art. 92 i n. ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm. (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 163, z 15 czerwca 2012 r., II CSK 582/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 36). Do tego rodzaju podziału – z zachowaniem powyższych reguł - może też co do zasady dojść już po powstaniu na zabudowanej nieruchomości praw odrębnej własności lokali, ale wówczas

przeprowadzenie podziału wymaga zwykle wyznaczenia na nowo wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, jakie będą przysługiwały właścicielom wyodrębnionych już lokali oraz na przyszłość - lokali mających potencjał do wyodrębnienia. Zabudowana nieruchomość, w której doszło do wyodrębnienia własności choćby jednego lokalu podlega od tego momentu reżimowi rzeczowoprawnemu określone w ustawie o własności lokali. Poza wyodrębnionym już lokalem, w takiej nieruchomości wyróżnić trzeba nieruchomość wspólną oraz inne (przynajmniej jeszcze jeden) samodzielne lokale, mające potencjał do ustanowienia na ich bazie kolejnej odrębnej własności. Nieruchomość wspólną definiuje art. 3 ust. 2 u.w.l. Ma ona określony zakres przestrzenny, więzi prawne w niej określa zaś art. 3 ust. 1 u.w.l., stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l., jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość zatem nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. W tym układzie odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10). Zgodnie z art. 3 ust. 2 w związku z art. 4 ust. 1 u.w.l. elementem nieruchomości wspólnej nie są lokale niewyodrębnione, spełniające wymaganie samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., należące do dotychczasowego właściciela nieruchomości, w której część lokali została wyodrębniona i sprzedana (por. uchwały Sądu Najwyższego z 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, OSNC 2000 r., nr 6, poz. 104; wyroki Sądu Najwyższego z 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113, z 21 października 2003 r., I CK 156/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 185 i z 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 21).

Gdy chodzi o wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, jaki ma być związany z każdym lokalem, którego własność została wyodrębniona lub może być wyodrębniona w przyszłości, gdyż lokal cechuje się samodzielnością, to jest on determinowany brzmieniem ustawy i wartościami technicznymi, do których ustawa się odwołuje. Do sytuacji sprzecznych z ustawą prowadziłoby przyjęcie, że właściciel

zabudowanej nieruchomości, który ze swego zasobu wyodrębnia własność lokalu, może w umowie z nabywcą dowolnie określić wartość zbywanego jednocześnie udziału w nieruchomości wspólnej. Wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą, a odnoszących się do określenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, jaki wiąże się z konkretnym lokalem (patrz postanowienia Sądu Najwyższego z 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81, z 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64, wyrok Sądu Najwyższego z 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15, nieopubl). Tylko takie stanowisko pozwala dokonywać kolejnych wyodrębnień lokali, szczególnie na rzecz osób, którym ustawa przyznaje roszczenie o ich nabycie, z zachowaniem wymagań określonych w art. 3 ust. 3 u.w.l.

Na koniec trzeba zauważyć, że skoro ustawodawca w art. 3 ust. 3 u.w.l. odwołuje się do przesłanek technicznych i na ich podstawie nakazuje określić wielkości udziałów poszczególnych właścicieli wyodrębnionych i zdatnych do wyodrębnienia lokali w nieruchomości wspólnej, to podstawą do określenia tych wielkości może być stwierdzająca ich wysokość dokumentacja techniczna, nie zaś oświadczenia woli stron czynności prawnych oraz stwierdzające te oświadczenia dokumenty. Do stosownej dokumentacji technicznej sięgają zresztą także organy administracji publicznej, wydające zaświadczenia o samodzielności poszczególnych, zdatnych do wyodrębnienia lokali. Dane stwierdzone zaświadczeniem, w razie gdy budzą wątpliwości, mogą być weryfikowane w postępowaniu sądowym, w szczególności z wykorzystaniem dowodu z opinii biegłego (szerzej Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64).

Sądy orzekające w niniejszej sprawie nie naruszyły art. 21 pr. geod. kart., gdyż z przepisu tego wynika wyłącznie, że nieruchomości w księgach wieczystych powinny być oznaczane zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, ale przepis ten nie określa, kiedy w księdze wieczystej może dojść do wpisu zmieniającego dotychczas ujawnione w nim dane.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw