



Sygn. akt III CSKP 64/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa (...) Zakładów Meblarskich "M." Spółdzielni Pracy w K. w likwidacji
przeciwko L.T., E.D., M.G., A.R., M.C., J.M., M.M., X.Y., J.S., M. S., T.S., M. W.,
S.W., G.Ł., Ł.W., K.W., R.L., E.K., J.K., S.K., A.N., P.K., B.J., J.J., M.M., S.P., L.P.,
T. S.A. w K., P. sp. z o.o. w W., M. sp. z o.o. (...) S.K.A. w W.
i Międzynarodowemu Transportowi Drogowemu i Spedycji "O." (...) sp.j. w N.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 lutego 2021 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych L. T. i A.R.
od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną;

**2) zasądza na rzecz (...) Zakładów Meblarskich "M."
Spółdzielni Pracy w K. w likwidacji oraz J.S. od L. T. i A.R. kwoty
po 2700,- (dwa tysiące siedemset) złotych w częściach równych
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelacje L. T. i A.R. od wyroku Sądu Rejonowego w K., którym ten Sąd uzgodnił treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II jako współużytkowników wieczystych R. L. i J. S. w udziałach po 353/70 000 części, M. S. w udziale 2 824/70 000 części i (...) Zakładów Meblarskich M. Spółdzielni Pracy w K. w likwidacji w udziale 21180/70 000 części oraz nakazał wpisanie w dziale II w rubryce „właściciele wyodrębnionych lokali” nowych udziałów do prawa wieczystego użytkowania od nr 2 do numeru 36 oraz nakazał wpisanie w dziale I - Sp w rubryce 1.11 podrubryce 1.11.1 w polu 6.B jako wielkości udziału „14 630/70 000” w miejsce udziału 217/10 000, w pkt III oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Ustalił, że umową z dnia 19 maja 1995 r. Gmina K. oddała w użytkowanie wieczyste powódce nieruchomość zabudowaną przez powódkę dwoma budynkami produkcyjnymi, kotłownią, budynkiem biurowo-mieszkalnym i budynkiem magazynowo-warsztatowym, których własność została nieodpłatnie przeniesiona na powódkę. Kolejną umową z dnia 28 lipca 1995 r. sprzedała udziały w użytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości wraz z udziałami we współwłasności wszystkich budynków R. L. w 1/70 części, J. S. w 1/70 części i M.S. w 8/70 części. Budynki produkcyjne, kotłownia i budynek biurowo – mieszkalny stanowiły jeden kompleks budynkowy a naprzeciwko znajdował się budynek magazynowo-warsztatowy. W marcu 1997 r. został dokonany projekt podziału kompleksu budynkowego celem wyodrębnienia 11 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych. Część wspólną miały stanowić działki, fundamenty, ściany, klatki schodowe, dach, centralne ogrzewanie, wymiennikownia i instalacje elektryczne, wodnokanalizacyjne i gazowe. Zamiarem współużytkowników nie było dokonanie wyodrębnienia budynku magazynowo-warsztatowego.

W dniu 10 lipca 1997 r. powódka, R. L., J. S. i M.S. zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokali, na podstawie której wyodrębniono 11 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych. Suma udziałów w prawie użytkowania

wieczystego i współwłasności w częściach wspólnych budynku związana z własnością wyodrębnionych lokali wynosiła łącznie jedność. Przy obliczaniu udziałów w tej umowie pominięto powierzchnię użytkową budynku magazynowo - warsztatowego, któremu nie został przypisany żaden udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Budynek magazynowo-warsztatowy o powierzchni 118,10 m² od czasu zawarcia umowy był utrzymywany przez powódkę, J. S., M.S. i R.L., którzy z niego korzystali z wyłączeniem właścicieli lokali wyodrębnionych. Od 1998 r. remontów i nakładów na jego wyposażenie dokonywali powódka i M. S., a powódka opłacała podatki i uiszczala opłaty za media. Budynek był oferowany do sprzedaży a pierwotni współużytkownicy wieczystości traktowali go jako współwłasność.

Przy przyjęciu, że budynek magazynowo-warsztatowy stanowi samodzielny lokal, powierzchnia użytkowa wszystkich lokali na spornej nieruchomości wynosi 3348,40 m², a udziały w użytkowaniu działek oraz we współwłasności budynku wynoszą odpowiednio określone udziały, w tym dla budynku magazynowo-warsztatowego 353/10 000 części. Przy ustalaniu wysokości udziałów Sąd oparł się na opinii biegłego

Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy. Wskazał, że spór dotyczył tego, czy budynek magazynowo-warsztatowy należy traktować jako samodzielny niewyodrębniony lokal, czy jako część wspólną przeznaczoną do użytku wszystkich współwłaścicieli.

W jego ocenie Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że budynek ten stanowił samodzielny lokal, co zostało także przyznane przez apelującego do protokołu rozprawy, oraz że strony umowy z 1997 r. nie chciały, by stanowił część wspólną. Na takie ustalenie pozwalały nie tylko zeznania stron ale również fakty dotyczące sposobu jego użytkowania. Niewątpliwe jest również, że powierzchnia użytkowa tego lokalu nie została wliczona do ogólnej powierzchni użytkowej wskazanej w akcie notarialnym z 1997 r., w którym doszło do pierwotnego wyodrębnienia lokali, co przemawia za tym, że strony nie chciały go uczynić częścią wspólną. Skoro kubatura czterech budynków zgodnie z aktem notarialnym wynosiła 12 686 m² a kubatura piątego budynku magazynowo-warsztatowego 412 m²

i powierzchnia użytkowa 118,10 m², to stwierdzenie zawarte w projekcie podziału wskazujące kubaturę 12686 m² prowadzi do wniosku, iż pominięto ten budynek przy umowie ustanowienia odrębnej własności lokali. Fakt nie wzięcia tej powierzchni przy obliczaniu udziałów nie prowadzi do prostego wniosku, że odrębny budynek będzie stanowił część wspólną. Niewątpliwie budynek ten był wykorzystywany wyłącznie przez współużytkowników wieczystych, którzy dokonali pierwszego wyodrębnienia.

Ponadto zgodnie z art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 1 u.w.l. w brzmieniu z 1997 r., samodzielne niewyodrębnione lokale nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią współwłasności właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości lecz są własnością tego ostatniego i nie służą do użytku właścicieli lokali. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w art. 4 ust. 2 u.w.l., który stanowi, że jeżeli do wyodrębniania lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stroną kolejnych umów.

Wynikające z ustawy o własności lokali zasady dotyczące określania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w odniesieniu do lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych były bezwzględnie wiążące. Umowne określenie udziałów we współużytkowaniu wieczystym i we współwłasności budynku wskutek pominięcia powierzchni użytkowej spornego budynku spełniającego kryteria lokalu niewyodrębnionego naruszało zatem art. 3 ust. 1 u.w.l. w pierwotnym brzmieniu i postanowienia umowy z dnia 10 lipca 1997 r. sprzeczne z tym przepisem należy w świetle art. 58 § 1 k.c. uznać za nieważne.

Za spóźnione uznał Sąd Okręgowy twierdzenia o tym, że lokal LU A4 stanowi kotłownię obsługującą całą nieruchomość (art. 381 k.p.c.) a nadto nie był to fakt istotny, bo nie dotyczył żadnej z umów i wnioski dotyczyły obecnej sytuacji a nie roku 1997.

W jego ocenie Sąd Rejonowy nie naruszył art. 321 § 1 k.p.c., bo wynikający z niego zakaz orzekania ponad żądanie nie stanowi przeszkody do dokonania przez Sąd *meriti* stosownej modyfikacji niejasno ujętej konkluzji pozwu, jeżeli taka modyfikacja jest zgodna z wolą powoda. To samo dotyczy sytuacji gdy powód w toku postępowania ostatecznie sprecyzował treść żądania w procesie na

podstawie art. 10 u.k.w.h. Zmiana żądania pozwu nastąpiła w piśmie procesowym i nie zawierała braków formalnych, pismo zostało doręczone pełnomocnikowi apelujących na rozprawie, a więc spór zawisł i niezasadnie zarzucono naruszenie art. 193 § 2³ i § 3 k.p.c.

Sąd Okręgowy podzielił również wszystkie argumenty poglądu prawnego Sądu pierwszej instancji. Wskazał, że nie doszło do naruszenia art. 3 ust. 1 u.w.l., skoro przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej ma charakter bezwzględnie obowiązujący i strony umowy nie mogą go odrębnie określić, bo przepisy w tej części nie przewidywały wyjątków. Z art. 2 ust. 1 u.w.l. wynika, że każdy lokal może stanowić odrębną nieruchomość i budynek magazynowo-warsztatowy spełniał te kryteria, bo był nakryty dachem i wydzielony ścianami wewnętrznymi. Nie można podzielić zarzutów dotyczących zasady *superficies solo cedit*, bo nie ma ona zastosowania przy użytkowaniu wieczystym. Istotą tego prawa jest, że własność nieruchomości gruntowej przysługująca gminie lub Skarbowi Państwa nie rozciąga się na własność budynków przysługującą wieczystemu użytkownikowi. Prawidłowo zostały rozważone skutki nieważności umowy, bo wskazano, że dotyczyły tylko tych postanowień, które były dotknięte wadą a nie zostało wykazane by bez nich strony zawarłyby umowę z 1997 r.

Podzielił pogląd, że możliwe jest uporządkowanie najpierw wpisów dotyczących prawa głównego ujawnionego w księdze wieczystej, gdyż prawo to narzuca kształt prawu akcesoryjnemu. Za prawidłowe uznał przyjęcie, iż w zakresie nabycia udziałów pozwani nie znajdowali się pod ochroną rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pogląd przeciwny prowadziłby do sytuacji, w której udziały po zsumowaniu nie wyrażałyby się liczbą 1 a nadto treść umów nabycia lokali i sposób użytkowania budynku powodowało, że potencjalni nabywcy odrębnych lokali z łatwością zorientować, że przedmiotowy budynek nie jest objęty udziałem w nieruchomości wspólnej.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku pozwani L. T. i A. R. zarzucili naruszenie prawa materialnego tj. art. 10 ust. 1 u.w.k.w. , art. 2 ust. 1 w zw. z ust. 2 u.w.l., art. 3 ust. 1 u.w.l., art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3. Ust. 1 u.w.l., art. 235 § 2 i

art. 4 ust. 3 u.w.l., art. 5 u.w.k.w., art. 10 w zw. z 24 ust. 1 zd 2 ust. 1¹u.w.k.w. a naruszenie przepisów postępowania wywiedli z naruszenia art. 321 § 1 w zw. z 391 § 1 oraz art. 378 § 2 k.p.c., art. 321 § 1 w zw. z 391 § 1 k.p.c., art. 321 § 1 w zw. z 385 k.p.c., art. 247 w zw. z 385 k.p.c. oraz art. 381k.p.c. i wniesli o jego uchylenie w punktach II – IV oraz uchylenie punktu I pkt 1 i ppkt 2 ppkt 1, 3, 26 -28 i 32 oraz pkt IV wyroku Sądu Rejonowego w K. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu względnie o jego uchylenie w punktach II-IV i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Treść art. 378 § 1 k.p.c. wyznacza granice rozpoznania sądu w postępowaniu apelacyjnym, bowiem stanowi, że sąd drugiej instancji „rozpoznaje sprawę”, a nie tylko „środek odwoławczy”. Oznacza to, że sąd drugiej instancji w sposób w zasadzie nieograniczony raz jeszcze bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji, a postępowanie apelacyjne stanowi kontynuację postępowania przed sądem pierwszej instancji. Sąd odwoławczy musi zbadać okoliczności wskazujące na ewentualną nieważność postępowania, przebieg i wyniki czynności procesowych sądu pierwszej instancji stosownie do zarzutów zgłoszonych przez apelującego, a w pełnym zakresie ocenić prawidłowość zastosowania w sprawie prawa materialnego. Jako instancja merytoryczna w razie dostrzeżenia błędów powinien naprawić wszystkie stwierdzone naruszenia prawa procesowego w zakresie wskazanym przez apelującego oraz wszystkie naruszenia prawa materialnego, bez względu na to, czy zostały wytknięte w apelacji (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2010 r., II PK 346/09, niepubl.). Szczególne znaczenie ma to w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którego istotą jest ustalenie rzeczywistego zakresu praw osób wpisanych do tej księgi. Stąd zaskarżenie apelacją przez pozwanych tylko niektórych punktów wyroku Sądu pierwszej instancji dotyczących udziałów tylko kilku współużytkowników wieczystych z pominięciem udziałów w części wspólnej dotyczących właścicieli lokali wyodrębnionych musiało prowadzić do rozważenia

okoliczności dotyczących całej nieruchomości. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy orzeczenie stanowi integralną całość i nie może podlegać badaniu tylko w części, skoro jakakolwiek zmiana musiałaby dotyczyć wszystkich współużytkowników. Ponadto Sąd ten oddalił obie apelacje a więc w jego orzeczeniu nie pojawiły się żadne nowe treści dotyczące innych osób, niż wskazane w zakresie zaskarżenia a motywy orzeczenia odnoszą się do argumentów skarżących podnoszonych w postępowaniu apelacyjnym, stąd nie bardzo wiadomo w jaki sposób Sąd drugiej instancji miałby naruszyć art. 321 § 1 w zw. z 391 § 1 i 378 § 2 k.p.c.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 321 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Podnoszona przez skarżących kwestia błędnego poglądu Sądu drugiej instancji, że zakres zaskarżenia i wnioski apelacji w razie jej uwzględnienia nie doprowadziłyby do sytuacji, w której udziały w nieruchomości wspólnej nie wynosiłyby 100% pozostaje bez znaczenia wobec oddalenia apelacji. Ponadto skoro Sąd orzekający przyjął inną koncepcję co do statusu budynku magazynowo-warsztatowego niż pozwani, co doprowadziło do nieważności umowy z 1997 r. w części dotyczącej udziałów, to zachodziła konieczność określenia ich od nowa. Argument wskazany przez skarżących pozostawał bez istotnego wpływu na rozstrzygnięcie.

Trzeba również wskazać, że artykuł 321 k.p.c. wyraża zasadę dyspozytywności, zgodnie z którą powód decyduje zarówno o wszczęciu postępowania, jak i o zakresie rozstrzygnięcia sprawy, natomiast zakres zaskarżenia i wnioski apelacji należą do zagadnienia granic rozpoznania środka zaskarżenia .

Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 321 w zw. z 385 k.p.c. wywodzonego na dokonaniu wbrew woli powoda zmiany wysokości udziałów poprzez wpisanie ich w mianowniku w siedemset tysięcznych częściach zamiast w siedemdziesiątych. Taki zabieg matematyczny przeprowadził Sąd pierwszej instancji z uwagi na wyliczenie udziału dotyczącego budynku warsztatowego w tysięcznych częściach. Sąd drugiej instancji zaakceptował to przeliczenie polegające na przemnożeniu licznika i mianownika nowego ułamka danego

właściciela przez liczbę 70, bo ułamki pozostały w granicach żądania powódki tylko wyrażone inną liczbą. Zgodność takiego rozstrzygnięcia ze swoją wolą potwierdziła też powódka w odpowiedzi na skargę kasacyjną.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 247 w zw. z 385 k.p.c. uzasadniony przeprowadzeniem dowodu przeciwko podstawie aktu notarialnego - umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali, w szczególności co do wielkości udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali. Przesłuchanie stron pierwotnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali nie było skierowane ani przeciwko podstawie ani ponad podstawę aktu i nie prowadziło do zakwestionowania jego postanowień. Prowadziło natomiast w ramach art. 65 § 2 k.c. do wyjaśnienia zamiaru stron w dacie zawierania umowy a zwłaszcza przyczyn nie objęcia umową budynku magazynowo – warsztatowego. Dowód ten nie prowadził do wykazania, że treść oświadczeń złożonych w akcie notarialnym była inna niż to wynika z dokumentu albo że nie odzwierciedla w pełni treści złożonych oświadczeń woli. Strony umowy potwierdziły swoją wolę zawarcia umowy takiej treści jaka jest zawarta w akcie notarialnym. Skarżący dokonują jedynie odmiennej oceny zeznań i kwestionują ustalenie, że magazyn pozostał lokalem niewyodrębnionym, mimo że treść aktu wyraźnie wskazuje, co strony umowy zaliczyły do nieruchomości wspólnej.

Brak podstaw, by podzielić zarzut naruszenia art. 381 k.p.c. przez Sąd Okręgowy.

Dowód i zgłoszone fakty zostały zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym po pięciu latach procesu i skarżący nawet nie próbują uzasadniać przyczyn opóźnienia ani nie przedstawiają argumentów, które mogłyby podważyć wywód Sądu dotyczący braku istotności przedstawionych faktów. Ponadto nie zgłosił w tym postępowaniu zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c., co powoduje utratę tego zarzutu w dalszym postępowaniu.

Nie można uznać za uzasadnionych wszystkich zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 10 u.k.w.h. uzasadnionego tym, że powódka nie ma interesu prawnego w wytaczaniu powództwa na rzecz trzech innych właścicieli lokali, na rzecz których została uzgodniona księga wieczysta:

Kodeks cywilny nie zawiera definicji interesu prawnego a jedynie określa jego funkcję jako materialnoprawną przesłankę powództwa o ustalenie, natomiast treść znaczeniową nadaje mu orzecznictwo i doktryna. Interes prawny jest obiektywną, wywołaną rzeczywistą koniecznością ochrony określonej sfery prawnej, potrzebą uzyskania przez powoda wyroku odpowiedniej treści. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury interes ten istnieje, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich naruszenia lub kwestionowania. Interes prawny zachodzi zatem nie tylko wtedy, gdy dotyczy obecnych stosunków prawnych i praw ale dotyczy także przyszłych lub prawdopodobnych stosunków prawnych. Może on wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i zapobiegać temu zagrożeniu (uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006 r., nr 10, poz. 160, Biul. SN 2006 r., nr 3, poz. 6, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015 r., nr 2, poz. 15, Biul. SN 2014 r., nr 3, poz. 6, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10, OSN-ZD 2012 r., nr 1, poz. 17, z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, M. Prawn. 2014 r., nr 20, poz. 1085, z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, M. Prawn. 2014 r., nr 20, poz. 1085, z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, G. Prawn. 2015 r., nr 121, poz. 11, z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 306/12, nie publ., z dnia 22 października 2014 r., II CSK 687/13, niepubl., z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 640/ 14, niepubl., z dnia 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 435/15, niepubl., z dnia 2 lutego 2017 r., I CSK 137/16, niepubl.).

Prawdopodobieństwo hipotetycznych lecz prawdopodobnych i przewidywalnych stosunków prawnych oceniane musi być w aspekcie skutków prawnych, jakie wywiera umowa ustanowienia odrębnej własności lokali, a więc skutków, jakie pociąga zarówno jej zawarcie, jak i ustalenie nieważności. Powódka jako jeden z pierwotnych i obecnych współużytkowników wieczystych miała własny interes prawny w wystąpieniu z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

który był nieprawidłowy i prowadził do nieważności części postanowień umownych. Fakt, że trzy osoby z pozwanych uzyskały większe udziały w użytkowaniu wieczystym w związku posiadaniem przez nie prawa współwłasności budynku magazynowego, nie ma żadnego wpływu na interes prawny powódki we wniesieniu powództwa na swoją rzecz. Interes ten nie jest przy tym materialnoprawną przesłanką wniesienia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przeciwnie niż przy powództwie o ustalenie prawa na podstawie art. 189 k.p.c.

Mają rację pozwani, że zgodnie z art. 2 ust. 1 u.w.l. samodzielny lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu może stanowić odrębną nieruchomość ale nie musi. Nie oznacza to jednak, że taki samoistny lokal w razie niewyodrębnienia automatycznie staje się jednym ze składników części wspólnej nieruchomości. Lokal ten stanowi własność użytkownika wieczystego, w tej sprawie powódki, R. L., J. S. i M.S. i do nich należy decyzja o dalszym statusie prawnym lokalu a zwłaszcza o pozostawieniu go jako lokalu niewyodrębnionego i pozostającego ich współwłasnością. Taki sam pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 września 2016 r., IV CSK 786/15 (nie publ.) stwierdzając, że zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. niewyodrębnione samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej i nie stanowią przedmiotu współwłasności lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, lecz są wyłączną własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości. Niewyodrębnionych samodzielnych lokali nie można uznać za części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, co znajduje potwierdzenie w art. 4 ust. 2 u.w.l. Mieć trzeba na uwadze, że art. 3 ust. 2 został zmieniony z dniem 26 września 1997 r. i wtedy uzyskał treść określającą skład nieruchomości wspólnej czyli grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nie ma jednak żadnych podstaw do przyjęcia, że przed tą zmianą do nieruchomości wspólnej wchodziły też samoistne niewyodrębnione lokale, o czym świadczy art. 4 ust. 2, który pozostawał w tym samym brzmieniu cały czas. Tożsame stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, (OSNC 2000, nr 6, .poz. 104) oraz w wyrokach z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, (OSNC 1999, nr 6, poz. 113) i z dnia 22 października 2004 r., II CK 98/04 (niepubl.).

Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 3 ust. 1 u.w.l. przez błędne przyjęcie, że w skład nieruchomości wspólnej nie mogą wchodzić lokale spełniające wymogi samodzielności, podczas gdy w przepisie określony minimalny skład nieruchomości wspólnej, co oznacza że osoba dokonująca wyodrębnienia może zdecydować, które z izb będą dotychczasowemu właścicielowi, który może zaliczyć do części wspólnej także te części budynku, które spełniają przesłanki samodzielności.

Odwołać się trzeba do argumentacji prawnej przedstawionej wyżej, jak również stwierdzić, iż skarżący pomijają ustalony stan faktyczny, z którego wynika, że podczas pierwszego wyodrębnienia strony umowy wskazały na elementy nieruchomości wspólnej określając jej skład i nie zaliczyły do niej budynku magazynowo-warsztatowego. Ponadto budynek ten przez czas służy do wyłącznego użytku czterech współwłaścicieli.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 58§ 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.w.l. trzeba wskazać, że normy określające wielkość udziału w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu wyodrębnionego i właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych mają charakter bezwzględnie obowiązujący a nadto powinny być stosowane przepisy w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy z 1997 r., więc twierdzenia skarżących, że wobec późniejszej ich zmiany dopuszczalne jest obecnie odstępianie od panujących wówczas zasad, nie może być uznane za słuszne. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. 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 niewyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku liczonej wraz z powierzchnią lokali przynależnych. Powierzchnia użytkowa budynku była w niniejszej sprawie wadliwie określona wskutek pominięcia budynku magazynowego. Jest to okoliczność, która narusza również art. 3 ust. 3 u.w.l. w poprzednim brzmieniu, bo jeżeli w skład nieruchomości wchodzi kilka budynków, udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej wyznacza stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej tych

budynków, liczone w obu wypadkach wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Ta zasada prawna została złamana a więc postanowienia umowy z 1997 r. w zakresie określenia wysokości udziałów były sprzeczne z ustawą, co powodowało ich nieważność na podstawie art. 58 § 1 k.c., jak to prawidłowo oceniły Sądy obu instancji. Art. 3 ust. 3 u.w.l. stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej zmiany wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jeżeli zostały one w umowie określone z naruszeniem tego przepisu i w taki sposób ujawnione w księdze wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr. 6, poz. 64).

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 235 § 2 k.c. w zw. z art. 4 ust. 3 u.w.l. Skarżący powołali się w dwuzdaniowym uzasadnieniu zarzutu na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17 orzekającej, że prawo użytkowania wieczystego jest prawem podporządkowanym odrębnej własności lokalu. Art. 235 § 2 k.c. nie mógł zostać naruszony, bo wyrażona w nim zasada, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym nie była przedmiotem rozpoznania Sądu Okręgowego, który prawidłowo zastosował art. 2, 3 i 4 u.w.l. Skarżący nadto w ogóle nie wykazali jaki wpływ ma ten zarzut na rozstrzygnięcie.

Błędnie skarżący podnoszą zarzut naruszenia art. 5 u.k.w.h. przez niezastosowanie rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych do nabycia praw przez pozwanych wobec uznania, że dobra wiara jest wyjątkiem i nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania.

Sąd drugiej instancji nie odwołał się teorii, że publiczna wiara ksiąg wieczystych jest wyjątkiem i w motywach zaskarżonego wyroku takiego twierdzenia nie zawarł. Istotą wiary publicznej ksiąg wieczystych jest ochrona nabywcy prawa własności lub innego prawa rzeczowego wpisanego do księgi wieczystej, jeżeli prawo to nie przysługiwało rozporządzającemu lub nawet nie istniało. Jednak rękojmia nie chroni przed nieważnością czynności prawnej z innych przyczyn niż brak kompetencji rozporządzającego do dokonania czynności prawnej a więc rękojmia chroni tylko ważne rozporządzenia. Częściowa nieważność umowy z 1997

r. nastąpiła z przyczyny nie objętej zakresem art. 5 u.k.w.h. i nie było podstaw do jego stosowania. Wskazać też trzeba, że zarzut został nieprawidłowo sformułowany bo skarżący zarzucają jego błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Podstawa skargi kasacyjnej przewidziana w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. wyróżnia dwie formy naruszeń prawa materialnego-błędne rozumienie treści lub znaczenia normy prawnej z punktu widzenia ustalonych reguł wykładni (błędna wykładnia) oraz błędne subsumowanie faktów ustalonych w procesie pod abstrakcyjny stan faktyczny zawarty w hipotezie normy prawnej (niewłaściwe zastosowanie). Skarżący powinien zatem wskazać oddzielnie każdą z postaci naruszenia prawa materialnego i przytoczyć zarzuty odpowiednie do każdej z nich.

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 10 w zw. z 24 ust. 1 zd.2 i ust. 1¹ u.k.w.h. przez oddalenie apelacji od wyroku uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do wpisów dotyczących użytkowania wieczystego i wpisów dotyczących wyodrębnionych lokali i części niewyodrębnionej w sytuacji występującej przeszkody do wpisu. Skarżący podnoszą, że stan prawny nieruchomości zarówno co do wieczystego użytkowania, jak i nieruchomości wyodrębnionych lokali wynika zarówno z działu II jak i z działu I - O i w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy brak było spójności w dziale I - O lokali wyodrębnionych do ksiąg wieczystych w odniesieniu do lokali A i C wydzielonych do zamkniętych ksiąg wieczystych oraz w odniesieniu wpisu jako użytkowników wieczystych każdorazowych właścicieli. W ich ocenie wyrok Sądów *meriti* nie doprowadzi do rzeczywistego uzgodnienia treści księgi wieczystej i występowała zatem przeszkoda do wpisu wyłączająca możliwość uwzględnienia powództwa.

Wpis w księdze wieczystej dotyczący oznaczenia nieruchomości nie przesądza o prawie własności lub innym prawie rzeczowym wpisanym do księgi wieczystej, nie jest objęty publiczną wiarą ksiąg wieczystych i nie powoduje także niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Osoba uprawniona może w każdym czasie domagać się sprostowania na podstawie 27 ust. 1 u.k.w.h., jako że dział ten służy do wpisywania danych faktycznych dotyczących położenia i oznaczenia nieruchomości, a nie do wpisywania praw. Nie można zatem twierdzić, że twierdzenia skarżących dowodzą istnienia przeszkody do

dokonania wpisu na podstawie zaskarżonego wyroku, zwłaszcza że wpis będzie dotyczył udziałów w nieruchomości wspólnej i pozostaje bez wpływu na treść ksiąg wieczystych dotyczących wyodrębnionych lokali.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz § 2 ust. 6, § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018 r., poz. 265) oraz art. 98 § 1, 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 6 i § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.).