

POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy Miasta G.

przy uczestnictwie L. T., A. W. - następcy prawnego J. P., D. S., Z. L., B. W., A. W.,
R. N., L. L., S. F., B. A., A. R. i P. D.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 sierpnia 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 27 października 2016 r., sygn. akt XVI Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 października 2016 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację Gminy Miasta G. („Gmina”) i uczestników D. S., Z. L., B. B., B. W., A. W., R. N., L. L., S. F., B. A., A. R. i P. D. od postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 22 lutego 2016 r., oddalającego wniosek Gminy o „odłączenie z Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G., działki nr 424/1 obszaru 108m² i przeniesienie jej do księgi wieczystej nr KW nr (...) tego sądu. Zmianę opisu budynku przy ul. P. poprzez wpis adresu P. K. i powierzchni użytkowej 928,33 m², liczba samodzielnych lokali 20”.

Do wniosku załączono prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w G. z dnia 21 listopada 2014 r. w sprawie o sygn. akt XII Ns (...) (dalej – „Postanowienie z 2014 r.”), którym zezwolono Gminie Miasta G., B. B., B. W., A. W., R. N., S. F., B. A., A. R., P. D. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną przy ul. P. w G., obejmującej działkę gruntu nr 422, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), tj. „na połączenie powyższej nieruchomości z nieruchomością położoną przy ul. K. w G. obejmującą działkę gruntu nr 424/1, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz na wynikającą z opisanego wyżej połączenia zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom lokali, które położone są na nieruchomości przy ul. P. w G. (udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu utworzonego przez połączenie nieruchomości oraz udziałów w prawie własności tych części znajdujących się tam budynków, które przeznaczone są do wspólnego korzystania)”. Załączono również akt notarialny rep. A nr (...) z dnia 27 lipca 2012 r. Notariusza I. F., wypis z Rejestru Gruntów działki nr 422 obr. 89 pow. 208m² ul. P., Wypis z Rejestru Gruntów działki nr 424/1 obr. 89 pow. 108m² ul. K., a także, wskutek wezwania Referendarza, wypis z kartoteki budynków odnośnie budynku mieszkalnego o 5 kondygnacjach, położonego na działce nr 422 przy ul. P. oraz 9 ujawnionych samodzielnych lokali.

W sprawie ustalono, że księga wieczysta nr (...) jest prowadzona dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość (dalej – „nieruchomość P.”). W dziale I-O ujawniono budynek położony przy ul. P., z którego wyodrębniono lokale, oraz właściciela - Gminę Miasta G.

Księga wieczysta nr (...) jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej (dalej – „nieruchomość K.”).

Właścicielem obu nieruchomości jest Gmina Miasta G., ale tylko nieruchomość P. została oddana w użytkowanie wieczyste.

Sądy obu instancji nie miały wątpliwości co do tego, że na podstawie art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej - „u.k.w.h.”) Gmina może żądać połączenia

objętych wnioskiem nieruchomości, skoro graniczą one ze sobą, a ponadto istnieją doniosłe racje przemawiające za ich połączeniem, gdyż część lokali i komórek lokatorskich w piwnicy z działki przy ul. K. zachodzi na nieruchomość P. Nie negowały też, że Postanowienie z 2014 r. zastępowało niezbędną w świetle orzecznictwa zgodę współużytkowników wieczystych na dokonanie przez właściciela nieruchomości P. i K. (działki nr 424/1) ich połączenia. Jednakże przeszkody do dokonania wpisu dopatrzyły się w tym, że do wniosku nie dołączono dokumentu świadczącego o połączeniu przedmiotowych nieruchomości oraz nabyciu przez współwłaścicieli wyodrębnionych lokali prawa użytkowania wieczystego nieruchomości K. Sąd Okręgowy za niezbędne uznał też - w świetle bezwzględnie wiążącego art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (ówcześnie tekst jedn. Dz.U. z 2015, poz. 1892; dalej - „u.w.l.”) - dokonanie i udokumentowanie zmiany przysługujących tym właścicielom udziałów w nieruchomości wspólnej. Zwrócił bowiem uwagę, że w przeciwnym razie uwzględnienie wniosku prowadziłoby do tego, iż wpisy dotyczące udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej byłyby niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ po dokonanych wpisach budynek na nieruchomości P. miałby większą powierzchnię (wg wnioskodawcy 928,33 m²) niż ta, która leżała u podstaw pierwotnego oznaczenia wielkości tych udziałów. Do dokonania zaś korekty wielkości udziałów niezbędne są zmiany w umowach o ustanowieniu własności poszczególnych lokali i o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odpowiednim ułamku z zachowaniem formy aktu notarialnego. Zgoda na połączenie (zezwoleństwo sądu) ani tych zmian nie zastępuje, ani nie powoduje. Niezależnie od tego wytknął wnioskodawcy brak udokumentowania wnioskowanych zmian dotyczących oznaczenia nieruchomości P. (danych adresowych budynku, jego powierzchni i liczby samodzielnych lokali).

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wywiodła Gmina Miasta G., zaskarżając je w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 21 u.k.w.h., i wnosząc o uchylenie postanowienia w całości oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Naruszenia art. 21 u.k.w.h. dopatrzyła się w przyjęciu, że dla połączenia graniczących ze sobą, należących do tego samego właściciela i wyodrębnionych wieczystoksięgowo dwóch nieruchomości, z których jedna została oddana w użytkowanie wieczyste w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali, zachodzi konieczność nie tylko uzyskania zgody współużytkowników wieczystych na połączenie, ale konieczne jest także nabycie przez współużytkowników wieczystych udziałów w prawie użytkowania wieczystego przyłączanej nieruchomości jako warunku niezbędnego do ujawnienia połączenia nieruchomości. Jej zdaniem, formułowanie tego ostatniego wymagania nie ma podstaw prawnych. Ponadto nabycie takie byłoby prawnie niemożliwe, ponieważ *in casu* do czasu przyłączenia do nieruchomości P. działka nr 424/1 stanowi część składową nieruchomości K., a zgodnie z art. 47 § 1 k.c. części składowe rzeczy nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Prowadziłoby też do tego, że użytkownicy wieczystości nieruchomości P. (właściciele wyodrębnionych lokali) nabyliby udziały w prawie do nieruchomości K., w tym - z naruszeniem pierwszeństwa najemców - do położonych w niej samodzielnych i niewyodrębnionych lokali, podczas gdy własność lokalu (*in casu* w nieruchomości P.) nie może być dodatkowo związana z udziałem w odrębnej nieruchomości (*in casu* K.), innej niż ta, w której jest wyodrębniony. Skarżąca podkreśliła też, że zabiega o połączenie nieruchomości P. i K. (odłączenia i przyłączenia działki nr 424/1) i to właśnie ta czynność winna być ujawniona w księdze wieczystej, przy czym do połączenia już doszło, gdyż właściciel gruntu i użytkownicy wieczystości zaaprobowali połączenie (tj. wnioskodawca złożył wniosek oraz uzyskał zgodę Sądu na połączenie nieruchomości).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dla oceny prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego miarodajny jest stan prawny obowiązujący w chwili jego wydania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2001 r., II CKN 1343/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 133), czyli stan sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716), mocą której prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele

mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów (art. 1 ust. 1), a tym samym przysługujące właścicielom odrębnych lokali udziały we współużytkowaniu wieczystym przekształciły się - z zachowaniem ich wielkości (art. 1 ust. 4) - w udziały we współwłasności gruntu.

W świetle tego stanu prawnego należy przede wszystkim rozważyć, czy w okolicznościach sprawy do przedmiotowego połączenia nieruchomości konieczne było odrębne, należycie udokumentowane oświadczenie o ich połączeniu. Stanowisko Sądu Okręgowego w tym względzie było zgodne z poglądem Sądu Rejonowego w G. wyrażonym w uzasadnieniu Postanowienia z 2014 r., w którym wskazano, że oświadczenie woli właściciela (użytkownika wieczystego) albo współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) o połączeniu nieruchomości powinno być złożone w formie wskazanej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.

Punktem wyjścia powinno być stwierdzenie, że występująca w niniejszej sprawie z wnioskiem o połączenie Gmina działała w charakterze właściciela nieruchomości P. i K. (a nie członka wspólnoty mieszkaniowej P., współuprawnionego na równi z użytkownikami wieczystymi do nieruchomości wspólnej i działającego na rzecz wspólnoty), o czym świadczy tożsamość podmiotowa po stronie właściciela łączonych nieruchomości oraz okoliczność, że nieruchomość K. (działka nr 424/1) nie jest obciążona prawem użytkowania wieczystego i właścicielom lokali wyodrębnionych w nieruchomości P. nie przysługują do niej żadne prawa. Nie budzi zaś wątpliwości, że kompetencja użytkownika (współużytkownika) wieczystego do żądania połączenia nieruchomości mogłaby być w ogóle rozważana tylko wtedy, gdy obie łączone nieruchomości znajdowałyby się w jego użytkowaniu wieczystym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/2012, OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95). *In casu* oznacza to, że do złożenia wniosku o połączenie nieruchomości uprawniona była jedynie Gmina. Zarazem należy przyjąć, że wyrażone w jej wniosku, zgodne z art. 21 u.k.w.h. żądanie połączenia nieruchomości, stanowi właśnie wymagane przez Sąd Okręgowy oświadczenie woli właściciela o połączeniu i podstawę wpisu, w związku z czym nie jest konieczne złożenie odrębnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma tu zastosowania). Z drugiej strony trzeba podkreślić, że dominujące

w judykaturze zapatrywanie, iż graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i tracą tę odrębność w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej (por. zwłaszcza uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008 nr 6, poz. 62, z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 4 i z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013, nr 9, poz. 108) oznacza, iż wpis połączenia ma charakter konstytutywny, a tym samym nie można zgodzić się ze skarżącą, że do połączenia nieruchomości doszło (mogło dojść) jeszcze przed złożeniem wniosku.

Sądy orzekające w niniejszej sprawie oraz wnioskodawca i popierający jego stanowisko uczestnicy nie mieli wątpliwości co do tego, że Gmina legitymowała się wymaganą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201) zgodą użytkownika wieczystego (współuprawnionych do nieruchomości wspólnej P.) na połączenie nieruchomości P. z częścią nieruchomości K. (działką nr 424/1) oraz związaną z tym zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodę tę wywodzono z Postanowienia z 2014 r., zakładając, że udzielone nim zezwolenia w istocie zastępują zgody na połączenie nieruchomości oraz zmianę wielkości udziałów. Ujęcie takie nie jest wolne od wątpliwości, ponieważ z uzasadnienia Postanowienia z 2014 wynika też, że zezwolenie to (zezwolenia te) zostało udzielone na podstawie art. 199 k.c., co wynikało z przeświadczenia, iż sprawy nieobjęte art. 21 ust. 3 u.w.l. powinny być rozstrzygane na podstawie art. 199 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, OSP 2010, z. 10, poz. 9 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, nie publ.) i że art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. nie dotyczy powstałej sytuacji. Zgodnie zaś z tradycyjnym poglądem rozstrzygnięcie sądu wydane na podstawie art. 199 zd. 2 k.c. nie jest równoznaczne z dokonaniem czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu (*in casu* udzieleniem zgody), lecz zastępuje wolę współwłaścicieli sprzeciwiających się dokonaniu czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, dzięki czemu pozostali współwłaściciele mogą jej dokonać ze skutkiem względem tych, którzy się jej sprzeciwiali (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1977 r., III CRN 209/77, nie publ. i uchwała Sądu

Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 213). Z drugiej strony na gruncie art. 24 u.w.l. uznaje się, że rozstrzygnięcie sądu zastępuje uchwałę właścicieli lokali. Poglądu, że Postanowienie z 2014 r. zastępowało zgodę współużytkowników wieczystych na połączenie i zmianę wysokości udziałów (a nie jedynie oświadczenia woli współuprawnionych, którzy nie wyrazili swej zgody) można bronić także dlatego, iż czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu było tu jednostronne oświadczenie współuprawnionych, które dla swej skuteczności powinno być złożone właścicielowi łączonych nieruchomości, a więc Gminie, która była jednym z adresatów zezwolenia (jak się zdaje, jako właściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości P.).

W każdym razie skarżąca ma rację, że do połączenia nieruchomości, z których jedna była obciążona prawem użytkowania wieczystego, nie było potrzebne, oprócz zgody użytkownika wieczystego (współużytkowników wieczystych), uprzednie albo jednoczesne nabycie przezeń prawa użytkowania wieczystego do drugiej nieruchomości. Pogląd taki reprezentowała większość doktryny, przy czym trafnie wskazywano, że skutkiem połączenia było rozciągnięcie istniejącego prawa użytkowania wieczystego na całą nieruchomość powstałą wskutek połączenia. Za stanowiskiem takim przemawia nie tylko reguła wyrażona w art. 22 ust. 1 u.k.w.h., ale także dążenie do uniknięcia zbędnych - z punktu widzenia godnych ochrony interesów zainteresowanych osób - komplikacji, które *in casu* wiązałyby się także z tym, że w przypadku odłączenia i przyłączenia jedynie części nieruchomości (działki nr 424/1) bez uprzedniego wyodrębnienia tej części ustanowienie tylko na niej użytkowania wieczystego byłoby w ogóle niemożliwe (art. 47 § 1 k.c.).

Odrębną kwestią jest natomiast podkreślana przez Sąd Okręgowy konieczność dokonania czynności dostosowującej wielkość przysługujących właścicielom odrębnych lokali udziałów w nieruchomości wspólnej do wymagań określonych w art. 3 ust. 3 u.w.l., w związku ze zwiększeniem nieruchomości wskutek połączenia. Skarżąca nie przedstawiła w tym zakresie szerszej argumentacji, nie negowała jednak, że połączenie nieruchomości w jednej księdze wieczystej spowoduje, iż dotychczas ukształtowane udziały jako prawa związane z odrębną własnością lokali będą niezgodne z art. 3 ust. 3 u.w.l. W uzasadnieniu

wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania zwróciła ponadto uwagę, że właściciela nieruchomości gruntowych nie wyposażono w narzędzia prawne, którymi skutecznie mógłby przymusić użytkownika wieczystego do dokonania wymaganych przez Sąd odwoławczy czynności. Jej zdaniem, doprowadzenie wielkości udziałów w nieruchomości powstałej w wyniku połączenia do zgodności z art. 3 ust. 3 u.w.l., winno być traktowane jako skutek połączenia nieruchomości, a nie jego warunek.

Tym niemniej należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że nieodzownym korelatem połączenia nieruchomości, z których obie są zabudowane budynkami mieszkalnymi, a w jednej z nich zostały wyodrębnione nieruchomości lokalowe (*in casu* nieruchomość P.), jest zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej (por. postanowienie SN z dnia 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17, OSNC 2019, nr 9, poz. 93). Jest to prostą konsekwencją wynikającego z połączenia zwiększenia liczby i łącznej powierzchni użytkowej lokali oraz zastosowania art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l. Wychodząc z takiego samego założenia, w Postanowieniu z 2014 r. Sąd Rejonowy udzielił zezwolenia zarówno na połączenie nieruchomości, jak i na związaną z tym połączeniem zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powstaje jednak pytanie, kto i kiedy powinien na nowo określić (zmienić dostosowawczo) wysokość udziałów. Treść art. 22 ust. 3 pkt 5 i 9 u.w.l. - zaliczającego do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną udzielenie zgody na zmianę udziałów w razie wyodrębnienia lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej albo w razie podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym - wskazuje, że co do zasady dokonanie zmiany wielkości udziałów wymaga podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali. Z orzecznictwa wynika zaś, że zmiana będąca prostą konsekwencją nadbudowy lub przebudowy i zastosowania art. 3 ust. 3 u.w.l. (tzw. zmiana konsekwencyjna, dostosowawcza), może być dokonana przez zarząd wspólnoty po podjęciu przez większość właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi stosownego pełnomocnictwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16, nie publ.). Zarazem należy mieć na względzie, że w rozpatrywanym

przypadku, inaczej niż w określonym w art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., kiedy to czynności przekraczającej zwykły zarząd dokonuje zarząd wspólnoty umocowany przez uchwałę - dokonanie tej czynności wymaga też prawidłowego określenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej (por. art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l.) związanego z wyodrębnianym lokalem powstałym wskutek nadbudowy lub przebudowy, a więc także zmiany wysokości dotychczasowych udziałów - czynność będąca przedmiotem zgody (połączenie nieruchomości) jest dokonywana przez inny podmiot niż wspólnota mieszkaniowa (właściciele lokali), a mianowicie przez właściciela łączonych nieruchomości. W braku szczególnego umocowania nie ma on kompetencji do samodzielnego złożenia oświadczenia o zmianie wysokości udziałów wynikającej z połączenia. *In casu* Postanowienie z 2014 r. nie jest źródłem takiej kompetencji, a z jego uzasadnienia zdaje się wynikać, że udzielający zezwolenia Sąd Rejonowy zakładał konieczność podjęcia w tym względzie uchwały właścicieli lokali z zachowaniem - jako że chodzi tu o swoiste rozporządzenie udziałami - formy aktu notarialnego (art. 158 i art. 237 k.c.). Chodziłoby tu zatem o czynność wnioskodawców wskazanych w Postanowieniu z 2014 r. (w tym Gminy).

Dokonania takiej czynności wnioskodawczyni jednak w niniejszej sprawie nie wykazała. Przedstawionej konstrukcji nie podważa też jej stwierdzenie, że właściciel łączonych nieruchomości nie ma instrumentów umożliwiających wymuszenie oświadczenia o zmianie wielkości udziałów. Skoro bowiem możliwość połączenia przezeń nieruchomości była uzależniona od zgody wieczystego użytkownika – nie była pozostawiona swobodnej decyzji właściciela - nie było przeszkód, by była też uzależniona od złożenia przez wspólnotę mieszkaniową (współwłaścicieli, współużytkowników wieczystych nieruchomości wspólnej) oświadczenia o zmianie udziałów, którego skuteczność byłaby warunkowana (*conditio iuris*) połączeniem nieruchomości.

Powstaje jednak pytanie, czy rzeczywiście – jak sugeruje art. 22 ust. 3 pkt 5 i 9 u.w.l. i jak zakładał Sąd Rejonowy w Postanowieniu z 2014 r. – do zmiany wysokości udziałów konieczne jest złożenie stosownego oświadczenia woli. Należy bowiem zwrócić uwagę, że zgodnie z utrwalonym już orzecnictwem wadliwe określenie albo nieokreślenie wielkości udziałów w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (rozporządzenie lokalem, zobowiązującej do

rozporządzenia) co do zasady nie powoduje nieważności tej czynności prawnej, a w miejsce nieważnego postanowienia wchodzi regulacja ustawowa wynikająca z art. 3 ust. 3 lub 5 u.w.l. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996, nr 7–8, poz. 96, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81, z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64 i z dnia 29 listopada 2017 r., I CSK 211/17, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 21, z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, nie publ., z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, nie publ., z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 357/09, nie publ., z dnia 7 października 2015 r., I CSK 722/14, niepubl., z dnia 16 marca 2016 r., IV CSK 259/15, nie publ., z dnia 6 lutego 2018 r., IV CSK 72/17, OSNC-ZD 2019, z. A, poz. 9 i z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18, nie publ.). Oznacza to, że w rozpatrywanych przypadkach, w tym w razie wyodrębnienia lokalu, związany z lokalem w nieruchomości wspólnej udział powstaje *ex lege*, niezależnie od oświadczenia w tym względzie. W takim ujęciu określenie wysokości udziałów na potrzeby wpisu do księgi wieczystej ma w istocie charakter techniczny, następuje na podstawie art. 3 ust. 3 u.w.l. i nie wymaga dodatkowych oświadczeń woli, lecz należytego udokumentowania danych niezbędnych do wyliczenia tych udziałów (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13 i z dnia 28 czerwca 2019 r., II CSK 142/18 i II CSK 150/18, nie publ. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18).

W konsekwencji można też bronić poglądu, że jeżeli właściciel zabudowanych nieruchomości, z których jedna była obciążona użytkowaniem wieczystym związanym z wyodrębnionymi lokalami, dysponował zgodą współużytkowników wieczystych (zezwoeniem sądu) na połączenie nieruchomości i związaną z tym zmianę wysokości udziałów, połączenie mogło być dokonane mimo braku stosownego oświadczenia o zmianie wielkości udziałów. Zmiana ta bowiem następuje *ex lege* (mocą art. 3 ust. 3 i 5 u.w.l.) wskutek połączenia nieruchomości i rozciągnięcia statusu nieruchomości wspólnej na całą nieruchomość powstałą wskutek połączenia. O ile w przypadku wyodrębnienia lokalu nośnikiem ustawowego skutku w postaci powstania udziału w nieruchomości

wspólnej jest wola wyodrębnienia lokalu, o tyle w rozpatrywanym przypadku byłaby nim wyrażona zgoda na zmianę wielkości udziałów związaną z połączeniem nieruchomości (zezwolenie sądu zastępujące tę zgodę).

Nawet jednak taka interpretacja nie podważa eksponowanego przez Sąd Okręgowy stwierdzenia, że zmiana wysokości udziałów powinna być ujawniona w księdze wieczystej równocześnie z połączeniem nieruchomości, tak aby uniknąć sytuacji, w której skutkiem dokonania połączenia (wpisu) byłaby niezgodność stanu prawnego (wysokości udziałów) ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Nie budzi wątpliwości, że niezgodność taka jest niepożądana, a wynikająca z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. funkcja ksiąg wieczystych ustalenia stanu prawnego nieruchomości oraz zasada ich szczegółowości wymagają co do zasady ujawnienia właściwym wpisem lub adnotacją pełnych i aktualnych danych objętych treścią księgi (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 r., V CSK 264/11, nie publ. i z dnia 16 grudnia 2016 r., I CSK 10/16, nie publ.). Konsekwentnie obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego jest przeciwdziałanie dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym wtedy, gdy sąd dysponuje stosowną wiedzą w tym zakresie (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 52/18, OSNC 2019, nr 9, poz. 89).

Prowadzi to do konkluzji, że w rozpatrywanym przypadku do dokonania (wpisu) połączenia nieruchomości konieczny był równoczesny wniosek właściciela o wpis prawidłowo określonych (zmienionych) udziałów oraz załączenie dokumentów potwierdzających tę prawidłowość, choćby nie musiało to być oświadczenie stosownego podmiotu o zmianie wysokości udziałów (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2019 r., II CSK 142/18 i II CSK 150/18). *In casu* wniosek Gminy nie czynił zadość tym wymaganiom, co sprzeciwiało się jego uwzględnieniu.

Nie zachodziły też podstawy do wzywania wnioskodawczyni do usunięcia braków wniosku. Wprawdzie w orzecznictwie dopuszczono takie wezwanie, jeżeli treść wniosku o wpis została ujęta zbyt wąsko, a nie było podstaw do dokonania

brakującego wpisu z urzędu, jednak dotyczyło to tylko sytuacji, w których brakujące dane były ujawnione w dokumentach dołączonych do wniosku (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 68/09, nie publ., z dnia 17 grudnia 2009 r., IV CSK 229/09, nie publ. i z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 334/09, nie publ.; odmiennie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2009 r., IV CSK 555/08, nie publ.).

W tej sytuacji ocena stanowiska Sądu Okręgowego co do dalszych przeszkód do dokonaniu wpisu wnioskowanego połączenia, tj. braku udokumentowania wnioskowanych zmian dotyczących oznaczenia nieruchomości P. (danych adresowych budynku, jego powierzchni i liczby samodzielnych lokali) - co do którego skarżąca w ogóle się nie ustosunkowała – nie ma już decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Na marginesie warto jednak zauważyć, że zgodnie z orzecznictwem przeszkoda do dokonania wpisu może niekiedy dotyczyć tylko części wniosku, nie powodując odmownego załatwienia go w całości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2007 r., IV CSK 323/07, nie publ., z dnia 2 grudnia 2009 r., I CSK 132/09, nie publ., z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 249/09 i IV CSK 254/09, nie publ. i z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 570/12, nie publ.), a dział I-0 księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz do wpisywania danych faktycznych, w związku z czym 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. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06 nie publ. i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18; por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2018 r., V CZ 12/18, nie publ. i tam przywoływane orzecznictwo). Tym niemniej w postanowieniu z dnia 24 maja 2012 r., V CSK 264/11, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie oznacza to, iż wpis danych w nowozakładanej księdze wieczystej może nastąpić sprzecznie z treścią dokumentów stanowiących podstawę jej założenia, dokumentów geodezyjnych oraz treścią dotychczasowych ksiąg wieczystych, w których ujęte były działki objęte wnioskiem.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.,
Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw