

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy K. [...] w B., B. B., R. B., M. K., J. T., D. G., D. W., A. B., W. B., P. H., D. K. i Gminy B.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 marca 2020 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Gminy B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 2 marca 2018 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. K. [...] w B. wniosła o dokonanie w dziale II księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, zmiany wpisów dotyczących wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. We wniosku nie wskazano uczestników postępowania.

Właściciele lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności – B. B., R. B., M. K., J. T., D. G., D. W., A. B., W. B., P. H., D. K. i dysponująca udziałem w nieruchomości związanym z niewyodrębnionym lokalem Gmina B. wniosli o

sprostowanie wpisów w dziale I-O ksiąg wieczystych Kw nr [...], Kw nr [...], Kw nr [...], Kw nr [...], Kw nr [...], Kw nr [...], Kw nr [...] poprzez ujawnienie aktualnego opisu i nowej powierzchni użytkowej lokali ponadto o dokonanie zmiany wpisów w dziale I-SP tych ksiąg poprzez wskazanie nowej wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z prawem odrębnej własności danego lokalu.

Sąd Rejonowy w B., po połączeniu wniosków do wspólnego rozpoznania, oddalił je postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r., a Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 2 marca 2018 r. oddalił apelację Gminy B. od powyższego postanowienia.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była zgodna. Ustalono, że w księdze wieczystej Kw nr [...], prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej, jest ujawniona jako właściciel Gmina B., a jako współużytkownicy wieczystości - właściciele lokali nr [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] w udziałach, wskazanych w umowach ustanowienia odrębnej własności. Gmina B. reprezentuje udziały w nieruchomości wspólnej, związane z nie wyodrębnionym lokalem nr [...]. Wspólnota przedstawiła jako podstawę wpisu: (1) uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nr [...] z 13 czerwca 2016 r. w sprawie usunięcia błędów w określeniu udziałów w nieruchomości wspólnej (podjętą większością 83% udziałów), której przedmiotem było wyrażenie zgody, na podstawie art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali, na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przez sprowadzenie ich do wielkości przewidzianej w art. 3 ust. 3 tej ustawy, upoważnienie Zarządu Wspólnoty do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych w sprawach koniecznych do dokonania i ujawnienia wskazanych korekt w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości głównej i wyodrębnionych lokali - w postaci dokumentów w formie zwykłej pisemnej, (2) uchwałę Zarządu Wspólnoty o skorygowaniu wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie inwentaryzacji, po sprowadzeniu ich według przedstawionego zestawienia do wspólnego mianownika - w postaci dokumentów w formie zwykłej pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, (3) inwentaryzację architektoniczno-budowlaną oraz zbiorcze zestawienie powierzchni lokali i całego budynku, sporządzone na podstawie ich aktualnych pomiarów, z wyliczeniem nowych udziałów przy przyjęciu

wspólnego mianownika - w postaci dokumentów w formie zwykłej pisemnej. Właściciele wyodrębnionych lokali przedstawili jako podstawę wpisu inwentaryzację architektoniczno-budowlaną oraz zbiorcze zestawienie powierzchni lokali i całego budynku, odpowiadające aktualnym pomiarom, z wyliczeniem nowych udziałów przy przyjęciu wspólnego mianownika - w postaci dokumentów w formie zwykłej pisemnej. Sąd Rejonowy stwierdził, że przeszkodami uniemożliwiającymi dokonanie wpisu były niezachowanie formy aktu notarialnego oświadczenia Wspólnoty dotyczącego zmiany udziałów w użytkowaniu wieczystym, wymaganej przez art. 73 § 2 w zw. z art. 157 § 1 oraz art. 27 k.c., brak formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym uchwały Zarządu Wspólnoty i pełnomocnictwa. Sąd drugiej instancji dokonał częściowo odmiennej oceny prawnej. Podzielił twierdzenie skarżącej Gminy B., że podstawą zmiany wielkości udziałów mógł być bezpośrednio art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Stwierdził jednak, że dla zmiany wpisów w księgach wieczystych konieczne jest przedstawienie umowy współwłaścicieli zawartej w formie aktu notarialnego bowiem, skoro z protokołu inwentaryzacji wynika inna jak dotychczas powierzchnia użytkowa lokali, to zmiana udziałów w części wspólnej ingeruje także w zakres dotychczasowych praw właścicieli wyodrębnionych lokali. Wskazał, że art. 22 ust. 3 pkt 5a tej ustawy dopuszcza podejmowanie przez zarząd wspólnoty czynności polegających na zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wtedy, gdy zachodzi potrzeba ich sprostowania w wyniku błędnego obliczenia (omyłki rachunkowej), a w tym wypadku udziały zostały określone w oparciu o nowe wyliczenia dotyczące powierzchni ujawnionych w księgach wieczystych nieruchomości lokalowych, wkraczając w prawo własności, stąd zmiana miałaby charakter merytoryczny a nie prostujący.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego złożyła Gmina B. wnosząc o uchylenie postanowień Sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji w zakresie żądania sprostowania i wpisu skorygowanych udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością lokali w budynku położonym na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...]. Jako zakres zaskarżenia wskazała orzeczenia w całości. Skarżąca powołała podstawy kasacyjne z art. 398³

§ 1 pkt 1 i 2 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego wskazała na uchybienie art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l. poprzez uznanie, że wpis w księdze wieczystej nie może być dokonany bez umowy zawartej przez wszystkich właścicieli lokali, podczas gdy podstawą powinien być wprost przepis ustawy, art. 3 ust. 3, art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. oraz art. 31 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez odmowę wpisu skorygowanych wielkości udziałów zgodnie z „zasadą ustawową”, art. 3 ust. 7 u.w.l. poprzez nieuwzględnienie, że metodologia obliczania udziałów w nieruchomości nie uległa zmianie, a korekta była spowodowana wcześniejszym nieprawidłowym ustaleniem powierzchni lokali i następnie udziałów ich właścicieli w częściach wspólnych budynku, art. 73 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że zmiana wysokości udziałów mogła nastąpić tylko na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 i art. 387 § 2¹ w zw. z art. 13 § 2 i art. 626⁸ § 2 k.p.c., upatruje skarżąca w wyjściu poza zakres kognicji sądu przy badaniu wniosku o wpis i ustaleniu okoliczności rzekomej zmiany powierzchni poszczególnych lokali jako przyczyny zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy zważył:

W pierwszym rzędzie wyjaśnienia wymaga, wobec wewnętrznej sprzeczności skargi, rzeczywisty zakres zaskarżenia i dopuszczalność jej wniesienia przez Gminę B. Uwzględniając treść wniosku i zarzutów podniesionych w ramach podstaw kasacyjnych oraz ich uzasadnienie przyjąć należy, że obejmuje on postanowienie Sądu drugiej instancji, wydane w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej o dokonanie zmiany wpisów w księdze wieczystej Kw nr [...] prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości gruntowej, zatem nie pokrywa się ze wskazaniem, że zaskarżenie obejmuje rozstrzygnięcia wydane w obu połączonych sprawach. Konsekwentnie rozważyć trzeba czy Gmina B. która, podobnie jak żaden z właścicieli wyodrębnionych lokali, nie została wskazana jako uczestnik we wniosku złożonym przez Wspólnotę Mieszkaniową, mogła złożyć skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia. Przepisy normujące postępowanie wieczystoksięgowe zawierają, odmienną od zasad ogólnych, regulację zagadnień podmiotowych, gdyż enumeratywnie określają krąg wnioskodawców (art. 626² § 5 k.p.c.) i uczestników

(art. 626¹ § 2 k.p.c.). Uczestnikami mogą być tylko te osoby, których prawa w następstwie wniosku zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. W wypadku, gdy nie wskaże ich wnioskodawca odpowiednie zastosowanie ma art. 510 k.p.c., zgodnie z którym zainteresowany w sprawie, spełniający powyższe wymogi, staje się uczestnikiem przez wzięcie udziału w każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji z własnej inicjatywy (§ 1). Wniesienie przez Gminę B. skargi na orzeczenie referendarza sądowego wydane w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej, łącznie ze skargą złożoną na orzeczenie oddalające jej wniosek, stanowiło czynność procesową równoznaczną z wzięciem udziału w sprawie i uzyskaniem statusu uczestnika w tym postępowaniu wieczystoksięgowym. Uprawnienie Gminy do udziału w nim nie budzi wątpliwości gdyż nadal, jako dotychczasowy właściciel budynku, dysponuje tymi udziałami w budynkowej nieruchomości wspólnej, które są związane z nie wyodrębnionym lokalem nr [...]. Jakkolwiek w przepisach ustawy o własności lokali mowa o "właścicielu" samodzielnych lokali nie wyodrębnionych, nie budzi wątpliwości, że zwrot ten jest jedynie konsekwencją przyjętej techniki legislacyjnej. Lokale nie wyodrębnione, stanowiące pozostałość nieruchomości macierzystej, z odpowiadającymi im udziałami w nieruchomości budynkowej, nie są częścią składową nieruchomości wspólnej tylko przedmiotem własności dotychczasowego właściciela nieruchomości (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 98 i z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, OSNC 2000, nr 6, poz. 104), który reprezentuje związane z nimi udziały w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej i gruntowej. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej, tak samo jak udział właściciela lokalu wyodrębnionego, 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 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm., dalej jako: „u.w.l.”). Suma udziałów w nieruchomości wspólnej musi odpowiadać jedności. Tym samym wniosek o dokonanie wpisów w prowadzonej dla niej księdze wieczystej, oparty na twierdzeniu, że odmienny wynik pomiarów wszystkich lokali

skutkuje zmianą związanych z nimi udziałów, dotyczył także Gminy. Okoliczność, że w odniesieniu do gruntu przysługiwało jej prawo własności, a właścicielom wyodrębnionych lokali - użytkowanie wieczyste pozbawiona jest znaczenia prawnego, gdyż nieruchomości wspólną stanowiła odrębna własność nieruchomości budynkowej. Konkludując po stronie skarżącej istnieje *gravamen* do wniesienia skargi kasacyjnej od orzeczenia Sądu drugiej instancji, oddalającego apelację od postanowienia odmawiającego dokonania wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla wskazanej nieruchomości, w zakresie całości rozstrzygnięcia. Zauważyć należy, że po uprawomocnieniu się powyższego postanowienia weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 r., poz. 1716). Nie ma ona znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż wniosek o wpis i dokumenty, mające stanowić jego podstawę, podlegają ocenie według dotychczasowego stanu prawnego. Niezależnie od tego, dla wyznaczenia zakresu ustawowo przekształconego prawa, niezbędne jest ustalenie prawidłowych udziałów w nieruchomości budynkowej i użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej.

Skarga kasacyjna w części wskazującej na naruszenia prawa materialnego nie odróżnia wystarczająco trzech zagadnień, tj. sposobu ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej, podstawy ich wpisu w księdze wieczystej oraz dokumentów potwierdzających istnienie podstawy dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Co do pierwszego z nich przypomnieć należy, że w relewantnym stanie prawnym udział w nieruchomości wspólnej związany był z odrębną własnością lokalu, jako prawem głównym, a pojęcie „nieruchomości wspólnej” zostało zdefiniowane jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Udział właściciela wyodrębnionego lokalu we wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz prawie do gruntu są kwalifikowane jako część składowa nieruchomości lokalowej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, nie publ.). Samodzielność tej konstrukcji prawnej, odmiennej od przewidzianej w kodeksie cywilnym, wyjaśniono w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu

Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17 (OSNC 2017, nr 12, poz.132). Z powyższych przepisów wynika, że normatywne wymogi dotyczące nieruchomości wspólnej ograniczają się do oznaczenia jej przedmiotowego zakresu oraz udziałowego powiązania odrębnej własności lokalu z nieruchomością wspólną. Jako zasadę przyjęto, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, do którego wyznaczenia niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art. 3 ust. 3 zd. 1, ust. 4 u.w.l.). Odstępstwa od tej reguły dotyczą umownego określenia w sposób dowolny wysokości udziałów, jeżeli na podstawie jednej czynności prawnej, dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, następuje wyodrębnienie wszystkich lokali (art. 3 ust. 6 u.w.l.) oraz nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w sposób odmienny od dotychczasowego, przez wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych i dotychczasowego właściciela nieruchomości (art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l.). Częściowo inne rozwiązania dotyczą nieruchomości zabudowanych kilkoma budynkami (art. 3 ust. 5 u.w.l.).

Zagadnienie podstawy ujawnienia w księdze wieczystej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest złożone. Nie można nie zauważyć braku konsekwencji ustawodawcy w tym zakresie, zamiennie używającego zwrotu „podstawa” dla dokumentów stanowiących podstawę wpisu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h., art. 626² § 3 k.p.c.) i przyczyny uzasadniającej oddalenie wniosku o wpis (art. 626⁹ k.p.c.). Piśmiennictwo wskazuje, że w istocie podstawę wpisu w księdze wieczystej stanowi udokumentowane formalnie zdarzenie cywilnoprawne. Co do zasady określenie wysokości udziałów następuje w oparciu o czynność materialno-prawną, orzeczenie sądowe, akt administracyjny bądź zdarzenie prawne dotyczące ustanowienia lub obrotu odrębną własnością lokalu, jako prawem głównym i związanymi z nim częściami składowymi. Praktyka orzecznicza wskazuje jednak na potrzebę zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wynikającą bądź z przyczyn natury pierwotnej, takich jak błędy rachunkowe, ustalenie ich w oparciu

o nieważne (w całości lub w części) czynności prawne albo z przyczyn następnych, takich jak przebudowy, nabudowy, odłączenia i obrót częściami lokali lub pomieszczeniami przynależnymi. Problem trybu i podstawy dokonywania takich zmian, a następnie ich ujawniania, wystąpił zarówno w postępowaniach procesowych na tle zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych jak i postępowaniach wieczystoksięgowych. Nie ulega wątpliwości, że podstawą dokonywania zmian udziałów, co do zasady, powinny być być czynności tożsame z ich ustanowieniem. Judykatura, co do usuwania wad pierwotnych, opowiedziała się jednak za dopuszczalnością ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez ich wyliczenie wprost na podstawie art. 3 ust. 3 u.w.l. Przyjęto ją w wypadku niemożności dokonania wpisu prawidłowego udziału związanego z kolejnym lokalem w wyniku błędu rachunkowego dotyczącego wyliczenia udziałów, popełnionego przy wcześniejszym wyodrębnianiu lokali (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, OSNC 2014, nr 6, poz. 64), konieczności uzupełnienia prawomocnego wyroku zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu lub przeniesieniu odrębnej własności lokalu, pomijającego oznaczenie wysokości udziału (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2019 r., II CSK 142/18 i II CSK 150/18). Podobne stanowisko Sąd Najwyższy przyjął w uzasadnieniach wyroków z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00 (OSNC 2003, nr 6, poz. 81) oraz niepublikowanych z dnia 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15 i z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18. Brak sporu co do dopuszczalności zmian udziałów z przyczyn następnych na podstawie czynności prawnych stron dokonujących obrotu prawem lub uchwały zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Za tą ostatnią podstawą opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 52/18 (OSNC 2019, nr 9, poz. 89), nie publikowanych wyrokach z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16 i z dnia 29 listopada 2018 r., IV CSK 383/17 oraz postanowieniu z dnia 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17, różniąc się jedynie co do tego, czy wymaga ona zgody wszystkich właścicieli, czy dla podjęcia uchwały w trybie art. 23 u.w.l. wystarczająca jest większość udziałów lub głosów, zarówno wtedy gdy podstawą jest umocowanie z art. 22 ust. 3 pkt 5 jak i z art. 22 ust. 3 pkt 5a. Odmienny pogląd wyraził w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK

267/10 stwierdzając, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., jednak nie może być dokonana na podstawie uchwały wspólnoty podjętej przez większość właścicieli lokali ze względu na skutki, wywierające wpływ na prawa i obowiązki wszystkich właścicieli. Przyjął, że jeżeli zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali, to ich ustalenie powinno nastąpić w umowie zawartej przez wszystkich właścicieli. W sprawie tej nie tylko ujawniono w wyniku inwentaryzacji inne powierzchnie lokali, ale i odmiennie określono sposób ich ustalania (nie uwzględniając powierzchni loggi), wspólnota podjęła uchwałę o zmianie wysokości udziałów i udzieleniu pełnomocnictwa, a zarząd wystąpił o zmianę wpisów wielkości udziałów w macierzystej księdze wieczystej oraz wielkości udziałów i powierzchni lokali w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali. Weryfikacja powierzchni zabudowanego gruntu w wyniku odłączenia oraz stwierdzenie, że suma udziałów we współwłasności nie wynosi jeden, ale w braku porozumienia członków wspólnoty niemożliwe jest zawarcie umowy, uzasadnia odwołanie do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, włącznie z wykorzystaniem drogi sądowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r., I CK 357/04, nie publ.).

Zasadnicze wątpliwości dotyczą sposobu potwierdzenia (udokumentowania) istnienia podstawy dokonania wpisu w księdze wieczystej zmian wynikających z przyczyn pierwotnych. Rozważając powyższe kwestie należy mieć na uwadze, że księgi wieczyste są publicznym, jawnym, sądowym rejestrem stanu prawnego nieruchomości. Kompleksowy stosunek prawny, nawiązany w wyniku wyodrębnienia lokali oraz ustawowe rozwiązania, zgodnie z którymi zarówno lokale, budynek stanowiący odrębną nieruchomość wspólną w określonych udziałach, jak i nieruchomość gruntowa, której grunt oddano w użytkowanie wieczyste w określonych udziałach, są odrębnymi nieruchomościami, znajduje odzwierciedlenie w przepisach regulujących treść ksiąg wieczystych. Nakazują one dokonywanie w każdej z nich, obok oznaczenia numerów powiązanych ksiąg wieczystych, także wpisów innych szczegółowych danych, w tym w odpowiednich

rubrykach działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” co do budynku dotyczących powierzchni użytkowej (łącznie pole powierzchni lokali z pomieszczeniami przynależnymi), co do lokali - opisu, obszaru, działu I-Sp „Spis praw związanych z własnością” - związanych z inną nieruchomością wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej gruntu albo prawa użytkowania wieczystego oraz części budynków i urządzeń, które nie służą łącznie do użytku właścicieli lokali, a w dziale II „Własność” rubryce 2.2. „Właściciel” odpowiednio numerów i wielkości udziałów w prawie własności lub użytkowania wieczystego gruntu, rubryce 2.3. „Właściciel wyodrębnionego lokalu” odpowiednio numeru i wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Treść tych wpisów powinna się pokrywać, gdyż rozbieżność prowadziłaby do wzruszenia domniemania zgodności wpisanego prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) oraz pozbawienia ich rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Niemniej wskazanie w umowie o ustanowieniu własności lokalu powierzchni niezgodnej ze stanem rzeczywistym nie wpływa na jej ważność tylko na zakres przedmiotowy prawa własności, gdyż jeżeli pomieszczenia są wystarczająco opisane to można ustalić wielkość ich powierzchni i odpowiednio udziałów w nieruchomości wspólnej. Dokonane na jej podstawie prawomocne wpisy nieprawidłowej powierzchni lokali oraz udziałów w nieruchomości wspólnej korzystają z domniemań przewidzianych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece na zasadach ogólnych.

Sąd prowadzący księgę wieczystą dokonuje wpisu na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje podjęcie tej czynności z urzędu. Nie orzeka zatem o stosunkach prawnych tylko o treści księgi wieczystej, a wpisem objęte są dane wykazane właściwą podstawą. Postępowanie wieczystoksięgowe ma charakter sformalizowany. Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu, a jeżeli wpis jest potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym po jej wykazaniu orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami (art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Co do zasady zatem, charakter formy *ad intabulationem* nadano pismu z podpisami notarialnie poświadczonymi zastrzegając ją na potrzeby dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jak wyżej wskazano stanowisko sądów w przedmiocie

udokumentowania podstawy wpisu zmiany wysokości udziałów jest rozbieżne. Część (w tym Sąd Okręgowy orzekający w obecnej sprawie) zdaje się opowiadać za swoistą ustalająco-korygującą umową zawartą przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych i ewentualnie niewyodrębnionych lokali, która dla swojej ważności wymagałaby formy aktu notarialnego. Inne sądy wymagają przedstawienia dokumentu w postaci uchwały Zarządu Wspólnoty o skorygowaniu wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, w formie zwykłej pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W jednym z orzeczeń wskazano, że skoro art. 3 ust. 3 u.w.l. odwołuje się do sposobu wyliczenia, to wystarczającą podstawą ustalenia nowej wielkości udziałów jest dokumentacja techniczna, a nie oświadczenia woli stron czynności prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18). Wyłączono dopuszczalność sprostowania wpisów, gdyż w postępowaniu wieczystoksięgowym nie służy ono do korygowania błędów wpisu, tylko do prostowania oznaczenia nieruchomości w razie niezgodności z danymi ewidencji (art. 27 u.k.w.h.) i usuwania usterek wpisu (art. 626¹³ § 2 k.p.c.).

Stanowisko o dopuszczalności ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez ich wyliczenie wprost na podstawie art. 3 ust. 3 u.w.l. jest trafne. Podkreślić jednak należy, że błędne oznaczenie przedmiotowych zakresów odrębnych praw własności lokalu, przysługujących właścicielom wyodrębnionych lokali wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej budynkowej włącznie z użytkowaniem wieczystym gruntu powoduje niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Odróżnienia wymaga przy tym stan faktyczny, w którym ujawnienie zmian wynikających z przyczyn pierwotnych mieści się w granicach powierzchni oraz sumy udziałów w prawach już ustanowionych i wymaga jedynie korekt od takich, w których zmiana dotyka także udziału w prawach pozostałych przy pierwotnym właścicielu i polega na ich zmniejszeniu. W tym drugim wypadku, dla określenia na nowo zakresu praw dotychczasowych właścicieli wyodrębnionych lokali, konieczne będzie podjęcie czynności prawnej w formie przewidzianej prawem, która będzie stanowiła podstawę konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. W innych wypadkach doprowadzenie do ujawnienia w księgach wieczystych prawidłowej wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej

w oparciu o rzeczywiste dane dotyczące powierzchni lokali, bez zmiany stanów faktycznych oraz zmiany stanu prawnego, wymaga wykazania niezgodności i wniosku o jej usunięcie w sposób przewidziany w art. 31 ust. 2 u.k.w.h., tj. poprzez przedstawienie orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 10 u.k.w.h. lub innych odpowiednich dokumentów. Żaden z tych sposobów nie może być uznany za wyłączny i powinien być dostosowany do okoliczności sprawy. Postępowanie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przeprowadzone z udziałem wszystkich zainteresowanych, umożliwia wykorzystanie wszystkich środków dowodowych. Innymi odpowiednimi dokumentami w rozumieniu wskazanego przepisu mogą być również oświadczenia podmiotów ustanawiających odrębną własność lokali i rozporządzających nimi o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli lub ich sprostowaniu. Wyliczenie udziałów wprost na podstawie art. 3 ust. 3 u.w.l. co do zasady następuje w oparciu o oświadczenie wiedzy a nie woli. Nie jest zatem wyłączone przedstawienie jako dokumentów uzasadniających dokonanie wpisu oświadczeń właścicieli wyodrębnionych lokali złożonych w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi łącznie z dokumentami wykazującymi zmianę zapisów ewidencji gruntów i lokali w zakresie powierzchni budynków i lokali oraz związanych z nimi udziałów w prawach własności i wieczystego użytkowania, potwierdzających prawidłowość wyliczeń i zasadność dokonania zmian w przedmiocie ich ujawnienia, sporządzonych w formie przewidzianej prawem dla dokonywania wpisów w księdze wieczystej, tj. wypisów z bazy danych ewidencyjnych, obejmujących rejestry budynków i lokali, kartoteki budynków i lokali ze stosownymi adnotacjami, prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.) i rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Za potrzebą wykorzystania takich dokumentów opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18, postanowieniach z dnia 28 czerwca 2019 r., II CSK 142/18 i II CSK 150/18. Protokół inwentaryzacji sporządzony przez rzeczoznawcę, jako dokument prywatny, nie jest wystarczający dla dokonania zmiany wpisów w księgach wieczystych. Ustawa o własności lokali

nie przyznaje wspólnocie mieszkaniowej żadnych uprawnień dotyczących zmian udziałów w nieruchomości wspólnej wynikających z przyczyn pierwotnych, co oznacza, że nie może ona podejmować uchwał w tym przedmiocie, a zarząd wspólnoty odpowiednio podejmować czynności wykraczających poza zakres kompetencji wynikających z art. 21 u.w.l. Tym samym nie ma zastosowania art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 5a u.w.l. dotyczący udzielania przez zarząd zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej na podstawie uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wyrażnego podkreślenia wymaga, że wobec jednoznacznego prymatu prawa odrębnej własności lokalu będącego prawem głównym wobec udziału w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego (art. 3 ust. 1 u.w.l.), oraz przyjęcia przez ustawodawcę, że nieruchomość wspólna stanowi nieodłączny element konstrukcji prawnej odrębnej własności lokali wnioski o wpis w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, nieruchomości budynkowych i gruntowych muszą być składane i rozpoznawane łącznie.

Jak wynika z powyższych rozważań skarga kasacyjna nie jest oparta na uzasadnionych podstawach. Chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 i art. 387 § 2¹ w zw. z art. 13 § 2 i art. 626⁸ § 2 k.p.c., gdyż nie doszło do wykroczenia poza zakres kognicji Sądu drugiej instancji. Część zarzutów powołanych w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego świadczy o niezrozumieniu stanowiska Sądu, który przyjął dopuszczalność ustalania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wprost na podstawie przepisu ustawy, tj. art. 3 ust. 3 u.w.l. a nie art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l., jedynie uznał, że wykazanie ich zmiany wymaga przedstawienia właściwych dokumentów. Wprawdzie, jak wykazano wyżej, stanowisko Sądu o wyłączności dokonania korekty błędnych oznaczeń udziałów wynikających z wcześniejszych błędów pomiarów w drodze umowy wszystkich właścicieli lokali zawartej w formie aktu notarialnego nie zasługuje na akceptację, ale nie miało ono znaczenia dla prawidłowości rozstrzygnięcia o oddaleniu apelacji. Przyczyna odmowy, zakwalifikowana jako brak podstawy wpisu w rozumieniu art.

626⁹ k.p.c., została wskazana prawidłowo i była spowodowana nie załączeniem do wniosku właściwych i sporządzonych w odpowiedniej formie dokumentów oraz oceną, że przedstawione przez wnioskodawcę stanowią niewystarczające potwierdzenie podstawy dokonania żądanych wpisów. Art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. nie został naruszony, gdyż nie mógł stanowić podstawy rozstrzygnięcia. Z tych względów nieskuteczne wywiedzenie podstaw kasacyjnych doprowadziło do oddalenia skargi kasacyjnej jako bezzasadnej (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Sąd Najwyższy wskazuje ubocznie, że Wspólnota Mieszkaniowa nie ma legitymacji do składania wniosków o wpis w księdze wieczystej, gdyż nie mieści się w kręgu podmiotów enumeratywnie wymienionych w art. 626² § 5 k.p.c. Przepis ten ma charakter szczególny i wyłącza odwołanie do ogólnych przepisów postępowania nieprocesowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 268/10). Odmienny pogląd, wyrażony w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, nie zawiera argumentów przemawiających za odmienną wykładnią powołanego przepisu i nie zasługuje na akceptację. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2017 r., III CZP 106/16 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2019 r. w myśl których, w braku odmiennego zastrzeżenia osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a u.w.l.) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych dotyczy spraw z tego zakresu, a postępowanie wieczystoksięgowe o wpis zmian powierzchni lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej, wynikających z przyczyn pierwotnych nie mieści się w tym pojęciu.

jw