

Sygn. akt IV CSKP 112/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w B. przy ulicy C. i L. oraz Miasta B.

przy uczestnictwie (...)

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 lipca 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Miasta B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 26 października 2015 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną.**

### UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w B. przy ul. C. i ul. L. (dalej: „Wspólnota Mieszkaniowa”) oraz Miasto B., na podstawie umowy z dnia 10 grudnia 2014 r. o zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zawartej w formie aktu notarialnego, inwentaryzacji technicznej budynku z września 2013 r., znajdującego się na tej nieruchomości i uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 10 marca 2014 r. zaprotokołowanej przez notariusza, domagali się: 1) sprostowania w działach pierwszych ksiąg wieczystych

prowadzonych dla szczegółowo opisanych nieruchomości lokalowych wyodrębnionych z nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, objętej księgą wieczystą nr (...), wpisów przez zmianę powierzchni tych lokali oraz zmianę wielkości, związanych z ich własnością, udziałów w nieruchomości wspólnej; 2) wpisów w dziale II księgi wieczystej nr (...) zmiany wielkości, związanych z własnością wyodrębnionych lokali, udziałów w nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 23 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w B. oddalił wniosek. W uzasadnieniu ustalił, że w budynku położonym na nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...) znajduje się 46 samodzielnych lokali mieszkalnych, z których 33 zostały prawnie wyodrębnione. Nieruchomość wspólną stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli samodzielnych lokali. Pierwszy lokal o numerze 18 przy ul. C. wyodrębniono w 1976 r. i założono dla niego księgę wieczystą nr (...)/8 z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 61/2138 części. Prawne wyodrębnienie drugiego lokalu nr (...) przy ul. C. miało miejsce w 1990 r.; z jego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 23/2046 części. Udziały w nieruchomości wspólnej związane z własnością kolejno wyodrębnionych lokali miały w mianowniku liczbę 2046.

Przy zawarciu umowy z dnia 10 grudnia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa była reprezentowana przez członków jej zarządu, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego dnia 10 marca 2014 r. przez zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej w uchwale Nr [...] /2014 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś Miasto B. przez Prezydenta Miasta B.. W treści aktu notarialnego został wymieniony również uczestnik Ł. O., ale nie wskazano w jakim charakterze brał udział przy zawarciu tej umowy, ani też akt ten nie zawiera jego oświadczenia woli.

Sąd pierwszej instancji powołując się na stosowne przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048; dalej: „u.w.l.”) oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego stwierdził, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i zmiana powierzchni lokali wyodrębnionych

z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) nie może być dokonana na podstawie umowy zawartej w imieniu właścicieli wyodrębnionych lokali przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości legitymujący się pełnomocnictwem udzielonym uchwałą podjętą w trybie art. 22 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., lecz na podstawie umowy zawartej przez wszystkich właścicieli lokali w trybie art. 3 ust. 7 u.w.l. Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że w odniesieniu do niektórych lokali wyodrębnionych z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) zmiana wynikająca z umowy z dnia 10 grudnia 2014 r. polega na pomniejszeniu ich powierzchni; w przypadku lokalu nr 12a, objętego księgą wieczystą nr [...], powierzchnia użytkowa uległa zmniejszeniu prawie o połowę, z 61,34 m<sup>2</sup> do 31,48 m<sup>2</sup>, a w odniesieniu do innych lokali zmiany powierzchni wynoszą od kilkudziesięciu centymetrów do kilku metrów. Aktualnie właścicielem lokalu nr 12a jest uczestnik postępowania Ł. O..

Apelację wniósł wnioskodawca Miasto B., domagając się zmiany postanowienia Sądu pierwszej instancji przez dokonanie żądanych wpisów w dziale II księgi wieczystej nr (...) w zakresie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej (k. 277).

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w B. oddalił apelację, dzielając ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego. Podkreślił, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana nowym sposobem pomiaru całego budynku nie jest sprostowaniem błędów w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny, a w takim przypadku wpis w księdze wieczystej zmian nie może nastąpić na podstawie oświadczenia złożonego w imieniu właścicieli lokali przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej działającego na podstawie uchwały członków tej wspólnoty mieszkaniowej podjętej większością głosów. Przepisy art. 3 ust. 3 i 7 oraz art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. regulują odmienne sytuacje prawne. Uchwały właścicieli lokali, o których stanowi art. 22 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 5a u.w.l. są podejmowane w sprawach zarządu nieruchomością wspólną, gdy czynność przekracza zakres zwykłego zarządu. Zatem tego rodzaju uchwały odnoszą się do nieruchomości wspólnej i nie mogą dotyczyć prawa odrębnej własności lokali. W konsekwencji uchwała właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej nie

mogła stanowić podstawy do dokonania wpisów zmieniających powierzchnię poszczególnych lokali.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca - Miasto B. zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w całości wniósł o jego uchylenie oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego, w części zaskarżonej apelacją i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l., przez uznanie, iż wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej w zakresie wielkości udziałów w tej nieruchomości nie mogą być dokonywane z braku umowy zawartej przy udziale wszystkich właścicieli lokali, mimo że we wniosku żądano wpisu udziałów określonych ściśle według ustawy, a nie według umowy czy innego sposobu; art. 3 ust. 3 u.w.l., a także art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. oraz art. 31 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej: „u.k.w.h.”) przez odmowę wpisu skorygowanych wielkości udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej zgodnie z zasadą ustawową, subsumowaną do stanu rzeczywistego stwierdzonego aktem notarialnym obejmującym uchwałę członków Wspólnoty Mieszkaniowej, oświadczeniem zarządu Wspólnoty i inwentaryzacją budynku oraz położonych w nim lokali; art. 3 ust. 7 u.w.l. przez zignorowanie objęcia hipoteką tego przepisu jednej z koniecznych przesłanek jego zastosowania - objętej wyrażeniem: *„a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób”* - przy ustaleniu stosowania przy wydzieleniach różnych mianowników w ułamkach dziesiętnych. Z ostrożności procesowej zarzucił także naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 i art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 i art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie przyczyn nieuwzględnienia zarzutów apelacji dotyczących wyjścia poza przyznany sądowi wieczysto-księgowemu zakres kognicji badania wniosku o wpis i ustalenia, a nawet tylko stwierdzenie przypuszczenia zaistnienia, okoliczności rzekomej zmiany powierzchni poszczególnych lokali; powyższe mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, skoro świadczyć może, że Sąd drugiej instancji ignorując ten zarzut apelacyjny, powielił założenie, które nie wynika z dokumentów załączonych do wniosku, jakoby żądanie wpisu zmian udziałów w nieruchomości wspólnej było konsekwencją zmian

powierzchni lokalu i części wspólnej, co z kolei mogło być jednym z powodów błędnego zastosowania art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W uchwale z dnia 23 stycznia 2020 r., BSA I-4110-1/2020, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sprzeczność składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. zachodzi także wtedy, gdy w składzie sądu bierze udział osoba powołana na urząd sędziego Sądu Najwyższego na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonym przepisami ustawy z 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 3), przy czym stwierdził, że przyjęta wykładnia nie ma zastosowania do orzeczeń, wydanych przez Sąd Najwyższy, przed dniem podjęcia tej uchwały.

Wprawdzie postanowienie o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania zapadło w dniu 14 lipca 2020 r. (k. 826), jednak niezależnie od oceny charakteru tej wadliwości i charakteru procesowego tego rodzaju orzeczeń, Sąd Najwyższy uznał, że skarga kasacyjna spełniała ustawowe przesłanki przyjęcia jej do rozpoznania i należało ją merytorycznie rozpoznać.

2. Naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną wtedy, gdy skutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Zatem nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę dla skutecznego podniesienia zarzutu kasacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi Najwyższemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05 nie publ., z dnia 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07, nie publ., z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC - ZD 2008 Nr D, poz. 118, postanowienie z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, nie publ.).

Zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. skarżący zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, powinien wykazać, że eksponowane uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Wbrew jednak stanowisku skarżącego uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom konstrukcyjnym

określonym w art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. i poddaje się kontroli kasacyjnej. W tym miejscu należy jednak zauważyć, że w apelacji skarżący ograniczył żądanie do wpisów w tzw. księdze macierzystej, tj. nr (...), zmienionych udziałów w nieruchomości wspólnej. Tak zmodyfikowany wniosek apelacyjny nie mógł zostać uwzględniony, gdyż w przeciwnym razie, przy pozostawieniu dotychczasowych wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz powierzchni lokali, dokonanie żądanych wpisów doprowadziłoby do powstania sprzeczności wpisów w odniesieniu do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej pomiędzy tą księgą wieczystą a księgami wieczystymi prowadzonymi dla poszczególnych lokali, a także co do wynikających z tych ksiąg wieczystych powierzchni lokali, które stanowiły podstawę określenia wysokości dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej. Różnice w tym zakresie wynikają z danych zawartych w księgach wieczystych obejmujących nieruchomości lokalowe oraz ze stanowiącego podstawę wniosku o wpisy opisu lokali i ich powierzchni w nowej inwentaryzacji budynku oraz z aktu notarialnego z dnia 10 grudnia 2014 r. dokumentującego umowę zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (k. 38 i n.), która obejmowała również ustalenie powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali (k. 47-48).

W świetle art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Zważywszy na to, że ze względu na przedmiot wniosku nie wchodzi w rachubę działanie sądu wieczysto-księgowego z urzędu, zmodyfikowanie w apelacji pierwotnego wniosku, jako prowadzące do powstania sprzeczności w danych wieczysto - księgowych wynikających z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej i dla nieruchomości lokalowych, uzasadniało jego oddalenie.

3. Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego jak i podstaw orzekania.

W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku, treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

W doktrynie trafnie zwrócono uwagę na konieczność odróżnienia „stanu rzeczy” rozumianego jako treść wniosku, księgi wieczystej, treść i formę dokumentów tworzących stan będący podstawą wpisu, od „stanu prawnego” wymagającego zbadania pod względem formalnym i materialno-prawnym dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Dla wyjaśnienia „stanu prawnego” może być niezbędne również zbadanie dokumentów dołączonych do skargi na orzeczenie referendarza lub apelacji, w granicach wyznaczonych zawartymi w nich zarzutami. W postępowaniu wieczysto-księgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, nie publ.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, nie publ.). Przepis art. 628<sup>8</sup> § 2 k.p.c. należy łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02 nie publ.; z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, nie publ.).

W razie wyodrębnienia własności lokalu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zd. 1 u.w.l.). Wobec tego wielkość udziału w nieruchomości wspólnej

jest determinowana wielkością lokalu, co również wynika z art. 3 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym 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.

Jak stanowi art. 3 ust. 7 u.w.l. w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w inny sposób niż określony w art. 3 ust. 3 tej ustawy, a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Te zasady nie mają zastosowania, jeśli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sądy obu instancji, wbrew stanowisku skarżącego, trafnie przyjęły, że w zaistniałym stanie faktycznym - gdy dotychczas przy ustanawianiu odrębnej własności lokali, w zakresie ich powierzchni oraz udziału w nieruchomości wspólnej, nie były stosowane jednolite zasady - zmiany powierzchni tych lokali oraz związanych z ich własnością wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie mogły nastąpić poprzez podjęcie uchwały przez właścicieli lokali wyodrębnionych i w jej następstwie zawarcie umowy pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową i właścicielem samodzielnych lokali niewyodrębnionych, ponieważ zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej są wynikiem nowej inwentaryzacji budynku oraz znajdujących się w nim lokali. Z ustaleń faktycznych wynika bowiem, że wyodrębnienie drugiego i następnych lokali w tym budynku odbyło się według innych zasad niż przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Z kolei nowy sposób ustalania powierzchni lokali oraz związanych z ich własnością udziałów w nieruchomości wspólnej nie pokrywa się z zastosowanym sposobem w tym przedmiocie zarówno przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu, jak i drugiego oraz następnych lokali.



Żądana przez wnioskodawcę zmiana dotychczasowych wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga więc także zmiany wpisanej w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali powierzchni tych lokali, a zatem stanowi ingerencję w prawo własności nieruchomości lokalowej, która to ingerencja wykracza poza zakres wyznaczony przepisami ustawy o własności lokali regulujących zarząd nieruchomością wspólną i kompetencje w tej materii wspólnoty mieszkaniowej.

Do podjęcia przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ustawa o własności lokali zalicza m.in. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5a).

W orzecznictwie wyjaśniono już, że zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej spowodowana nowym sposobem pomiaru całego budynku, skutkująca również zmianą powierzchni lokali wyodrębnionych nie stanowi sprostowania błędów w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny. W takiej sytuacji zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w unormowaniu zawartym w art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W konsekwencji w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali, zgodnie z art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10). Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13, na które powołuje się skarżący, zapadło w odmiennym w stosunku do niniejszej sprawy stanie faktycznym, gdyż zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wynikała z błędnego przypisania do jednego z lokali wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, która jednak nie była wynikiem

zmiany w powierzchni lokali; nie uległ zmianie mianownik udziału w nieruchomości wspólnej, co pokazuje, że suma powierzchni użytkowej lokali nie uległa zmianie, a ponadto w akcie notarialnym uczestniczyli nabywcy lokalu, którego udział w nieruchomości uległ zmniejszeniu i złożyli stosowne oświadczenia.

Tymczasem w przedmiotowej sprawie zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej jest wynikiem zmiany powierzchni poszczególnych lokali, w związku z przeprowadzeniem nowej inwentaryzacji i nowy mianownik dla udziałów w nieruchomości wspólnej (199105), nie stanowi wspólnego mianownika dla dotychczasowych mianowników (2138 i 2046), a zatem powierzchnia budynku w nowej inwentaryzacji w ogóle nie pokrywa się z powierzchnią, która stanowiła podstawę do określenia powierzchni wyodrębnionych dotychczas lokali i związanego z ich własnością udziału w nieruchomości wspólnej.

Zaprotokołowana przez notariusza w formie aktu notarialnego uchwała Nr [...] /2014 z dnia 10 marca 2014 r. właścicieli lokali udzielająca pełnomocnictwa zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej nie została podjęta przez wszystkich właścicieli, lecz większością 70,02% (k. 56-57). Nie można byłoby więc ewentualnie konstruować pełnomocnictwa zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej także do dokonania czynności dotyczących poszczególnych lokali, tym bardziej, że treść upoważnienia uchwały ograniczała się wyłącznie do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej (k. 56/2). W tej sytuacji udział w akcie notarialnym z dnia 10 grudnia 2014 r. jednego z właścicieli wyodrębnionych lokali, którego powierzchnia ulegała zmniejszeniu prawie o 100%, nie była wystarczająca, bowiem w czynności tej nie brali udziału pozostali właściciele wyodrębnionych lokali, w tym w szczególności, ten który głosował przeciwko uchwale oraz ci, którzy nie brali udziału w głosowaniu; ich udział i zgoda potrzebna była do dokonania zmiany wielkości ich lokali. Poza tym, w odniesieniu do uczestnika Ł. O. nie zostało odnotowane w akcie notarialnym jego oświadczenie w przedmiocie zgody na zmianę powierzchni jego lokalu (k. 46 - § 3 aktu notarialnego). Zgodnie z art. 92 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 1192) obligatoryjnym elementem aktu notarialnego są oświadczenia woli jego stron; takiej zgody w postępowaniu wieczysto-księgowym, w kontekście podpisania aktu notarialnego czy złożenia wniosku wieczysto-księgowego (k. 50 -

§ 6 aktu notarialnego), ze względu na zakres kognicji sądu, nie można konstruować na podstawie reguł zawartych w art. 65 k.c., gdyż ich zastosowanie wymagałoby przeprowadzenie dowodów z osobowych źródeł, co w świetle art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. jest niedopuszczalne.

W związku z tym, że załączone do wniosku dokumenty (choć sporządzone w odpowiedniej formie), nie mogły stanowić podstawy do merytorycznego uwzględnienia wniosku (w zmodyfikowanej w apelacji wersji), również zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h. nie zasługiwał na uwzględnienie

W razie niemożności uzyskania wymaganej art. 3 ust. 7 zd. 2 u.w.l. jednomyślności właścicieli lokali na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, która jest skutkiem zmiany powierzchni lokali, koniecznym będzie poszukiwania rozwiązań na podstawie przepisów kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u.w.l.; zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r., I CK 357/04).

Z tych przyczyn, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.