

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Iwona Koper

Protokolant Bożena Nowicka

w sprawie z wniosku M.W.
przy uczestnictwie O.K., M.A., A.N., R.N. i B.W.
o zmianę wpisu,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 czerwca 2009 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 5 marca 2009 r., sygn. akt [...],

"1. Czy decyzja wydana na podstawie art. 1 i art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.) dotycząca przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki gruntu będącej we współwłasności - stanowi samoistną podstawę do zmiany wpisu w księdze wieczystej także udziałów współwłaścicieli w częściach wspólnych budynku posadowionego na tym gruncie w świetle regulacji wynikającej z art. 47 § 1 i art. 48 k.c.;

2. Czy w przypadku braku tożsamości oznaczenia wielkości udziałów w częściach wspólnych gruntu na podstawie wskazanej decyzji i wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku na podstawie wpisu do księgi wieczystej, zasada superficies solo cedit nie stoi w sprzeczności z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) określającym, iż udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, budzące poważne wątpliwości, wynikło na tle następującego stanu faktycznego:

Księga wieczysta nr 8150 Sądu Rejonowego w Ś. prowadzona jest dla nieruchomości położonej w Ś. przy ul. G., składającej się z działki oznaczonej nr [...]1, o powierzchni 726 m², pozostającej w użytkowaniu wieczystym i budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności. W latach 1977-1993 w budynku tym nastąpiło wyodrębnienie następujących lokali:

- Lokale nr 1 i 3 na podstawie aktu notarialnego z dnia 4.05.1977 r., z którego wynikało, że z lokalami nr 1 i 3 związany był udział w częściach wspólnych budynku wynoszący po 27/100 dla każdego z nich oraz udział w użytkowaniu wieczystym gruntu po 25/100 części dla każdego z nich. Wpisów takich udziałów dokonano zarówno w dziale I księgi wieczystej macierzystej KW nr [...], jak i w dziale I-Sp ksiąg wieczystych KW [...] i KW [...] prowadzonych dla lokali.
- Lokal nr 2 na podstawie aktu notarialnego z dnia 11.12.1991 r., z którego wynika, że z lokalem tym związany był udział w częściach wspólnych budynku wynoszący 23/100 części oraz udział w użytkowaniu wieczystym gruntu wynoszący 25/100 części. Wpisu takich udziałów dokonano w księdze macierzystej KW [...] i księdze wieczystej KW [...], prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu.
- Lokal nr 4 na podstawie aktu notarialnego z dnia 31.03.1993 r. z którego wynika, że z lokalem tym związany był udział w częściach wspólnych budynku wynoszący 4002/17623/części oraz udział w użytkowaniu wieczystym gruntu wynoszący 25/100 części. Wpisu takich udziałów dokonano w księdze macierzystej KW [...] oraz w księdze lokalowej nr [...].

W dniu 5.11.2007 r. Prezydent Miasta Ś. wydał decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nieruchomości

zabudowanej, położonej w Ś. przy ul. G. Właściciele lokali – przedkładając powyższą decyzję – wnieśli o dokonanie wpisu współwłasności w udziałach po 25/100 zarówno w odniesieniu do gruntu, jak i części wspólnych budynku. Sąd Rejonowy wniosek ten uwzględnił przyjmując, że z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nastąpiła zmiana statusu prawnego części wspólnych budynku, które stały się częścią składową gruntu. Udział w gruncie przypadający poszczególnym właścicielom lokali przesądza o wielkości ich udziałów w częściach wspólnych budynku.

Postanowienie to zaskarżył jeden z uczestników postępowania zarzucając naruszenie art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że lokale o różnej powierzchni mają taki sam udział w częściach wspólnych budynku, a nadto naruszenie art. 626⁸ k.p.c. przez dokonanie wpisu wykraczającego poza granice wniosku. Rozpoznając apelację tego uczestnika Sąd Okręgowy w S. przedstawił Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 k.p.c. do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości o treści przytoczonej w sentencji postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wstępnie należy zauważyć, że rozważając przedstawione zagadnienie prawne należy odróżnić dwie odrębne sytuacje. Pierwsza dotyczy stanu prawnego obowiązującego w latach 1961-1972 r., na podstawie którego dopuszczalne było określenie dla właściciela wyodrębnionego lokalu różniących się wielkością udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz we własności części wspólnych budynku. Problem sprowadza się wówczas do tego, według jakich zasad określić udział w nieruchomości wspólnej [obejmującej grunt i części wspólne budynku] w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Druga sytuacja dotyczy stanu prawnego obowiązującego po 1972 r. kiedy wykluczono możliwość określenia udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu i we własności części wspólnych budynku w różnej wielkości, przysługujących właścicielowi odrębnego lokalu jako prawo związane, a mimo to sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu różniących się wielkością udziałów. Także w tym przypadku powstaje zagadnienie, jaki wpływ na prawidłowe

określenie udziału w nieruchomości wspólnej ma decyzja o przekształceniu użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej.

2. Podejmując rozważania poświęcone zagadnieniom prawnym związanym z pierwszą sytuacją należy wskazać, że na podstawie ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 34, poz. 159 ze zm.), w jej pierwotnym brzmieniu, możliwe było ustanowienie udziału w użytkowaniu wieczystym oraz udziału w nieruchomości budynkowej, w której znajdował się wyodrębniony lokal, przy czym udziały te nie musiały być co do wielkości identyczne. Z pewnością był to patologiczny stan prawny, który wymagał korekty. Prawodawca to zauważył i ustawą z dnia 6.VII.1972 r. – o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. 1972 r., Nr 27, poz. 193), która weszła w życie 25.VII 1972 r. wprowadził art. 15a ust. 2. Zgodnie z tym przepisem części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. W tym samym stosunku określa się ułamkową część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu. Reguła ta obowiązuje także obecnie, w szczególności na tle ustawy o własności lokali z 1994 roku. Jednakże w latach 1961-1972 różnica pomiędzy wielkością udziałów w użytkowaniu wieczystym i własności nieruchomości wspólnej była dopuszczalna. Należy zatem rozważyć sytuację, w której w księdze wieczystej widnieją różne udziały należące do tej samej osoby, przy czym wystąpiono o przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności gruntu. Nie ulega wątpliwości, że z chwilą przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej, odrębna własność budynku wygasa. Staje się on bowiem, w myśl art. 48 k.c., częścią składową gruntu.

Przy braku tożsamości wielkości udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz we własności nieruchomości budynkowej pojawia się problem - według jakiego kryterium określić udziały w nieruchomości wspólnej po przekształceniu użytkownika wieczystego w prawo własności gruntu; czy decydujące znaczenie ma

wielkość udziałów w użytkowaniu wieczystym, czy też wielkość udziałów w nieruchomości budynkowej istniejącej przed wygaśnięciem użytkowania wieczystego? Innymi słowy, czy udział w nowo powstałej własności gruntu odpowiada udziałowi w wygasłym użytkowaniu wieczystym, czy udziałowi w nieruchomości budynkowej, która przed wygaśnięciem użytkowania wieczystego stanowiła według art. 235 § 2 k.c. w związku z art. 46 § 1 k.c. odrębny przedmiot własności. Nie można akceptować sytuacji, w której właściciel lokalu ma inny udział w częściach wspólnych budynku, a inny we własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Wynika to z tej prostej przyczyny, że budynek staje się częścią składową gruntu, tracąc status odrębnego przedmiotu własności - nie można mieć zatem udziału we współwłasności czegoś, co nie może być przedmiotem własności; co więcej, nawet jeśli budynek teoretycznie zachowałby status nieruchomości, trudno zaakceptować stanowisko, w myśl którego w obowiązującym stanie prawnym udział w części wspólnej budynku i udział we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek, należący do jednego podmiotu (właściciela lokalu), różnią się między sobą wielkością.

Jednocześnie nie można odmówić współużytkownikowi wieczystemu uprawnienia do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Ustawa z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2007 r. Nr 91, poz. 1371), nie wyklucza takiej możliwości. Art. 1 tej ustawy obejmuje także przypadek, kiedy wielkość udziału we własności budynku posadowionego na użytkowanym gruncie, nie odpowiadał wielkością udziałowi w użytkowaniu wieczystym.

Rozstrzygnięcie tego zagadnienia wymaga ustalenia relacji pomiędzy użytkowaniem wieczystym a własnością budynku posadowionego na tym gruncie, w kontekście rozstrzygnięcia, które z nich ma charakter prawa głównego, a które jest prawem związanym dzielącym los prawa głównego.

Stosownie do art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Prawodawca przesądził, że udział

w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Na podstawie art. 50 k.c. można wysnuć wniosek, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową lokalu jako nieruchomości. Przepis ten stanowi, iż prawo związane z własnością nieruchomości stanowi jej część składową. Udział w nieruchomości wspólnej ściśle dzieli los prawny lokalu. Nie można przenieść własności lokalu bez przeniesienia udziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli budynek, w którym znajdują się wyodrębnione lokale znajduje się na gruncie użytkowanym wieczyście, stanowi on także odrębną nieruchomość budynkową. Właścicielom poszczególnych lokali przysługują w takim wypadku udziały nie tylko w częściach wspólnych budynku, ale także udziały w użytkowaniu wieczystym. Według art. 4 ust. 3 tej ustawy jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

Powyższe unormowanie uprawnia do wysunięcia wniosku, że odpowiednio stosowany art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali oznacza, że udział w użytkowaniu wieczystym jest prawem związanym z własnością lokalu. Z kolei stosownie do art. 3 ust. 3 zd. 1 oraz art. 4 ustawy o własności lokali w związku z art. 4 ust. 3 tej ustawy udział właściciela lokalu w użytkowaniu wieczystym odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do ustalenia wspomnianej proporcji niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Udział w użytkowaniu wieczystym odpowiada wielkością ściśle udziałowi w nieruchomości wspólnej (wspólnych częściach nieruchomości budynkowej). Przy tej koncepcji udział w nieruchomości wspólnej (gruncie) po przekształceniu użytkowania wieczystego odpowiadałby udziałowi w nieruchomości budynkowej przed przekształceniem.

Z drugiej strony, art. 235 § 2 k.c. stanowi, iż przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Przepis ten zakłada, że to nie użytkowanie wieczyste jest prawem związanym z własnością nieruchomości

budynkowej, lecz odwrotnie, to własność budynku jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. W istocie, los prawny użytkownika wieczystego decyduje o losie prawnym własności nieruchomości budynkowej. Wygaśnięcie użytkownika wieczystego powoduje wygaśnięcie odrębnej własności budynku. Użytkowanie wieczyste jest więc prawem głównym w stosunku do prawa własności budynku jako prawa tzw. podrzędnego (związanego).

Można jednak twierdzić, że co prawda użytkowanie wieczyste jest prawem głównym wobec własności budynku, jednakże nie oznacza to, że w analizowanej kwestii wielkość udziału w użytkowaniu wieczystym musi determinować wielkość udziału w nieruchomości wspólnej po przekształceniu użytkownika wieczystego. Reguła wynikająca z art. 3 ust. 1 oraz 3 ustawy o własności lokali nie narusza zasady, wedle której udział w użytkowaniu wieczystym jest prawem nadrzędnym wobec własności lokalu. Udział w użytkowaniu wieczystym jest prawem głównym, jednakże ustalenie jego wysokości musi uwzględniać bezwzględnie obowiązujące przepisy regulujące sposób określania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej według ustawy o własności lokali. O ile trudno jest wyobrazić sobie sytuację, w której wielkość udziału w użytkowaniu wieczystym przed jego przekształceniem decydowałaby o wielkości udziału w gruncie po przekształceniu właśnie ze względu na treść art. 3 ust. 1 i ust. 3 ustawy o własności lokali, o tyle już można zaakceptować sytuację odwrotną – zdeterminowanie udziału w nieruchomości wspólnej wielkością udziału ustalonego w oparciu o art. 3 ust. 1 i ust. 3 tej ustawy pomimo tego, że nie odpowiada on wielkością uprzedniemu udziałowi w użytkowaniu wieczystym. Gdyby było inaczej, należałoby odrzucić bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali, w szczególności art. 3 ust. 1 oraz ust. 3 tej ustawy. Udział w nieruchomości wspólnej musi być ustalony - co do zasady – zgodnie ze wskazanymi wyżej przepisami ustawy o własności lokali. Żaden z właścicieli lokalu nie może mieć innego udziału w nieruchomości wspólnej, a więc także w gruncie, na którym wznosi się budynek, niż udział, który wynika z zastosowania art. 3 ust. 1 ustawy. Jednakże ustawa o własności lokali zna od tej zasady wyjątki. Prawodawca w dwu przypadkach pozwala, aby udział w nieruchomości wspólnej nie odpowiadał stosunkowi ustalonemu na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Wedle art. 3 ust. 6

tej ustawy w wypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w art. 3 ust. 1, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele. Z kolei w myśl art. 11 ust. 1 ustawy przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13.V.2004 r. V CK 492/03 (nie publik.), stwierdzono, że art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali pozwala na ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej odmiennie niż przewiduje to art. 3 ust. 3 tej ustawy. Można więc stwierdzić, że użytkowanie wieczyste determinuje własność nieruchomości lokalowej. Wynika to z treści art. 235 § 2 k.c. oraz natury relacji obydwu tych praw. W związku z tym udział we własności nieruchomości gruntowej będzie taki, jaki jest w użytkowaniu wieczystym. Takie stanowisko zajęł również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18.II.2004 r., V CK 409/04 (nie publik.).

Przeprowadzone rozważania uprawniają do sformułowania następującego stanowiska: jeżeli na podstawie przepisów ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do 25.07.1972 r. określono należący do jednego właściciela lokalu udział w użytkowaniu wieczystym gruntu w innej wielkości, niż udział we własności części wspólnych budynku, to w przypadku przekształcenia tego użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1371) udział w nieruchomości wspólnej odpowiada udziałowi w użytkowaniu wieczystym.

Powyższe stanowisko wyrażono jedynie ma marginesie rozważań z tego względu, że w stanie faktycznym sprawy wyodrębnienie pierwszego lokalu nastąpiło w 1977 r., a więc już w okresie obowiązywania art. 15 a ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Nie ma więc podstaw do podejmowania uchwały w tym zakresie.

3. Przechodząc do omówienia zagadnień związanych z drugą sytuacją należy przypomnieć, że chodzi o stan, kiedy wpisano do księgi wieczystej udziały należące do jednego właściciela lokalu, przy czym udział w użytkowaniu wieczystym różni się od udziału we własności części wspólnych budynku, a także określenie udziałów nastąpiło po 25.07.1972 r. a więc bez podstawy normatywnej. W tej sytuacji rozważenia wymaga kwestia skutków, jakie wywołuje decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej. Wstępnie należy zauważyć, że u podłoża tak sformułowanych zagadnień leżą dwie zasadnicze przyczyny. Po pierwsze, oczywiście błędna regulacja prawna przyjęta w ustawie z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, w brzmieniu obowiązującym do 25.07.1972 r., która pozwalała na różne określenie udziałów w użytkowaniu wieczystym i we własności części wspólnych budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności. Po drugie, ze stanu faktycznego sprawy wynika, że wpisów do księgi wieczystej odnośnie różnych udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz we własności części wspólnych budynku dokonano po dniu 25.07.1972 r., czyli po nowelizacji ustawy, w której ten błędny stan normatywny usunięto. W konsekwencji stwierdzić należy, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej odnośnie wpisów dokonanych po 25.07.1972 r. był niezgodny z rzeczywistością stanem prawnym. Ze stanu faktycznego wynika bezspornie, że w latach 1977-1993 wyodrębniono lokale i ustalono różne udziały w użytkowaniu wieczystym i różne udziały we własności części wspólnych budynku, w oczywistej sprzeczności z art. 15a ust. 2 ustawy z dnia 14.07.1962 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, w brzmieniu obowiązującym od 25.07.1972 r. Następnie ten stan sprzeczny z ustawą ujawniono w księdze wieczystej, powodując niezgodność tego stanu z rzeczywistym stanem prawnym. Owa niezgodność trwa do chwili obecnej.

W związku z tym należy zauważyć, że sąd wieczystoksięgowy nie jest obowiązany do bezrefleksyjnego, niejako automatycznego dokonywania wpisu na podstawie złożonego wniosku i dołączonych dokumentów. Przeciwnie, sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony i zobowiązany do badania materialnej zasadności składanego wniosku. Tak kognicję sądu wieczystoksięgowego określił Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 23.09.1993 r. III CZP 81/93

(OSNC 1994, nr 2, poz. 27) i podtrzymał ten pogląd na gruncie art. 626⁸ § 2 k.p.c. (por. postanowienie z dnia 20.02.2003 r. II CKN 1237/00, nie publik.; z dnia 2.07.2004 r. II CK 264/04, nie publik.: z dnia 18.02.2004 r. V CK 09/04, nie publik.). W tym kontekście stwierdzić należy, że sąd wieczystoksięgowy powinien oddalić wnioski o wpis różnych udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz we własności części wspólnych budynku, złożone po 25.07.1972 r. Jeśli zaś dokonano takiego wpisu, to powinno z urzędu być wpisane ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu na podstawie decyzji z art. 1 i art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu (...) niczego w tej mierze nie zmienia. Skutkiem takiej decyzji jest jedynie przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności użytkowanego gruntu. Kwestia wielkości udziałów we własności nieruchomości gruntowej pozostaje poza ustawowym skutkiem omawianej decyzji administracyjnej. Udział w użytkowaniu wieczystym, a następnie, po przekształceniu, w prawie własności nieruchomości gruntowej, odpowiada w rzeczywistości udziałowi w częściach wspólnych budynku posadowionego na gruncie. Po roku 1972 brak było podstaw prawnych do różnego ustalania udziału w użytkowaniu wieczystym i we własności nieruchomości budynkowej. W sensie materialnoprawnym właściciele lokali mieli takie udziały w użytkowaniu wieczystym, jakie odpowiadają wielkości udziałów we własności budynku. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu niczego w tej kwestii nie zmienia.

Sąd Okręgowy uważa - jak się wydaje - błędny wpis, choć prawomocny, za nieusuwalny i determinujący porządek materialny, choćby był sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Co prawda, ustanowienie i przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, jednakże wpis, którego treść oparta jest na sprzecznej z ustawą czynności prawnej nie sanuje tej sprzeczności i nie zmienia stanu bezprawia na stan zgodny z prawem. Stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym; w niniejszym przypadku brak zgodności co do wielkości udziałów w użytkowaniu wieczystym ujawnionych w księdze wieczystej i istniejących w rzeczywistości. W postanowieniu z dnia

14.III.2002 r. IV CKN 896/00 (OSNC 2003, nr 6, poz. 81) Sąd Najwyższy stwierdził, że wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą. Zdaniem Sądu Najwyższego pomimo wadliwości konstytutywnego przecież wpisu co wielkości ustalonego udziału we własności nieruchomości wspólnej, nie można stwierdzić, że odrębna własność lokalu nie powstała. Owszem, powstała, tyle że wielkość udziału we własności nieruchomości wspólnej wymaga korekty. Podobny wniosek należy wysnuć na tle omawianego stanu faktycznego. Udziały w użytkowaniu wieczystym przysługują, tyle że w innym, niż wpisany do księgi wieczystej wymiarze. Sąd wieczystoksięgowy na podstawie treści księgi wieczystej, akt księgi wieczystej, wniosku i dołączonych dokumentów, po dokonaniu wpisu ostrzeżenia z art. 626¹³ § 1 zd. 1 k.p.c., powinien oddalić wniosek o wpisanie udziałów w prawie własności odpowiadających udziałom w użytkowaniu wieczystym widniejącym w księdze.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy powinien w omawianym stanie faktycznym uchylić zaskarżone postanowienie, przekazać sprawę do ponownego rozpoznania ze wskazaniem, że treść księgi wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, bowiem wpisy udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz nieruchomości wspólnej zostały dokonane na podstawie czynności prawnych, których postanowienia dotyczące różnych udziałów w nieruchomości wspólnej i użytkowaniu wieczystym są sprzeczne z ustawą, a więc bezwzględnie nieważne (art. 58 § 1 k.c.). W uzasadnieniu postanowienia z dnia 5.IX.2008 r. I CSK 60/08 (nie publik.) Sąd Najwyższy stwierdził, iż w postępowaniu apelacyjnym dotyczącym wpisu do księgi wieczystej, sąd drugiej instancji jest związany wskazanym w apelacji zakresem zaskarżenia orzeczenia sądu pierwszej instancji, nie jest natomiast związany wnioskiem strony w zakresie postulowanej przez stronę zmiany bądź uchylenia zaskarżonego orzeczenia sądu pierwszej instancji. Z kolei Sąd Rejonowy, kierując się tymi wskazówkami powinien oddalić wniosek o wpisanie udziałów we własności gruntu według niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym wpisów udziałów w użytkowaniu wieczystym oraz ostrzec z urzędu o tej niezgodności. Po usunięciu tej niezgodności zainteresowani

mogą złożyć wniosek o ujawnienie udziałów w nieruchomości gruntowej, które będą odpowiadały wielkości udziałów w nieruchomości budynkowej istniejącej przed przekształceniem użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. W znaczeniu materialnoprawnym wpis do księgi wieczystej własności nieruchomości uzyskanej w wyniku przekształcenia użytkowania wieczystego nie jest konieczny do powstania prawa własności. Nabycie własności gruntu nastąpiło na podstawie decyzji administracyjnej z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. Skutek materialnoprawny nastąpił z mocy samej decyzji. Byli użytkownicy wieczystości mają w tej własności udziały, jakie mieli w rzeczywistości w użytkowaniu wieczystym. Udziały te nie odpowiadały jednak tym, które były ujawnione w księdze wieczystej, lecz tym, które odpowiadały udziałom w byłej wspólnej nieruchomości budynkowej, która po przekształceniu użytkowania wieczystego stała się częścią składową gruntu.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.