

Sygn. akt II CSK 43/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli nieruchomości
przy ulicy G. 25a, 25b w S.

oraz J. G. i W. G.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 września 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 17 października 2012 r.

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej o wpis zmiany wysokości udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę nr 18/4 o obszarze 0,2088 ha położoną przy ul. G. 25a i 25b w S., objętą księgą wieczystą nr 108727/1, związanych z własnością wyodrębnionych lokali, i w częściach wspólnych znajdujących się na tej działce budynków nr 25a i 25b – zgodnie z § 4 aktu notarialnego z dnia 14 grudnia 2011 r., oraz wniosek J. i W. małż. G. o wyodrębnienie z wymienionej księgi wieczystej lokalu mieszkalnego nr 9 położonego przy ul. G. 25b, bliżej opisanego w akcie notarialnym z dnia 10 września 1998 r., założenie dla tego lokalu księgi wieczystej i dokonanie w dziale II tej księgi wpisu prawa własności na rzecz J. i W. małż. G. na zasadzie wspólności ustawowej, a w dziale II księgi nr 108727/1 wpisu udziału 160/10000 we współwłasności części wspólnych budynków oraz w prawie użytkowania wieczystego działki nr 18/4 na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nr 9.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 września 1998 r. wpłynął akt notarialny z dnia 10 września 1998 r., obejmujący umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w którym R. K., działający w imieniu i na rzecz J. K. i B. K. – współników spółki cywilnej „S.” Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego w S., oświadczył, że ustanawia w domu mieszkalnym położonym przy ul. G. 25b odrębną własność lokalu nr 9, składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o pow. 47,45 m² oraz z pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy o pow. 4 m², i sprzedaje ten lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem wynoszącym 405/10000 w częściach wspólnych budynków oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu J. i W. małż. G., a wymienieni oświadczyli, że lokal kupują na zasadzie wspólności ustawowej. W akcie tym strony umowy zawarły wniosek o odłączenie z księgi wieczystej nr 108727/1 lokalu mieszkalnego nr 9 z pomieszczeniem przynależnym, założenie dla tego lokalu księgi wieczystej z jednoczesnym wpisem w dziale II prawa własności na rzecz J. i W. małż. G. na zasadzie wspólności ustawowej oraz o wpisanie w księdze wieczystej nr 108727/1 współużytkowania wieczystego oraz współwłasności w częściach wspólnych

budynków w udziale wynoszącym 405/10000 na rzecz kaźdoczesnych wlaścicieli tego lokalu. Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2003 r. wniosek o wpis został oddalony, poniewaź okazało się, że objęty umową udział 405/10000 we współwłasności części wspólnych budynków i w prawie użytkowania wieczystego gruntu jest większy od udziału przysługującego zbywcom według treści księgi wieczystej.

Z kolei w dniu 15 grudnia 2011 r. wpłynął akt notarialny z dnia 14 grudnia 2011 r., obejmujący oświadczenie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o sprostowaniu udziałów wlaścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach przy ul. G. 25a i 25b w częściach wspólnych budynków oraz w prawie użytkowania wieczystego działki nr 18/4 oraz o zmianie dotychczasowych udziałów, jako nieodpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali do łącznej powierzchni użytkowej budynków, która po zsumowaniu wynosi łącznie 3 215,80 m², w tym budynku nr 25a – 1 559,20 m², a budynku nr 25b – 1 656,60 m². Zmieniona wysokość udziałów 61 wlaścicieli lokali została określona w § 5 aktu notarialnego. W akcie tym zarząd powołał się na uchwałę wlaścicieli lokali z dnia 30 listopada 2011 r. o wyrażeniu zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej „u.w.l.”), w związku z błędem rachunkowym przy podsumowaniu powierzchni poszczególnych lokali, i oznaczenie ich zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do uchwały, a ponadto na uchwałę z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie pełnomocnictwa udzielonego zarządowi do sprostowania i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. W § 2 aktu notarialnego M. G., działający w imieniu J. i W. małż. G., oświadczył, że w dniu 10 września 1998 r. została ustanowiona odrębna własność lokalu nr 9 w budynku przy ul. G. 25b, że w dniu tym J. i W. małż. G. nabyli własność tego lokalu na zasadzie wspólności ustawowej oraz że z własnością tego lokalu jest związany udział 160/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w prawie własności części wspólnych budynków, lecz dla lokalu tego nie została dotąd założona księga wieczysta. W § 5 aktu notarialnego zarząd oraz pełnomocnik J. i W. małż. G. oświadczyli, że w związku ze sprostowaniem udziałów w nieruchomości wspólnej pozostał udział

wynoszący 160/10000 części, związany z niewyodrębnionym lokalem nr 9. W § 6 aktu zawarty został wniosek zarządu o zmianę wysokości udziałów w księdze wieczystej nr 108727/1 w odniesieniu do wszystkich wymienionych w nim lokali i o zmianę wysokości udziałów we wszystkich księgach wieczystych prowadzonych dla tych lokali oraz wnioski J. i W. G. o wyodrębnienie z księgi wieczystej nr 108727/1 lokalu nr 9 opisanego w akcie notarialnym z dnia 10 września 1998 r., o wpis na ich rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego w dziale II założonej dla tego lokalu księgi wieczystej oraz o wpis w dziale II księgi wieczystej nr 108727/1 współwłasności w nieruchomości wspólnej i w częściach wspólnych budynków w udziale 160/10000.

Do aktu notarialnego z dnia 14 grudnia 2011 r. wnioskodawcy dołączyli wypis aktu notarialnego z dnia 23 listopada 2011 r., obejmującego pełnomocnictwo udzielone przez J. i W. małż. G. synowi M. G., wypis aktu notarialnego z dnia 10 września 1998 r., obejmującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wraz z planem i opisem mieszkania oraz zaświadczeniem z dnia 20 sierpnia 1998 r., stwierdzającym, że lokal mieszkalny nr 9 spełnia wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki budynków, wrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z kartoteki lokali, wydane w dniu 13 grudnia 2011 r. przez Prezydenta Miasta S. i opatrzone klauzulą, że dokumenty te są przeznaczone do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy uznał, że oświadczenie Wspólnoty, zgodnie z którym po sprostowaniu wysokości udziałów pozostał udział 160/10000 związany z lokalem nr 9, nie może stanowić podstawy zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 10 września 1998 r. w części dotyczącej udziału w nieruchomości wspólnej. W razie wadliwego określenia udziałów nieważność dotyczy wprawdzie tylko postanowień umowy dotkniętych wadą, jednak zmiana tych postanowień może nastąpić jedynie w drodze zmiany umowy. Lokal nr 9 nie został jeszcze wyodrębniony, w związku z czym oświadczenie Wspólnoty ustalające wysokość udziału lokalu niewyodrębnionego nie może być potraktowane jako zmiana postanowień umowy z dnia 10 września 1998 r., tym bardziej że umowa ta została zawarta między J. i W. małż. G. oraz J. K. i B. K. –

wspólnikami „S.” spółki cywilnej Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego w S. a wymieniona spółka nie jest już wpisana w księdze wieczystej.

Apelacja wnioskodawców od tego postanowienia została przez Sąd Okręgowy w S. oddalona postanowieniem z dnia 17 października 2012 r. Sąd Okręgowy stwierdził, że art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. dopuszcza zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej tylko wtedy, gdy udział został błędnie obliczony, w takim wypadku bowiem pomyłka rachunkowa podlega usunięciu bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali. Wykluczyć należy natomiast dopuszczalność decydowania w drodze uchwały podjętej większością głosów o wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, gdyby oznaczało to ingerencję w prawo główne. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w regulacji zawartej w art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., gdyż ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie może być uznana za możliwą do dokonania jedynie na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Ze względu na to, że lokal nr 9 nie został jeszcze wyodrębniony, oświadczenie Wspólnoty ustalające udział lokalu niewyodrębnionego nie może być uznane za zmianę postanowień umowy z dnia 10 września 1998 r. w części dotyczącej wysokości udziału związanego z tym lokalem. W związku z wyodrębnieniem lokalu nr 9 udział każdego z właścicieli już wyodrębnionych lokali ulegnie zmniejszeniu. Zmiana taka nie może być więc uznana jedynie za sprostowanie błędnie obliczonych udziałów i dlatego w czynności prawnej prowadzącej do wyodrębnienia lokalu nr 9 powinni wziąć udział wszyscy właściciele lokali.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawcy, powołując się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wnieśli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy i dokonanie wpisów zgodnie z wnioskiem. Wskazali na naruszenie art. 22 ust. 3 pkt 5a w związku z art. 21 ust. 3 u.w.l. przez przyjęcie, że sprostowanie błędnie wyliczonych udziałów dokonane z jednoczesnym, aczkolwiek niezależnym od tego sprostowania, wyodrębnieniem jednego z lokali ingeruje w sferę praw i obowiązków pozostałych właścicieli lokali

i nie stanowi sprostowania tylko ingerencję w prawo główne, i art. 58 § 1 w związku z art. 3 ust. 3 u.w.l. przez przyjęcie, że konieczne jest dokonanie zmiany czynności prawnej, obejmującej ustanowienie odrębnej własności lokalu, aby w miejsce nieważnych postanowień tej czynności weszły odpowiednie przepisy ustawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważania prowadzące do rozstrzygnięcia zarzutów podniesionych przez skarżących trzeba rozpocząć od przypomnienia, że, zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Określenia udziałów w nieruchomości wspólnej dokonuje się co do wszystkich lokali samodzielnych w rozumieniu art. 2 u.w.l., zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych, wszystkie udziały bowiem muszą być określone z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Oznacza to, że grunt i niektóre elementy znajdującego się na nim budynku, niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak np. fundamenty, mury zewnętrzne, dach, klatki schodowe, windy, instalacje wodne, grzewcze, elektryczne, gazowe itp., nie mogą stanowić wyłącznej własności właścicieli lokali. Są zatem współwłasnością właścicieli lokali. Do części budynku mogących stanowić współwłasność właścicieli lokali nie należą jednak samodzielne lokale mieszkalne, ponieważ współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku, które nie są lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Samodzielne lokale niewyodrębnione stanowią własność dotychczasowego właściciela nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 96 oraz wyroki z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113 i z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 21).

Zgodnie z regułą wyrażoną w art. 3 ust. 2 u.w.l., 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. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (ust. 4). Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, 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 (ust. 5).

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjmuje się, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali sposób obliczania udziału w nieruchomości wspólnej wskazany w art. 3 ust. 3 u.w.l. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Podobnie pod rządem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r., nr 22, poz. 159 ze zm.) przyjmowano, że charakter taki miał art. 15a ust. 2 tej ustawy, który określał sposób obliczenia wielkości udziału właściciela lokalu w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu. W doktrynie podkreśla się, że za bezwzględnie obowiązującym charakterem art. 3 ust. 3 u.w.l. przemawia nie tylko jego kategoryczne brzmienie, lecz także okoliczność, że wielkość udziałów ma znaczenie dla stosunków zewnętrznych z osobami trzecimi, gdyż decyduje o zakresie odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty oraz o podejmowaniu uchwał, które mają znaczenie nie tylko dla właścicieli lokali (zob. art. 17 i art. 23 u.w.l. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00,

OSNC 2003, nr 6, poz. 81 i wyrok z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, nie publ.).

Reguła wyrażona w art. 3 ust. 3 u.w.l. doznaje wyjątku w sytuacjach określonych w art. 3 ust. 6 i 7 u.w.l. Według pierwszego z wymienionych przepisów, 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 ust. 1, określają w umowie właściciele lub współwłaściciele. W takiej sytuacji przy ustalaniu wielkości udziałów nie musi być przestrzegany sposób obliczenia wskazany w art. 3 ust. 3 u.w.l., udział musi być jednak powiązany z lokalem, a suma udziałów musi odpowiadać jedności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2004 r., V CK 492/03, nie publ.).

Z kolei według 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 sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano 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. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wyjątek przewidziany w tym przepisie nawiązuje do stanu prawnego obowiązującego przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, kiedy określenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej następowało z pominięciem powierzchni pomieszczeń przynależnych.

Wyjątki przewidziane w art. 3 ust. 6 i 7 u.w.l. nie dotyczą jednak niniejszej sprawy, ponieważ zmiana wielkości udziałów, podlegających obliczeniu zgodnie z regułą wyrażoną w art. 3 ust. 3 u.w.l., jest – jak twierdzą skarżący – konsekwencją błędu rachunkowego popełnionego przy ustalaniu udziałów związanych z wyodrębnionymi lokalami, w wyniku którego – według treści księgi wieczystej – współnikom spółki cywilnej „S.” Przedsiębiorstwa Usługowo –

Handlowego w S. przysługiwał mniejszy udział niż ten, który miał być pierwotnie związany z wyodrębnianym lokalem nr 9.

Rację mają skarżący wywodząc, że wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko tych postanowień, które są dotknięte wadą. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 58 § 1 *in fine* k.c., na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy, dzięki czemu nie zachodzi nieważność całej czynności. Oznacza to, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu i sprzedaży lokali na miejsce udziału określonego w umowie z naruszeniem art. 3 ust. 3 u.w.l., wchodzi udział obliczony zgodnie z wyrażoną w tym przepisie regułą, odrębna własność lokalu nie może bowiem istnieć bez udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Stanowisko takie jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone i uzyskało również aprobatę w doktrynie (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, postanowienie z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, wyroki z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00 i z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, nie publ.).

W sytuacji, w której wielkość wadliwie określonego udziału zostaje – zgodnie z art. 58 § 1 *in fine* k.c. – zastąpiona wielkością wynikającą z przepisu ustawy, tracą rację bytu rozważania Sądu Okręgowego na temat dopuszczalności podejmowania w tej kwestii uchwały przez właścicieli lokali. O wielkości udziałów przesądza bowiem wyłącznie stosunek powierzchni użytkowej poszczególnych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Suma poszczególnych udziałów musi – rzecz jasna – wyrażać się liczbą całkowitą 1. Jest oczywiste, że w razie błędnego obliczenia wielkości udziałów, prawidłowe zastosowanie reguły wynikającej z art. 3 ust. 3 u.w.l. spowoduje dla niektórych właścicieli lokali zmiany niekorzystne, gdyż ich udziały ulegną zmniejszeniu. Nie oznacza to jednak – wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego – ingerencji w prawo główne, ponieważ udział w nieruchomości wspólnej nie jest prawem głównym, lecz prawem związanym z własnością lokalu.

Rozważając sposób dokonania w księdze wieczystej korekty wielkości udziałów obliczonych z obrazą art. 3 ust. 3 u.w.l., trzeba przypomnieć, że w wyjątkowych sytuacjach podstawę wpisu do księgi wieczystej może stanowić sam przepis ustawy (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1993 r., III CZP 91/93, OSNCP 1994, nr 2, poz. 29, z dnia 7 maja 2009 r., III CZP 15/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 10, z dnia 7 października 2009 r., III CZP 69/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 53 i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 29/13, nie publ. oraz postanowienia z dnia 24 czerwca 1997 r., II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7, z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1092/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 122 i z dnia 13 listopada 2003 r., I CK 238/02, nie publ.). Stanowisko to można już uznać za utrwalone w orzecznictwie. Znalazło ono również wyraz w § 60 pkt 4 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r., poz. 695), zgodnie z którym przy dokonywaniu wpisów w działach I-Sp, II, III i IV, jeżeli podstawą wpisu jest akt prawny należy wskazać datę jego uchwalenia lub wydania.

Zatem w sytuacji, w której art. 3 ust. 3 u.w.l., określający sposób obliczania udziałów, wchodzi na miejsce wadliwie określonych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, zachodzą podstawy by przyjąć, że przepis ten może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej prawidłowo obliczonych udziałów (zob. art. 7 ust. 2 u.w.l., § 7 ust. 1 i 3, § 49 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm., i § 31 – 41 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym). Nie ulega wątpliwości, że z wnioskiem o dokonanie takiego wpisu, korygującego wadliwie obliczone i ujawnione w księdze wieczystej udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej może wystąpić zarząd wspólnoty mieszkaniowej, z tym że w postępowaniu wieczystoksięgowym uczestniczyć powinni wszyscy zainteresowani właściciele lokali.

Skoro Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń, konieczne stało się uchylene zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. postanowił, jak w sentencji.