

Sygn. akt II CSK 268/10

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

SSA Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej "N."

przy uczestnictwie Renaty J.

o wpis zmiany powierzchni lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 listopada 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 27 grudnia 2007 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

We wniosku z dnia 27 marca 2007 r. Henryk J. i Tomasz Ł., działający w charakterze pełnomocników Wspólnoty Mieszkaniowej „N.”, domagali się wpisania faktycznej powierzchni lokali oraz udziałów w nieruchomości wspólnej dotyczących działki, położonej przy ul. M. 7A, 7B i 7C, oznaczonej numerem 17/2, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr /.../, na której znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny. Referendarz sądowy dokonał wpisów zgodnie z wnioskiem. W księdze wieczystej o numerze /.../, prowadzonej dla lokalu użytkowego nr VII, będącego własnością Renaty J., wpisem z dnia 11 kwietnia 2007 r. dotychczasową powierzchnię lokalu 36,94 m² zamieniono na 37,27 m², zaś udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej z 96/10.000 zamieniono na 106/10.000.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek skargi Renaty J., połączonej do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą ze skargi Barbary D. i Jana D., Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 3 października 2007 r. utrzymał zaskarżone wpisy w przedmiocie zmiany powierzchni lokali oraz udziałów w nieruchomości wspólnej, stwierdzając, że złożony przez Wspólnotę wniosek oraz treść dołączonych do niego dokumentów, szczególnie złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, mogły być podstawą zaskarżonych wpisów.

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2007 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki Renaty J. Sąd wskazał, iż granice kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznacza jedynie treść wniosku, jego forma, treść księgi wieczystej oraz dołączone do wniosku dokumenty. Dokumentem, który podlegał badaniu, było oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej złożone w formie aktu notarialnego. Uchwałę właścicieli nieruchomości z dnia 25 marca 2006 r., z której wynikała zgoda właścicieli lokali na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, można badać jedynie pod kątem tego, czy została podjęta zgodnie z przepisem, na który powoływano się w jej treści. Przedmiotem badania nie może być spór odnośnie do tego, czy podstawą udzielenia takiej zgody powinien być przepis ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na który powołała się Wspólnota, czy też przepis,

na który wskazywali skarżący. Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia sądu pierwszej instancji, że oświadczenie z dnia 23 marca 2007 r. zostało złożone na podstawie wiążącej uchwały właścicieli lokali. W ocenie Sądu konsekwencją zmiany wielkości udziałów była także zmiana powierzchni tych lokali. Sąd nie podzielił zarzutu strony skarżącej dotyczącego braku legitymacji po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej. Zdaniem Sądu wspólnota mieszkaniowa, jako ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana, wobec czego może być stroną (uczestnikiem) postępowania.

Skargę kasacyjną na powyższe rozstrzygnięcie złożyła uczestniczka Renata J. W skardze zarzucono naruszenie art. 3 ust. 3 oraz art. 3 ust. 7 w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a w zw. z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1944 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej jako „u.w.l.”), w zw. z art. 199 k.c. zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 1 ust. 1 ust. 2 u.w.l., przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż w przedmiotowej sytuacji, przy zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, wiążącej się ze zmianą powierzchni poszczególnych lokali, do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej wystarczającą jest zgoda większości współwłaścicieli, podczas gdy wymagana jest jednomyślność, co zdaniem skarżącej, doprowadziło do naruszenia prawa własności. W skardze zarzucono naruszenie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a u.w.l. w zw. z art. 21 ust. 3 u.w.l. przez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż nawet w przypadku zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej w trybie uchwały podjętej przez większość współwłaścicieli, dopuszczalna jest w tym samym trybie zmiana powierzchni w poszczególnych lokalach, bez zgody właścicieli tychże lokali. Skarżąca zarzuciła także naruszenie art. 626¹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wspólnota mieszkaniowa posiada legitymację czynną do wystąpienia z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadniony zarzut apelacji dotyczący braku w rozpoznawanej sprawie legitymacji czynnej Wspólnoty Mieszkaniowej „N.”, ograniczając się do stwierdzenia, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana, co stwarza uproszczenie dla obrotu prawnego, gdyż eliminuje konieczność np. pozywania wszystkich jej członków. Stanowisko to nie jest uzasadnione. Legitymację wnioskodawcy w postępowaniu wieczystoksięgowym reguluje - na zasadzie przepisu szczególnego - art. 626¹ § 2 k.p.c. Jest on także przepisem o charakterze bezwzględnie obowiązującym, co rodzi ten skutek, że na jego gruncie legitymację do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej posiadają wyłącznie te podmioty, które przepis ten wymienia. W skardze kasacyjnej podniesiono zasadnie, że wnioskodawca - Wspólnota Mieszkaniowa „N.” - nie należy do kręgu tych podmiotów, gdyż uprawnionym do jego zgłoszenia byłoby właściciele lokali. Potrzebna tu jest więc ich jednomyślność; przegłosowanie większością głosów jest niewystarczające i nieskuteczne. Usprawiedliwiony był zatem zarzut naruszenia art. 626¹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c., co przesądzało już o zasadności skargi kasacyjnej. Zbędne stało się równocześnie rozważanie, czy istniały podstawy do dokonania wpisu, skoro wnioski o wpis złożyła osoba nieuprawniona. Wymaga jednak w tym kontekście podkreślenia, że Sąd Okręgowy wyraził również błędny pogląd jakoby konsekwencją zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej była zarazem zmiana powierzchni poszczególnych lokali. Z brzmienia art. 3 ust. 3 u.w.l., który stanowi, że udziałowi właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali, wynika zasada odwrotna, w myśl której to powierzchnia wyodrębnionego lokalu decyduje o wysokości udziału jego właściciela w nieruchomości wspólnej. Nie można zatem przyjąć, jak uczynił to Sąd Okręgowy, że uchwała właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej mogła stanowić podstawę do dokonania wpisu zmieniającego powierzchnię poszczególnych lokali.

Z tych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.