

Sygn. akt II CSK 241/10

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej „N.”

przy uczestnictwie Arlety A. i in. ,

o wpisy w księgach wieczystych zmiany powierzchni lokali oraz wielkości udziałów
w nieruchomości wspólnej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania:

Barbary i Ryszarda G.

na postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 27 grudnia 2007 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej
apelację Barbary i Ryszarda G. i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania w tym zakresie,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelacje Barbary i Ryszarda G. oraz Renaty J. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 3 października 2007 r. utrzymującego w mocy dokonane przez referendarza sądowego wpisy w księgach wieczystych dotyczące zmiany powierzchni lokali oraz udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z uzasadnienia tego postanowienia wynika, że dla nieruchomości zabudowanej domem wielorodzinnym, położonym przy ul. M. 7A, 7B i 7C, oznaczonej nr 17/2, Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw nr /.../. Właścicielami lokalu mieszkalnego nr 5, znajdującego się na drugim piętrze budynku w klatce 7B, są Ryszard i Barbara małż. G. Wymieniony lokal mieszkalny – według umowy notarialnej z dnia 25 lipca 1997 r. – ma powierzchnię 87,90 m², a związany z prawem własności lokalu udział w nieruchomości wspólnej wynosi 229/10 000 części. Dla tego lokalu Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw /.../.

Uchwałą nr 7/2006 z dnia 26 marca 2006 r., zaprotokołowaną przez notariusza, właściciele lokali wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej według wykazu udziałów sporządzonego przez rzeczoznawcę oraz udzielili Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonania czynności w sprawie zmiany udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. W sporządzonym w formie aktu notarialnego oświadczeniu Zarządu Wspólnoty z dnia 23 marca 2007 r. określono – powołując

się na inwentaryzację budynku – nowe powierzchnie lokali i wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Dnia 27 marca 2007 r. członkowie Zarządu Wspólnoty Henryk J. i Tomasz Ł., działający w charakterze pełnomocników Wspólnoty Mieszkaniowej „N.”, złożyli wniosek o wpisanie w księdze wieczystej Kw nr /.../, stanowiącej tzw. macierzystą księgę wieczystą, i w księgach wieczystych, prowadzonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych, zmienionych powierzchni lokali i wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego dokonał – zgodnie z wnioskiem – wpisów w księdze wieczystej Kw nr /.../ w dniu 29 marca 2007 r. i księdze wieczystej Kw nr /.../ w dniu 10 kwietnia 2007 r. Z dokonanych wpisów wynika, że powierzchnia lokalu Ryszarda i Barbary G. wynosi 76,70 m² (poprzednio 87,90 m²), a wielkość udziału w nieruchomości wspólnej – 219/10 000 (poprzednio 229/10 000).

Sąd Rejonowy – po rozpoznaniu skargi Ryszarda i Barbary., Renaty J. oraz Jana i Barbary D. na orzeczenie referendarza – zaskarżone wpisy utrzymał w mocy. Zdaniem Sądu złożony przez Wspólnotę wniosek oraz dołączone do niego dokumenty, zwłaszcza złożone w formie aktu notarialnego oświadczenie z dnia 23 marca 2007 r., uzasadniały dokonanie wpisów.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia opartych na tych samych zarzutach apelacji Ryszarda i Barbary G. oraz Renaty J. Podkreślił, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego nie pozwala na rozstrzygnięcie jakiegokolwiek sporu, w tym także co do tego, czy wskazany w uchwale z dnia 25 marca 2005 r. przepis prawa mógł stanowić podstawę do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę właścicieli lokali na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedmiotem badania w postępowaniu wieczysto-księgowym mogła być zatem jedynie kwestia, czy wspomniana uchwała jest zgodna z art. 23 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej – „u.w.l.”) oraz art. 23 u.w.l. Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że uchwała z dnia 25 marca 2005 r. została podjęta z naruszeniem przytoczonych przepisów prawa; w konsekwencji uznał, że wiąże ona współwłaścicieli lokali.

Powołując się na określony w art. 3 ust. 3 zdanie pierwsze u.w.l. sposób ustalenia udziału właścicieli w nieruchomości wspólnej, Sąd odwoławczy uznał, że również wpis zmiany powierzchni lokali został bezpodstawnie zakwestionowany, ponieważ skutkiem zmiany udziału właścicieli lokali w nieruchomości jest także zmiana powierzchni lokali. Sąd nie podzielił zarzutu apelujących, że Wspólnota nie ma legitymacji czynnej w tym postępowaniu wieczystoksięgowym.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik Ryszarda i Barbary G. zarzucił 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 u.w.l. w zw. z art. 199 i 140 k.c. i w zw. z art. 1 ust. 1 u.w.l., art. 22 ust. 2 i 3 w zw. z art. 21 ust. 3 u.w.l. oraz art. 626¹ § 2 w zw. z art. 626² § 5 i art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o zaskarżonego postanowienie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania bądź uchylenie orzeczeń Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd odwoławczy uznał za nieuzasadniony zarzut apelacyjny, że Wspólnota Mieszkaniowa nie ma w sprawie legitymacji czynnej, ograniczając się do stwierdzenia, iż wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną, co pozwala uprościć obrót prawny przez wyeliminowanie konieczności np. pozywania wszystkich jej członków.

Stanowisko to nie jest uzasadnione. Kwestię legitymacji w postępowaniu wieczystoksięgowym – na zasadzie przepisu szczególnego – reguluje art. 626¹ § 2 k.p.c. Ma on także charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego, co rodzi ten skutek, że w postępowaniu wieczystoksięgowym legitymację do wystąpienia z wnioskiem o dokonanie wpisu w księdze wieczystej posiadają jedynie te podmioty, które zostały wymienione w przytoczonym przepisie. W skardze kasacyjnej trafnie zarzucono, że wnioskodawca – Wspólnota Mieszkaniowa „N.” – nie należy do kręgu tych podmiotów. Uzasadniony jest zatem zarzut, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 626¹ § 2 k.p.c. w związku z art. 626² § 5 k.p.c., co przesądzało już o zasadności skargi kasacyjnej.

W konsekwencji zbędne stało się rozważanie, czy zachodziły podstawy do dokonania wpisu, skoro wnioski o wpis złożyła osoba nieuprawniona. W tym kontekście należy jednak podkreślić, że błędny jest również pogląd Sądu Okręgowego, iż konsekwencją zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej była zarazem zmiana powierzchni poszczególnych lokali. Z przepisu 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, a mianowicie, że to powierzchnia wyodrębnionego lokalu decyduje o wysokości udziału właściciela tego lokalu w nieruchomości wspólnej. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia – jak zrobił 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 przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekła, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).

jz