

Sygn. akt II CSK 266/10

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

SSA Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej "N." w K.
przy uczestnictwie Renaty J.
o wpisy do księgi wieczystej zmiany powierzchni lokalu
oraz 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

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym uwzględnił wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „N.” w K. i dokonał w dniu 12 kwietnia 2007 r. wpisu w księdze wieczystej o nr [...], prowadzonej dla lokalu mieszkalnego należącego do Renaty J., na mocy którego dotychczasową powierzchnię lokalu (19,20 m²) zmieniono na 16,80 m², a udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej (50/10 000) zmieniono na 46/10 000. Po wniesieniu przez Renatę J. skargi na wpis Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 3 października 2007 r. utrzymał go w mocy. Podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej stanowiły ustalenia wskazujące, że właściciele lokali należący do Wspólnoty Mieszkaniowej „N.” w K. utworzonej dla budynku wielorodzinnego położonego w K. przy ul. M.[...], w uchwale nr 7/2006 z dnia 25 marca 2006 r. wyrazili zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej według wykazu sporządzonego przez rzeczoznawcę i udzielili zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania czynności w sprawie zmiany udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej. Działania te były wynikiem stwierdzenia wadliwości wcześniejszego pomiaru powierzchni lokali. Zarząd wspólnoty w dniu 23 marca 2007 r. złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym określono nową powierzchnię lokali i udziały w nieruchomości wspólnej, z godnie z wynikami inwentaryzacji budynku. W ocenie Sądu Rejonowego uzasadniało to uwzględnienie wniosku o wpis.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 27 grudnia 2007 r. oddalił apelację uczestniczki postępowania Renaty J., dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Sąd Okręgowy podkreślił, że ograniczony zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie zezwalał na rozstrzygnięcie sporu dotyczącego właściwego trybu udzielania zgody na dokonanie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przyjął również, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej skutkowałą również zmianą powierzchni poszczególnych lokali. Za niezasadny uznał zarzut apelacji, który wskazywał na brak legitymacji po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej „Nadbrzeżna”

do wystąpienia z wnioskiem w wpis w księdze wieczystej, zmienionej powierzchni lokalu oraz wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Skarga kasacyjna uczestniczki postępowania została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 3 ust. 3 oraz art. 3 ust. 7 w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 oraz art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: u.w.l.), art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a u.w.l. w zw. z art. 21 ust. 3 u.w.l. Art. 626¹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie Sądowi pierwszej instancji.

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. Zagadnienia dotyczące legitymacji 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.” w K.) w zakresie wniosku o wpis powierzchni wyodrębnionego lokalu nie należy do kręgu tych podmiotów. 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 wniosek 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. Uwzględnienie wniosku o wpis w tym zakresie, poza oceną legitymacji, wymagałoby rozważenia, czy inne dokumenty załączone do wniosku o wpis mogłyby uzasadniać jego dokonanie.

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