

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 J. D., B. D., B. G., R. G. i R. J.

o wpisy 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 R. J.

oraz skargi kasacyjnej uczestników postępowania B. G. i R. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 27 grudnia 2007 r., sygn. akt VII Ca (...),

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

Uzasadnienie

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. uwzględnił wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej „N.(...)” w K. i dokonał w dniu 10 kwietnia 2007 r. wpisu w księgach wieczystych:

- nr (...)2 prowadzonej dla lokalu mieszkalnego B. D. i J. D.
- nr (...)4 prowadzonej dla lokalu mieszkalnego B. G. i R. G.

- nr (...)8 prowadzonej dla lokalu użytkowego należącego do R. J.
- nr (...)6 prowadzonej dla lokalu użytkowego R. J.

Na mocy tych wpisów zmieniono dotychczasową powierzchnię lokali oraz udziały ich właścicieli w nieruchomości wspólnej. Po wniesieniu przez uczestników postępowania R. J., małżonków B. i J. D. oraz B. i R. G. skargi na wpis, Sąd Rejonowy w K. 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 (...)/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 wielkości udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej. Działania te były wynikiem stwierdzenia wadliwości wcześniejszego pomiaru powierzchni lokali, który uwzględniono przy ich wyodrębnieniu. 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, zgodnie z wynikami inwentaryzacji budynku. W ocenie Sądu Rejonowego uzasadniało to uwzględnienie wniosku o wpis.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 27 grudnia 2007 r. oddalił apelację uczestników postępowania, 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 zmianę powierzchni poszczególnych lokali. Za niezasadny uznał zarzut apelacji, który wskazywał na brak legitymacji po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej „N.(...)” do wystąpienia z wnioskiem w wpis w księdze wieczystej, zmienionej powierzchni lokalu oraz wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Skargi kasacyjne uczestników postępowania R. J. oraz B. i R. G. zostały oparte o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucono w nich 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 skarżący wniesli 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.) nie należy do kręgu tych podmiotów w zakresie wniosku o wpis powierzchni wyodrębnionego lokalu. 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, cd 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.