

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. N.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej

"K. " we W. oraz PKO BP S.A. w W. III Oddziału

we W.

o wyodrębnienie z księgi wieczystej [...] samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 11 i

założenie dla niego nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz A.

N.,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 maja 2012 r.,

zażalenia uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- -

Własnościowej "K. " we W.

na postanowienie Sądu Okręgowego

z dnia 21 września 2011 r.,

oddala zażalenie.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy odrzucił na podstawie art. 370 k.p.c., jako niedopuszczalną wobec złożenia przez podmiot nieuprawniony, apelację Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej K. we W. od postanowienia Sądu Rejonowego, utrzymującego w mocy wpis hipoteki umownej łącznej kaucyjnej dokonany przez referendarza sądowego z urzędu, wskutek wniosku A. N. o wyodrębnienie samodzielnego lokalu mieszkalnego (w stanie wolnym od obciążeń) z księgi wieczystej [...] i założenie nowej księgi wieczystej na podstawie umowy przeniesienia własności lokalu. Uznał bowiem, że w sprawie o dokonanie wpisu hipoteki umownej kaucyjnej, zgodnie z treścią art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego mogą być wyłącznie wnioskodawca, osoby, których prawa mają zostać wykreślone lub obciążone, oraz osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić, przy czym użycie słowa „tylko” zawęży krąg podmiotów jedynie do wskazanych w treści przepisu. Nowo założona księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości lokalowej, do której apelującej nie przysługują żadne prawa. Z tego względu jedynie wnioskodawca, jako dłużnik rzeczowy, oraz uczestnik postępowania PKO BP SA w W., jako wierzyciel hipoteczny, mogą wnieść apelację w sprawie wpisu z urzędu hipoteki łącznej umownej kaucyjnej.

W zażaleniu od powyższego postanowienia Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa K. we W. zarzuciła naruszenie prawa procesowego, tj. art. 626¹ § 2 k.p.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż pojęcie „obciążenia praw”, o którym mowa w powołanym przepisie, nie obejmuje swym zakresem tego rodzaju pomniejszenia majątku Spółdzielni, do jakiego dochodzi na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu (wchodzącego przed wyodrębnieniem w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni) na rzecz innego, niż Spółdzielnia podmiotu. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zażalenia sprowadzają się do twierdzenia, że wraz z wpisem odrębnej własności lokalu do nowo założonej księgi wieczystej, ten składnik majątkowy wyszedł z majątku Spółdzielni i zmianie uległ stan ujawniony w macierzystej księdze wieczystej, a w konsekwencji wpis ten spowodował zmniejszenie majątku Spółdzielni, które należy objąć pojęciem „obciążenia praw”, o którym mowa w art. 626¹ § 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c., uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są oprócz wnioskodawcy tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. W świetle ustalonej linii orzecznictwa Sądu Najwyższego uzasadniony jest pogląd, że art. 626¹ § 2 k.p.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 510 k.p.c. Przepis ten wyczerpująco reguluje krąg uczestników postępowania i w konsekwencji w postępowaniu wieczystoksięgowym legitymację do wystąpienia z wnioskiem oraz uczestniczenia w postępowaniu mają jedynie podmioty w nim wymienione. Na taką wykładnię wskazuje użycie słowa „tylko”, bowiem oznacza to zawężenie kręgu uprawnionych podmiotów (patrz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2008 r., IV CZ 72/08, niepubl. i z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10, niepubl., uchwała z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP 45/10, publ. OSNCP 2010, nr 12, poz. 162).

Z tego punktu widzenia istotne jest dokonanie oceny, czy należy pojęciem „obciążenie praw” objąć sytuację wskazaną przez skarżącą. Należy zauważyć, że we wniosku o wpis może być zawartych kilka różnych żądań, jak również możliwe jest, w związku ze złożonym wnioskiem, dokonanie wpisu z urzędu. Tak więc możliwa jest sytuacja, że wskutek złożenia wniosku zostanie dokonanych kilka wpisów i krąg uczestników postępowania będzie inny w odniesieniu do poszczególnych wpisów w zależności od tego, czy będą to osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, albo na rzecz których wpis ma nastąpić. Wniosek dotyczył wpisu odrębnej własności lokalu wskutek realizacji przez wnioskodawcę roszczenia o przekształcenie spółdzielczego prawa lokatorskiego w prawo do odrębnej własności lokalu. Oczywiście jest, że w świetle art. 626¹ § 2 k.p.c. Spółdzielnia była uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego o wyodrębnienie lokalu z macierzystej księgi wieczystej i założenie nowej jako

podmiot, którego prawa zostają wykreślone. W tej fazie postępowania nastąpił skutek, który powołuje skarżąca tj. pomniejszenie jej majątku. Natomiast obciążenie hipoteką łączną nieruchomości, dla której założono nową księgę wieczystą, dotyczyło majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni i wywierało skutek jedynie pomiędzy wnioskodawcą jako dłużnikiem rzeczowym, a Bankiem PKO jako wierzycielem rzeczowym. Poprzez wpis hipoteki żadne prawa Spółdzielni Mieszkaniowej, jako dłużnika osobistego, nie zostały obciążone, jak również nie zostały wykreślone z macierzystej księgi wieczystej. Apelacja skarżącej została skierowana wyłącznie przeciwko rozstrzygnięciu w części dotyczącej wpisu hipoteki. W konsekwencji uznać należało, że uczestnikiem postępowania o dokonanie wpisu łącznej hipoteki umownej kaucyjnej jest dłużnik rzeczowy i wierzyciel rzeczowy, natomiast nie jest nim dłużnik osobisty. Mając na uwadze powyższe należało zarzut naruszenia art. 626¹ § 2 k.p.c. uznać za niezasadny i orzec jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ w. zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c.