

POSTANOWIENIE

Dnia 8 sierpnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSA Andrzej Niedużak

w sprawie z wniosku M. N.-W., A. S. i J. S.

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej "N. " z siedzibą
w K.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 sierpnia 2012 r.,

zażalenia W. W.-S. na postanowienie Sądu Okręgowego

z dnia 26 stycznia 2012 r.,

oddala zażalenie.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy odrzucił na podstawie art. 373 k.p.c. apelację W. W. – S. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 31 sierpnia 2011 r. utrzymującego w mocy wpis do dwóch ksiąg wieczystych dokonany przez referendarza sądowego. Uznał, że apelująca nie należy do kręgu uczestników postępowania wymienionych w art. 626¹ § 2 k.p.c., ponieważ jej prawa w żadnej z ksiąg objętych wpisem nie zostały ujawnione, ani wykreślone lub obciążone, jak również nie jest osobą, na rzecz której wpis ma nastąpić. W zażaleniu na powyższe postanowienie skarżąca zarzuciła naruszenie art. 626¹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 235 § 1 k.c. w zw. z art. 151 k.c. oraz art. 46 § 1 k.p.c., a w konsekwencji przyjęcie, że nie jest uczestnikiem postępowania i wniosła o jego uchylenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zażalenia zostały uzasadnione twierdzeniem, że wobec faktu, że skarżąca jest właścicielką budynku położonego na działkach nr 308/61 i 308/62, który częściowo swym obrysem wkracza na nieruchomości sąsiednią nr 347/13, nieważna jest umowa sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości nr 347/13 wraz z częścią budynku (pawilonu) stanowiącego jej własność w całości, a w konsekwencji wpis dotyczy jej prawa własności, co uzasadnia jej udział w toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym. 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 w księgach wieczystych, których dotyczy postępowanie są ujawnione prawa skarżącej, które zostały wykreślone albo czy pojęciem „obciążenie praw” należy objąć sytuację przez nią wskazaną.

Wpisy zostały dokonane w dwóch księgach wieczystych. W księdze wieczystej nr [...] obejmującej działkę nr 424/2, w dziale III dokonano na rzecz wnioskodawców wpisu prawa służebności osobistej przechodu i przejazdu od działki nr 347/13 do najbliższej drogi publicznej. W księdze wieczystej nr [...] obejmującej działkę nr 347/13, w dziale I - O dokonano wpisu działki nr 373/13, w dziale II wpisu właściciela Gminy K. oraz wnioskodawców jako użytkowników wieczystych. Bezsporne jest, że w żadnej z tych ksiąg nie było ujawnione żadne prawo skarżącej i żadne jej prawo nie zostało wykreślone. Nie zostało dokonanych wpisami również obciążone żadne prawo żalącej. Uzasadnienie zażalenia wskazuje, że skarżąca upatruje jako skutek wpisów naruszenie jej prawa własności do budynku, który częściowo jest położony na działce objętej wpisem użytkownika wieczystego na rzecz wnioskodawców. Jednakże uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego jest osoba, której prawo jest ujawnione w księdze wieczystej, w której dokonywany jest wpis. Tylko takie prawo wpisane na rzecz konkretnej osoby może zostać wykreślone lub obciążone. Tak więc, mimo, że skarżąca może być zainteresowana wynikiem postępowania wieczystoksięgowego o wpis praw wnioskodawców, nie należy do grona uczestników tego postępowania. Jeżeli w jej ocenie dokonanie wpisu powoduje niezgodność rzeczywistego stanu prawnego ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, lub umowa stanowiąca podstawę wpisu jest nieważna, może poszukiwać ochrony na drodze procesowej. Rozstrzygnięcie kwestii związanych z własnością budynku posadowionego na dwóch nieruchomościach oraz ocena, czy umowa sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości byłaby zawarta bez przeniesienia własności znajdującej na niej części budynku przekracza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 394 § 3 k.p.c.