

Sygn. akt II CZ 108/16

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Przedsiębiorstwa Budowlanego C. Spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
przy uczestnictwie A.C.
o wpis w księdze wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 listopada 2016 r.,
zażalenia uczestniczki postępowania
na postanowienie Sądu Okręgowego w S.
z dnia 27 kwietnia 2016 r., sygn. akt II Ca .../16,

oddala zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w S. odrzucił apelację A.C. od postanowienia Sądu Rejonowego w S., którym utrzymano w mocy wpis zarządzony z urzędu przez Referendarza tego Sądu, polegający na sprostowaniu usterki wpisu w księdze wieczystej KW nr [...] poprzez wpisanie w Dziale II Własność rubryce 2.4 - „użytkownik wieczysty”, w podrubryce 2.4.2. udział -wielkość udziału „394/10.000” w miejsce „378/10.000”.

Sąd wskazał, że usterka wynika z błędu rachunkowego powstałego na etapie odejmowania sukcesywnie z udziału Przedsiębiorstwa Budowlanego C. spółki z o.o. w S. udziałów związanych z wyodrębnianymi lokalami. Podniósł, że A. C., której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu i udział w nieruchomości wspólnej, nie ma interesu prawnego w obecnym postępowaniu, gdyż nie doszło do zmiany przysługującego jej udziału, ani jej prawo nie zostało wykreślone bądź obciążone w następstwie dokonania kwestionowanego wpisu.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniosła A. C. Dochodząc jego uchylecia podniosła zarzuty naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 626¹ § 2 poprzez przyjęcie, że nie ma interesu prawnego we wzruszeniu wpisu udziału przysługującego innemu współwłaścicielowi w nieruchomości wspólnej, art. 370 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez bezpodstawne odrzucenie apelacji. Wskazała ponadto naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 3-4 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie wpływa na prawa i obowiązki współwłaścicieli i wspólnoty mieszkaniowej w całości, ponadto pominięcie, że zmiana taka stanowiąc czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

Sąd Najwyższy zważył:

Apelację od wpisu w księdze wieczystej może wnieść tylko podmiot, który może być w ogóle uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego i sytuacji tego podmiotu nie zmienia sam fakt zawiadomienia przez sąd o dokonanym wpisie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r., IV CZ 89/13,

nie publ.). Zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Wskazany przepis, wprowadzony do kodeksu postępowania cywilnego ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635), zawężił w porównaniu do art. 510 k.p.c. krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Takie określenie kręgu potencjalnych uczestników wynika z charakteru i celów postępowania wieczystoksięgowego. Judykatura wskazuje na bezwzględnie obowiązujący charakter tego przepisu (por. uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 15, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2010 r., III CZP45/10, OSNC 2010, nr 12, poz. 164, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CZ 66/08, z dnia 14 listopada 2013 r., IV CZ 83/13).

W odniesieniu do wpisu zmiany udziałów we współwłasności wskazano, że w przypadku wniosku obejmującego wpis prawa oraz przeniesienie części dotychczasowych wpisów dotyczących niektórych współwłaścicieli, status uczestników postępowania mają jedynie osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić. Wpis w tym zakresie nie ma bowiem takiego skutku, że w jego wyniku mogą być naruszone prawa innych współwłaścicieli (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 241/10, z dnia 15 stycznia 2014 r., I CSK 204/13). Nie jest wystarczające powoływanie się na interes faktyczny współwłaściciela nieruchomości, dotyczący siły głosu na zebraniu współwłaścicieli, zakresu uprawnień i obowiązków spoczywających na współwłaścicielach integralnie związanych z prawem odrębnej własności lokali dla wykazania interesu prawnego w weryfikacji dokonywanych zmian właścicielskich w toku postępowań o wpis. Postępowanie wieczystoksięgowe ma bowiem charakter formalny determinujący ocenę legitymacji osób zgłaszających w nim udział. W konsekwencji niedopuszczalne jest badanie w obecnym postępowaniu zażaleniowym zagadnienia materialnej prawidłowości podstawy dokonanego wpisu.

W tym stanie rzeczy bezzasadne są zarzuty naruszenia przepisów powołanych w zażaleniu, zatem w braku uzasadnionych podstaw podlega ono oddaleniu (art. 398¹⁴ w zw. z art. 394¹ § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

jw

kc