

Sygn. akt V CSK 67/07

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku I.R.

przy uczestnictwie R.Z. i BankuG.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 maja 2007 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Okręgowego

w W. z dnia 14 czerwca 2006 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy, rozpoznając skargę na wpis w księdze wieczystej, dokonany przez referendarza, postanowieniem z dnia 8 marca 2006 r. zmienił zaskarżony wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr [...] przez jego wykreślenie i wpisanie w to miejsce tego, że ujawniona zostaje „hipoteka umowna dla zabezpieczenia pożyczki na remont lokalu mieszkalnego po powodzi na udziale R.Z. w kwocie 50 000 zł z odsetkami 2% w stosunku rocznym na rzecz BankuG”. Apelacja wnioskodawczynie I.R. została oddalona. Podstawą rozstrzygnięcia obu Sądów były następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 22 lutego 1999 r. w dziale IV księgi wieczystej KW nr [...] wpisano hipotekę umowną w kwocie 50.000 zł z odsetkami 2% w stosunku rocznym na rzecz BankuG dla zabezpieczenia pożyczki na remont lokalu mieszkalnego po powodzi. Hipotekę ustanowiono na udziale R.Z. Udział wynoszący $\frac{1}{4}$ we współwłasności zabudowań, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (usytuowanych na działkach nr 247/1 i 247/2), R.Z. nabył od innych osób na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 marca 2004 r. W 2004 r. doszło do sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości, obejmującej obie wspomniane działki w ten sposób, że wydzielono z niej dwie nieruchomości lokalowe, tj. lokal nr 1 i 2 wraz z odpowiednimi udziałami we współwłasności gruntu oraz części budynku (postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 2 września 2004 r.). Lokal nr 1 przypadł na własność uczestnikowi postępowania R.Z., natomiast lokal nr 2 – wnioskodawczynie I.R. Na podstawie wspomnianego postanowienia o podziale Sąd Rejonowy wyodrębnił z księgi wieczystej KW nr [...] lokal nr 2, dla którego założono nową księgę wieczystą Kw nr [...] z wpisem prawa własności I.R.

Ustalono, że w chwili powstania hipoteki (w 1999 r.) R.Z. był współwłaścicielem nieruchomości w $\frac{1}{2}$ części i hipoteka obciążała tenże udział. W ocenie Sądu Okręgowego, mimo późniejszego nabycia przez uczestnika postępowania udziału w $\frac{1}{4}$ we współwłasności zabudowań stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, zawartym w zaskarżonym apelacją postanowieniu, nie zmienił się zakres hipoteki, ponieważ

ustanowiona hipoteka w dalszym ciągu obciążała udział we współwłasności wynoszący $\frac{1}{2}$. Wyodrębnienie lokali mieszkalnych nr 1 i 2 nastąpiło w wyniku fizycznego podziału nieruchomości zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm.). W takiej sytuacji doszło do pojawienia się na rzecz wierzyciela hipotecznego (BankuG) hipoteki łącznej na nowo powstałych nieruchomościach (lokalach mieszkalnych oraz nieruchomości obejmującej grunt oraz części wspólne budynku) w takiej części, w jakiej była obciążona nieruchomość podzielona, tj. w $\frac{1}{2}$ części. W tym zakresie Sąd Okręgowy, podobnie jak sąd pierwszej instancji, powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2003 r., III CP 1/03, (OSNC 2004, z. 1, poz. 3).

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni powoływano się jedynie na naruszenie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm., cyt. dalej jako „ustawa z 6 lipca 1982 r.”). Skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji w punkcie I przez wykreślenie wpisanej hipoteki z działu IV KW nr [...] (prowadzonej dla nieruchomości lokalowej nr 2).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej skarżąca nie kwestionowała ustaleń faktycznych dokonanych przez oba Sądy, a podnosiła tylko zarzut naruszenia art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. w wyniku błędnej jego wykładni. Oznacza to, że Sąd Najwyższy związany jest wspomnianymi ustaleniami (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). W rozpoznawanej sprawie pojawiło się zagadnienie czy wspomniany przepis ma zastosowanie także wówczas, gdy doszło do podziału nieruchomości po ustanowieniu hipoteki umową na współdziale we własności nieruchomości, przysługującemu jednemu ze współwłaścicieli tej nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i w literaturze zarysowały się w tym zakresie dwa odmienne stanowiska. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1997 r., I CKN (nieopubl.) stwierdzono, że obciążanie hipoteką łączną wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział w naturze może nastąpić, w świetle art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tylko wtedy, gdy przed podziałem hipoteka obciążała nieruchomość jako całość, a nie tylko część ułamkową nieruchomości stanowiącą udział właściciela. W uchwale z dnia 1 grudnia 1969 r. III CZP 51/59 (OSNC 1970, z. 4, poz. 59) natomiast przyjęto, że w razie zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny hipoteka, ciążąca dotychczas na udziale współwłaściciela, ciąży w dalszym ciągu na nowo powstałych nieruchomościach w takiej części, w jakiej była obciążona nieruchomość podzielona. Podobne stanowisko wyrażono w dwóch dalszych orzeczeniach Sądu Najwyższego. W uchwale Sąd Najwyższego z dnia 20 marca 2003 r., III CZP 1/03 (OSNC 2004, z. 1, poz. 3) wyjaśniono, że po zniesieniu współwłasności nieruchomości przez umowny podział fizyczny hipoteka na udziale współwłaściciela obciąża nowo powstałe nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi. W uzasadnieniu tej uchwały znalazło się m. in. twierdzenie, że wprawdzie de lege lata nie uregulowano wprost prawnych konsekwencji podziału nieruchomości w odniesieniu do hipoteki obciążającej udział jednego ze współwłaścicieli tej nieruchomości, jednakże konsekwencje takie dadzą się określić przy odpowiedniej wykładni przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. Kontynuację tej linii orzecznictwa potwierdza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2003 r., IV CK 422/02 (nieopublik.), w którym stwierdzono, że w razie zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnego prawa do lokalu, hipoteka ciążąca dotychczas na udziale współwłaściciela, obciąża także nowo powstałą nieruchomość w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela argumentację prawną, która leży u podstaw rozwiązania, że przepis art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ma również zastosowanie w razie ustanowienia hipoteki na udziale we współwłasności jednego ze współwłaścicieli nieruchomości i w konsekwencji

podział tej nieruchomości, także w postaci wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych, prowadzi do obciążenia istniejącą hipoteką nowo powstałych w wyniku podziału nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi. Powstanie takiej hipoteki łącznej nie stanowi zasadniczej zmiany treści hipoteki już istniejącej, ale jej przekształcenie prawne, polegające na prawnym przystosowaniu zabezpieczenia do nowej sytuacji, jaka wytworzyła się w konsekwencji podziału nieruchomości obciążonej (por. też uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, z. 1, poz. 3).

Z przedstawionych względów nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. Oznaczało to konieczność oddalenia skargi kasacyjnej wnioskodawczyni jako nieuzasadnionej (art. 398¹⁴ k.p.c.).