

Sygn. akt II CSK 471/12

POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku J. O., J. S., M. J.

o wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw [...],

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni J. O.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 15 lutego 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Ł. oddalił apelację wnioskodawczynie J. O. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 11 października 2011 r., którym oddalony został jej wniosek o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr [...], prowadzonej przez ten Sąd, hipotek kaucyjnych na należącym do niej udziale wynoszącym, ½ część nieruchomości, na rzecz J. S. do kwoty 600000 zł oraz M. J. do kwoty 300000 zł wraz z odsetkami umownymi, jako zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umów dotyczących tych pożyczek.

Orzeczenie oparte zostało na następujących podstawach:

Wnioskodawczynie nabyła kolejno dwa udziały w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ł. w drodze umów darowizny zawartych w dniach: 22 grudnia 2009 r. i 18 czerwca 2010 r., każdy po ½ części. Z umowy pożyczki zawartej przez nią z uczestniczkami w dniu 2 lutego 2011 r. wynikało, że hipoteki mają obciążać jedynie udział nabyty w dniu 18 czerwca 2010 r. W dziale III księgi wieczystej wpisana została wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziałów w nieruchomości, należących do J. O. i J. O., w częściach wynoszących po 9/20. Udział nabyty przez wnioskodawczynię w dniu 22 grudnia 2009 r. objęty jest zabezpieczeniem w sprawie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną przez zakaz zbywania i obciążania. Sąd Okręgowy stwierdził, że art. 65 § 2 k.w.h. nie przewiduje możliwości obciążenia hipoteką udziału w nieruchomości, w sytuacji gdy dłużniczka jest jedynym ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości, co miało już miejsce w chwili składania oświadczenia objętego aktem notarialnym z dnia 2 lutego 2011 r. Ujawnienie w księdze wieczystej, że wnioskodawczynie jest właścicielką dwóch udziałów, ma jedynie znaczenie techniczne. Nie ma przeszkód w zbyciu przez wnioskodawczynię udziału w nieruchomości, ale prawo do obciążenia jej hipoteką w tym zakresie nie zostało przewidziane w art. 65 § 2 k.w.h.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczynie powołała podstawę naruszenia prawa materialnego polegającego na błędnej wykładni art. 65 § 3 k.w.h. w brzmieniu z dnia 2 lutego 2011 r. i przyjęciu, że jedyny właściciel nieruchomości, nie ma uprawnienia do obciążenia hipoteką umowną udziału w tej nieruchomości,

ujawnionego w księdze wieczystej, w sytuacji gdy drugi udział został zajęty, w wykonaniu postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia przez zakaz zbywania udziału w tej nieruchomości. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie - o uchylenie postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest bezzasadna. Istota problemu związana jest z określeniem relacji pomiędzy wpisem w księdze wieczystej własności nieruchomości, wskazującym, że doszło do nabycia przez właściciela dwóch udziałów, a dopuszczalnością obciążenia przez właściciela jednego z tych udziałów hipoteką. Wymaga to w pierwszym rzędzie wskazania, czy i jaki wpływ na treść prawa własności wywiera wpis nabycia tego prawa w drodze skupienia udziałów.

Księga wieczysta stanowi urzędowy rejestr praw rzeczowych na nieruchomości, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu i kredytu hipotecznego. Stan prawny nieruchomości, stosownie do art. 1 i art. 16 k.w.h., obejmuje ogół praw rzeczowych do tej nieruchomości oraz podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej niektóre prawa osobiste i roszczenia. Wpis do księgi wieczystej danych dotyczących nieruchomości i jej właściciela, jak też pozostałych praw oraz roszczeń musi odpowiadać rzeczywistemu stanowi faktycznemu i prawnemu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 39/12, niepubl.). Pojęcie nieruchomości określone zostało w art. 46 § 1 k.c., według którego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Do kryteriów wyodrębniających nieruchomość należy również kryterium wieczystoksięgowe, przyjmujące, że za nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym uważa się część powierzchni ziemskiej objętej jedną księgą wieczystą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). Znajduje to potwierdzenie w art. 24 ust. 1 k.w.h. przewidującym zasadę prowadzenia ksiąg wieczystych opartą na systemie realnym, w którym dla każdej

nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta, bez względu na zmiany dotyczące właściciela. Prowadzenie ksiąg wieczystych przewidziane zostało ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) i uszczegółowione rozporządzeniami Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122, dalej – „rozp. Z 17 września 2001r.”) oraz z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 ze zm., dalej – „rozp. z 20 sierpnia 2003 r.”). Dział II księgi wieczystej obejmuje, zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 2 k.w.h., wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Wpis własności nie ma charakteru konstytutywnego, a przejście własności, mające materialnoprawną istotę, wywołuje skutki prawne niezależnie od wpisu w księdze wieczystej. Przedmiotem ujawnienia w dziale II jest następstwo prawne po ostatniej wpisanej osobie – art. 34 zdanie drugie k.w.h.; nie może mieć miejsca wielość wpisów, ale stosownie do § 77 rozp. z 20 sierpnia 2003 r., należy wpisać wszystkie podstawy nabycia, odnoszące się do przejścia prawa. Konstrukcja działu II księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym przewiduje wydzielenie odrębnej struktury (rozdział 4 rozp. Z 20 sierpnia 2003 r.), przeznaczonej na ujawnienie udziału w prawie własności (współwłasności), objętej podrubryką 2.2.1., w której zgodnie z § 32 rozp. z 20 sierpnia 2003 r., wpisywany jest udział w prawie do nieruchomości, a w polu 2.2.1.1. numer udziału (§ 34 pkt 1 a rozp. z 20 sierpnia 2003 r.). Wynika to z przyjętego założenia szczegółowości systemu informatycznego, uzewnętrzniania danych i fikcji istnienia udziału we własności. Wobec tego pola podrubryki 2.2.1. „udział” podlegają wypełnieniu przy każdym wpisie, niezależnie od tego, czy dotyczy on wielości podmiotów. Nawet w przypadku wpisu własności na rzecz jednej osoby pole 2.2.1.2. „wielkość udziału” (§ 34 pkt 1 b rozp. z 20 sierpnia 2003 r.) podlega wypełnieniu, a udział jest oznaczony jako 1/1. W uregulowaniach określających strukturę działu II księgi wieczystej, zawartych w § 32 do 34 rozp. z 20 sierpnia 2003 r., jednolicie jest używane pojęcie udziału. Jeżeli wpis odwołuje się do udziału w prawie ujawnionym w tym dziale, to musi to być zaznaczone również w innym polu, przewidzianym dla ujawnienia tego prawa. W razie

nabywania udziałów we własności nieruchomości przez tę samą osobę, dokonywany jest wpis każdej odrębnej podstawy nabycia z określeniem wielkości udziału, bez wprowadzania zmian w rubryce 2.2.1. Przepisy nie przewidują obowiązku zestawiania (zliczania) udziałów ani z urzędu, ani na wniosek. Zgodnie natomiast z § 41 ust. 2 rozp. z 17 września 2001 r., należy przeliczyć wielkość udziału w prawie, przy dokonywaniu kolejnego wpisu, przez sprowadzenie udziałów do wspólnego mianownika. Podkreślenia wymaga, że celem takiego sposobu ujawniania danych jest utrzymanie jednolitej struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, a zatem nie ma podstaw do uznania, że wywiera ono jakikolwiek wpływ na treść prawa własności przysługującego danej osobie. Skutek materialnoprawny nabycia wszystkich udziałów we własności nieruchomości polega na skupieniu ich w jedną całość i na jego zaistnienie nie ma wpływu sposób wpisów w księdze wieczystej. Nie można podzielić stanowiska skarżącej, że kolejno nabyte udziały zachowały samodzielność w ramach własności. Skupienie udziałów przez jedną osobę nie prowadzi do powstania współwłasności, która zgodnie z art. 195 k.c., zachodzi wówczas, gdy własność jednej i tej samej rzeczy przysługuje równocześnie i wspólnie kilku podmiotom, przy czym żadnemu z nich nie służy odrębne i wyłączne prawo podmiotowe do wydzielonej części nieruchomości. Innym natomiast zagadnieniem jest objęcie wcześniej istniejącego udziału zakazem obciążania i zbywania, utrzymującym się, mimo skupienia obu udziałów przez jedną osobę. Nie ma podstaw do uznania, że udziały podlegają odrębnemu reżimowi prawnemu zwłaszcza, że obydwa nabyte zostały w drodze czynności prawnej tego samego rodzaju – umowy darowizny.

W sprawie, której dotyczy skarga kasacyjna, mają zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzemieniu obowiązującym do dnia 19 lutego 2011 r., z uwagi na to, że oświadczenie o ustanowieniu hipotek zostało złożone przez wnioskodawczynię w dniu 2 lutego 2011 r., jak też wniosek o ich wpis pochodzi z dnia 8 lutego 2011 r. W orzecznictwie przyjęte zostało, że przedmiotem hipoteki jest nieruchomość w sensie fizycznym jako całość, a nie prawo własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1928/00, OSNC 2004, nr 6, poz. 90) oraz ułamkowa jej część, stanowiąca

cały udział współwłaściciela we współwłasności nieruchomości. Na takie zapatrywanie wskazuje wykładnia językowa art. 65 ust. 1 i ust. 2 k.w.h. oraz funkcjonalna, związana z istotą hipoteki polegającą na tym, że zmiany własności nieruchomości nie mają znaczenia dla wierzyciela hipotecznego, ponieważ jej wpis do księgi wieczystej wywołuje skutki określone w art. 84 do art. 88 k.w.h., gwarantujące stałość zakresu obciążenia nieruchomości i trwałość zabezpieczenia, aż do wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności. Przyjęcie, że przedmiotem hipoteki jest prawo własności, dawałoby możliwość obciążenia ułamkowej części tego prawa i wówczas zbędne byłoby uregulowanie art.65 ust. 2 k.w.h. Ponadto wskazać należy na treść art. 65 ust. 5 k.w.h., w której odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o hipotece z nieruchomości dotyczy hipotek ustanowionych na prawach wymienionych w art. 65 ust.4 pkt 3 i 4 k.w.h., a nie dotyczy części ułamkowej nieruchomości, ponieważ do hipoteki na niej przepisy o hipotece z nieruchomości stosuje się wprost. W doktrynie wysunięto zapatrywanie, że kwestią sporną jest czy przedmiotem hipoteki jest nieruchomość, czy prawo własności, skoro treść hipoteki polega na uprawnieniu do zaspokojenia się z jej przedmiotu, prowadzącego do pozbawienia prawa własności. Wątpliwości te nie mogą prowadzić do zmiany przyjętego i podzielanego w rozpoznawanej sprawie stanowiska, wobec trwałości zabezpieczenia niezależnie od prawa własności. Za niedopuszczalne uznać należy ograniczenie przedmiotu hipoteki do niektórych tylko działek, nawet geodezyjnie wyodrębnionych, ale objętych jedną nieruchomością. Dotyczy to również sytuacji wydzielenia przez właściciela nieruchomości udziału z nieruchomości stanowiącej jego własność. W aspekcie materialnoprawnym własność nieruchomości nie może być związana z udziałami, dotyczy ona bowiem jej całości. Obciążenie części nieruchomości dopuszczalne jest wyłącznie w trakcie trwania współwłasności. Nie ma natomiast przeszkód do dokonania podziału nieruchomości i ustanowienia hipoteki na nowo powstałej nieruchomości. W piśmiennictwie prezentowany jest pogląd, że udziały we współwłasności nieruchomości należące do tej samej osoby zachowują odrębność, jeśli podlegają różnym reżimom prawnym, co odnoszone jest do szczególnych sytuacji nabycia jednego udziału w drodze czynności prawnej, a drugiego udziału w drodze spadkobrania, czy też udziału obciążonego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Mogą wówczas zaistnieć problemy związane z samodzielnością dysponowania nimi, wynikające z faktu wspólności majątku spadkowego, czy też określeniem pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych. Rozwiązanie tych problemów wykracza poza ramy skargi kasacyjnej, skoro wnioskodawczyni jest wyłączną właścicielką nieruchomości, a nabycie drugiego udziału nie było objęte odmiennym reżimem prawnym i doprowadziło do połączenia udziałów. Powoływanie się zatem na opisane sytuacje nie ma prawnego oparcia. Zarzut pozbawienia wnioskodawczyni praw właścicielskich nie został bliżej umotywowany, a stwierdzenie przez Sąd Okręgowy niedopuszczalności ustanowienia przez właściciela nieruchomości hipoteki na udziale, który w sensie prawnym nie istnieje, nie może być oceniony jako niezgodne z prawem.

Z powyższych względów skarga kasacyjna została oddalona na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.