

Uchwała z dnia 20 marca 2003 r.

Sędziowie SN:

Antoni Górski (przewodniczący)
Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
Kazimierz Zawada

Sąd Najwyższy w sprawie z urzędu przy uczestnictwie Zbigniewa P., Aldony S., Krzysztofa P. i Hurtowni Wyrobów Spirytusowych „R.” w K. o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 20 marca 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu, Ośrodek Zamiejscowy w Koninie postanowieniem z dnia 13 grudnia 2002 r.:

„Czy w świetle art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19 poz. 147 ze zm.) dopuszczalne jest obciążenie hipoteką łączną wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział w naturze, także wówczas gdy przed podziałem hipoteka obciążała tylko część ułamkową nieruchomości stanowiącą udział współwłaściciela?”

podjął uchwałę:

Po zniesieniu współwłasności nieruchomości przez umowny podział fizyczny hipoteka na udziale współwłaściciela obciąża nowo powstałe nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi.

Uzasadnienie

Przedstawione zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego stanu faktycznego. Trzech uczestników postępowania obejmującego zniesienie współwłasności dokonało umownego zniesienia współwłasności nieruchomości o powierzchni 0,992 ha przez podział tejże nieruchomości w naturze. W wyniku tego podziału powstały trzy odrębne nieruchomości (działki) o powierzchni: 0,3071, 0,3264 i 0,2957 ha. Przed zniesieniem współwłasności nieruchomości w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości, wpisana była hipoteka przymusowa w kwocie 895,41 zł na rzecz wierzyciela (Hurtowni Wyrobów Spirytusowych „R.” w K.), obciążająca udział jednego ze współwłaścicieli – uczestnika postępowania. Hipoteka ta stanowiła zabezpieczenie wierzytelności pieniężnej wobec tego współwłaściciela (Krzysztofa P.). W umowie o zniesienie współwłasności zawarty był m.in. wniosek o założenie księgi wieczystej dla nowo utworzonej nieruchomości o powierzchni 0,3264 ha. W uwzględnieniu tego wniosku założono księgę wieczystą dla tej nowej nieruchomości, w której jako właściciela wpisano jednego z uczestników postępowania (Zbigniewa P.). W dziale IV tej księgi wpisano ponadto hipotekę przymusową w kwocie 895,41 zł na rzecz wspomnianego wierzyciela. W apelacji od tego wpisu hipoteki uczestnik postępowania (Zbigniew P.), właściciel nowo utworzonej w wyniku podziału nieruchomości, podnosił, że nigdy nie był dłużnikiem Hurtowni Wyrobów Spirytusowych „R.” w K. Hipoteka przymusowa, obciążająca udział we współwłasności nieruchomości przed podziałem, ustanowiona została jedynie dla zabezpieczenia wierzytelności wobec innego współwłaściciela (brata skarżącego). W apelacji sformułowany został wniosek o uchylenie wpisu hipoteki przymusowej dokonanej z urzędu w księdze wieczystej nr (...), w której jako właściciel ujawniony został uczestnik wnoszący apelację.

Wątpliwości określone w przedstawionym Sądowi Najwyższemu zagadnieniu prawnym pojawiły się w toku rozpatrywania apelacji uczestnika postępowania. Sąd Okręgowy powołał się na zarysowującą się w tej mierze rozbieżność w orzecznictwie Sądu Najwyższego i piśmiennictwie prawniczym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Należy zwrócić uwagę przede wszystkim na zakres przedstawionego przez Sąd Okręgowy zagadnienia prawnego. Chodzi w nim mianowicie o określenie możliwego zasięgu obciążenia hipotecznego (dopuszczalność „obciążenia hipoteką łączną wszystkich nieruchomości”) w sytuacji, w której dochodzi do zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej przez jej podział w naturze. Okoliczności rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy sprawy usprawiedliwiają rozważenie przedstawionego zagadnienia prawnego przy założeniu, że jeden z udziałów we współwłasności był obciążony hipoteką, źródłem zniesienia współwłasności nieruchomości była odpowiednia umowa między dotychczasowymi współwłaścicielami, a w wyniku umownego podziału doszło do wyodrębnienia kilku nowych wierzytelności dla wszystkich współwłaścicieli. Nie pojawiła się zatem potrzeba udzielenia odpowiedzi także w odniesieniu do innych możliwych wariantów zniesienia współwłasności (art. 211, 212 k.c.).

2. Praktyczny i juretyczny walor sformułowanego przez Sąd Okręgowy zagadnienia prawnego przejawia się także w tym, że w obrocie prawnym udział we współwłasności nieruchomości nierazdo staje się przedmiotem obciążenia hipotecznego (art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1992 r. o księgach wieczystych i hipotece; jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej „u.k.w.h.”).

Hipoteka na udziale w nieruchomości mogłaby służyć zabezpieczeniu wierzytelności przysługujących wobec jednego ze współwłaścicieli. To samo odnosi się do hipoteki przymusowej (art. 109 § 1 ustawy z dnia 1982 r.). Współwłaściciel – dłużnik (osobisty lub rzeczowy) mógłby rozporządzać swoim udziałem bez zgody współwłaścicieli, co obejmuje również możliwość ustanowienia hipoteki na przysługującym mu udziale we współwłasności nieruchomości (art. 198 k.c.). Ułamkowy udział we współwłasności nieruchomości mógłby obciążyć hipoteką jedynie współwłaściciel. W literaturze dominuje trafne stanowisko, że niedopuszczalne byłoby obciążenie przez współwłaściciela jedynie ułamka w przysługującym mu udziale (art. 65 ust. 2 u.k.w.h.). Tę regułę należałoby odnieść także do hipoteki przymusowej.

Ustanowienie hipoteki na udziale w nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności wobec jednego ze współwłaścicieli (w rozpatrywanej sprawie hipoteką przymusową obciążono udział współwłaściciela – dłużnika osobistego) nie wyklucza, oczywiście, uprawnień każdego ze współwłaścicieli do żądania zniesienia współwłasności (art. 210 k.c.). Nie determinuje też określenia przez współwłaścicieli sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości (art. 211, 212 k.c.). Innymi słowy, ustanowienie hipoteki na udziale jednego ze współwłaścicieli nie ogranicza możliwości wyjścia ze współwłasności w sposób najbardziej dogodny dla współwłaścicieli.

3. Zgodnie z przepisem art. 84 u.k.w.h., hipoteka obejmuje nieruchomości wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza. Najogólniej można stwierdzić, że w przepisie tym wyrażono przynajmniej trzy istotne reguły prawne dotyczące hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego. Określono przede wszystkim zakres obciążenia hipotecznego (nieruchomość wraz z przynależnościami). Wskazano też na to, że ustanowiona hipoteka utrzymuje się jako ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości aż do zupełnego wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności (ciągłość stanu zabezpieczenia). Taki stan zabezpieczenia utrzymuje się wreszcie na nieruchomości „jako na całości”. Tę ostatnią formułę należałoby rozumieć w ten sposób, że ustanowiona hipoteka utrzymuje się na nieruchomości (i istniejących przynależnościach) w takim kształcie prawnym (postaci), jaki (jaka) miała nieruchomość w chwili kreowania zabezpieczenia hipotecznego. Oznacza to określoną stabilizację przedmiotu obciążenia hipotecznego (tzw. substratu zabezpieczenia) w tym sensie, że późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości (np. polegające na jej podziale) muszą pozostawać bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego. Dlatego w piśmiennictwie trafnie zauważono, że jedną z bezpośrednich konsekwencji wspomnianej reguły stabilizacji przedmiotu obciążenia hipotecznego jest rozwiązanie przyjęte w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości hipoteka, obciążająca dotychczas nieruchomości, obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). W judykaturze Sądu Najwyższego trafnie stwierdzono, że powstanie hipoteki łącznej w przedstawiony sposób, nie stanowi zmiany treści hipoteki istniejącej dotychczas, lecz jej – dyktowane interesem wierzyciela – przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu stworzonego zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstaje w wyniku podziału nieruchomości obciążonej (uzasadnienie uchwały z dnia 14 lipca 1994 r., III CZP 85/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 3).

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego odmiennie oceniono los prawny hipoteki obciążającej udział jednego ze współwłaścicieli nieruchomości w przypadku podziału tej nieruchomości. W uchwale z dnia 1 grudnia 1969 r., III CZP 51/69 (OSNC 1970, nr 4, poz. 59) stwierdzono, że „w razie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości – hipoteka, ciężąca dotychczas na udziale współwłaściciela, ciąży w dalszym ciągu na nowo powstałych nieruchomościach w takiej części, w jakiej były obciążone nieruchomości podzielona”. W postanowieniu z dnia 4 listopada 1997 r., I CKN 291/97 („Przełąd Sądowy” 1998, nr 7-8, s. 190) przyjęto, że „obciążenie hipoteką łączną wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział w naturze może nastąpić w świetle art. 76 ust. 1 u.k.w.h. tylko wtedy, gdy przed podziałem hipoteka obciążała nieruchomość jako całość, a nie tylko część ułamkową nieruchomości stanowiącą udział współwłaściciela”.

De lege lata nie uregulowało wprost prawnych konsekwencji podziału nieruchomości w odniesieniu do hipoteki obciążającej udział jednego ze współwłaścicieli tej nieruchomości. Nie znaczy to, że konsekwencje takie nie dadzą się określić w oparciu o odpowiednie metody wykładni przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece dotyczących hipoteki.

Nie można uznać za wystarczające odwoływanie się w zakresie interpretacji przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. do wykładni gramatycznej i eksponowanie tego, że w przepisie tym wspomina się jedynie o hipotece obciążającej „nieruchomość”, a nie „udział właściciela”. Wykładnią gramatyczną posłużono się we wspomnianym postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1997 r. Tymczasem z pewnością właściwszym punktem wyjścia byłaby odpowiedź na zasadnicze pytanie, co oznacza w istocie obciążenie hipoteką udziału we

współwłasności nieruchomości (art. 65 ust. 2 u.k.w.h.) i czy kategoryczne przeciwstawienie sobie „hipoteki na nieruchomości” „hipotece na udziale we współwłasności” w sferze losu prawnego tych hipotek po podziale nieruchomości znajduje dostateczne usprawiedliwienie prawne.

Przepis art. 84 u.k.w.h. uzasadnia – jak wspomniano – przyjęcie reguły jurystycznej trwałości (niezmienności) w zakresie przedmiotu obciążenia hipotecznego w okresie istnienia zabezpieczenia. Reguła taka ma też zastosowanie wówczas, gdy hipoteka obciąża jedynie udział współwłaściciela we współwłasności nieruchomości. Należy podzielić wyrażone w literaturze stanowisko, że w takiej sytuacji ustanowiona hipoteka obciąża w określonym ułamku jednak całą nieruchomość (*verba legis*: „utrzymuje się na niej jako na całości”) i w takim stosunku utrzymuje się na całej nieruchomości w jej pierwotnym kształcie (postaci) z tym skutkiem, że późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości (np. jej podział) nie mają znaczenia dla raz ukształtowanego już, w czasie ustanowienia hipoteki, przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego (tzw. substratu zabezpieczenia). Wierzyciel hipoteczny uzyskuje tym samym pewną i trwałą ochronę prawną w okresie trwania zabezpieczenia i z jego punktu widzenia obojętne pozostają m.in. podziały nieruchomości (tzw. substratu zabezpieczenia) dokonywane przez właściciela lub współwłaścicieli.

Przy założeniu, że hipoteka obciążająca część ułamkową nieruchomości, stanowiącą udział we współwłasności, obciąża jednocześnie w określonym ułamku całą nieruchomość (art. 84 u.k.w.h.), możliwe staje się zastosowanie rozwiązania prawnego przyjętego w art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Dlatego należałoby przyjąć, że po zniesieniu własności nieruchomości przez umowny podział fizyczny hipoteka na udziale współwłaściciela obciąża wszystkie nowo powstałe nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi. Podobne stanowisko (w odniesieniu jednak do każdego sposobu podziału fizycznego nieruchomości) zajął Sąd Najwyższy we wspomnianej uchwale z dnia 1 grudnia 1969 r.

Gdyby akceptować interpretację art. 76 ust. 1 u.k.w.h., przyjętą w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1997 r., to należałoby konsekwentnie stwierdzić, że sprzedaż części nieruchomości prowadziłaby tylko wtedy do skutków określonych we wspomnianym przepisie, gdyby hipoteka obciążała nieruchomość jako całość, a nie jedynie część ułamkową nieruchomości stanowiącą udział współwłaściciela. Tymczasem trudno byłoby znaleźć usprawiedliwione racje, które wykluczałyby możliwość zastosowania przepisu art. 90 w sytuacji, w której hipoteka obciążałaby tylko udział we współwłasności nieruchomości, a część fizyczna tej nieruchomości została następnie sprzedana przez współwłaścicieli innej osobie.

Przyjęte przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 listopada 1997 r. kategoryczne założenie o przeciwstawieniu sobie „hipoteki na nieruchomości” i „hipoteki na udziale we współwłasności” (z racji braku tożsamościowej przedmiotu zniesienia współwłasności i przedmiotu hipoteki w art. 76 ust. 1 u.k.w.h.), doprowadziło do odrzucenia argumentacji wynikającej z treści art. 65 u.k.w.h. Zgodnie z art. 65 ust. 5 u.k.w.h., do hipotek określonych w art. 65 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości. Brak natomiast tej ostatniej formuły w odniesieniu do hipoteki na udziale we współwłasności (art. 65 ust. 2 u.k.w.h.). Regulacja taka mogłaby zatem usprawiedliwiać wniosek, że do hipoteki na udziale we współwłasności należałoby stosować wprost przepisy o hipotece na nieruchomości (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Oznaczałoby to zatem możliwość zastosowania również przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Co więcej, można by nawet twierdzić, że skoro do hipoteki na prawach określonych w art. 65 ust. 3 i 4 u.k.w.h. mają odpowiednio zastosowanie przepisy o hipotece na nieruchomości, to co najmniej taka reguła powinna obowiązywać również w odniesieniu do hipoteki na udziale we współwłasności. Taki kierunek rozumowania prowadzi również do przyjęcia możliwości przynajmniej odpowiedniego zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w sytuacji, w której przed podziałem nieruchomości ustanowiona była hipoteka na udziale jednego ze współwłaścicieli nieruchomości.

4. W uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego Sąd Okręgowy stwierdził, że akceptacja stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w postanowieniu z dnia 4 listopada 1997 r., oznaczałaby w rezultacie zdecydowane pogorszenie sytuacji wierzyciela hipotecznego, ponieważ hipoteka po podziale nieruchomości obciążałaby tylko nieruchomość przyznaną jednemu z uczestników postępowania (byłemu współwłaścicielowi). Problem właściwego wyrażenia ochrony wierzyciela hipotecznego i ochrony osób pozostających poza pierwotnie kreowanym stosunkiem hipotecznym (tj. stosunkiem łączącym podmiot ustanawiający hipotekę i wierzyciela hipotecznego) eksponowany jest, oczywiście, w wypowiedziach (formułowanych m.in. w piśmiennictwie), zmierzających do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1997 r. stwierdzono m.in. to, że przy założeniu uprzywilejowanej pozycji hipoteki i wierzyciela hipotecznego, nie można zgodzić się jednakże z możliwością „naruszenia praw osób znajdujących się całkowicie poza stosunkiem hipotecznym” (osób nie będących dłużnikami osobistymi i nie ustanawiających zabezpieczenia hipotecznego). Ten aspekt ochrony wspomnianej kategorii osób stanowił właśnie jeden z argumentów mających przemawiać za przyjęciem stanowiska wyrażonego w postanowieniu z dnia 4 listopada 1997 r. (wyłączenie „ekspansji” zabezpieczenia hipotecznego na nowo powstałe nieruchomości byłych współwłaścicieli, nie będących dłużnikami rzeczowymi w chwili ustanowienia hipoteki na udziale we współwłasności jednego z nich).

Przy przyjęciu założenia, że hipoteka obciążająca udział współwłaściciela nieruchomości obciąża jednocześnie w określonym ułamku właśnie całą nieruchomość i utrzymuje się w niezmienionym stosunku na całej nieruchomości w jej pierwotnym kształcie, nasuwa się wniosek, iż de lege lata pod uwagę należy brać jednak przede wszystkim interes wierzyciela uzyskującego trwałe (stabilne przedmiotowo) zabezpieczenia hipoteczne. Rzecz jasna, kolizja interesów wierzyciela i wspomnianej kategorii osób (znajdujących się poza pierwotnie ukształtowanym stosunkiem hipotecznym) uzależniona pozostaje od sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości (art. 211, 212 k.c.). Należy jednak podkreślić to, że współwłaściciele mają jednak zasadniczy wpływ na sposób dokonania zniesienia współwłasności i tym samym – na odpowiednie ułożenie ich wzajemnych stosunków po zniesieniu współwłasności. Jeżeli zatem współwłaściciele nieruchomości dokonują umownego zniesienia współwłasności w sytuacji, w której udział jednego ze współwłaścicieli był obciążony hipoteką, to można przyjąć, że godzą się tym samym na obciążenie ich nowo powstałych nieruchomości hipoteką w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi, a więc – na skutki dokonanego podziału określone w art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Z przedstawionych względów, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale.