

Sygn. akt V CSK 119/12

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku E. M.

przy uczestnictwie Banku Spółdzielczego w U.

o wpis hipoteki łącznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 24 stycznia 2013 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 28 grudnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 27 października 2011 r. oddalił wniosek E. M. o wpis hipoteki umownej łącznej na rzecz Banku Spółdzielczego w U., obciążającej jej prawo własności lokalu nr 2 położonego przy ul. P. [...] w W. (Kw nr [...]) oraz jej udział, w rozmiarze 2/3, we współwłasności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr [...].

Sąd ustalił, że ustanowienie hipoteki przez wnioskodawczynię nastąpiło na podstawie art. 95 ust. 3 i 4 Prawa bankowego, celem zabezpieczenia kredytu bankowego do wysokości 85 000, zł, uzyskanego od uczestnika postępowania. Ustanowienie hipoteki łącznej nie jest jednak – zdaniem Sądu – możliwe, ponieważ nieruchomość wspólna ma status części składowej nieruchomości lokalowej (art. 50 k.c.) i nie może być przedmiotem praw rzeczowych.

Stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy, oddalając apelację uczestnika postępowania – Banku Spółdzielczego w U.

Sąd II instancji podkreślił, że nieruchomości wspólnej nie można potraktować jako innej nieruchomości wobec nieruchomości lokalowej, bo jest prawem związanym z własnością lokalu (art. 50 k.c.). Nie mogło dojść w konsekwencji do obciążenia obu nieruchomości hipoteką łączną, tak jak żądała wnioskodawczyni.

Uczestnik postępowania domagał się w skardze kasacyjnej uchylenia postanowienia odwoławczego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący powołał się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 76 ust. 3 u.k.w.h. w związku z art. 61 ust. 1 i 2 u.k.w.h.. przez przyjęcie, że nie jest możliwe ustanowienie hipoteki na nieruchomości wspólnej, w szczególności na udziale w tej nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Uczestnik podkreślił, że można obciążyć hipotecznie kilka nieruchomości w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności (art. 76 ust. 3 u.k.w.h.) i wówczas powstaje hipoteka łączna umowna. Wnioskodawczyni złożyła taki wniosek w odniesieniu do dwóch nieruchomości wpisanych do różnych ksiąg wieczystych,

przy czym dopuszczalne jest obciążenie hipoteką udziału we współwłasności (art. 65 ust. 3 u.k.w.h.). Wniosek o wpis hipoteki został więc – w ocenie skarżącego – sformułowany w sposób poprawny, mający ustawowe uzasadnienie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione w skardze kasacyjnej argumenty, ogólnie poprawne, zupełnie pomijają specyfikę rozpoznawanej spawy, a w szczególności relację między prawem własności wyodrębnionego lokalu a udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Właścicielowi nieruchomości lokalowej przysługuje mianowicie udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali i nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Powyższą współzależność określa art. 50 k.c., stanowiący, że za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością. W judykaturze i piśmiennictwie dominuje pogląd, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością nieruchomości lokalowej według treści art. 50 k.c. (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2004 r., III CK 186/02, niepubl., z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 474/04, niepubl., z dnia 3 września 2009, I CSK 6/09, Mon. Pr. 2009, nr 20, str. 1083, z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, niepubl., z dnia 17 listopada 2011 r., III CSK 15/11, niepubl., i z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 432/11, niepubl.). Tym samym udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest częścią składową prawa własności lokalu i nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.).

Istotne dla rozstrzygnięcia wniosku o wpis do księgi wieczystej stanowisko obu sądów jest w konsekwencji trafne. Strona skarżąca nie przedstawiła wobec tego poglądu jakiegokolwiek kontrargumentu. Z tej przyczyny nie istniała możliwość obciążenia hipoteką udziału wnioskodawczyni we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wynika stąd jednocześnie konkluzja, że obciążenie hipoteką zwykłą nieruchomości lokalowej odnosi skutek w stosunku do udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej jako części składowej (art. 47 § 1 k.c.).

Wnioskodawczynie domagała się we wniosku wpisu hipoteki łącznej umownej na dwóch odrębnych nieruchomościach. Takie żądanie zostało potwierdzone w skardze kasacyjnej i w tej postaci nie mogło być uwzględnione z przyczyn poprzednio podanych, w granicach zaskarżenia i przedstawionych podstaw.

Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).