

Sygn. akt II CSKP 440/22

POSTANOWIENIE

Dnia 3 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Maciej Kowalski

w sprawie z wniosku A. P.
z udziałem T. K. i Banku Spółki Akcyjnej w W.
o wpis do księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 3 listopada 2022 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w Suwałkach
z dnia 27 lutego 2020 r., sygn. akt I Ca 32/20,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

A. P. wniosła o wpisanie jej w księdze wieczystej nr [...] w miejsce K. K. jako współwłaścicielki w udziale $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości położonej w O. przy ul. [...], oznaczonej numerem geodezyjnym [...] oraz żądała wykreślenia z działu IV ww. księgi wieczystej hipoteki umownej zwykłej do sumy 82 977,22 CHF wpisanej pod numerem 3. na rzecz Banku S.A. Oddział w E., Filia w O. - poprzednika prawnego

uczestnika postępowania Banku1 S.A., obciążającej jej udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Dnia 18 września 2019 r. wnioskodawczyni została wpisana w księdze wieczystej jako współwłaścicielka w udziale $\frac{1}{2}$ części w ww. nieruchomości w miejsce K. K.. Natomiast referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Olecku postanowieniem z 11 października 2019 r. oddalił wniosek w części dotyczącej wykreślenia wskazanej hipoteki. Na skutek skargi wnioskodawczyni postanowieniem z 29 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy w Olecku oddalił wniosek w części dotyczącej wykreślenia przedmiotowej hipoteki. Z kolei Sąd Okręgowy w Suwałkach zaskarżonym postanowieniem oddalił apelację wnioskodawczyni.

Sąd drugiej instancji ustalił, że umową sprzedaży z 10 maja 2002 r. E. i B. K. sprzedali przysługujące im na prawach wspólności ustawowej prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w O., przy ul. [...], objętej księgą wieczystą KW nr [...] (po migracji [...]), o powierzchni 0,0490 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym [...], oraz własność znajdującego się na tej nieruchomości budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość na rzecz T. K. w udziale co do $\frac{1}{2}$ części i na rzecz K. K. w udziale co do $\frac{1}{2}$ części za cenę 286 000 zł uiszczoną częściowo za pośrednictwem Banku1 S.A. Oddział w E. Filia w O. z udzielonego kupującym na ten cel kredytu hipotecznego.

T. K. i K. K. 16 maja 2002 r. złożyli do Sądu Rejonowego w Elku Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Olecku wniosek o wpis hipoteki umownej zwykłej w wysokości 82 977,22 CHF z odsetkami umownymi 5,88% w stosunku rocznym na rzecz Banku1 S.A. Oddział w E. Filia w O.. Do wniosku zostało dołączone oświadczenie ww. banku stwierdzające, że Bank 10 maja 2002 r. udzielił T. K. i K. K. kredytu hipotecznego przeznaczonego na zakup domu jednorodzinnego w wysokości 82 977,22 CHF, co stanowi równowartość 212 595,93 PLN, którego zabezpieczeniem jest ww. hipoteka zwykła.

Sąd Rejonowy w Elku 16 maja 2002 r. wpisał w dziale II. ww. księgi wieczystej jako współużytkowników wieczystych nieruchomości i współwłaścicieli budynku T. K. i K. K. w udziałach po $\frac{1}{2}$ części na rzecz każdego z nich. Jednocześnie w dziale IV księgi wieczystej wpisano przedmiotową hipotekę.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olecku z 14 grudnia 2018 r. (I Co 581/18) w sprawie egzekucyjnej przysądzone udział dłużnika K. K. w wysokości $\frac{1}{2}$ części w prawie wieczystego użytkowania rzeczowej nieruchomości wraz z budynkami stanowiącymi odrębną własność na rzecz wnioskodawczyni do majątku osobistego za cenę 151 500 zł stwierdzając jednocześnie, że całość ceny została uiszczona gotówką.

Burmistrz Olecka 26 marca 2019 r. wydał zaświadczenie nr [...] potwierdzające przekształcenie - z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r. - prawa współużytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w prawo współwłasności. Jednocześnie stwierdzono, że istniejące w dniu przekształcenia obciążenia wieczystego użytkowania stają się obciążeniami nieruchomości.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko, że wpływ przysądzenia ułamkowej części nieruchomości na byt obciążeń hipotecznych jest uregulowany w art. 1013 k.p.c. Przepis ten stanowi, że postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności. Kodeks postępowania cywilnego rozróżnia w zakresie wpływu przysądzenia ułamkowej części nieruchomości na hipoteki sytuację, gdy obciążenie całej nieruchomości wpisem hipoteki nastąpiło wcześniej niż jej idealny podział na części ułamkowe i wówczas w myśl art. 1013 k.p.c. przysądzenie własności nie powoduje ich wygaśnięcia oraz hipoteki ustanowione po powstaniu współwłasności (z zasady dotyczące udziału tylko jednego współwłaściciela), do których ma zastosowanie przepis art. 1000 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu drugiej instancji przeszkodą do dokonania żądanego wpisu w postaci wykreślenia wskazanej hipoteki na udziale wnioskodawczyni jest treść wpisu w dziale IV księgi wieczystej. Pomimo, że od 10 maja 2002 r. na mocy umowy sprzedaży T. K. i K. K. byli współużytkownikami wieczystymi nieruchomości i współwłaścicielami budynku w udziałach po $\frac{1}{2}$ części, to 16 maja 2002 r. w księdze wieczystej wpisano hipotekę obciążającą całą nieruchomość, a nie udziały po $\frac{1}{2}$ części ww. współużytkowników wieczystych nieruchomości i współwłaścicieli budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Sąd Okręgowy podkreślił, że hipoteka zawsze jest tylko prawem na prawie. Hipoteka może być ustanowiona na prawie własności nieruchomości lub na prawach wymienionych w art. 65 ust. 2 u.k.w.h. Gdy zatem prawo własności nieruchomości przysługuje kilku osobom, sformułowanie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości oznacza ustanowienie hipoteki na udziałach wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

Sąd drugiej instancji wskazał, że Sąd Rejonowy wpisując 16 maja 2002 r. hipotekę winien był dokonać wpisu na udziałach po $\frac{1}{2}$ części każdego z ówczesnych współużytkowników wieczystych nieruchomości i współwłaścicieli budynku. Dokonany zaś wpis obciążający całą nieruchomość (całe prawo wieczystego użytkowania wraz z prawem własności budynku) był wadliwy. Wiąże on jednak - zgodnie z art. 365 k.p.c. - nie tylko strony i sąd, który wydał to orzeczenie, lecz również inne sądy oraz inne organy. Usunięcie tej wadliwości umożliwiające dokonanie żadanego wpisu przekracza, zdaniem Sądu, ramy postępowania wieczystoksięgowego.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 ust. 1-4 u.k.w.h. polegające na uznaniu, że hipoteka ustanowiona przez współużytkowników wieczystych nieruchomości i współwłaścicieli budynku „na nieruchomości” nie może być wpisana do księgi wieczystej jako hipoteka na całej nieruchomości, a jedynie może być wpisana jako hipoteka na udziałach;
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626⁹ k.p.c. polegające na uznaniu, że wpis hipoteki na całej nieruchomości ustanowionej przez współużytkowników wieczystych (w udziałach po $\frac{1}{2}$), w przypadku sprzedaży udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ w użytkowaniu wieczystym w toku postępowania egzekucyjnego, stanowi przeszkodę do dokonania wpisu przez wykreślenie hipoteki z nabywanego w toku postępowania egzekucyjnego udziału, mimo iż taki wpis nie stanowi przeszkody dla pozytywnego rozstrzygnięcia wniosku;
3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 1000 § 1 oraz art. 1003 § 1 i 2 w zw. z art. 1004 k.p.c. przez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie,

podczas gdy zgodnie z ich treścią zbyty udział powinien być wolny od obciążeń hipotecznych, również w sytuacji gdy hipoteka, która ustanowiona została po powstaniu współużytkowania wieczystego, wpisana jest na „całej nieruchomości”;

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 365 k.p.c. przez uznanie, że związanie Sądu wpisem hipoteki na całej nieruchomości uniemożliwia zmianę tego wpisu, mimo iż skarżąca nie kwestionowała ważności lub skuteczności wpisu hipoteki, a swoje żądanie opierała na wynikających z przepisów prawa skutków nabycia udziału we współwłasności nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, a w przypadku stwierdzenia podstaw - uchylenia w całości również postanowienia Sądu Rejonowego i przekazania do rozpoznania sprawy temu sądowi; ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i rozstrzygnięcia sprawy co do istoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się nieuzasadniona.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten statuuje daleko idące ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Badając treść księgi wieczystej, w istocie sąd bada dokonane wpisy. Wpis w księdze wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym stanowi orzeczenie merytoryczne rozstrzygające o istocie sprawy (art. 626⁸ § 6 k.p.c.). Niewątpliwie rozstrzygnięcie w przedmiocie wpisu hipoteki w księdze wieczystej stanowi orzeczenie "co do istoty sprawy" (zob. postanowienie SN z 14 września 2022 r., I NSNc 752/21). W rezultacie wydawane w postępowaniu nieprocesowym postanowienia orzekające co do istoty sprawy, a także zrównane z nimi postanowienia referendarza sądowego (art. 362¹ k.p.c.), korzystają z prawomocności materialnej jako odpowiedniki wyroków w procesie (art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W konsekwencji zarówno orzeczenie referendarza zarządzające wpis, jak i sam wpis w księdze - zrównany z orzeczeniem na mocy

art. 626⁸ § 6 k.p.c. - wiążą inne sądy, organy państwowe i organy administracji publicznej. Moc wiążąca orzeczenia oznacza, że sąd w kolejnym postępowaniu zobligowany jest przyjąć, iż istotne z punktu widzenia zasadności żądania zagadnienie kształtuje się tak, jak to zostało ustalone w prawomocnym orzeczeniu rozstrzygającym sprawę co do meritum. Oznacza to niedopuszczalność ponownej analizy prawnej, a także prowadzenia postępowania dowodowego co do kwestii objętych uprzednim prawomocnym rozstrzygnięciem, o ile nie ujawnią się nowe okoliczności faktyczne lub prawne (zob. postanowienie SN z 25 lutego 2022 r., II CSKP 386/22).

Trafnie podnosi się w literaturze przedmiotu, że współwłaścicielom (współużytkownikom wieczystym) w częściach ułamkowych przysługuje swoboda decyzji co do określenia obciążanego przedmiotu. Mogą oni wybrać, czy w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności ustanawiają:

- 1) pojedynczą hipotekę na całej nieruchomości,
- 2) hipotekę łączną na poszczególnych udziałach albo
- 3) osobne hipoteki na poszczególnych udziałach.

Co więcej, podkreśla się, że w przypadku gdy z oświadczeń woli współwłaścicieli nie wynika jasno, którą konstrukcję zastosowano należy przyjmować wariant pierwszy (zob. T. Czech [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom II. Hipoteka*, Warszawa 2022, teza 206 do art. 65).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy - bez względu na źródło takiego stanu rzeczy, a więc czy była to konsekwencja treści wniosku czy decyzji sądu – dokonano wpisu hipoteki na całej nieruchomości i orzeczenie to nie zostało wzruszone. Zatem zgodnie z tym co wskazano powyżej, Sądy wieczystoksięgowe rozpoznające niniejszą sprawę były tym wpisem związane.

Zgodnie z art. 1003 § 2 k.p.c. na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów. Jednocześnie w myśl art. 1013 k.p.c. postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości – czyli

jak w niniejszej sprawie - nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności. Z przepisu tego wynikają co najmniej dwa istotne wnioski. Po pierwsze, uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności w wyjątkowych sytuacjach nie prowadzi do wygaśnięcia obciążeń nieruchomości. Po drugie, przepis ten dotyczy sytuacji, gdy hipoteka została wpisana przed powstaniem współwłasności.

W przedmiotowej sprawie jednakże, sytuacja odbiega od reguły wynikającej z art. 1013 k.p.c., ponieważ sporna hipoteka została wpisana wówczas, gdy przedmiotowa nieruchomość pozostawała już we współwłasności (wówczas we współużytkowaniu wieczystym) w częściach ułamkowych K. K. i T. K.. Jednakże w takiej sytuacji należy dać prymat woli osób składających oświadczenie ustanawiające hipotekę, w konsekwencji odzwierciedlonemu w dokonanym wpisie. Gdyby ówcześni współwłaściciele (współużytkownicy wieczyści) ustanowili hipotekę łączną na poszczególnych udziałach albo osobne hipoteki na poszczególnych udziałach, to art. 1013 k.p.c. nie miałby zastosowania, a hipoteka, obciążająca udział nabyty przez powódkę wskutek przysądzenia własności, wygałaby. W rezultacie należy przyjąć, że współwłaściciele (współużytkownicy wieczyści) ustanawiając pojedynczą hipotekę na całej nieruchomości, w istocie doprowadzili do takiej sytuacji, jak gdyby pomimo istnienia współwłasności (wspólności praw), ustanowienie hipoteki nie było objęte konsekwencjami prawnymi tego stosunku prawnego. Prowadzi to do wniosku, że przysądzenie na rzecz powódki własności ułamkowej części nieruchomości nie naruszyło obciążających ją hipotek. Trafnie podnosi się w doktrynie, że do hipotek powstałych na całej nieruchomości już po powstaniu współwłasności nie ma zastosowania art. 1013 i 1000 k.p.c. (zob. M. Romańska, O. Leśniak, *Komentarz do przepisów art. 758-1088 k.p.c. regulujących postępowanie egzekucyjne [...] Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Warszawa 2016, teza 5 do art. 1013).

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił skargę kasacyjną.

[as]

