

UCHWAŁA

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa P. Z.
przeciwko J. Z. i (...) Niestandaryzowanemu Sekurytyzacyjnemu Funduszowi
Inwestycyjnemu Zamkniętemu z siedzibą we W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 8 grudnia 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w T.
postanowieniem z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt I Ca .../17,

"Czy zniesienie odrębnej własności lokalu obciążonego hipoteką
pociąga za sobą obciążenie tą hipoteką nowopowstałej nieruchomości
gruntowej, w skład której wchodzi dotychczasowa nieruchomość
lokalowa, czy też hipoteka ta utrzymuje się jedynie na udziale
dotychczasowego właściciela nieruchomości lokalowej w tejże
nieruchomości gruntowej?"

podjął uchwałę:

**W razie zniesienia odrębnej własności lokalu obciążonego
hipoteką, hipoteka obciąża nieruchomość, w której skład
wchodzi lokal będący wcześniej przedmiotem odrębnej
własności.**

UZASADNIENIE

P. Z. wytoczył powództwo przeciwko (...) Niestandaryzowanemu Sekurytyzacyjnemu Funduszowi Inwestycyjnemu Zamkniętemu we W. i J. Z. o uzgodnienie ujawnionego w księdze wieczystej nr [...] stanu prawnego przez wykreślenie hipoteki wpisanej na rzecz (...) Niestandaryzowanego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego lub – ewentualnie - o zmianę wpisu dotyczącego tej hipoteki, polegającą na ujawnieniu na rzecz (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego hipoteki na udziale J. Z. w wysokości $\frac{1}{2}$ we współwłasności nieruchomości.

Podłożem przedstawionego zagadnienia prawnego jest następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 8 kwietnia 2004 r. ustanowiona została w budynku mieszkalnym położonym w T. przy ul. E. na działce nr 238, odrębna własność trzech lokali:

1) lokalu nr 1 na parterze, ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w wysokości 65/179 części we własności nieruchomości wspólnej,

2) lokalu nr 2 na parterze, ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w wysokości 51/179 części we własności nieruchomości wspólnej,

3) lokalu nr 3 na piętrze, ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w wysokości 63/179 części we własności nieruchomości wspólnej.

Własność lokali nr 1 i 3 została ustanowiona na rzecz J.Z.

W dniu 29 stycznia 2008 r. J. Z. i jej mąż zawarli umowę kredytu z Bank (...) SA na kwotę 280.733,17 zł. Umowa ta została zabezpieczona ustanowioną na rzecz kredytodawcy hipoteką kaucyjną umowną do kwoty 280.733,17 zł. na nieruchomości, którą stanowił lokal nr 1.

W dniu 1 czerwca 2010 r. J. Z. podarowała nieruchomość stanowiącą lokal nr 3 synowi, P.Z., powodowi w sprawie.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2011 r. Sąd Rejonowy zniósł odrębną własność lokali ustanowionych umową z dnia 8 kwietnia 2004 r. i dokonał podziału działki nr 238, stanowiącej nieruchomości objętą księgą wieczystą nr [...], na działkę nr 238/1, na której posadowiony jest budynek mieszkalny piętrowy i działkę nr 238/2, na której posadowiony jest budynek mieszkalny parterowy, oraz dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości przez przyznanie własności nieruchomości składającej się z działki nr 238/2 J. F., a własności nieruchomości składającej się z działki nr 238/1 – J. Z. i P. Z.

W wyniku zniesienia odrębnej własności lokali doszło do zamknięcia ksiąg wieczystych nieruchomości lokalowych oraz przeniesienia hipoteki ustanowionej na nieruchomości lokalowej J. Z. do księgi wieczystej nr [...] . prowadzonej dla nieruchomości gruntowej. Obecnie hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 280.733,17 zł jest wpisana w wymienionej księdze na całej nieruchomości składającej się z działki nr 238/1 stanowiącej współwłasność J.Z. i P. Z. w częściach po ½.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 r. nakazał zmienić wpis hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 280.733,17 zł z odsetkami na całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...] przez wpisanie tej hipoteki na udziale J. Z. wynoszącym 65/79 części we współwłasności tej nieruchomości. W uzasadnieniu wyjaśnił, że hipoteka ustanowiona na nieruchomości lokalowej w razie zniesienia odrębnej własności lokalu nie wygasa, lecz odtąd obciąża tylko udział we współwłasności nieruchomości gruntowej byłego właściciela nieruchomości lokalowej, na której hipoteka ta została ustanowiona. Udział byłego właściciela w nieruchomości wspólnej, który był prawem związanym z odrębną własnością lokalu, nie wygaśł bowiem, a jedynie przekształcił się w obciążony nadal hipoteką udział we współwłasności nieruchomości gruntowej.

Rozpoznając apelację strony pozwanej, (...) Niestandardyzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, Sąd Okręgowy nabrał poważnych wątpliwości co do wpływu zniesienia odrębnej własności lokalu na losy ustanowionej na nim hipoteki. Wątpliwościom tym dał wyraz w przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnieniu prawnym. We wnikliwych

motywach postanowienia przedstawiającego to zagadnienie Sąd Okręgowy rozważył, z jednej strony, argumenty powoływane na rzecz stanowiska zajętego przez Sąd Rejonowy, a z drugiej strony, argumenty powoływane na rzecz stanowiska bronionego w apelacji, że wskutek zniesienia odrębnej własności lokalu obciążonego hipoteką i zniesienia współwłasności nieruchomości, z której lokal ten był wyodrębniony, nowym przedmiotem hipoteki stała się, stosownie do art. 22 u.k.w.h., nowo powstała nieruchomość gruntowa wpisana do księgi wieczystej nr [...].

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawodawca w wielu przepisach chroni w różny sposób wierzyciela hipotecznego przed skutkami zdarzeń mogących oddziaływać lub oddziaływających na wartość hipoteki, a nawet powodujących lub mogących powodować wygaśnięcie hipoteki (por. art. 22, 76 ust. 1¹ - 1⁴, 85 ust. 1, art. 86, 91 - 93 i 101 u.k.w.h., art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) oraz art. 17¹² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm. – dalej: „u.s.m.”). W szczególności przepis art. 17¹² ust. 1 u.s.m. stanowi, że jeżeli ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to prawo to, gdy jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Zgodnie zaś z art. 32 ust. 2 zdanie drugie u.g.n., choć użytkowanie wieczyste z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości wygasa, to nie powoduje to wygaśnięcia obciążeń ustanowionych na użytkowaniu wieczystym (zob. też w związku z tym przepisem wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2014 r., II CSK 205/13). A według art. 22 ust. 1 u.k.w.h., w razie połączenia przez właściciela kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. W świetle wszystkich trzech przytoczonych przepisów, w unormowanych w tych przepisach przypadkach ustanowiona hipoteka, mimo iż zgodnie z ogólnymi regułami powinna wygasnąć, pozostaje w mocy - albo na innym przedmiocie niż dotychczasowy, który przestał istnieć (art. 32 ust. 2 zdanie drugie u.g.n. i art. 22 ust. 1 u.k.w.h.), albo na

dotychczasowym przedmiocie, zachowanym na zasadzie wyjątku od ogólnej reguły (art. 17¹² ust. 1 u.s.m.).

Co do skutków postanowienia sądu o zniesieniu odrębnej własności lokali, w razie gdy – tak jak w niniejszej sprawie – objęta zniesieniem nieruchomości lokalowa została obciążona hipoteką, brak szczególnego przepisu na wzór regulacji wyżej wskazanych.

Choć nie powinno budzić wątpliwości, że następstwem takiego postanowienia sądu jest wygaśnięcie odrębnej własności lokali - także więc odrębnej własności lokalu obciążonego hipoteką - i stanie się zabudowanej nieruchomości, z której te lokale były wyodrębnione, na powrót obejmującym te lokale jako części składowe przedmiotem współwłasności na ogólnych zasadach, to nie może się z tym na pewno wiązać także całkowite wygaśnięcie ustanowionej hipoteki – mimo iż co do zasady utrata przez prawo rzeczowe swego przedmiotu powoduje wygaśnięcie tego prawa. Skutek taki naruszałby w sposób drastyczny interesy wierzyciela hipotecznego i nie dałby się pogodzić z założeniami żadnego z istniejących, wspomnianych wyżej unormowań, chroniących wierzyciela hipotecznego przed zdarzeniami godzącymi w jego prawo.

Brak szczególnej regulacji chroniącej wierzyciela hipotecznego w takim przypadku, jak rozpatrywany w sprawie, nie powinien dziwić, jeżeli się uwzględni wyjątkowość takiego przypadku. Do wygaśnięcia odrębnej własności lokali może dojść z wielu różnych przyczyn (zob. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11), w tym wskutek zniesienia odrębnej własności lokali przez sąd. Postanowienie sądu znoszące odrębną własność lokali nie może jednak naruszyć zakazu zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Zakaz taki zawiera art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015, poz. 1892 ze zm. – dalej: „u.w.l.”). Ugruntował się pogląd, że art. 3 ust. 1 u.w.l. nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej tylko wtedy, gdy – tak jak w niniejszej sprawie – możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2006 r., III

CZP 53/06, i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 664/07). Dochodzi wówczas do zniesienia odrębnej własności lokali tylko po to, aby ponownie znieść współwłasności nieruchomości. Najpierw więc znosi się współwłasność przez ustanowienie odrębnej własności lokali (może ono nastąpić także w postępowaniu sądowym - por. art. 7 ust. 1 u.w.l., a co do wcześniejszego stanu prawnego - uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74), a następnie – po zniesieniu odrębnej własności lokali - znosi się współwłasność nieruchomości – tak jak to miało miejsce w sprawie - przez fizyczny podział nieruchomości (art. 211 k.c.).

Brak szczególnej regulacji chroniącej wierzyciela hipotecznego w takim przypadku, jak rozpatrywany w sprawie, nie może więc być uznany za wynik decyzji ustawodawcy o nieistnieniu potrzeby udzielenia ochrony wierzycielowi hipotecznemu, lecz za wyraz istnienia luki legislacyjnej w tym względzie.

Z rozpatrywanych przez Sąd Okręgowy ewentualności co do sposobu ochrony wierzyciela hipotecznego w przypadku wygaśnięcia obciążonej hipoteką nieruchomości lokalowej wskutek zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali, i dokonanego następnie przez sąd zniesienia współwłasności w drodze podziału fizycznego nieruchomości, z której te lokale były wyodrębnione, za najwłaściwsze rozwiązanie należy uznać zastosowanie *per* analogiam art. 22 ust. 1 u.k.w.h. i przyjęcie, że przedmiotem hipoteki ustanowionej na zniesionej nieruchomości lokalowej staje się na podstawie tego przepisu nieruchomość obejmująca lokal uprzednio obciążony hipoteką, powstała w wyniku zniesienia współwłasności. Stanie się przez ten lokal częścią składową tej nieruchomości i związane z tym czynności z zakresu prowadzenia ksiąg wieczystych realizują w odniesieniu do tego lokalu i nieruchomości, w której skład on wszedł, zakładaną przez art. 22 u.k.w.h. przesłankę połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość (art. 21 u.k.w.h.). Gdyby właścicielem tej nieruchomości była jedynie osoba, do której należała własność zniesionej, obciążonej hipoteką nieruchomości lokalowej, spełniony byłby też wymóg tożsamości osoby właściciela połączonych nieruchomości, i zarazem nie powstawałby problem pogodzenia obciążenia nowo powstałej nieruchomości hipoteką istniejącą uprzednio na nieruchomości lokalowej z prawem do nowo powstałej nieruchomości osoby trzeciej (w sprawie – powoda).

Również jednak wtedy, gdy – tak jak w niniejszej sprawie – nieruchomość, w której skład wchodzi lokal obciążony uprzednio hipoteką, stała się przedmiotem współwłasności tej osoby z inną jeszcze osobą (dawnym właścicielem innego wyodrębnionego lokalu, nie obciążonego hipoteką), nie powinno być przeszkód do obciążenia tą hipoteką całej tej nieruchomości na podstawie stosowanego *per analogiam* art. 22 ust. 1 u.k.w.h. Stosowanie przepisu w drodze analogii dopuszcza jego modyfikację dostosowującą do okoliczności danego przypadku (por. np. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, i – składu siedmiu sędziów – z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05). Występujący w okolicznościach rozpatrywanej sytuacji konflikt interesów wierzyciela hipotecznego i drugiego współwłaściciela nieruchomości powstałej w wyniku zniesienia współwłasności - tego, którego lokal przed zniesieniem odrębnej własności lokali nie był obciążony hipoteką, należy rozstrzygnąć na korzyść wierzyciela hipotecznego, a to przemawia za stosowaniem art. 22 ust. 1 u.k.w.h. również w takiej sytuacji, jak rozpatrywana. Wierzyciel hipoteczny w takiej sytuacji, jak rozpatrywana, nie ma żadnego wpływu na powodujące upadek przedmiotu hipoteki zniesienie odrębnej własności lokalu. Sposób zaś zniesienia współwłasności zależy przede wszystkim od zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli (zob. z licznego orzecznictwa w tym względzie np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 347/98, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2015 r., III CZP 56/15). Uczestnik postępowania o zniesienie współwłasności w takiej sytuacji, jak rozpatrywana, ma więc możliwość wyrażenia swojego stanowiska co do przyznania mu w wyniku tego postępowania na współwłasność nieruchomości obejmującej lokal, który przed zniesieniem odrębnej własności lokali należał do drugiego współwłaściciela i został przez niego obciążony hipoteką. Przyjęte rozwiązanie, dopuszczające także w takiej sytuacji zastosowanie art. 22 ust. 1 u.k.w.h., wyznacza optymalną granicę kompromisu między interesem wierzyciela hipotecznego a interesami współwłaścicieli nieruchomości obejmującej lokal, który przed zniesieniem odrębnej własności lokali został obciążony hipoteką, a zarazem przeciwdziała możliwości nadużywania zniesienia odrębnej własności lokali w celu osłabienia zabezpieczenia hipotecznego.

Brane również pod uwagę w sprawie przejście obciążenia hipotecznego z odrębnej własności lokalu na udział byłego właściciela obciążonego lokalu we współwłasności całej nieruchomości w wysokości równej udziałowi w nieruchomości wspólnej nie ma podstaw prawnych.

Można by co najwyżej rozważać przejście obciążenia hipotecznego z odrębnej własności lokalu na wynoszący co do zasady $\frac{1}{2}$ udział byłego właściciela obciążonego lokalu we własności nieruchomości przyznanej mu na współwłasność z byłym właścicielem innego lokalu. Jakkolwiek jednak byłby określony udział we współwłasności nieruchomości, na który miałyby przejść hipoteka ustanowiona na odrębnej własności lokalu, hipoteka na udziale stanowiłaby znacznie mniej wartościowe zabezpieczenie niż pierwotnie ustanowiona hipoteka na lokalu stanowiącym odrębny przedmiot własności - co samo przez się zdecydowanie przemawia przeciwko przekształceniu hipoteki ustanowionej na lokalu stanowiącym odrębny przedmiot własności na hipotekę na udziale we współwłasności nieruchomości.

Podsumowując, z wskazanych wyżej przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale.

kc

aj