

Uchwała z dnia 13 października 2004 r., III CZP 52/04

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Bronisław Czech

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Starosty I. przy uczestnictwie Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w W., Oddział w B., Niecisława K. i Henryki K. o wpis, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 13 października 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 16 marca 2004 r.:

1. „Czy w sytuacji, w której wpisanie hipoteki obciążającej nieruchomości nastąpiło po nabyciu z mocy prawa na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.) części tej nieruchomości przez właściwą jednostkę samorządu terytorialnego, jednak przed wydaniem przez wojewodę w myśl ust. 3 art. 73 wyżej cytowanej ustawy ostatecznej decyzji stwierdzającej nabycie tej części nieruchomości, do kognicji sądu rozstrzygającego wniosek o odłączenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej hipoteką, nabytej na własność przez organ samorządu terytorialnego części tej nieruchomości i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, należy również w świetle art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1987 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.) rozstrzyganie czy zasadne jest nieobciążanie wyłączonej nieruchomości hipoteką łączną?

2. czy w przypadku pozytywnej odpowiedzi w przedstawionym stanie faktycznym i prawnym sąd wieczystoksięgowy z urzędu w myśl art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1987 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) przenosi do współodpowiedzialności do nowej księgi wieczystej hipotekę, obciążającą dotychczas nieruchomość podlegającą podziałowi?”

podjął uchwałę:

W postępowaniu o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności odłączonej części nieruchomości, nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), sąd ocenia na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), czy obciążenie hipoteką macierzystej nieruchomości nastąpiło przed czy po nabyciu własności odłączonej nieruchomości przez wnioskodawcę;

odmówił udzielenia odpowiedzi na drugie pytanie.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której Zarząd Dróg Powiatowych w I. wystąpił w dniu 30 lipca 2003 r. z wnioskiem o odłączenie z księgi wieczystej nr (...)30 działki nr 10/2 o powierzchni 0,1400 ha, przeniesienie jej do nowo założonej księgi wieczystej i wpisanie jako właściciela Powiatu I. Do wniosku dołączono decyzję Wojewody K.-P. z dnia 25 czerwca 2003 r., wydaną na podstawie art. 73 ust. 1-4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), stwierdzającą nabycie przez Powiat I. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999r. własności działki nr 10/2 o powierzchni 0,1400 ha, zajętej pod drogę publiczną, położonej we wsi C. i wpisanej w księdze wieczystej nr (...)30, urządzonej dla nieruchomości o powierzchni 1328 ha stanowiącej własność Niecisława i Henryki małżonków K. W dziale czwartym księgi wieczystej nr (...)30 wpisana była na podstawie postanowienia Sądu z dnia 7 listopada 2002 r., na wniosek z dnia 7 listopada 2002 r., hipoteka zwykła w kwocie 77 800 zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w W.

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu postanowieniem z dnia 3 listopada 2003 r. odłączył z księgi wieczystej nr (...)30 część nieruchomości o obszarze 0,14,00 ha i dla odłączonej nieruchomości urządził księgę wieczystą nr (...)58, w której jako właściciela wpisał Powiat I. Jednocześnie w dziale czwartym tej księgi wpisał do

łącznej współodpowiedzialności zapisaną w księdze wieczystej nr (...)30 hipotekę zwykłą w kwocie 77 800 zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawcy od wpisu hipoteki łącznej Sąd Okręgowy w Bydgoszczy powziął poważną wątpliwość prawną przedstawioną na wstępie. Stwierdził, że zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, wnioskodawca z mocy prawa stał się z dniem 1 stycznia 1999 r. właścicielem przedmiotowej działki stanowiącej drogę publiczną i z tym dniem nastąpił podział nieruchomości macierzystej obciążonej hipoteką. Decyzja Wojewody z dnia 25 czerwca 2003 r. stwierdzała tylko fakt nabycia własności i stanowiła jedyną podstawę wpisu wydzielonej nieruchomości do nowej księgi wieczystej. Powołując się na treść art. 76 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.") Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro hipoteka łączna powstaje z mocy prawa jedynie wówczas, gdy nieruchomość ulegająca podziałowi była dotychczas obciążona hipoteką, to rzeczą sądu rozpoznającego wniosek o odłączenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości obciążonej hipoteką, części tej nieruchomości i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, jest zbadanie, czy rzeczywiście obciążenie hipoteką nastąpiło przed podziałem nieruchomości.

Z drugiej jednak strony, określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego pozwala na badanie tylko treści wniosku, treści i formy dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, co w ocenie Sądu Okręgowego może uzasadniać wniosek, że sąd wieczystoksięgowy musi przenieść do nowej księgi wieczystej, jako hipotekę łączną, hipotekę obciążającą nieruchomość macierzystą w chwili odłączenia wydzielonej nieruchomości i założenia dla niej nowej księgi wieczystej, badanie zaś, czy wpis hipoteki łącznej zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, może nastąpić jedynie w sprawie wytoczonej na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że jeśli sąd wieczystoksięgowy byłby uprawniony do badania, czy obciążenie hipoteką nieruchomości macierzystej nastąpiło przed czy po jej podziale, to rodzi się wątpliwość, czy w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego było przeniesienie do utworzonej księgi wieczystej, jako hipoteki łącznej, hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Przepis art. 76 ust. 1 u.k.w.h., znowelizowany ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece dokonanej ustawą z dnia 11 maja 2001 r. (Dz.U. Nr 63, poz. 635), stanowiący, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział, przywrócił instytucję hipoteki łącznej. Powstaje ona z mocy prawa z chwilą podziału nieruchomości uprzednio obciążonej hipoteką, a sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, przenieść z urzędu do współobciążenia także tę hipotekę (por. § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122).

Jednoznaczna treść omawianego przepisu wskazuje, że hipoteka łączna powstaje jedynie wówczas, gdy obciążenie hipoteką nieruchomości macierzystej miało miejsce przed podziałem tej nieruchomości, a zatem hipoteka łączna nie powstaje, gdy obciążenie nieruchomości macierzystej hipoteką nastąpiło już po podziale nieruchomości. W takiej sytuacji sąd wieczystoksięgowy nie przenosi do nowej księgi wieczystej, utworzonej dla nieruchomości powstałej w wyniku podziału, hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą, zgodnie bowiem z art. 76 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka łączna w takiej sytuacji nie powstaje i omawiany przepis, podobnie jak wskazany § 11 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego, nie mają zastosowania.

Skoro zatem okoliczność, czy obciążenie nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po jej podziale należy do ustawowych przesłanek art. 76 ust. 1 u.k.w.h., stosowanego przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu, to do obowiązków tego sądu należy ocena, czy ta ustawowa przesłanka powstania hipoteki łącznej występuje w rozpoznawanej sprawie, a zatem czy obciążenie nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po podziale nieruchomości. Bez zbadania tej okoliczności sąd nie mógłby w ogóle stosować przepisu art. 76 ust.1 u.k.w.h., do czego zobowiązuje go ustawa.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wskazuje ograniczony ustawowo zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, który nie może prowadzić rozbudowanego postępowania dowodowego ani ustalać spornych okoliczności dotyczących samego prawa, mającego być przedmiotem wpisu. Sąd ten, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., jest także związany dokonaniem prawomocnie wpisem hipoteki obciążającej nieruchomość i

nie może badać jego zasadności. Wszystkie te ograniczenia dotyczą jednak tylko zakresu kognicji sądu i nie pozbawiają go uprawnień, będącego zarazem obowiązkiem, badania i oceny ustawowych przesłanek przepisu prawa, który stanowi podstawę orzekania. Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozbawia go zatem możliwości (obowiązku) oceny – w postępowaniu o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności odłączonej w wyniku podziału części nieruchomości obciążonej hipoteką – ustawowych przesłanek art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w tym i tego, czy obciążenie macierzystej nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po jej podziale. Podobnie, ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie zdejmuje obowiązku badania przy rozpoznawaniu wniosku o wpis hipoteki, czy nieruchomość pozostaje własnością dłużnika hipotecznego, gdyż jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 (OSNC 1994, nr 12, poz. 235), wniosek o wpis hipoteki nie może być uwzględniony, gdy dłużnik utracił już prawo własności nieruchomości na skutek wcześniejszej czynności przeniesienia własności tej nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy, by ocenić tę istotną dla rozstrzygnięcia wniosku o ustanowienie hipoteki okoliczność, musi zatem zbadać i ocenić, czy nieruchomość nadal stanowi własność dłużnika hipotecznego, a jeśli nie, odmówić dokonania wpisu.

Zgodnie z art. 76 ust.1 u.k.w.h., sąd wieczystoksięgowy nie może wpisać na nieruchomości wydzielonej przez podział hipoteki łącznej, jeżeli podział nieruchomości nastąpił przed wpisaniem hipoteki na nieruchomości macierzystej, co obliguje go do badania, kiedy nastąpił wpis hipoteki na nieruchomości macierzystej oraz kiedy nastąpił podział tej nieruchomości.

Obowiązek ten dotyczy także sytuacji, w której do podziału nieruchomości doszło z mocy ustawy, jak to ma miejsce w okolicznościach przewidzianych w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Przepis ten stanowi, że nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Zgodnie z ustępem trzecim tego artykułu, podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego takich nieruchomości jest ostateczna decyzja wojewody.

Nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w sytuacji określonej w omawianym przepisie następuje z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r., zatem z tym dniem część nieruchomości zajęta pod drogę publiczną staje się własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a dotychczasowy właściciel nieruchomości traci prawo własności do tej jej części. Dochodzi więc do podziału z mocy prawa takiej nieruchomości, której część pozostaje własnością dotychczasowego właściciela, natomiast część zajęta pod drogę publiczną staje się własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Jednakże podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości nabytej w ten sposób przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego stanowi dopiero ostateczna decyzja administracyjna, która z reguły będzie wydawana po wytyczeniu granic wydzielonej nieruchomości, co jest niezbędne dla określenia cech nieruchomości przy jej wpisywaniu do księgi wieczystej.

Podobnie jak decyzje wojewody wydane na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), decyzja wojewody, o której mowa w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, ma charakter deklaratoryjny, jednak dopiero od chwili jej uprawomocnienia się właściciel (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) może skutecznie żądać ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej.

Taka regulacja prawna może prowadzić do sytuacji, która miała miejsce w sprawie stanowiącej podstawę przedstawionego zagadnienia prawnego, gdy przejście własności części nieruchomości zajętej pod drogę publiczną nastąpiło z mocy prawa wcześniej niż mogło to zostać ujawnione w księdze wieczystej, a zatem sąd wieczystoksięgowy wpisujący hipotekę obciążającą całą nieruchomość macierzystą nie mógł wiedzieć o tym, że w chwili wpisu tej hipoteki dłużnik nie był już właścicielem całej nieruchomości, nie mógł więc uwzględnić tego faktu przy wpisie hipoteki. Nie może to jednak prowadzić do pozbawienia sądu w sprawie o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności odłączonej części nieruchomości, nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy

reformujące administrację publiczną, możliwości badania przesłanek przewidzianych w art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w tym okoliczności, kiedy nastąpił podział nieruchomości, oraz czy obciążenie macierzystej nieruchomości hipoteką nastąpiło przed czy po jej podziale i w zależności od wyników tego badania dokonanie oceny, czy zachodzą przesłanki do stwierdzenia powstania z mocy prawa hipoteki łącznej i przeniesienia jej do nowej księgi wieczystej.

Podkreślić należy, że w takiej sytuacji nie chodzi o badanie istnienia samego prawa (hipoteki) ani materialnoprawnych przesłanek jego wpisu, a jedynie o badanie ustawowych przesłanek zastosowania przez sąd wieczystoksięgowy przepisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Nie ma zatem podstaw do odsyłania uczestników postępowania na drogę procesu przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.

Udzielenie odpowiedzi na drugie z przedstawionych pytań prowadziłoby wprost do rozstrzygnięcia sprawy, co w ramach kognicji Sądu Najwyższego określonej w art. 390 k.p.c. jest niedopuszczalne. Zagadnienie prawne nie może sprowadzać się do postawienia pytania w sposób, który wymagałby dokonania przez Sąd Najwyższy subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod wskazany w pytaniu przepis prawa (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, "Prokuratura i Prawo" 2003, nr 7-8, poz. 37); powinno być sformułowane ogólnie, w nawiązaniu wprawdzie do okoliczności faktycznych danej sprawy, ale nie w taki sposób, by odpowiedź na pytanie stanowiła rozstrzygnięcie tej sprawy w bezpośredni lub nawet pośredni sposób. Z tych względów Sąd Najwyższy odmówił udzielenia na odpowiedzi na pytanie drugie.

