

Uchwała z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Anety B. i Pawła B. przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego w L. i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w L. o założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 lutego 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 31 października 2007 r.:

"Czy wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej na podstawie orzeczenia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości ma charakter deklaratoryjny, czy konstytutywny?"

podjął uchwałę:

Wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, ma charakter konstytutywny.

Uzasadnienie

Dnia 21 czerwca 2007 r. referendarz Sądu Rejonowego w Lublinie założył – na wniosek Anety i Pawła małżonków B. z dnia 25 kwietnia 2007 r. – księgę wieczystą nr (...)87 dla odrębnej własności lokalu mieszkalnego i wpisał z urzędu w dziale IV tej księgi dwie hipoteki przymusowe łączne.

Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2007 r. Sąd Rejonowy w Lublinie – po rozpoznaniu skargi wnioskodawców kwestionującej wpisy hipotek – utrzymał w mocy zaskarżone orzeczenie referendarza sądowego. Z uzasadnienia wynika, że Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 31 grudnia 2004 r. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w L. przy ul. P. nr (...), dla której jest prowadzona księga

wieczysta nr (...)45, przez ustanowienie pięciu odrębnych własności lokali mieszkalnych. Wnioskodawcy otrzymali parterowy lokal mieszkalny nr 2, o powierzchni 35,56 m², wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Dnia 15 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy w Lublinie wpisał hipotekę przymusową zwykłą na rzecz Skarbu Państwa, Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego w L. w wysokości 12 510,60 zł oraz hipotekę przymusową kaucyjną do kwoty 18 610,19 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w L., obciążając udział Piotra P. we współwłasności nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...)45.

Podkreślając, że odrębna własność lokalu mieszkalnego wnioskodawców powstała w dniu dokonania konstytutywnego wpisu tego prawa w nowozałożonej księdze wieczystej, Sąd Rejonowy uznał, iż hipoteki przymusowe, wpisane na udziale Piotra P. we współwłasności nieruchomości, obciążają – zgodnie z 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.") – powstałą na skutek zniesienia współwłasności nieruchomości odrębną własność lokalu mieszkalnego wnioskodawców.

Sąd Okręgowy w Lublinie, rozpoznając apelację, przedstawił – na podstawie art. 390 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. – przytoczone na wstępie zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne wyłoniło się na tle przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), dotyczących ustanowienia własności lokali (art. 7 – 11). Problem nie jest jednak nowy, wystąpił bowiem także na gruncie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm. – dalej "p.w.k.c."), regulujących ustanowienie odrębnej własności lokali (art. 136-137 k.c. i art. XIX p.w.k.c.), uchylonych z dniem 1 stycznia 1995 r. (art. 34-35 u.w.l.).

Sąd Najwyższy, nie podejmując wprost kwestii charakteru wpisu w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości, w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80 (OSNCP 1981, nr 10, poz. 195) wyraził pogląd, że wymieniony wpis

ma charakter konstytutywny. Powstanie odrębnej własności lokalu było zatem uzależnione od dokonania wpisu tego prawa w księdze wieczystej. Wniosek o złożenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu mieścił w sobie – zdaniem Sądu Najwyższego – wniosek o dokonanie wpisu tego prawa w założonej księdze wieczystej.

To stanowisko spotkało się z aprobatą w piśmiennictwie, został jednak wyrażony także pogląd odmienny. Podniesiono, że art. XIX p.w.k.c., który nie przesądzał kwestii charakteru wpisu, ponieważ wymagał jedynie założenia księgi wieczystej nie dotyczył ustanowienia odrębnej własności lokalu z mocy postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości, w tym wypadku odrębna własność lokalu powstawała bowiem z chwilą uprawomocnienia się tego postanowienia. Ewentualny wpis miał zatem tylko znaczenie deklaratywne.

Po wejściu w życie ustawy o własności lokali Sąd Najwyższy pośrednio zaaprobował wyrażony w wyroku z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80, pogląd dotyczący charakteru omawianego wpisu. W uzasadnieniu uchwały z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02 (OSNC 2003, nr 6, poz. 76) zauważył, że w obowiązującym stanie prawnym część wpisów w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, co oznacza, iż powstanie określonego prawa lub jego przejście na nabywcę jest uzależnione od dokonania wpisu w księdze wieczystej. Przykładowo wskazał art. 7 ust. 2 u.w.l., z którego wynika, że do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Trybunał Konstytucyjny natomiast pośrednio wyraził pogląd, że omawiany wpis ma charakter deklaracyjny, stwierdzając w wyroku z dnia 5 marca 2002 r., SK 22/00 (OTK-A Zb.Urz. 2002, nr 2, poz. 12), że wyodrębnienie własności lokali w drodze orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność zastępuje niejako umowę między współwłaścicielami. W wyniku tej decyzji procesowej, w nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności wyodrębnione zostają lokale, które od momentu uzyskania atrybutu prawomocności przez wydane w tej mierze orzeczenie, stają się przedmiotem odrębnej własności byłych współwłaścicieli.

W piśmiennictwie również na gruncie obowiązującego stanu prawnego wypowiedane są sprzeczne poglądy dotyczące charakteru wpisu w księdze wieczystej odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Przeciwnicy konstytutywnego charakteru omawianego wpisu podnoszą przede wszystkim, że przewidziane w art. 11 ust. 1

u.w.l. odpowiednie stosowanie przepisów o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy do ustanowienia tego prawa na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości nie obejmuje wynikającego z art. 7 ust. 1 u.w.l. wymagania dokonania prawotwórczego wpisu w księdze wieczystej ze względu na charakter orzeczenia sądu jako źródła ustanowienia odrębnej własności lokalu. Zwracają uwagę, że zgodnie z art. 624 k.p.c. zmiany w sferze stosunków własnościowych następują już z chwilą uprawomocnienia się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Przytaczając art. 365 k.p.c., wskazują na skutek prawomocnego orzeczenia, jakim jest związanie nim określonych podmiotów. Podkreślają, że z tego powodu sąd wieczystoksięgowy nie może kontrolować – stanowiącego podstawę wpisu – postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Deklaratywny charakter omawianego wpisu pozwala także uniknąć nasuwających się – do czasu dokonania wpisu konstytutywnego – wątpliwości, czy np. pomijając postanowienie znoszące współwłasność nieruchomości można rozporządzać tą nieruchomością.

Zwolennicy konstytutywnego charakteru omawianego wpisu wskazują, że art. 7 ust. 2 u.w.l. wyraźnie stanowi, iż do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Ani wymieniony przepis, ani inne przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują wyjątku od tej zasady, bez względu zatem na sposób ustanowienia odrębnej własności lokali, jej powstanie wymaga dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wspomniany wpis ma charakter prawotwórczy i dopełniający konstytutywny charakter postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu. Dostrzegając problemy, jakie stwarza pogląd, że odrębna własność lokalu nie powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu, lecz na skutek dokonania wpisu w księdze wieczystej, podkreślają, że postanowienie o zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokalu nie może być ignorowane. Po jego wydaniu nie można zawierać umów o zniesienie współwłasności nieruchomości, a także nie można dzielić nieruchomości w postępowaniu administracyjnym z pominięciem orzeczenia sądowego.

Za konstytutywnym charakterem omawianego wpisu przemawia również wzgląd na bezpieczeństwo obrotu. Przyjęcie przeciwnego poglądu pozwalałoby na dokonywanie dalszych rozporządzeń wyodrębnionymi przez sąd lokalami poza księgą wieczystą, do przeniesienia bowiem odrębnej własności lokalu nie jest

konieczny wpis w księdze wieczystej. Jednocześnie z prowadzonej dla nieruchomości wspólnej księgi wieczystej wynikałoby, że lokale nie są wyodrębnione, co rodziłoby niebezpieczeństwo rozporządzenia nieruchomością wspólną przez dotychczasowych współwłaścicieli ze szkodą dla nabywców lokali. Za konstytutywnym charakterem omawianego wpisu przemawia również postulat jawności praw rzeczowych; fakt ustanowienia odrębnej własności lokali jest dostrzegalny dla osób trzecich w zasadzie dzięki wpisowi w księdze wieczystej dla nieruchomości lokalowej i dla nieruchomości wspólnej.

Należy opowiedzieć się za stanowiskiem, że wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonany na podstawie postanowienia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości, ma charakter konstytutywny. Z takim rozstrzygnięciem przemawia wykładnia językowa. Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.w.l., przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy stosuje się odpowiednio również do wyodrębnienia własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Wpis o ustanowieniu odrębnej własności lokalu na podstawie umowy – co nie budzi wątpliwości – ma charakter konstytutywny. W tym zakresie w art. 11 ust. 1 u.w.l. ustawodawca nie przewidział żadnego wyłączenia. Brak wyraźnego wyłączenia wspiera tezę, że ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości ustawodawca uzależnił także od konstytutywnego wpisu tego prawa w księdze wieczystej. Nie można przyjąć, że odpowiednie stosowanie przepisów o umownym ustanowieniu odrębnej własności lokalu do ustanowienia tego prawa na podstawie postanowienia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości ma dotyczyć jedynie elementów określonych w art. 8 ust. 1 u.w.l., nie dotyczy zaś wpisu do księgi wieczystej jako przesłanki powstania tego prawa. Gdyby bowiem ustawodawca – znając wyrażane w okresie obowiązywania art. XIX p.w.k.c. wątpliwości doktryny co do charakteru omawianego wpisu – chciał mu nadać jedynie deklaracyjny charakter, to dałby temu jednoznaczny wyraz w ustawie.

Argumentów na rzecz konstytutywnego charakteru omawianego wpisu dostarcza także wykładnia systemowa. Odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o umownym ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawiera również art. 10 u.w.l., regulujący ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości. Przyjmuje się zgodnie,

że w tym wypadku powstanie odrębnej własności lokalu wymaga konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Zestawienie obu tych odesłań, odwołujących się – jednakowo – do odpowiedniego stosowania przepisów regulujących umowne ustanowienie odrębnej własności lokalu, wspiera stanowisko, że do powstania odrębnej własności lokali na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości także niezbędny jest konstytutywny wpis tego prawa w księdze wieczystej.

Za przyjętym rozstrzygnięciem przemawia także wykładnia historyczna, art. XIX p.w.k.c. został bowiem w ustawie o własności lokali – która z założenia miała kompleksowo uregulować problematykę własności lokali – zastąpiony przez art. 7 ust. 2 i art. 11 ust. 1 u.w.l., które w całości przejęły jego treść normatywną w postaci obowiązku dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Również wykładnia funkcjonalna dostarcza argumentów na rzecz konstytutywnego charakteru wpisu w księdze wieczystej ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Należy podzielić pogląd, że aprobata przeciwnego stanowiska nie sprzyjałaby bezpieczeństwu obrotu. Rozporządzenie nieujawnioną w księdze wieczystej odrębną własnością lokalu rzeczywiście powodowałoby – w razie zbycia nieruchomości wspólnej przez dotychczasowych współwłaścicieli – problem, czy nabywca, będący w dobrej wierze, może dzięki rękojmi publicznej ksiąg wieczystych nabyć własność nieruchomości wspólnej wraz z lokalami, które zostały wyodrębnione na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości, ale według księgi wieczystej stanowiłyby nadal część składową tej nieruchomości. Trafne jest także odwołanie się do zasady jawności materialnej ksiąg wieczystych; zaakceptowanie stanowiska, że omawiany wpis ma charakter prawotwórczy oznacza jednolite – niezależnie od przewidzianej w art. 7 ust. 1 u.w.l. drogi ustanowienia odrębnej własności lokalu – znaczenie wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

Rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego nie podważają argumenty wskazujące, że konstytutywny wpis w księdze wieczystej ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości jest zbędny, ponieważ ustanowienie tego prawa nastąpiło pod kontrolą sądu oraz odwołujące się do przepisów regulujących skutki prawomocności orzeczenia sądu (art. 365 § 1 i art. 624 k.p.c.). Rola wpisu konstytutywnego jako

przesłanki powstania odrębnej własności lokalu nie może być oceniana jedynie w aspekcie kontroli sądu, czy akt ustanowienia tego prawa nie jest dotknięty wadą uniemożliwiającą jego powstanie. Świadczy o tym niekwestionowane wymaganie dokonania konstytutywnego wpisu ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie znoszącej współwłasność nieruchomości ugody sądowej, mimo że jej zawarcie pozostaje pod kontrolą sądu (art. 223 § 2 k.p.c.).

Przeszkody do uznania omawianego wpisu za prawotwórczy nie stanowi konstytutywny charakter postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Należy podzielić pogląd, że wpis w księdze wieczystej ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości lokalu ma charakter prawotwórczy i dopełniający konstytutywny skutek orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Do powstania odrębnej własności lokalu nie wystarczy bowiem uprawomocnienie się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie tego prawa, lecz niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Trafne jest spostrzeżenie, że zasadą jest wpis deklaracyjny, nie można jednak pomijać, że ustawodawca docenia znaczenie wpisu konstytutywnego i ewolucyjnie rozszerza jego stosowanie w granicach racjonalnych potrzeb (art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm., albo art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.