Sygn. akt II CSK 670/08

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)
SSN Krzysztof Strzelczyk
SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku P.M. i K.M.

przy uczestnictwie P.P., S.M. i A.M.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy P.M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Z.

z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Z. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wnioskodawcy P. i K. małżonkowie M. oraz uczestnicy postępowania A. i S. małżonkowie M. byli współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Z. przy A. 4, zabudowanej budynkiem magazynowo-biurowym i współwłaścicielami znajdującego się na niej budynku. Prawa te przysługiwały im po ½ do wspólności ustawowej. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Z. prowadził księgę wieczystą Nr [...].

W dniu 2 marca 2001 r. A. i S.M. zawarli z uczestnikiem postępowania P.P. umowę przedwstępną sprzedaży przysługującego im udziału w nieruchomości, w której m.in. zobowiązali się do nie obciążania bez zgody przyszłego nabywcy swojego udziału hipotekami ani innymi ciężarami. W dziale III księgi wieczystej wpisane zostało roszczenie P.P. o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz zobowiązanie uczestników do nieobciążania swojego udziału, przewidziane w powyższej umowie.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2006 r. pomiędzy współuprawnionymi zniesiona została w drodze orzeczenia sądowego współwłasność oraz współużytkowanie wieczyste nieruchomości. Dokonano podziału gruntu oraz budynku, przyznając jedną z wydzielonych nieruchomości wnioskodawcom, a drugą uczestnikom A. i S.M. W postanowieniu Sąd nie zawarł rozstrzygnięć odnoszących się do losu wpisów umieszczonych w dziale III księgi wieczystej. W postępowaniu działowym nie brał udziału P.P.

Wnioskodawcy wystąpili o odłączenie nieruchomości przyznanej im w wyniku podziału (działki 47/15) z księgi wieczystej [...] i założenie dla niej nowej księgi.

Uwzględniając ten wniosek referendarz z urzędu przeniósł do nowozałożonej księgi wieczystej [...], w której dziale II ujęci zostali wnioskodawcy, wpis roszczenia P.P. o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału uczestników oraz zobowiązanie uczestników do nieobciążania tego udziału bez jego zgody. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 18 lipca 2006 r. utrzymał ten wpis w mocy, a Sąd Okręgowy, po ponownym rozpatrzeniu niniejszej sprawy – zaskarżanym obecnie

postanowieniem z dnia 18 czerwca 2008 r. - oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne, z których wynika, że umową notarialną z dnia 3 listopada 2006 r. K. i P.M. sprzedali A. i S.M. prawo wieczystego użytkowania działki nr 45/15 wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku, a wniosek o dokonanie wpisu nabywców w miejsce zbywców do księgi wieczystej, której dotyczy niniejsze postępowanie, oczekuje na załatwienie.

Oceny prawidłowości kwestionowanego przez wnioskodawców wpisu obciążenia Sąd II instancji dokonał mając na uwadze treść § 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, ze zm.). Przepis ten, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, nakazuje sądowi z urzędu przenieść do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego rozwiązanie to dotyczy podziału obciążonej nieruchomości, a nie zniesienia współwłasności nieruchomości. Zdaniem Sądu orzekającego, jest to luka w prawie, bowiem nawet w drodze wykładni nie można wyprowadzić normy prawnej regulującej powstałą sytuację. Podobieństwo stanu faktycznego uregulowanego w § 11 ust. 2 rozporządzenia oraz występującego w wypadku zniesienia wspólności prawa i współwlasności umożliwia zastosowanie tego przepisu w drodze analogii. Sąd II instancji zaznaczył, że istotą współwłasności w częściach ułamkowych, jaka istniała w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, było niepodzielne jej przysługiwanie współwłaścicielom, z których żaden nie ma fizycznie wydzielonej części rzeczy na swoją własność. Każdy z nich dysponował jedynie idealnym udziałem we współwłasności. W konsekwencji nie było wiadomo, którą część nieruchomości ma nabyć uczestnik P.P. Jego roszczenie obciążało idealną część nieruchomości, co oznaczało, że w oznaczonym ułamku ciążyło na całej nieruchomości. Dlatego po zniesieniu współwłasności utrzymuje się w niezmienionym stosunku na całej nieruchomości w jej pierwotnym kształcie. Sąd odwoławczy dla poparcia swojego stanowiska powołał pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uchwale z dnia 20

marca 2003 r. (III CZP 1/03, OSNC 2004/1/3), zgodnie z którym po zniesieniu współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny, hipoteka na udziale współwłaściciela obciąża nowo powstałe nieruchomości w części odpowiadającej pierwotnie obciążonemu udziałowi i z reguły skutkuje powstaniem hipoteki łącznej na ułamkowych częściach każdej z nieruchomości w takiej wysokości, w jakiej ciążyła poprzednio na udziale we współwłasności. Według Sądu Okręgowego zarówno hipoteka jak i roszczenia objęte umową przedwstępną z 2001 r. stanowią obciążenia, dlatego przytoczone stanowisko może być miarodajne. Odnosząc się do argumentów krytyków przytoczonej uchwały Sąd stwierdził, że w rozpatrywanym wypadku nie powstanie sytuacja obciążenia nowopowstałej nieruchomości stanowiącej odpowiednik udziału dotychczas wolnego od obciążeń, bowiem obciążenia „roszczeniami" udziału we współwłasności dokonali małżonkowie A. i S.M., którzy - po ich wpisaniu, jako nabywców praw do nieruchomości od P. i K.M. - będą ponownie podmiotem praw do całej nieruchomości obciążonej.

Sąd Okręgowy zaznaczył też, że art. 626^8 § 2 k.p.c. ogranicza zakres postępowania dowodowego przed sądem wieczystoksięgowym i nie poddaje badaniu treści obciążeń podlegających przeniesieniu do nowo zakładanej księgi wieczystej.

Wnioskodawca P.M. w skardze kasacyjnej opartej na obydwu podstawach z art. 389^3 § 1 k.p.c. zarzucił niewłaściwe zastosowanie w drodze analogii § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, mimo że odnosi się on wyłącznie do powstania hipoteki łącznej w wyniku podziału nieruchomości i nie może być stosowany odpowiednio do roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej wpisanego do księgi wieczystej. Roszczenie to nie może bowiem zostać wyrażone w ułamkowej części. Podniósł także zarzut naruszenia art. 177 § 1 k.p.c. przez zaniechanie zawieszenia postępowania do czasu zakończenia sprawy o wznowienie postępowania o zniesienie współwłasności, zainicjowanej przez P. P., który nie brał udziału w tym postępowaniu.

We wnioskach skarżący domaga się uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Z. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, bądź uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w Z. z dnia 18 lipca 2006 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; ewentualnie uchylenia zaskarżonych postanowień i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uchylenie dokonanego wpisu w dziale III księgi wieczystej KW Nr [...]. W każdym z tych wariantowych wniosków zamieścił żądanie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ujawnienie w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej „u.k.w.h.”) roszczenia o przeniesienie udziału w nieruchomości wywołuje skutek przewidziany w art. 17 tej ustawy. Roszczenie to uzyskuje zatem skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wnoszeniu budynku, a od chwili wprowadzenia do kodeksu cywilnego służebności przesyłu – także tej służebności. W doktrynie określa się ten skutek wpisu jako rozszerzenie kręgu osób, względem których roszczenie jest skuteczne i zwraca uwagę, że zakres jego działania jest ograniczony przedmiotowo – odnosi się bowiem tylko do osób, które nabyły prawa do nieruchomości po ujawnieniu wpisu, a nabycie to nastąpiło w drodze czynności prawnej. Nie jest to zatem obciążenie nieruchomości skuteczne *erga omnes*. W wypadku obciążenia udziału w nieruchomości – skuteczność wpisu ogranicza się do tego udziału, pojmowanego jako idealny ułamek w prawie do nieruchomości.

Nabyciem prawa w drodze czynności prawnej nie jest zniesienie współwłasności w drodze orzeczenia sądu. Orzeczenie takie stanowi czynność sądową, a wpływ czynności procesowych stron, w tym ich zgodnego wniosku odnośnie sposobu zniesienia współwłasności, (do których w ograniczonym zakresie i w drodze analogii dopuszcza się stosowanie przepisów o czynnościach prawnych)

na treść orzeczenia jest znacznie ograniczony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1995 r., III CRN 40/95, OSNC 1996/3/43). Art. 622 § 2 k.p.c. uprawnia sąd do wydania postanowienia odpowiadającego treści zgodnego wniosku jedynie wówczas, kiedy projekt podziału, sporządzony w sposób przewidziany w przepisach, nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Uzyskanie praw do części nieruchomości w drodze podziału sądowego tej nieruchomości między współwłaścicielami (współużytkownikami wieczystymi) nie jest zatem nabyciem tej nieruchomości w drodze czynności prawnej, o jakiej mowa w art. 17 u.k.w.h., a w konsekwencji nie pociąga za sobą skuteczności wpisanego roszczenia przeciwko osobom, które w tej formie uzyskały prawa do części nieruchomości, dotychczas wchodzącej w skład większej całości, której współwłasność (współużytkowanie wieczyste) zniesiono, a których udział nie był obciążony tym wpisem.

Przewidziany w § 11 ust. 2 rozporządzenia w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów obowiązek przeniesienia przez sąd z urzędu do współobciążenia wszystkich praw, roszczeń, innych ciężarów lub ograniczeń ciążących na nieruchomości do nowej lub innej księgi wieczystej, jeżeli nastąpi przeniesienie do nich części obciążonej nieruchomości jest normą wykonawczą, która ma na celu jedynie prawidłowe odzwierciedlenie w księdze wieczystej stanu nieruchomości. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego odnosi się on także do wypadków podziału nieruchomości jako formy zniesienia wspólności praw do niej. Przepis ten nie odnosi się jedynie do wypadków ustanowienia na nieruchomości hipoteki, jak uważa skarżący, gdyż przeczy temu lista wymienionych w nim obciążeń, których przeniesienia powinien dokonać sąd wieczystoksięgowy, wśród których wprost wskazane są roszczenia i ograniczenia. Jednak nie reguluje on sytuacji prawnej, jaka ma miejsce w rozpatrywanej sprawie, chociaż z innego powodu niż wskazany przez Sąd Okręgowy. Hipoteza omawianego przepisu zakłada, że podlegające przeniesieniu obciążenie obejmowało dzieloną nieruchomość, tymczasem w niniejszej sprawie obciążony był udział w tej nieruchomości, stanowiący część idealną określającą prawa do nieruchomości tylko dwojga z czworga współuprawnionych. Mimo więc, że zgodnie z zasadą

niepodzielności wspólnego prawa i jedności przedmiotu tego prawa, każdemu ze współuprawnionych przysługują prawa do całej rzeczy, zakres ich prawa jest wyznaczony przez wielkość udziału, a obciążenie udziału nie jest równoznaczne z obciążeniem całej nieruchomości – nie rozciąga się bowiem na udziały innych współuprawnionych. W wypadku podziału nieruchomości, w której jeden z udziałów był obciążony roszczeniem i ograniczeniem wpisanym do księgi wieczystej § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. może zatem znaleźć zastosowanie jedynie w drodze analogii. Przy stosowaniu analogii należy uwzględnić, że przepis ten nie tworzy praw, lecz jedynie je odtwarza, a zatem jego zastosowanie w niniejszej sprawie poprzedzone musi być oceną, czy przenoszone roszczenie i zobowiązanie ciąży na nowej nieruchomości w świetle przepisów prawa materialnego. Nie stoi temu na przeszkodzie art. 626^8 § 2 k.p.c., bowiem wprost nakazuje on badać treść księgi wieczystej.

W wypadku zobowiązania obligacyjnego ujawnionego w księdze wieczystej przepisem regulującym skutki jego wpisania jest art. 17 u.k.w.h., który jednak, o czym była już mowa, nie rozszerzył skuteczności tego zobowiązania na wnioskodawców. Powoływane przez Sąd Okręgowy poglądy prawne Sądu Najwyższego, wyrażone w uchwale z 20 marca 2003 r. (III CZP 1/03), a następnie podtrzymane w wyroku z dnia 8 lipca 2003 r. (IV CSK 422/02, nie publ.), nie mają bezpośredniego zastosowania w rozpatrywanej sprawie, gdyż odnoszą się do losów hipoteki na udziale w nieruchomości i bazują na wykładni zupełnie innej podstawy materialnoprawnej obciążenia – art. 76 ust. 1 u.k.w.h., a pomocniczo także art. 84 u.k.w.h. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym i nie może być miarodajnym wzorcem dla oceny praw obligacyjnych, które w wyniku ujawnienia w księdze wieczystej nie zyskują charakteru praw rzeczowych lecz tylko wyznaczony przez art. 17 u.k.w.h. zwiększony zakres skuteczności.

Rozważania Sądu Okręgowego dotyczące zmian stosunków prawnych, jakie nastąpią po załatwieniu przez sąd wieczystoksięgowy oczekującego wniosku o wpis uczestników A. i S.M., jako nabywców użytkowania wieczystego i własności wzniesionego na nim budynku od wnioskodawców, w świetle art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., nie mają znaczenia dla stanu prawnego podlegającego

ocenie przy rozstrzyganiu rozpatrywanej obecnie sprawy, dotyczą bowiem zdarzeń przyszłych.

Nieuzasadniony okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 177 § 1 k.p.c. Przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie nie jest bowiem dokonanie wpisu do księgi wieczystej praw wnioskodawców, wynikających z postanowienia wydanego w postępowaniu o zniesienie współwłasności, lecz dokonane z urzędu przy tej czynności przeniesienie do nowej księgi obciążenia, mającego stanowić ochronę obligacyjnych praw przysługujących P.P. Ewentualne wznowienie postępowania, z uwagi na treść art. 17 u.k.w.h., nie może wywrzeć bezpośrednich skutków dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z uwagi jednak na nieprawidłowe założenia merytoryczne, jakie legły u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia, konieczne stało się jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu (art. 398^{15} § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398^{21}, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.