

Sygn. akt IV CSK 400/14

POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSA Jacek Grela (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M.R.

przy uczestnictwie I. R. i Banku [...] Spółki Akcyjnej z siedzibą w G.
(poprzednio w K.)

o podział majątku wspólnego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 4 marca 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 30 stycznia 2014 r.

I. oddała skargę kasacyjną,

II. nie obciąża wnioskodawczynie kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 września 2013 r. Sąd Rejonowy w S. w sprawie z wniosku M. R. z udziałem I. R. (dalej: „uczestnik”) i Banku [...] S.A. w K. (dalej: „Bank”) o podział majątku wspólnego ustalił, że w skład tego majątku wchodziły nakłady z majątku wspólnego na majątek osobisty I. R., tj. budynek mieszkalny położony w K. o wartości 311.000 zł oraz samochód osobowy o wartości 5.000 zł (pkt I), dokonał podziału w ten sposób, że nakłady w postaci budynku położonego w K. przyznał na własność uczestnikowi, natomiast samochód osobowy przyznał na własność wnioskodawczyni (pkt II), zasądził od I. R. na rzecz M. R. kwotę 153.000 zł, z tytułu rozliczenia nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty, płatną w trzech równych ratach (pkt III). Sąd oddalił wnioski co do roszczeń o przeniesienie własności w trybie art. 231 § 1 k.c., o stwierdzenie nieważności czynności prawnej dokonanej przez I. R. wobec Banku oraz o uznanie tej czynności za bezskuteczną wobec M. R. (pkt IV), wartość majątku wspólnego ustalił na kwotę 316.000 zł (pkt V) i rozstrzygnął o kosztach postępowania (pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił, że majątkiem wspólnym małżonków R. były jedynie nakłady w postaci wspólnie wzniesionego budynku mieszkalnego na nieruchomości stanowiącej majątek osobisty I. R. oraz samochód osobowy.

W ocenie Sądu żądanie M. R. przeniesienia na jej rzecz na podstawie art. 231 § 1 k.c. udziału $\frac{1}{2}$ części własności nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie. Nieruchomość stanowiła majątek osobisty uczestnika, zaś taki stan prawny istniał w okresie wznoszenia wspólnego domu przez małżonków, jak i w dacie ustanawiania na niej hipoteki na rzecz Banku przez I. R. Uczestnicy do chwili wszczęcia niniejszego postępowania nie dokonywali żadnych czynności w celu zmiany stanu prawnego nieruchomości, na której wznosili wspólny dom. Sąd pierwszej instancji przyznał, że wnioskodawczyni poczyniła nakłady na majątek osobisty uczestnika, których wartość znacznie przewyższa wartość gruntu. Jednakże nie spełniła ona przesłanek z art. 231 § 1 k.c., ponieważ była posiadaczem w złej wierze.

Sąd uznał za nieuzasadnione zarówno roszczenie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej dokonanej przez I. R. w postaci złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej na rzecz Banku, jak i roszczenie o uznanie tej czynności za bezskuteczną wobec M. R. Zdaniem Sądu czynność ta została dokonana zgodnie z prawem, tj. w wymaganej formie i przez jedyne go właściciela ujawnionego w księdze wieczystej. Dodał, że nie wykazano zaistnienia przesłanek z art. 58 k.c. Za nieuzasadniony uznał zarzut, że oświadczenie o ustanowieniu hipoteki było bezskuteczne wobec M. R. z uwagi na to, że Bank zgodnie z zapisami umowy nie uzyskał zgody żony na obciążenie hipoteką nieruchomości w sytuacji, gdy czynność taka przekraczała zwykły zarząd majątkiem wspólnym. W ocenie Sądu pierwszej instancji, uzasadnione było stanowisko Banku, że obciążana nieruchomość stanowi majątek osobisty uczestnika, w związku z czym nie żądano zgody na potwierdzenie tej czynności przez wnioskodawczynię, która nie wykazała istnienia przesłanek z art. 59 k.c.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację wnioskodawczyni. Sąd ten uznał poczynione w sprawie ustalenia faktyczne za prawidłowe i przyjął je za własne. Podzielił również ocenę prawną Sądu Rejonowego. Zaaprobował stanowisko o braku podstaw do zastosowania art. 231 § 1 k.c. Wskazał, że wnioskodawczyni nie może być uznana za posiadacza w dobrej wierze, co stanowi jedną z przesłanek warunkujących uwzględnienie żądania wykupu nieruchomości. Podkreślił, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zaistniały również szczególne okoliczności, które przemawiałyby w świetle zasad współżycia społecznego za traktowaniem wnioskodawczyni jako posiadacza w dobrej wierze.

Sąd Okręgowy wskazał, że skoro wzniesienie budynku mieszkalnego nastąpiło ze środków pochodzących w zdecydowanej większości z majątku wspólnego obojga małżonków, to budynek ten należało potraktować jako nakład z majątku wspólnego na majątek osobisty uczestnika, który podlegał rozliczeniu. Zdaniem Sądu, nie zachodziły podstawy ani do stwierdzenia nieważności czynności prawnej dokonanej przez uczestnika w postaci złożenia oświadczenia o ustanowieniu na nieruchomości hipoteki kaucyjnej na rzecz Banku, ani do uznania za bezskuteczną tej czynności względem skarżącej. Uczestnik będący

jedynym właścicielem nieruchomości miał prawo obciążyć ją, ustanawiając hipotekę bez zgody małżonki. Ponadto, w ocenie Sądu drugiej instancji, nie było podstaw do przyjęcia, że ustanowienie hipoteki naruszyło zasady współżycia społecznego. Twierdzenie, że uczestnik obciążając nieruchomość działał wbrew interesowi rodziny, nie może pozbawić Banku możliwości zaspokojenia się, skoro doszło do ustanowienia hipoteki przez jedynego właściciela nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Sąd podkreślił, że okoliczność wzniesienia domu wspólnie przez małżonków w czasie trwania ich małżeństwa i łączącej ich wówczas ustawowej wspólności majątkowej, nie zmienia faktu, iż budynek ten nie może być traktowany jako odrębny od gruntu przedmiot majątku wspólnego, lecz jedynie jako część składowa nieruchomości stanowiącej własność uczestnika.

Postanowienie Sądu drugiej instancji w całości zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci:

a) art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 37 § 3 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 stycznia 2005 r. w zw. z art. 36 § 2 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 stycznia 2005 r. przez błędną wykładnię;

b) art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 23 i 24 k.r.o. przez błędną wykładnię;

c) art. 231 § 1 k.c. przez błędną wykładnię;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, w postaci:

a) art. 385 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.;

b) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.;

c) art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 687 k.p.c. w zw. z art. 622 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestnik - Bank wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie wymagają analizy zarzuty naruszenia przepisów postępowania, ponieważ dopiero brak uchybień w tym zakresie stwarza możliwość właściwej oceny zarzutów materialnoprawnych. Dodać trzeba, że z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wynika, że podstawą skargi kasacyjnej mogą być tylko takie naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

W judykaturze Sądu Najwyższego zgodnie przyjmuje się, że uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji, z uwagi na odpowiednie stosowanie art. 328 § 2 k.p.c., musi zawierać między innymi wskazanie okoliczności faktycznych, które stanowiły podstawę rozstrzygnięcia. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia obejmuje ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione oraz ocenę dowodów stanowiących podstawę ustaleń. Ustalenie stanu faktycznego sprawy stanowi warunek prawidłowego zastosowania prawa materialnego. Przy uwzględnieniu charakteru postępowania apelacyjnego judykatura dopuszcza uproszczony sposób wskazania przez sąd drugiej instancji podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przez stwierdzenie, że sąd ten podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, jeżeli takiej oceny dokonuje sąd rozpoznający apelację. Konieczne jest jednak wyraźne stwierdzenie w tym zakresie, zawarte w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2014 r., III CSK 256/13, niepublikowane).

Jednocześnie utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie ma wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane oraz z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999,

Nr 4, poz. 83). Wadliwością taką jest całkowite zaniechanie odniesienia się do poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych i przeprowadzonego w obu instancjach postępowania dowodowego, które stanowi podstawowy i pierwotny obowiązek każdego sądu rozstrzygającego sprawę merytorycznie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 621/13, niepublikowany).

W niniejszej sprawie, pomimo pewnych braków uzasadnienia, w szczególności dotyczących jednoznacznego wypowiedzenia się na temat nieuwzględnienia zgodnego wniosku o podział majątku wspólnego, nie zachodzi sytuacja uniemożliwiająca dokonanie kontroli kasacyjnej rozstrzygnięcia. Z uzasadnienia wynika tok rozumowania Sądu, który doprowadził do określonych, jasnych konkluzji. Sąd Okręgowy, przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dzieląc ocenę materiału dowodowego tego Sądu, wypowiedział się o zasadności bądź niezasadności zgłoszonych przez wnioskodawczynię roszczeń oraz podniesionych przez nią zarzutów apelacyjnych. Odmienne stanowisko skarżącej nie uzasadnia zarzutu braków uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

W konsekwencji zarzuty oparte na naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. w powiązaniu okazały się chybione.

Trafny okazał się zarzut naruszenia art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 687 k.p.c. w zw. z art. 622 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jednak nie wywarł on oczekiwanych przez skarżącą skutków z uwagi na to, że uchybienie to nie miało istotnego wpływu na wynik sprawy.

W myśl art. 622 § 1 k.p.c. w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić.

Zgodnie z § 2 tego artykułu, gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu

ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności zgodnie z art. 622 § 1 k.p.c. na sądzie spoczywa obowiązek - mieszczący się w ramach generalnego postulatu współdziałania organu orzekającego ze stronami w celu szybkiego i ugodowego załatwienia sprawy przedstawionej pod osąd (art. 5, art. 10, art. 212 k.p.c.) - nakłaniania współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału. Jednakże jedynie w razie złożenia przez wszystkich współwłaścicieli zgodnego wniosku co do zniesienia współwłasności, sąd ma obowiązek wydać postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli ponadto zostaną spełnione określone w ustawie wymagania (art. 621 i 622 § 2 k.p.c.) - por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 r., I CSK 479/13, niepublikowane. Generalnie przyjmuje się, że Sąd ma obowiązek uwzględnić zgodny wniosek stron co do sposobu zniesienia współwłasności bądź podziału majątku wspólnego (majątku objętego spadkiem). Przepis art. 622 § 2 k.p.c. pozwala Sądowi odstąpić od tego obowiązku tylko wówczas, gdy wskazany we wniosku sposób nie odpowiada treści art. 621 k.p.c. (art. 620 k.p.c. został uchylony), bądź projekt podziału sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, bądź narusza w sposób rażący interes osób uprawnionych. W rezultacie należy przyjąć, że orzekanie w sposób zgodny z wolą zainteresowanych jest regułą, a wskazane wyłączenia stanowią od niej wyjątek.

Przepisy nie zawierają podstawy normatywnej wydawania przez Sąd postanowienia wyrażającego brak akceptacji zgodnego wniosku zainteresowanych. W piśmiennictwie prezentowany jest pogląd o analogicznym stosowaniu § 130 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 259).

Stosowanie w tym wypadku analogii nie jest uzasadnione, gdyż pomimo podobieństwa skutków prawnych ugody sądowej z podziałem na zgodny wniosek zainteresowanych, instytucje te różnią się od siebie w zasadniczy sposób. Ugoda jest czynnością prawną stron (zainteresowanych) o materialnoprawnym charakterze. Uwzględnienie przez Sąd orzekający zgodnego wniosku uczestników -

pomimo pewnego ukierunkowania z ich strony - zawsze znajdzie odzwierciedlenie w postanowieniu Sądu co do istoty sprawy.

Nie oznacza to, że Sąd nie powinien zmanifestować w określony sposób braku akceptacji zgodnej woli zainteresowanych. Po pierwsze, jeżeli Sąd dochodzi do wniosku, że zachodzą przeszkody do uwzględnienia zgodnego stanowiska uczestników, to powinien ich poinformować o tym, ponieważ w dalszym ciągu spoczywa na nim obowiązek wynikający z art. 622 § 1 k.p.c. o powinności instruowania o możliwych sposobach: wyjścia ze stosunku współwłasności bądź podziału majątku. Po drugie, w uzasadnieniu orzeczenia, Sąd powinien wyjaśnić motywy nieuwzględnienia zgodnego stanowiska zainteresowanych tym bardziej, że skoro jest to wyjątek od reguły, to jego zastosowanie powinno być odpowiednio umotywowane (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2002 r., V CKN 803/00, niepublikowanego).

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zabrakło jednoznacznych motywów nieuwzględnienia wspólnego stanowiska uczestników. Jednakże podjęta przez Sądy meriti analiza w zakresie żądań dotyczących przeniesienia własności w trybie art. 231 § 1 k.c., ustalenia nieważności czynności prawnej oraz uznania tej czynności za bezskuteczną, pozwoliła na odczytanie intencji niezaaprobowania zgodnego wniosku o podział majątku wspólnego. W rezultacie, naruszenie art. 622 § 1 i 2 k.p.c. nie miało wpływu na wynik sprawy.

Przechodząc do zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego należy w pierwszym rzędzie zauważyć, że co do zasady wierzyciel jednego z małżonków może być uczestnikiem postępowania w sprawie o podział ich majątku wspólnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1995 r., III CZP 34/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 109). Jednakże wierzyciel hipoteczny (np. bank) jest zainteresowany udziałem w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, w skład którego wchodzi nieruchomości obciążona hipoteką zabezpieczającą jego wierzytelność wówczas, gdy sąd uzna, że najlepszym sposobem zniesienia współwłasności jest sprzedaż licytacyjna nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09, OSNC-ZD 2010, nr 3, poz. 82).

Ma to takie znaczenie, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zniesienie współwłasności przez sprzedaż przedmiotowej nieruchomości nie było brane pod uwagę. W rezultacie, co do zasady interes Banku S.A. w K. nie był zagrożony, a zatem udział Banku w postępowaniu związany był de facto tylko z żądaniem wnioskodawczynie stwierdzenia nieważności oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości uczestnika.

Bezspornie, sprawa o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej toczy się pomiędzy małżonkami, a tylko wyjątkowo z udziałem także osób trzecich. Interes prawny tych osób musi być limitowany związkiem ze skutkami przeprowadzanego podziału majątku.

Uczestnik I. R. składając oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości stanowiącej jego własność, stał się dłużnikiem rzeczowym Banku. Tymczasem nie ulega wątpliwości, że podział majątku wspólnego obejmuje w zasadzie jedynie aktywa, natomiast pasywa pozostają poza jego zakresem (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 1959 r., I CR 547/58, OSNCK 1959, nr 2, poz. 59 oraz postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 9 września 1976 r., III CRN 83/76, OSPiKA 1977, z. 9, poz. 157 i z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09, niepubl.). Długów zaciągniętych przez oboje małżonków zasadniczo więc nie można rozliczać przy podziale majątku wspólnego, gdyż mimo takiego podziału dług nadal się utrzymuje. Przyjmuje się jednak w judykaturze, że stosując odpowiednio art. 686 k.p.c. do postępowania o podział majątku wspólnego, sąd rozstrzyga w tym postępowaniu - i to ze skutkami wynikającymi z dyspozycji art. 618 § 3 k.p.c. w związku z art. 688 i art. 567 § 3 k.p.c. - tylko o takich długach związanych z majątkiem wspólnym i ciążących w czasie trwania wspólności na obojgu małżonkach jako podmiotach wspólności majątkowej małżeńskiej, które zostały spłacone przez jednego z małżonków z własnych środków po ustaniu wspólności majątkowej a przed dokonaniem podziału majątku wspólnego (por. cytowane postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1976 r., III CRN 83/76 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., II CSK 430/10, niepublikowane).

W rezultacie w postępowaniu o podział majątku wspólnego, Sąd orzekający nie zajmuje się długami (poza spleconymi) związanymi z majątkiem wspólnym. Tym bardziej - jak w niniejszej sprawie - nie zajmuje się długami jednego z małżonków, nawet jeżeli pozostają one w związku z majątkiem wspólnym.

Z tego względu, zarzuty naruszenia art. 58 § 1 k.c. w z. z art. 37 § 3 k.r.o. i 36 § 2 k.r.o. (w wersji sprzed 20 stycznia 2005 r.), a także art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 23 i 24 k.r.o., nie były trafne, choć z innych przyczyn, niż przyjęły to Sądy meriti. Nie było bowiem podstaw, aby w postępowaniu o podział majątku wspólnego rozstrzygać o ważności umowy ustanawiającej hipotekę na majątku osobistym jednego z małżonków. Dla porządku należy zwrócić uwagę, że - wbrew wywodom skarżącej - ustanowienie hipoteki następuje w drodze umowy, a nie jednostronnej czynności prawnej.

Wnioskodawczynie, ma rację, że fakt obciążenia hipoteką nieruchomości stanowiącej majątek osobisty (odrębny) uczestnika, nie powodował automatycznie niemożności oceny tej czynności prawnej w kontekście art. 36 § 2 k.r.o. i art. 37 § 1 k.r.o. (w wersji sprzed 20 stycznia 2005 r.). O zarządzie majątkiem wspólnym bowiem można mówić wtedy, gdy czynność jednego małżonka odnosi się do tego majątku, pozostaje więc w związku z przedmiotami i prawami wchodzącymi w jego skład, nie wyłączając zaciągania zobowiązań. Może tu chodzić o związki funkcjonalne lub zamierzone przez strony, które wskazywałyby na cel zobowiązania. Powyższe przepisy pozostają w normatywnym związku i dotyczą podejmowanych przez małżonka czynności faktycznych i prawnych odnoszących się do majątku wspólnego a nie do majątków odrębnych każdego z małżonków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1106/00, niepublikowany). Jednak sprawa o podział majątku wspólnego nie jest postępowaniem właściwym do dokonywania oceny skuteczności zobowiązań małżonków zaciągniętych wobec osób trzecich.

Nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c.

Sąd dokonując analizy żądania o przeniesienie własności na tej podstawie nawiązał także do poglądów judykatury dotyczących problematyki dobrej wiary jednego z małżonków dochodzącego takiego roszczenia. W orzecznictwie

wyrażono pogląd, że przyjęte w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, mającej moc zasady prawnej, rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania, zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką, art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (tak: wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196 i z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CSK 43/06, niepublikowany).

Sądy obu instancji skoncentrowały się w swojej ocenie głównie na przesłankach wskazujących na brak dobrej wiary po stronie wnioskodawczynie oraz okolicznościach związanych z czynieniem nakładów przez uczestników na przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy również zwrócił uwagę na to, że aktualnie nieruchomość jest przedmiotem egzekucji.

Należy podkreślić, że z punktu widzenia tradycyjnego ujęcia dobrej wiary, niewątpliwie wnioskodawczynie winna być uznana za posiadacza w złej wierze. Cytowane wyżej poglądy Sądu Najwyższego wprowadzają swoisty wyjątek od tej interpretacji w nawiązaniu do klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego. Istota tego zapatrywania wyraża się w tym, że zasady współżycia społecznego w określonych szczególnych sytuacjach mogą stanowić podstawę zakwalifikowania posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, na równi z posiadaczem w dobrej wierze.

Stanowisko to, należy interpretować w kategorii daleko idącego wyjątku od reguły, a za zastosowaniem takiej konstrukcji prawnej muszą przemawiać szczególne okoliczności danego przypadku.

W niniejszej sprawie brak jest przekonujących argumentów mogących uzasadnić uznanie wnioskodawczynie za posiadacza samoistnego w dobrej wierze. W szczególności nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia związane z podjęciem decyzji o budowie wspólnego domu, ani twierdzenia nawiązujące do kwalifikacji

domu jako jedyne wartościowego składnika majątkowego. Nie stanowią one przesłanek przyjęcia szczególnych okoliczności analizowanego przypadku. Ponadto należy zauważyć, że bez względu na to, czy roszczenie wywodzone z art. 231 § 1 k.c. zostałyby uwzględnione czy nie, nie ulega zmianie sytuacja prawna wynikająca z obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci hipoteki. Istotą zabezpieczenia wierzytelności w tej formie jest to, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.).

W rezultacie, ustanowiona hipoteka obciąża przedmiotową nieruchomość wraz z posadowionym na niej budynkiem, bez względu na zmiany właścicielskie, a więc niezależnie od tego, czy właścicielem byłby uczestnik, wnioskodawczyni, zainteresowani jako współwłaściciele w częściach ułamkowych, czy osoba trzecia.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 102 k.p.c.