



Polemiki i refleksje

Przenoszenie obciążeń na nieruchomości powstałe z podziału nieruchomości obciążonej

W odpowiedzi prof. Aleksandra Oleszki¹ na pytanie dotyczące zakresu obowiązku notariusza, polegającego na zawarciu w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego, dotknął autor niezwykle istotnej dla praktyki wieczystoksięgowej kwestii przenoszenia ujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość (zwanej dalej nieruchomości macierzystą), w przypadku odłączenia części i urządzenia dla nowej nieruchomości osobnej księgi wieczystej. Problem jest tym istotniejszy, że dotyczy zarówno zakresu obowiązku zawarcia wniosku w akcie notarialnym – art. 39 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (zwanej dalej ustawą), jak i zakresu aktywności sądu wieczystoksięgowego i obowiązku jego działania z urzędu.

W obowiązującej ustawie brak jest przepisu, który regulowałby bezpośrednio tę tematykę w stosunku do praw innych niż hipoteka. Także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 18 marca 1992 r. (zwanego dalej rozporządzeniem) nie zawiera w tym przedmiocie bezpośredniej regulacji. Ustawa reguluje jedynie w art. 22 problem odwrotny, to jest skutki obciążenia nieruchomości będących przedmiotem połączenia z innymi.

¹ A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2001, nr 1, s. 147.

Problem ten nie był także przedmiotem głębszych dociekań, a komentarze zadowolają się tylko zaznaczeniem, że przy urządzaniu księgi dla części odłączonej przenosi się wszystkie wpisy ją obciążające w księdze macierzystej (do księgi nowo tworzonej), z równoczesnym zaznaczeniem współobciążenia².

Powstaje w szczególności problem, czy wpisy polegające na przenoszeniu obciążeń mają być dokonywane z urzędu, czy też dla ich dokonania potrzebny jest wniosek złożony przez osobę, której prawo może być wpisem dotknięte lub na rzecz której wpis miał nastąpić. Istniejąca praktyka orzecznicza akceptuje powszechne dokonywanie takich wpisów z urzędu, na zasadach wynikających w istocie z reguły słuszności. W szczególności nie przenosi się wpisów, które dotyczą ograniczonych praw rzeczowych i praw osobistych, jeżeli z samej treści wpisu wynika, że ich treść i zakres wykonywania dotyczy części nieruchomości, które nie zostają odłączone do nowej księgi. Ma to zastosowanie zarówno do wpisów praw, które ze swej definicji obciążają całą nieruchomość – jak służebności gruntowe i osobiste (art. 285 § 1 k.c.), jak i praw, których przedmiot nie został przez ustawodawcę jednoznacznie określony – jak spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art. 244 § 1 k.c. i art. 213 § 1 prawa spółdzielczego, zgodnie z którym prawo powstaje nie na nieruchomości, lecz w budynku spółdzielni). W opisanym przez A. Oleszkę przypadku sąd postąpił zgodnie z powołaną powyżej praktyką, dokonując z urzędu przeniesienia wpisu służebności. Brak informacji o treści wpisu służebności uniemożliwia natomiast stwierdzenie, czy z jego brzmienia wynikał fakt ograniczenia wykonania prawa do nieodłączanej części nieruchomości i czy było to przedmiotem rozważań sądu.

Należy dostrzec, że jedynie w przypadku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką sprawę tę reguluje art. 76 ust. 1 ustawy. Bardziej z uwagi na wykładnię celowościową niż z samego jego brzmienia przyjmuje się, że ma on charakter przepisu uprawniającego sąd do działania z urzędu. W przypadku obciążenia hipoteką nieruchomości ulegającej podziałowi, sąd z urzędu dokonuje w nowo urządzonej księdze wpisu hipoteki łącznej, powstałej *ex lege* na nieruchomościach pochodzących z podziału.

² S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 112.

W moim odczuciu, właśnie tak ukształtowana powszechna praktyka wieczystoksięgowa wykreowała niejako praktykę notarialną, polegającą na pomijaniu w treści wniosków wieczystoksięgowych, stawianych po myśli art. 39 ustawy, żądania dokonania wpisu obciążeń w księgach powstających z podziału nieruchomości, która to praktyka spotkała się z naganą A. Oleszki. W opisanym przypadku, wobec stwierdzenia, że ograniczone prawo rzeczowe (służebność osobista) ograniczone jest w wykonywaniu do części, która pozostaje w dotychczasowej księdze, notariusz zaniechał postawienia wniosku w przedmiocie współobciążenia nieruchomości pochodzącej z podziału. Na marginesie należy zauważyć, że praktyka ta może mieć swoje źródło także w błędnej treści tego przepisu w niektórych publikacjach nieurzędowych, w których słowo „ujawnianego” zastąpiono słowem „ujawnionego”³.

Wypowiadając się za dokonywaniem wpisów przeniesionych z urzędu, A. Oleszko stwierdza, że podstawą do działania z urzędu będzie tu § 31 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, stosownie do którego, jeżeli prawo obciąża dwie lub więcej nieruchomości, zaznacza się to z urzędu w każdym wpisie tego prawa, wymieniając wszystkie nieruchomości obciążone.

Z poglądem tym zgodzić się nie można. Przepis § 31 daje sądowi uprawnienie jedynie do odpowiedniego ukształtowania treści wpisu, który musi być jednak dokonany na złożony wniosek. Szczególnie wyraźnie jest to widoczne w przypadku zdania drugiego § 31 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, zgodnie z którym w przypadku wygaśnięcia tego prawa względem jednej nieruchomości, okoliczność tę zaznacza się jedynie z urzędu w księgach wieczystych pozostałych nieruchomości. Przepis ten nie mówi o wykreśleniu tego prawa i ma zastosowanie jedynie do sytuacji „częściowego” niejako zgaśnięcia prawa w stosunku do jednej ze współobciążonych nieruchomości. Nie zmienia to faktu, że w przypadku wygaśnięcia tego prawa, przykładowo wobec wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, jego wykreślenie może nastąpić jedynie na wniosek osoby legitymowanej w odniesieniu do każdej poszczególniej nieruchomości. Dla potwierdzenia tezy o niedopuszczalności działania z urzędu należy, jak się wydaje, prześledzić cały system działania z urzędu i dokonywanie z urzędu wpisów w księgach wieczystych.

³ Przykładowo A. Oleszko, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996 i inne.

Zakres działalności z urzędu

Zgodnie z zawsze przywoływaną ogólną zasadą⁴ sąd wieczystoksięgowy działa jedynie na wniosek. Stosownie do art. 38 ust. 1 ustawy działanie z urzędu dopuszczalne jest jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisie szczególnym. Ranga zagadnienia wskazuje, że przepis ten powinien mieć charakter przepisu ustawowego, choć ustawodawca nie przewidział tego bezpośrednio, jak to uczynił w art. 16 ust. 1 ustawy, który mówi o „przepisie ustawowym”. Takie rozumienie tego przepisu było dotąd przyjęte w opracowaniach dotyczących postępowania wieczystoksięgowego⁵, w których jako przykład przepisów szczególnych powoływano przepisy rangi ustawowej, takie jak art. 6 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych czy też przepisy ustawy z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych lub ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach.

Przepisy przewidujące dokonywanie wpisów z urzędu jedynie wyjątkowo zawarte są w przepisach pozaustawowych. W takim jednak przypadku w sposób bezpośredni ustawodawca określił uprawnienie sądu wieczystoksięgowego. W szczególności odnośnie do przenoszenia wpisów można tu powołać rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, które bezpośrednio przewiduje przenoszenie wpisów z ksiąg dawnych do nowo urządzanych ksiąg wieczystych.

Przyjmuje się, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece zna dwa rodzaje aktywności sądu, określanej jako działanie z urzędu. W pierwszym rzędzie są to przypadki, gdy ustawa przewiduje wszczęcie z urzędu postępowania w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej lub założenia księgi. Drugi – to wypadki, w których wpisy wprawdzie dokonywane są z urzędu, ale stanowią efekt określonego postępowania⁶.

⁴ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 188.

⁵ B. Bartkowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 49.

⁶ B. Bartkowski, E. Janeczko, *op. cit.*, s. 47.

Niejako pośrodku leży postępowanie określone w art. 57 ustawy. Zgodnie z nim, w przypadku dostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, sąd dokona z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności. Jednocześnie stosownie do ust. 2 tego przepisu sąd obligatoryjnie podejmuje czynności zmierzające do usunięcia dostrzeżonej niezgodności, wszczynając z urzędu postępowanie przynaglące.

W pierwszym rzędzie należy dostrzec, że ustawodawca dopuścił do działania z urzędu jedynie w celu usunięcia powstałej niezgodności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (i to w pierwszym rzędzie dotyczącej prawa własności nieruchomości – art. 35 ustawy) a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej. Tylko w przypadku prawa własności może być z urzędu dokonany wpis bez inicjatywy osoby bezpośrednio zainteresowanej. Ujawniania z urzędu innych praw przepisy nie przewidują, niedopuszczalne jest więc także ujawnienie z urzędu obciążającego nieruchomość ograniczonego prawa rzeczowego. Ponieważ samo dokonanie czynności przenoszącej własność części nieruchomości nie powoduje niezgodności w rozumieniu art. 10 ustawy, nie ma potrzeby sięgania po aktywność sądu, tym bardziej że zaproponowane poniżej odwołanie się do konstrukcji przeszkody do wpisu wyklucza powstanie niezgodności już na etapie postępowania o wpis.

Skutki braku wniosku o przeniesienie wpisów

Odrzucenie poglądu o dopuszczalności przeniesienia wpisów z urzędu rodzi pytanie o skutki braku w tym przedmiocie wniosku postawionego przez osobę legitymowaną. Zgodzić się należy z twierdzeniem A. Oleszki, że brak wniosku wieczystoksięgowego nie stanowi braku formalnego wniosku i nie stanowi przeszkody do jego merytorycznego rozpoznania. Dostrzec jednak należy także twierdzenie wnioskodawcy, że treść złożonego wniosku jest dla sądu wiążąca, choć wynika to nie z charakteru złożonego dokumentu, lecz z ogólnych zasad postępowania cywilnego, przewidującego rozpoznanie sprawy w granicach złożonego wniosku. Sąd nie jest uprawniony do wyjścia poza granicę żądania strony, obejmującego żądanie dokonania określonego wpisu.

Moim zdaniem, złożenie wniosku o odłączenie części nieruchomości bez równoczesnego złożenia wniosku o przeniesienie wpisów obciążających nieruchomość macierzystą stanowi żądanie nieprzenoszenia takich wpisów. Jeżeli do wniosku takiego nie zostanie złożone oświadczenie osoby uprawnionej z tytułu prawa, zwalniające część, która ma być odłączona, zachodzi przeszkoda do wpisu prawa własności, która musi być usunięta przed dokonaniem wpisu. Normalną konsekwencją takiej przeszkody jest wezwanie do jej usunięcia pod rygorem wszczęcia postępowania przynaglającego, w myśl art. 35 ustawy. W przypadku nieusunięcia przeszkody sąd wszczyna postępowanie przynaglające, a w jego bezskuteczności zawieszona postępowanie stosownie do § 46 rozporządzenia.

Natomiast jeżeli przedmiotem odłączenia ma być grunt oddany w użytkowanie wieczyste lub wniosek o odłączenie został złożony przez dotychczasowego właściciela, a więc nie mamy do czynienia z wnioskiem o wpis prawa własności, sąd stosuje art. 48 ustawy, a więc wzywa do usunięcia przeszkody pod rygorem odmowy wpisu. W przypadku nieusunięcia przeszkody, odmawia wpisu po upływie wyznaczonego terminu.

Nieruchomości lokalowe

Specyficzną formą odłączania części nieruchomości do nowej księgi wieczystej jest zakładanie ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących samodzielne nieruchomości. Przepisy regulujące wydzielenie lokali z ksiąg prowadzonych dla budynków (zwłaszcza wielomieszkaniowych) i zakładanie dla nich ksiąg wieczystych budzą cały szereg wątpliwości co do losu obciążeń nieruchomości (macierzystej), na której posadowiony jest budynek. Stosując bezpośrednio przepis § 30 ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, należałoby przy wydzieleniu pierwszego lokalu w takim budynku wykreślać wszelkie wpisane uprzednio wpisy w dziale IV oraz wpisy w dziale III, z wyłączeniem wpisów dotyczących służebności gruntowych (§ 30 ust. 1 pkt 3c). Przepis ten stanowi w istocie przeniesienie poprzedniej regulacji zawartej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 stycznia 1948 r. o sposobie ujawniania w księdze wieczystej prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach. Zgodnie z obowiązującymi na gruncie tego aktu poglądami, rozpoznając wniosek o wpis odrębnej własności lokalu, sąd badał, czy istnieją

hipoteki i czy są podzielone za zgodą wierzycieli⁷. Tym samym należy uznać, że istnienie niepodzielonych hipotek stanowiło przeszkodę do wydzielenia lokalu do odrębnej księgi wieczystej. W praktyce wieczystoksięgowej przepis ten pozostawał zresztą martwy w warunkach państwowego lub spółdzielczego budownictwa wielomieszkaniowego, które w gospodarce socjalistycznej obywało się bez instytucji hipoteki.

Przepis ten jest obecnie powszechnie ignorowany w praktyce orzecznictwa wieczystoksięgowego, co wynika z niemożliwości jego racjonalnego stosowania w warunkach budownictwa opartego na kredytowaniu i stosowaniu do jego zabezpieczenia hipoteki umownej. W praktyce bardzo często dochodzi do zabezpieczenia w formie hipoteki wierzytelności z kredytów udzielanych tak na budowę budynku podmiotowi prowadzącemu budowę, jak i na zakup lokali ich przyszłym właścicielom. Tak więc przy wydzielaniu lokali i zakładaniu dla nich odrębnych ksiąg sądy ograniczają się wielokrotnie do wpisu wydzielenia w łamie 8 działu I-O i wpisu właściciela w dziale II.

Charakter odczytywanego semantycznie przepisu § 30 ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości nie prowadzi do wniosku, że mamy tu do czynienia z legitymacją dla sądu do działania z urzędu, a sam przepis stanowi podstawę dokonania wpisu wykreślenia obciążeń. Takie odczytanie tego przepisu należy uznać za niedopuszczalne, albowiem tym samym następowałoby pokrzywdzenie wierzycieli przez wykreślenie ich zabezpieczeń rzeczowych. Także i w tym wypadku należy uznać, że brak przepisu ustawowego wyklucza tu działanie z urzędu, polegające na wykreśleniu obciążeń. Wykreślenie takie może nastąpić tylko na podstawie zgody wierzyciela hipotecznego. W praktyce zgoda taka wiązałaby się z jednoczesnym ustanowieniem obciążeń na wydzielanych lokalach. Obowiązujące dzisiaj przepisy nigdzie nie regulują kwestii, czy jednocześnie z wydzieleniem ma nastąpić obciążenie wydzielanego lokalu, który przejmowałby na siebie obciążenia ciężące dotychczas na całej nieruchomości. Rozwiązanie „przeniesienia obciążenia” na pierwszy wydzielony lokal wykluczyłoby zresztą „przenoszenie obciążeń” na kolejne lokale, których wydzie-

⁷ R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 188.

lenie następowałyby już z nieobciążonej nieruchomości, na której położony jest budynek.

W praktyce obrotu wytworzyło się więc użyte powyżej pojęcie „przenoszenia obciążeń” na nowo powstające nieruchomości lokalowe i formułowanie wniosków oraz stanowiących ich podstawę dokumentów bankowych w formie skierowanego do sądu żądania przenoszenia na poszczególne lokale części obciążeń hipotecznych lub przenoszenia obciążeń tylko na niektóre lokale.

W tej sytuacji jedynym racjonalnym i praktykowanym rozwiązaniem jest stosowanie przepisów o hipotece łącznej i współobciążanie wszystkich wydzielanych lokali, z jednoczesnym pozostawieniem obciążenia na nieruchomości, z której wydzielane są lokale. Na marginesie należy zauważyć, że powyższe prowadzi do wniosku, że konstrukcja odłączania lokali i urządzania dla nich odrębnych ksiąg, obowiązująca uprzednio, lepiej odpowiadała tej sytuacji niż obecnie obowiązujące przepisy, które przewidują dla nieruchomości lokalowych zakładanie ksiąg wieczystych.

Zmiany stanu prawnego a przenoszenie wpisów obciążeń

Prowadzona nowelizacja prawa ksiąg wieczystych nie dotyka, niestety, poruszonych powyżej kwestii. Nadal brak będzie normy generalnej, przewidującej zasady „przenoszenia” obciążeń, a szkoda, bowiem przywrócenie umownej hipoteki łącznej powoduje powstanie dalszych wątpliwości. Stosownie do nowego brzmienia art. 76 ustawy (dodany ust. 4), do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Przepis nie określa skutków sytuacji, w których umowa nie zawiera jakichkolwiek postanowień w tym przedmiocie. Wyłączenie zastosowania ust. 1 prowadzi do wniosku, że w takim przypadku odłączenie nie powoduje przekształcenia hipoteki w hipotekę łączną. Jeżeli nieruchomość mająca ulec podziałowi obciążona jest hipoteką, brak oświadczeń stron w przedmiocie podziału hipoteki stanowić będzie przeszkodę do dokonania wpisów odłączających część nieruchomości do nowej księgi. Brzmienie tego przepisu nie przesądza, czy ma on zastosowanie także do sytuacji

wydzielenia lokali, jeżeli nieruchomość była obciążona hipoteką zabezpieczającą kredyt na budowę lub zakup lokali.

Przedstawione powyżej wątpliwości będą miały także znaczenie wobec zbliżającej się fali wniosków spółdzielni mieszkaniowych opartych na przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. a dotyczących odłączania do odrębnych ksiąg części nieruchomości zabudowanych budynkami (art. 41 ust. 1 pkt 2). Konsekwencją tych wniosków będzie konieczność przenoszenia do nowej księgi także istniejących obciążeń w postaci wpisów spółdzielczych praw do lokali ujawnionych w dziale III księgi wieczystej (lub niekiedy w dziale II, stosownie do orzeczenia SN z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 873/97, OSNC 1999, z. 5, poz. 94). Przepisy ustawy w art. 44 określają losy hipotek, nie regulując losu innych wpisanych obciążeń takich nieruchomości; także i w tym przypadku rodzi się pytanie, w jakim trybie ma następować ich przeniesienie i czy dopuszczalne jest, zgodnie z poglądami A. Oleszki, dokonywanie przeniesienia tych wpisów z urzędu. Wątpliwości w tym zakresie powinno, jak się wydaje, rozstrzygnąć znowelizowanie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 18 marca 1992 r., dostosowujące je do zmian prawa materialnego.

Piotr Siciński