

Wpływ podziału nieruchomości na hipotekę na udziale we współwłasności

Przejdź do produktu na www.ksiegarnia.beck.pl

Rozdział II. Udział we współwłasności jako przedmiot hipoteki

§ 1. Część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział współwłaściciela

Część ułamkowa nieruchomości w rozumieniu art. 65 ust. 3 KWU oznacza udział we współwłasności nieruchomości. Wniosek taki wypływa z art. 65 ust. 3 KWU, zgodnie z którym część ułamkowa nieruchomości ma stanowić udział współwłaściciela. Niezasadne byłoby przyjęcie, że chodzi tu o część fizyczną rzeczy, która byłaby określona jako ułamek. Taką część uznaje się bowiem za część składową nieruchomości. Zastosowanie znajduje wtedy art. 47 § 1 KC, który stanowi, że część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a więc fragment nieruchomości, np. w postaci wydzielonej geodezyjnie działki, nie może być przedmiotem hipoteki¹.

Analiza art. 65 ust. 3 KWU nasuwa kilka wniosków. Z przepisu tego wynika, że udział może być obciążony hipoteką jedynie przez współwłaściciela. Nie jest dopuszczalne wydzielenie udziału przez wyłącznego właściciela nieruchomości i obciążenie go hipoteką². Stosownie do art. 198 KC, rozporządzenie udziałem polegające na ustanowieniu na nim hipoteki może być dokonane bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Szczególna sytuacja zachodzi wtedy, gdy udział wchodzi w skład spadku. Zgodnie z art. 1036 KC do rozporządzenia

¹ Zob. J. Pisuliński, Hipoteka na udziale we współwłasności nieruchomości, KPP 2002, Nr 1, s. 142; J. Pisuliński, Hipoteka kaucyjna, Kraków 2002, s. 268; B. Swaczyna, Hipoteka, s. 181–182; I. Heropolitańska, w: I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hrycków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Warszawa 2014, art. 65, Nb 45 i 119.

² Por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, w: System prawa cywilnego, t. II, s. 766; J. Pisuliński, Hipoteka na udziale, s. 159; S. Rudnicki, Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności, Warszawa 2008, s. 39; S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2010, art. 65, teza 2.

takim udziałem wymagana jest zgoda pozostałych spadkobierców. Brak zgody któregośkolwiek ze spadkobierców powoduje bezskuteczność rozporządzenia, jeśli naruszałoby ono uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku.

Przyjmuje się, że hipoteka na udziale we współwłasności może zostać ustanowiona tylko w przypadku współwłasności ułamkowej. Wyłączenie takiej możliwości przy współwłasności łącznej jest konsekwencją tego, że nie występują wówczas udziały³, a więc brak jest przedmiotu, który mógłby zostać obciążony hipoteką⁴. Nawet przyjęcie istnienia udziałów przy współwłasności łącznej⁵ nie wpływa na dopuszczalność ustanowienia w tym przypadku hipoteki, gdyż udziały takie nie mają oznaczonej wysokości, co sprawia, że przedmiot hipoteki nie byłby określony w wystarczający sposób⁶.

Rozpatrując zakres obciążenia udziału we współwłasności nieruchomości, należy przyjąć, że możliwe jest jedynie obciążenie takiego udziału w całości⁷. Świadczy o tym fragment art. 65 ust. 3 KWU, zgodnie z którym hipoteką można obciążyć część ułamkową nieruchomości stanowiącą udział współwłaściciela. Nie jest więc dopuszczalne obciążenie wydzielonej w tym celu części udziału⁸. Na tym tle powstają jednak wątpliwości odnośnie do znaczenia wpisu w księdze wieczystej dla samodzielności udziałów oraz kwestii wyodrębnienia sukcesywnie nabywanych udziałów przez tę samą osobę. Zagadnienie to będzie przedmiotem rozważań w § 2 tego rozdziału.

W związku ze sporem o to, czy przedmiotem hipoteki jest nieruchomość czy własność nieruchomości, rozważa się także znaczenie normatywne art. 65 ust. 3 KWU w części dotyczącej udziału we współwłasności. Rozstrzyganie tego sporu z powodów przedstawionych w rozdziale I nie wydaje się z perspektywy niniejszej pracy konieczne, jednak argumenty przemawiające za tym, że art. 65 ust. 3 KWU jest zbędny we wskazanym zakresie, wymagają wyjaśnienia. W orzecznictwie i w piśmiennictwie wyrażono pogląd, że w razie przyjęcia, iż przedmiotem hipoteki jest prawo własności nieruchomości, art. 65

³ Zob. rozważania na ten temat w rozdziale I, § 1.

⁴ Por. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, w: System prawa cywilnego, t. II, s. 766; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Warszawa 2014, art. 65, teza 478.

⁵ Por. E. Gniewek, w: System Prawa Prywatnego, t. 3, s. 669–670.

⁶ Por. J. Pisuliński, w: System Prawa Prywatnego, t. 4, s. 625; B. Swaczyna, Hipoteka, s. 182–183.

⁷ Zob. S. Rudnicki, Ustawa, s. 250–251; S. Rudnicki, Hipoteka, s. 39; uchw. SN z 20.3.2003 r., III CZP 1/03, OSNC 2004, Nr 1, poz. 3; post. SN z 18.4.2013 r., II CSK 503/12, Legalis; B. Swaczyna, Hipoteka, s. 183.

⁸ Por. B. Swaczyna, Hipoteka, s. 183.

ust. 3 KWU stanowiłby *superfluum*, ponieważ możliwość obciążenia hipoteką prawa własności nieruchomości implikowałaby dopuszczalność obciążenia udziału w tym prawie (art. 198 KC). Stwierdzenie takie opiera się na wnioskowaniu *a maiori ad minus*⁹. Przeciwno takiemu argumentowi podniesiono, że przepis ten ma normatywne znaczenie nawet w przypadku opowiedzenia się za prawem własności nieruchomości jako przedmiotem hipoteki. Artykuł 65 ust. 3 KWU należałoby wówczas rozumieć jako przepis dopuszczający obciążenie hipoteką udziału jedynie przez współwłaściciela. Wobec tego właściciel nie mógłby ustanowić hipoteki na udziale w sytuacji, gdy mimo przekształcenia wcześniej istniejącej współwłasności we własność, nadal istnieją udziały ze względu na to, że przed zmianami podmiotowymi były one obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi¹⁰. Ostatecznie należy zatem stwierdzić, że przepis art. 65 ust. 3 KWU nie stanowi *superfluum*, bez względu na sposób rozstrzygnięcia sporu dotyczącego przedmiotu hipoteki.

Kolejną kwestią, na którą należy w tym miejscu zwrócić uwagę, są konsekwencje następczego powstania współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką. Jeśli dochodzi do powstania współwłasności, a wcześniej ustanowiono hipotekę na nieruchomości, należy opowiedzieć się za brakiem wpływu takiego przekształcenia na istniejącą hipotekę. Podstawowym argumentem za tą tezą jest jednoczesne występowanie po powstaniu współwłasności zarówno udziałów, jak i wspólnego prawa własności, co przesądza, że przedmiot hipoteki jest inny niż udział we współwłasności¹¹. Nie dochodzi wówczas do podziału wspólnego prawa własności. Taka sama sytuacja nastąpi przy przyjęciu, że przedmiotem hipoteki jest nieruchomość, a nie prawo własności nieruchomości. Skoro więc nie następuje żadna zmiana w przedmiocie hipoteki, powstanie współwłasności jest neutralne dla hipoteki na nieruchomości. Trafny jest pogląd, że nie powstaje wówczas hipoteka łączna. Artykuł 76 ust. 1 KWU nie może znaleźć zastosowania, ponieważ dotyczy on podziału nieruchomości, natomiast w omawianym przypadku nie dochodzi do takiego podziału¹².

W ramach dalszych rozważań zasadne wydaje się zbadanie dopuszczalności współwystępowania hipoteki na udziale we współwłasności i hipoteki na nie-

⁹ Zob. post. SN z 18.3.2003 r., IV CKN 1928/00, OSNC 2004, Nr 6, poz. 90; post. SN z 11.4.2013 r., II CSK 471/12, OSNC 2013, Nr 12, poz. 145; J. Pisuliński, Przedmiot, s. 52 oraz uwagi do przypisu 14; J. Pisuliński, Hipoteka kaucyjna, s. 257.

¹⁰ Zob. B. Swaczyna, Hipoteka, s. 113; odmiennie T. Czech, Księgi, art. 65, teza 484.

¹¹ Por. wnioski na temat relacji między udziałem we współwłasności a wspólnym prawem własności przysługującym wszystkim współwłaścicielom, wyrażone w rozdziale I, § 2.

¹² Tak. J. Pisuliński, Hipoteka na udziale, s. 159.

ruchomości. Taka sytuacja może powstać na dwa sposoby. Najpierw obciążony zostaje udział we współwłasności, a następnie nieruchomość albo na odwrót. Przyjmuje się, że w obu przypadkach dokonanie któregoś z opisanych rozporządzeń nie przeszkadza dokonaniu drugiego¹³. Uzasadnienia takiego twierdzenia należy szukać w braku ograniczeń w przepisach dla ustanawiania opisanych obciążeń. W szczególności można odwołać się do art. 198 KC i art. 65 ust. 3 KWU, z których nie wynika, że obciążenie udziału we współwłasności, w razie istniejącej wcześniej hipoteki na nieruchomości, wiązałoby się z jakimiś przeszkodami. Również w przypadku sytuacji, gdy istnieje hipoteka na udziale, a następnie ma dojść do obciążenia hipoteką nieruchomości, brak przepisu, który by zakazywał takiej czynności prawnej. Ograniczenia w rozporządzaniu rzeczą (art. 140 KC) powinny mieć swoją ustawową regulację, dlatego wobec braku takich przepisów należy uznać dopuszczalność opisywanego rozporządzenia¹⁴. Z rozważań na temat istoty współwłasności wynika ponadto, że udział jest prawem niezależnym od wspólnego prawa własności przysługującego współwłaścicielom. Bez względu więc na to, czy przyjmiemy, że hipoteką obciąża się nieruchomość czy prawo własności nieruchomości, przedmiot hipoteki będzie tu różny od przedmiotu hipoteki ustanowionej na udziale we współwłasności¹⁵. Przyjęcie, że dopuszczalne jest jednoczesne występowanie hipoteki na udziale we współwłasności oraz występowanie hipoteki na nieruchomości, sprawia, że powstaje problematyka realizacji przez wierzycieli hipotecznych uprawnień do zaspokojenia z obciążonych przedmiotów¹⁶.

W orzecznictwie wyrażony został pogląd, że gdy prawo własności nieruchomości przysługuje kilku osobom, przez ustanowienie hipoteki należy rozumieć ustanowienie hipoteki na udziałach wszystkich współwłaścicieli¹⁷. Pogląd ten opiera się na stwierdzeniu, że przedmiotem hipoteki jest prawo własności nieruchomości, a nie nieruchomość. Wydaje się, że takie rozumowanie jest konsekwencją przyjęcia koncepcji współwłasności niewyróżniającej występowania wspólnego prawa własności w razie powstania współwłasności. W doktrynie zwrócono uwagę na konieczność rozróżnienia rozporządzenia nieru-

¹³ Zob. B. Swaczyna, *Hipoteka*, s. 204; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2014, art. 65, teza 84; J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 159–169; T. Czech, *Księgi*, art. 65, teza 483.

¹⁴ Zob. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 160 i 165; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 65, teza 84.

¹⁵ Zob. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 160.

¹⁶ Por. rozważania na ten temat tamże, s. 160–169.

¹⁷ Por. post. SN z 25.6.2014 r., IV CSK 654/13, *Legalis*.

chomością przez współwłaścicieli i rozporządzenia wszystkimi udziałami¹⁸. Zasadne jest więc przyjęcie, że współwłaściciele mogą obciążyć całą nieruchomość (lub prawo własności nieruchomości – w zależności od przyjęcia którejś z koncepcji odnośnie do przedmiotu hipoteki) i nie dojdzie wtedy do ustanowienia hipoteki na udziałach współwłaścicieli. Można jednak rozważyć, czy dopuszczalne byłoby w ogóle obciążenie przez współwłaścicieli wszystkich swoich udziałów hipoteką. Z art. 76 ust. 3 KWU w zw. z art. 65 ust. 4 KWU wynika, że ustanowienie hipoteki łącznej może dotyczyć któregośkolwiek przedmiotu hipoteki wymienionego w art. 65 KWU. W doktrynie podnosi się, że nie jest istotne, czy występuje jakakolwiek zależność między podmiotami obciążanych przedmiotów¹⁹. Dlatego też dopuszczalne jest ustanowienie hipoteki łącznej obciążającej udziały wszystkich współwłaścicieli²⁰.

W kontekście ustanowienia hipoteki na udziale we współwłasności nieruchomości rozważenia wymaga wpływ powstania jednopodmiotowej własności nieruchomości na takie obciążenie. Do sytuacji tej może dojść, gdy przeniesiono wspólne prawo własności na osobę trzecią lub gdy wszystkie udziały zostały nabyte przez jednego ze współwłaścicieli bądź osobę trzecią albo gdy doszło do zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli²¹. Zachodzi wówczas pytanie, co dzieje się z udziałem obciążonym hipoteką. Można hipotetycznie przeprowadzić następujące rozumowanie. Nabycie wszystkich udziałów przez jedną osobę powinno prowadzić do ustania współwłasności, więc przestałyby istnieć udziały we współwłasności. Brak przedmiotu hipoteki powodowałby jej wygaśnięcie. Zasadnie przyjmuje się jednak, że udział taki powinien nadal pozostać wyodrębniony²². Stwierdzenie to utraciło częściowo aktualność w przypadku zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli ze względu

¹⁸ Zob. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 165; tak też B. Swaczyna, *Prawne konsekwencje*, s. 65–66 w odniesieniu do przeciwstawienia sobie przy zbyciu rzeczy wspólnej przeniesienia wszystkich przysługujących współwłaścicielom udziałów i przeniesienia własności przysługującej im niepodzielnie rzeczy.

¹⁹ Zob. Ł. Przyborowski, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 76, teza 56.

²⁰ Por. H. Ciepla, Z. Pawelczyk, *Hipoteka po nowelizacji w systemie wieczystoksięgowym. Pytania i odpowiedzi*, Warszawa 2014, s. 87.

²¹ Por. B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 65, teza 102; B. Swaczyna, *Hipoteka*, s. 198.

²² Zob. P. Konstański, *Zniesienie*, s. 135; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, w: *System prawa cywilnego*, t. II, s. 767; J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 170; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 65, teza 102; B. Swaczyna, *Umowne*, s. 153–156; S. Rudnicki, *Ustawa*, s. 252; T. Czech, *Księgi*, art. 65, teza 486–487.

na wejście w życie art. 76 ust. 1¹–14 KWU, o czym szczegółowo w rozdziale V, § 1 opracowania²³. Różnice dotyczą jednak uzasadnienia stanowiska o dalszym trwaniu udziału mimo powstania jednopodmiotowej własności. Według pierwszego poglądu przesądzającym argumentem za utrzymaniem takiego udziału, mimo ustania współwłasności, jest istnienie hipoteki obciążającej udział²⁴. Zgodnie z drugim poglądem decydujące znaczenie przypisuje się wyodrębnieniu udziału w księdze wieczystej. Dlatego np. w razie skupienia wszystkich udziałów w ręku jednej osoby, obciążony udział powinien istnieć nadal ze względu na to, że w księdze wieczystej powinno dokonywać się wpisów kolejnych udziałów na rzecz tej samej osoby w taki sposób, aby nie wykreślać dotychczasowych udziałów²⁵. Opowiedzenie się za jednym z przedstawionych stanowisk wymaga rozważenia problemu samodzielności prawnej udziałów. Zagadnienie to będzie przedmiotem dokładnej analizy w § 2 tego rozdziału. Jednak już w tym miejscu można podnieść, że przyjęcie tezy o istnieniu obciążonego udziału mimo ustania współwłasności wymaga rozważenia dopuszczalności trwania takiego stanu w świetle art. 65 ust. 3 KWU. Przyjmuje się, że wymóg istnienia współwłasności dotyczy tylko chwili ustanowienia hipoteki na udziale. Powstanie jednopodmiotowej własności nie stanowi więc przeszkody dla dalszego istnienia obciążonego udziału. Już samo wystąpienie takiej sytuacji jest zdarzeniem wyjątkowym. Należy przyjąć jednak, że nie jest dopuszczalne ustanawianie nowych hipotek na udziale, który w tych szczególnych okolicznościach pozostaje wyodrębniony dla utrzymania dotychczasowego obciążenia²⁶.

Ustalenia poczynione odnośnie do udziału we współwłasności powinny zostać uzupełnione o analizę konsekwencji zbycia części udziału we współwłasności nieruchomości obciążonego hipoteką. Wskazuje się możliwość zastosowania w tym przypadku art. 76 ust. 1 KWU. Wniosek taki można wyciągnąć na podstawie art. 65 ust. 4 KWU, który nakazuje odpowiednio stosować przepisy o hipotece na nieruchomości do hipoteki na części ułamkowej nieru-

²³ Jeśli w wyniku zniesienia współwłasności całą nieruchomość otrzyma współwłaściciel, którego udział był obciążony hipoteką, udział pozostanie wyodrębniony, natomiast jeśli otrzyma ją współwłaściciel, na którego udziale nie została ustanowiona hipoteka, udział taki przestanie istnieć, a hipoteka wygaśnie.

²⁴ Por. B. Swaczyna, *Umowne*, s. 155–156; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 65, teza 102.

²⁵ Por. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 169–171.

²⁶ Zob. B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 65, teza 102; B. Swaczyna, *Hipoteka*, s. 113; odmiennie T. Czech, *Księgi*, art. 65, teza 484, który dopuszcza obciążenie hipoteką udziału, który zachował odrębność, przez wyłącznego właściciela nieruchomości.

chomości. Podział udziału we współwłasności można potraktować w ten sam sposób jak podział nieruchomości, wobec czego powstanie hipoteka łączna obciążająca powstałe udziały. Zastosowanie art. 76 ust. 1 KWU do udziału we współwłasności jest uzasadnione z tego względu, że wtedy również dochodzi do podziału przedmiotu hipoteki. Wykorzystanie hipoteki łącznej pozwala na zachowanie dotychczasowej pozycji przez wierzyciela²⁷.

§ 2. Problematyka prawnej samodzielności udziałów nabytych przez tę samą osobę

W § 1 niniejszego rozdziału sformułowana została teza, że przedmiotem hipoteki może być tylko cały udział we współwłasności, co wynika z art. 65 ust. 3 KWU. Zatem nie jest dopuszczalne obciążenie hipoteką części udziału. Na tym tle pojawił się problem, w jaki sposób należy rozumieć sformułowanie „cały udział współwłaściciela”. Problem ten dotyczy sytuacji nabycia przez współwłaściciela kolejnych udziałów. Skutki nabycia przez tę samą osobę więcej niż jednego udziału można ująć dwojako. Pierwszą możliwością jest dalsze trwanie udziałów w ich dotychczasowym kształcie, mimo skupienia ich w ręku jednej osoby. W opozycji do takiego stanowiska można przyjąć, że dochodzi do połączenia udziałów, wskutek czego utracą one samoistność i współwłaściciel będzie miał tylko jeden udział, wyrażony odpowiednio powiększonym ułamkiem. Zagadnienie to ma istotne znaczenie, ponieważ od jego rozwiązania zależy odpowiedź na pytanie, co powinno być w określonej sytuacji przedmiotem hipoteki i jakie mogą być skutki obciążenia hipoteką udziału, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zarysowana problematyka dotyczy więc także zagadnienia znaczenia wpisu udziału w księdze wieczystej dla jego istnienia.

W piśmiennictwie wyrażone zostało zapatrywanie, że kolejny udział nabyty przez współwłaściciela nie podlega sumowaniu z dotychczasowym, tylko każdy z nich zachowuje samoistność, jeśli zostały wpisane w księdze wieczystej. Według tego poglądu współwłaścicielowi może przysługiwać kilka udziałów

²⁷ Por. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 171–172. Zob. jednak J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, w: *System prawa cywilnego*, t. II, s. 767, którzy zajęli przeciwne stanowisko, zgodnie z którym podział udziału obciążonego hipoteką, np. wskutek przejścia na kilku spadkobierców, nie powoduje powstania hipoteki łącznej na powstałych udziałach. Cytowani autorzy nie przedstawili jednak uzasadnienia tego twierdzenia.

łów i każdy z nich może być przedmiotem hipoteki. Wpis udziału w księdze wieczystej powoduje więc jego wyodrębnienie i jest przyczyną jego dalszego trwania. Każdy z wyodrębnionych w ten sposób udziałów może być przedmiotem hipoteki²⁸. Stanowisko przeciwne do tezy o prawnej samodzielności udziałów we współwłasności wyodrębnionych ze względu na istnienie wpisu w księdze wieczystej nawiązuje do funkcji, jaką powinien pełnić udział. Jego podstawowym zadaniem jest określenie zakresu uprawnień współwłaściciela. Nabyty udział powinien zatem co do zasady zostać zsumowany z dotychczasowym. Dla uzasadnienia tego stanowiska przedstawia się ponadto argument odwołujący się do funkcji samych ksiąg wieczystych. W świetle art. 1 KWU księgi wieczyste mają służyć ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, a nie jego tworzeniu²⁹.

Pierwszej koncepcji zarzuca się uwzględnienie jedynie aspektu wieczystoksięgowego nabywania kolejnych udziałów przez tę samą osobę³⁰, gdyż prowadzi ona do nadania wpisowi w księdze wieczystej znaczenia konstytutywnego dla istnienia udziału w każdym przypadku nabycia przez jedną osobę kolejnego udziału. Tymczasem pomijany jest w tej koncepcji sens udziału, którym jest wyznaczenie zakresu uprawnień i obowiązków współwłaściciela, w tym zwłaszcza zakresu uprawnień do sprawowania zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 KC), pobierania pożytków oraz obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną (art. 207 KC)³¹. Za lepiej uzasadnione należy uznać drugie stanowisko. Zwiększony zakres uprawnień współwłaściciela jest ujawniony dzięki zsumowaniu udziałów, co jest wyrazem funkcji, dla której powołana została instytucja udziału we współwłasności. Ponadto należy zwrócić uwagę na szersze możliwości jego wykorzystania, gdyż istnieją w obrocie nieruchomości, dla których nie została założona księga wieczysta. Pierwsza koncepcja nie znalazłaby wówczas zastosowania ze względu na jej podstawowe założenie, jakim jest ujęcie udziałów w księdze wieczystej³². Konsekwencją przyjęcia drugiego stanowiska jest zatem łączenie się udziałów bez

²⁸ Zob. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 145–149, 170.

²⁹ Por. B. Swaczyna, *Hipoteka*, s. 183–184; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 65, teza 88; zob. także T. Czech, *Księgi*, art. 65, teza 485–488; podobnie S. Rudnicki, *Hipoteka*, s. 40, który odwołuje się do materialnego rozumienia nazwy „udział współwłaściciela”, a nie wieczystoksięgowego lub geodezyjnego, i opowiada się za utratą samodzielnego bytu prawnego przez udziały w miarę ich nabywania.

³⁰ Zob. B. Swaczyna, *Hipoteka*, s. 183–184.

³¹ Por. tamże; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa*, art. 65, teza 88.

³² Zob. B. Swaczyna, *Hipoteka*, s. 185.

względem na wpis w księdze wieczystej³³. Ostatecznie należy więc opowiedzieć się za koncepcją, zgodnie z którą zasadą jest sumowanie się nabywanych przez tę samą osobę kolejnych udziałów we współwłasności.

Mimo możliwości sformułowania zasady, że kolejne udziały nabywane przez tego samego współwłaściciela należy sumować i ujmować w księdze wieczystej już powiększony udział, można wyróżnić wiele sytuacji, w których udziały zachowują swoją samodzielność i będą odrębnie ujawnione w księdze wieczystej. Wyjątki te zasadniczo występują w obu przedstawionych koncepcjach, jednak dla ich uzasadnienia powoływane są inne argumenty. W przypadku poglądu o samoistności udziałów czynnikiem wyodrębniającym udział są księgi wieczyste. Przeciwnie stanowisko za taki czynnik uznaje inne okoliczności. Odrębność jurydyczna udziałów wynika wtedy z prawa materialnego, a wpis do księgi wieczystej ma charakter jedynie deklaratoryjny³⁴. Porównując obie koncepcje, można zauważyć, że w przypadku tezy o samodzielności udziałów sytuacje potraktowane w niniejszej pracy jako wyjątki od zasady, że udziały podlegają sumowaniu, i tak ujmowane w koncepcji opowiadającej się za utratą samodzielności przez udziały, przedstawiane są zwykle jako argumenty przemawiające za tezą o niesumowaniu udziałów ujawnionych w księdze wieczystej. W istocie więc praktyczne konsekwencje zajęcia stanowiska w zarysowanym sporze ujawnia się w sytuacji braku księgi wieczystej dla nieruchomości i wtedy, gdy nie wystąpią przypadki opisane niżej.

Z perspektywy niniejszej pracy najistotniejszą sytuacją, w której należy odstąpić od ogólnej reguły sumowania udziałów, jest istnienie obciążenia hipoteką na którymś z udziałów (nabywanym lub dotychczasowym) bądź na obu udziałach³⁵. W razie połączenia udziałów obciążonych hipotekami konieczne byłoby ustalenie pierwszeństwa hipotek. Ze względu na to, że obciążone były różne przedmioty, nie jest możliwe zastosowanie zasady, że wcześniej ustanowione prawo ma pierwszeństwo przed ustanowionym później (art. 249 KC)³⁶. W doktrynie wyrażono zapatrywanie, że aby zsumować w tej sytuacji udziały, zastosowanie powinien znaleźć art. 22 KWU w drodze analogii. Polegałaby ona na tym, że ograniczone prawa rzeczowe obciążałaby powstały wskutek połączenia udział, o ile uprawnione osoby uzgodniłyby kwestię pierwszeństwa tych

³³ Por. tamże, s. 184; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), Ustawa, art. 65, teza 89.

³⁴ Zob. B. Swaczyna, Hipoteka, s. 184–186; B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), Ustawa, art. 65, teza 89–91.

³⁵ Zob. B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), Ustawa, art. 65, teza 90; T. Czech, Księgi, art. 65, teza 487.

³⁶ Por. B. Swaczyna, Hipoteka, s. 185.

praw. Wobec niemożności dojścia do porozumienia np. przez wierzycieli hipotecznych, udziały pozostałyby wyodrębnione³⁷. Jeśli obciążenie znajdowałoby się tylko na jednym udziale, to wskutek zsumowania udziałów doszłoby do nieuzasadnionego polepszenia sytuacji wierzyciela, gdyż jego uprawnienia dotyczyłyby większego udziału niż w chwili, gdy hipoteka była ustanawiana³⁸. Z tego względu oraz z powodu trudności, jakie mogłoby powodować rozstrzyganie kwestii pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, należy opowiedzieć się za zachowaniem odrębności nabywanych udziałów w sytuacji, gdy któryś z nich lub oba obciążone są hipoteką.

Wyjątek od zasady utraty samodzielności przez udziały nabywane przez tę samą osobę należy przyjąć także w przypadku, gdy udziały te podlegają różnym reżimom prawnym³⁹. W piśmiennictwie podaje się przykład udziału nabytego w drodze dziedziczenia, do którego zastosowanie ma art. 1036 KC, i udziału uzyskanego w drodze czynności prawnej, gdzie współwłaściciel może rozporządzać udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli (art. 198 KC)⁴⁰. Artykuł 1036 zd. 1 KC nakłada na spadkobiercę obowiązek uzyskania zgody pozostałych spadkobierców na rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku. Sankcją niezachowania tego wymogu jest bezskuteczność rozporządzenia, odnosząca się do tego ze spadkobierców, który nie wyraził na nie zgody, jeśli naruszałoby uprawnienie przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku (art. 1036 zd. 2. KC). Argumentem przeciwko połączeniu udziałów w tym przypadku jest także regulacja odpowiedzialności za długie spadkowe. Do chwili przyjęcia spadku współwłaściciel będzie odpowiadał za długie spadkowe z udziału we współwłasności wchodzącego w skład spadku, ale już nie z udziału nabytego w drodze czynności prawnej (art. 1030 KC)⁴¹.

Brak sumowania udziałów może być także konsekwencją zastosowania instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Stanie się tak wówczas, gdy nabycie udziału przez współwłaściciela nie zostanie ujawnione w księ-

³⁷ Zob. J. Pisuliński, Hipoteka na udziale, s. 145–146 – pogląd ten jest trafny, chociaż wyrażony został jako argument przemawiający za koncepcją, że udziały powinny zostać wyodrębnione ze względu na wpis w księdze wieczystej.

³⁸ Por. B. Swaczyna, Hipoteka, s. 185; J. Pisuliński, Hipoteka na udziale, s. 169–170.

³⁹ Zob. B. Swaczyna, w: J. Pisuliński (red.), Ustawa, art. 65, teza 90; B. Swaczyna, Hipoteka, s. 184; T. Czech, Księgi, art. 65, teza 486; zob. także J. Pisuliński, Hipoteka na udziale, s. 145, przy założeniu, że czynnikiem wyodrębniającym jest wpis udziału w księdze wieczystej.

⁴⁰ Zob. J. Pisuliński, Hipoteka na udziale, s. 145; B. Swaczyna, Hipoteka, s. 184.

⁴¹ Por. B. Swaczyna, Hipoteka, s. 184.

dze wieczystej, a następnie dojdzie do obciążenia hipoteką dotychczasowego udziału. Zgodnie z przyjętą zasadą, wobec braku różnych reżimów prawnych bądź obciążeń w postaci ograniczonych praw rzeczowych na udziałach, powinno dojść do ich zsumowania. Jeśli będą jednak spełnione przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i n. KWU), pierwotnie istniejący udział zostanie ponownie wyodrębniony. Osobę ustanawiającą hipotekę można uznać za osobę uprawnioną według księgi wieczystej (art. 5 KWU), podczas gdy w rzeczywistości nie jest ona uprawniona, ponieważ na skutek nabycia kolejnego udziału powinno dojść do połączenia udziałów i w zakresie dotychczasowego udziału nie miałaby ona możliwości ustanowienia hipoteki⁴². Stanowisko odmienne od zaprezentowanego wyłącza zastosowanie w tym przypadku rękojmi ze względu na to, że nie doszło do rozporządzenia udziałem przez nieuprawnionego⁴³. W świetle przyjętej koncepcji o utracie samodzielności przez udziały, gdy nie wystąpią opisane wcześniej wyjątki, należy opowiedzieć się za możliwością zastosowania w tym przypadku rękojmi. Instytucja ta odnosi się jednak jedynie do nabycia przez czynność prawną (art. 5 KWU), wobec czego nie znajdzie ona zastosowania w razie hipoteki przymusowej.

⁴² Por. tamże, s. 186.

⁴³ Zob. J. Pisuliński, *Hipoteka na udziale*, s. 144–145. Wydaje się, że tak też S. Rudnicki, *Hipoteka*, s. 40, który wyklucza obciążenie udziałów, które utraciły samoistność mimo pozostawania nieprawidłowych wpisów w księdze wieczystej. Autor ten jednak nie porusza zagadnienia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przejdź do księgarni →



ksiegarnia.beck.pl