

Zbigniew Strus

Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego - Izba Cywilna

Palestra 41/1-2(469-470), 215-221

1997

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Zbigniew Strus

■ Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego – Izba Cywilna

Księgi wieczyste i hipoteka

Dwie uchwały dotyczą pojęcia wpisu w rozumieniu art. 49 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Trudność interpretacyjna wynika stąd, że w ustawie mowa jest przede wszystkim o wpisie jako orzeczeniu a także jako o czynności technicznej (nasuwa się określenie: wpisywanie). Pierwsze znaczenie wiąże się z doniosłymi skutkami, jak obowiązek zawiadomienia wnioskodawcy, osoby na której rzecz wpis nastąpił i osoby, której prawa zostały wpisem dotknięte. Na wpis – orzeczenie służy im apelacja. Natomiast wpisanie (np. wzmianki o wniosku) mimo poważnych skutków (wyłączenie ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 8 u.k.w.h.) nie daje prawa do postępowania odwoławczego.

Uchwała Sądu Najwyższego z 20 września 1996 r., III CZP 104/96 wyjaśnia, że:

„Wykreślenie wpisu przez sąd prowadzący księgę wieczystą w następstwie prawomocnego uchylecia zaskarżonego wpisu i oddalenia wniosku nie jest orzeczeniem w rozumieniu art. 49 w związku z art. 30 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.)”.

Zagadnienie rozstrzygane w tej sprawie wiązało się z ukształtowaną praktyką sądów wyższych instancji polegającą na uchylaniu wadliwych wpisów. Sądy te orzekają na podstawie akt ksiąg wieczystych dokumentujących czynności sądu wieczystoksięgowego i treść wpisów, natomiast nie dokonują wykreślenia wpisu istniejącego w księdze. Tej ostatniej czynności dokonuje już sąd prowadzący księgę. Stąd wątpliwość objęta uchwałą o charakter samego wykreślenia po prawomocnym orzeczeniu o uchyleniu wpisu i oddaleniu wniosku.

Uchwała Sądu Najwyższego z 11 października 1996 r., III CZP 175/95 stwierdza natomiast, że:

„Przeliczenie sumy pieniężnej wyrażającej w księdze wieczystej hipotekę przymusową na nową jednostkę pieniężną na podstawie art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego

(Dz.U. Nr 84, poz. 386) jest wpisem w rozumieniu art. 49 ustawy o księgach wieczystych i hipotece”.

Rozstrzygnięcie nie mogło być inne, skoro obydwaj wpisy dotyczą takiego samego pieniądza.

Innego zagadnienia dotyczy postanowienie Sądu Najwyższego z 23 października 1996 r., I CKU 14/96, którego teza jest następująca:

„W razie złożenia w postępowaniu wieczystoksięgowym w różnych terminach wniosków o wpisy konstytutywne pozostające ze sobą w kolizji, kolejność ich rozpoznawania powinna odpowiadać kolejności złożenia w rozumieniu art. 44 ustawy o księgach wieczystych”.

Orzeczenie zapadło w sprawie o wpisy do księgi wieczystej. Nabywca (*scil.* notariusz, który sporządził akt notarialny) użytkownika wieczystego i własności budynków niezwłocznie złożył wniosek o wpis tych praw. Ze względu na konstytutywny charakter wpisu (art. 19 ust. 1 ustawy o gosp. gruntami i wywł. nieruchomości) do chwili jego dokonania nabywca nie był jeszcze użytkownikiem wieczystym. Tuż po jego wniosku Skarb Państwa złożył wniosek o wpis hipoteki przymusowej na zabezpieczenie należności podatkowych i ten drugi wniosek został uwzględniony w pierwszej kolejności, a w drugiej sąd wpisał nabyte użytkowanie wiecz. i własność ale jako obciążone hipoteką. Sąd Najwyższy w braku unormowania kolejności załatwiania wniosków oparł rozstrzygnięcie na art. 12 u.k.w.h. stosowanym przez analogię i dodatkowo powołał art. 7 prawa o ustroju sądów powszechnych. Na tej podstawie uchylił wpis hipoteki. Ponieważ ostał się wpis użytkownika wieczystego nabywcy, który nie był dłużnikiem Skarbu Państwa, wniosek o jej wpis został oddalony. N.b. w razie jednoczesnego wpływu wniosków problem musi być rozwiązany wg innego klucza. W literaturze wskazuje się, że pierwszeństwo ma wówczas wniosek dalej idący.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 26 września 1996 r., III CZP 92/96 zawiera tezę stwierdzającą, że:

„Brak jest przeszkód prawnych do ujawnienia w księdze wieczystej nieruchomości współzarządu kilku państwowych jednostek organizacyjnych ustanowionego na udziale we współwłasności przysługującym Skarbowi Państwa”.

Znaczenie tego orzeczenia wykracza poza postępowanie o wpis w księdze wieczystej. Nie ulega wątpliwości, że kognicja tego sądu (art. 46 u.k.w.h.) jest pojmowana szeroko. Sąd prowadzący księgę wieczystą kontroluje legalność nie tylko czynności prawnych ale także aktów administracyjnych (pod kątem wywołania skutków cywilnoprawnych). Jednakże na tle gospodarki gruntami należącymi do Skarbu Państwa i gmin utrzymanie jednolitych reguł wydaje się

niewykonalne. W użytkowanie wieczyste mogą być oddawane tylko grunty a nie ich ułamkowa część (por. uzasadnienie uchwały z 28 września 1995 r., sygn. III CZP 127/95 – OSNC 1996, z. 1, poz. 12 oraz uzasadnienie uchwały z 23 września 1993 r., sygn. III CZP 81/93 – OSNCP 1994, z. 2, poz. 27)¹. Rzecz w tym, że ustawa o gosp. gruntami w przepisach o zarządzie (art. 33 ust. 2) używa tego samego sformułowania, które stało się podstawą rozwiązań dotyczących użytkowania wieczystego...

Sąd Wojewódzki powziął wątpliwość, czy dopuszczalne jest wpisanie hipoteki przymusowej na nieruchomości lub na udziale dłużnika w tej nieruchomości, która była objęta wspólnością małżeńską majątkową w sytuacji, gdy wspólność ta ustała przed powstaniem wierzytelności, a dłużnikiem jest tylko jeden z małżonków.

Źródłem przedstawionego zagadnienia było pytanie, czy rozporządzenie polegające na ustanowieniu hipoteki obciążającej udział w użytkowaniu wieczystym przez jednego z małżonków, dokonane (bez zgody drugiego małżonka) po zniesieniu wspólności majątkowej, a więc po przekształceniu wspólności bezudziałowej w ułamkową – jest zgodne z zakazem wynikającym z art. 1036 k.c.

Podjmując **uchwałę z 6 września 1996 r., III CZP 97/96 SN** stwierdził:

„Wierzytelność powstała po zniesieniu wspólności ustawowej, obciążająca tylko jednego z małżonków, może stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej na udziale dłużnika w prawie użytkowania wieczystego”.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy przypomniał jednolite orzecznictwo (ostatnio z 28 lipca 1993 r. III CZP 95/93 – OSNCP 1994, z. 2, poz. 30) oraz poglądy przedstawicieli doktryny, według których takie rozporządzenie byłoby bezskuteczne, o ile naruszałoby prawa drugiego małżonka, wynikające z przepisów o podziale majątku wspólnego. Jednocześnie wskazano, że hipoteka przymusowa nie ma charakteru rozporządzenia, gdyż jest „szczególnym środkiem egzekucyjnym” i wobec tego nie ma przeszkód do obciążenia nią udziału we współużytkowaniu wieczystym.

Wreszcie, aby zakończyć problematykę wieczystoksięgową, warto przytoczyć sentencję **uchwały z 6 września 1996 r., III CZP 107/96** rozstrzygającej ważną w praktyce kwestię, czy od wniosku o wpis odrębnej własności budynku pobiera się wpis stosunkowy (1/10 część wpisu stosunkowego – przy znanej powszechnie dużej wartości budynków!), czy wpis stały. Uchwała jest pomyślna dla właścicieli, stwierdza bowiem, że:

„Od wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste pobiera się wpis stały przewidziany w § 27 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 maja 1993 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 46, poz. 210 ze zm.)”.

Najem lokali

Zagadnienia związane z najmem lokali nadal pojawiają się w praktyce Sądu Najwyższego. Duże znaczenie może mieć uchwała z 20 września 1996 r., III CZP 106/96, wyjaśniająca, że:

„Osoba, która mieszkając stale z najemcą lokalu należącego do gminy, była stroną umowy o opiekę, zawartej na podstawie art. 9 ust. 2 Prawa lokalowego z 1974 r. i która nie ma tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania, wstępuje w stosunek najmu z chwilą śmierci najemcy także pod rządem ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.)”.

Jest to odpowiedź na pytanie o sytuację tych osób, które pod rządem prawa lokalowego zawarły zgodnie z obowiązującym prawem umowy o opiekę, jeżeli śmierć dotychczasowego najemcy nastąpiła po wejściu w życie ustawy o najmie lokali, która zawiera wyczerpującą listę osób wstępujących w stosunek najmu. Ustawa nie unormowała sytuacji prawnej dotychczasowych opiekunów, co skłania do wysuwania tezy, że tracą oni dotychczasowy „dorobek” wynikający z opieki. Luka w prawie pozwoliła sięgnąć Sądowi Najwyższemu w drodze analogii do art. XXVI przep. wpr. kodeks cywilny i tak zakotwiczyć uchwałę w normie prawa pozytywnego. Ograniczając sentencję uchwały do stosunków między gminą a osobą sprawującą opiekę, Sąd Najwyższy miał na uwadze, że opiekun odciążał gminę od obowiązków związanych z wykonywaniem przez nią opieki społecznej jako zadania własnego. Poza tym gmina sprawowała kontrolę wykonywania umowy decydującej o przyszłym losie mienia komunalnego. W takiej sytuacji wykładnia pozbawiająca opiekunów praw słusznie nabytych, a nawet ich ekspektatywy, została uznana za niedopuszczalną.

Sąd Najwyższy reprezentuje konsekwentne stanowisko odnośnie do obowiązku uiszczania opłat sądowych przez gminę w sprawach dotyczących najmu lokali należących do jej zasobów. Przykładem jest następująca uchwała z 11 października 1996 r., III CZP 110/96:

„W sprawie z powództwa osoby fizycznej przeciwko gminie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego należącego do jej zasobów, gmina ma obowiązek uiszczania opłat

sądowych (art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz.U. Nr 24, poz. 110 ze zm.)”.

Równie konsekwentnie zmierza Sąd Najwyższy do stworzenia warunków umożliwiających wykonywanie orzeczeń dotyczących opuszczenia lokalu przez b. najemcę:

Uchwała z 24 października 1966 r., III CZP 109/96 ma następującą sentencję:

„Wykonując tytuł nakazujący byłym najemcom opuszczenie lokalu mieszkalnego i opróżnienie go z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa, komornik ma obowiązek usunąć także członków rodziny i domowników dłużników oraz rzeczy należące do tych osób i wydać lokal wierzycielowi”.

Zagadnienia proceduralne

W przeglądzie będziemy prezentować jak najszerszej rozstrzygnięcia dotyczące apelacji kasacji. Wejście w życie zmian w k.p.c. dokonanych przez ustawę z 1 marca 1996 r. powoduje, że obecny okres czasu jest szczególnie istotny dla praktycznego ukształtowania tych instytucji. Niejednokrotnie prezentacja będzie dotyczyła rozstrzygnięć z pozoru oczywistych. Mają one jednak znaczenie dla utrwalenia się wzoru postępowañ. **Postanowienie SN z 6 września 1996 r., III CKU 1/96:**

„1. Możliwość żądania przez stronę (uczestnika postępowania nieprocesowego) wznowienia postępowania (art. 399 i n. oraz art. 524 w związku z art. 523 k.p.c.) nie wyłącza dopuszczalności zaskarżenia prawomocnych orzeczeń w drodze kasacji przewidzianej w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego... (Dz.U. Nr 43, poz. 189).

2. Wybór przedmiotu, podstaw i granic zaskarżenia kasacją z art. 12 ust. 1 powoływanej ustawy, podobnie jak dotychczas miało to miejsce w odniesieniu do rewizji nadzwyczajnej, pozostawiony został uprawnionym do ich wniesienia organom.

3. Złożenie ponownego wniosku o wszczęcie tego samego postępowania nieprocesowego jest niedopuszczalne – nie dopiero z chwilą podjęcia przez sąd czynności przygotowawczych do rozpoznania sprawy, a tym bardziej z chwilą doręczenia odpisu wniosku ewentualnym uczestnikom postępowania – ale już z chwilą złożenia pierwotnego wniosku w tym samym przedmiocie”.

Przedstawione orzeczenie dotyczy kasacji „nadzwyczajnej” przysługującej Ministrowi Sprawiedliwości, Prokuratorowi Generalnemu i Rzecznikowi Praw Obywatelskich, łączącej skutki zniesienia rewizji nadzwyczajnej. Mimo odmienności co do terminów i podstaw (pkt 2 sentencji uchwały) jest to **kasacja**. Wobec tego na tle postępowania

nieprocesowego wymagał wyjaśnienia przepis art. 519¹ § 1 k.p.c. wyłączający kasację w sprawach, w których przepisy o postępowaniu nieprocesowym dopuszczają zmianę lub uchylenie prawomocnego postanowienia. We wskazanej sprawie chodziło o dopuszczalność zmiany wskutek wznowienia postępowania.

W innej sprawie zakończonej postanowieniem z **23 października 1996 r., I CZ 6/96** chodziło o stosunek art. 390 § 1 k.p.c. do art. 519¹ k.p.c. Sąd Wojewódzki przedstawił po dniu 1 lipca 1996 r. zagadnienie prawne w postępowaniu o założenie księgi wieczystej (i wpis). Ponieważ istotą systemu ksiąg wieczystych jest zmienność stanu wpisów a ponadto art. 523 k.p.c. dopuszcza zmiany prawomocnych postanowień oddalających wnioski powstała wątpliwość, czy w sprawach o wpis w ks. wiecz. dopuszczalna jest kasacja.

W uzasadnieniu postanowienia (po przejęciu sprawy do rozpoznania) SN stwierdził, że **do wpisów w księdze wieczystej będących orzeczeniami stosuje się regułę z art. 523 k.p.c. związania prawomocnym orzeczeniem, wobec czego w sprawach tych kasacja przysługuje.**

Pozostając przy zagadnieniach proceduralnych zwróćmy uwagę na **uchwałę SN z 20 września 1996 r., III CZP 103/96** dotyczącą konsekwencji zasądzenia prawomocnym wyrokiem zadośćuczynienia na rzecz poszkodowanego od sprawcy wypadku komunikacyjnego, którego pojazd nie był ubezpieczony w zakresie odpowiedzialności ubezpieczeniowej OC. Jak wiadomo, gwarancyjna odpowiedzialność Funduszu nie jest uzależniona od uprzedniego zgłoszenia roszczenia przeciwko sprawcy albo od niemożności realizacji tych roszczeń. Takiemu pogładowi dał wyraz SN w uchwale składu siedmiu sędziów z 13 maja 1996 r. (OSNC 1966, z. 7–8, poz. 91). Powstaje wątpliwość, czy poszkodowany może wprawdzie wytoczyć powództwo przeciwko sprawcy a później przeciw gwarantowi (ubezpieczycielowi) a także (sic!) jaki walor prawny ma pierwsze orzeczenie dla rozstrzygnięcia drugiej, w szczególności, czy uzasadnia zarzut sprawy osądzonej (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c).

Odpowiadając na te wątpliwości SN orzekł, że:

„Prawomocne zasądzenie zadośćuczynienia od nieubezpieczonego sprawcy wypadku komunikacyjnego nie wyłącza możliwości dochodzenia od Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego w późniejszym procesie, z zachowaniem zasad odpowiedzialności *in solidum*, zadośćuczynienia w kwocie wyższej”.

Uchwała SN z 20 września 1996 r., III CZP 72/96 łączy wątek materialnoprawny i procesowy. Wyjaśniając, że:

„Nie jest dopuszczalne dochodzenie na drodze sądowej spełnienia obietnic wyborczych”.

SN wskazał, że ordynacje wyborcze – poza wyraźnie uregulowanymi wyjątkami – nie dają podstaw do kwalifikowania czynności związanych z wyborami jako zdarzeń cywilnoprawnych. Wybory oraz kampanie wyborcze należą do kategorii zdarzeń publicznoprawnych. Dlatego nie są źródłem powstania zobowiązań. Nie jest wykluczone powstanie zobowiązań **przy okazji** kampanii wyborczej ale nie daje ku temu podstaw wygłaszanie obietnic wyborczych, które wskazują perspektywy w razie wygrania elekta i powodzenia głoszonego programu.

Skoro obietnice nie są zdarzeniem z zakresu prawa cywilnego niedopuszczalna jest droga sądowa dla ich realizacji jako przyrzeczeń publicznych w rozumieniu art. 919 § 1 k.c.

Na zakończenie wskaźmy jeszcze orzeczenie dotyczące klauzul *rebus sic stantibus* (art. 357¹ § 1 k.c.) lub tzw. waloryzacji sądowej (art. 358¹ § 3 k.c.), które wymagają wielu rozstrzygnięć kazuistycznych, prowadzących do syntezy w postaci reguł funkcjonowania tych instytucji zobowiązań.

Uchwała SN z 6 września 1996 r., III CZP 101/96 potwierdza oczywistą prawdę, że waloryzacja, o której mowa nie może być traktowana jako absolutna gwarancja osiągnięcia wszelkich spodziewanych korzyści z zobowiązania. Jej treść jest następująca:

„Nieuzyskanie przez nabywcę obligacji korzyści, oczekiwanych ze świadczeń dodatkowych, do których uprawniały wyemitowane na podstawie ustawy z dnia 27 września 1988 r. o obligacjach (Dz.U. Nr 34, poz. 254), nie uzasadnia zmiany wysokości świadczeń wynikających z tych obligacji”.

Przypisy:

¹ Odmiennie G. Bieniek (w): *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego wyd. 2, s. 138. Wskazane tam uchwały SN w istocie dotyczą oddania gruntu we współużytkowanie wieczyste.

² Nowe uregulowanie wysokości wpisu zob. Dz.U. 1996, Nr 154, poz. 753.