



PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ W ŚWIECIE PRZEPISÓW USTAWY O KSIĘDZE WIECZYSTEJ I HIPOTECE

Agnieszka Trystuła

Uniwersytet Warmiński – Mazurski w Olsztynie

THE DIVISION OF A MORTGAGED REAL ESTATE PROPERTY IN THE LIGHT OF THE REGULATIONS OF THE LAND AND MORTGAGE REGISTERS AND MORTGAGE ACT

Streszczenie

Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 2013 r. uwzględnia stanowisko Trybunału Konstytucyjnego w sprawie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką. Przepisy ustawy obowiązujące przed jej zmianą w kwestii zniesienia współwłasności nieruchomości przez podział, na której ustanowiono hipotekę były niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, ponieważ hipoteką były obciążone części ułamkowe wszystkich nowo wydzielonych nieruchomości.

W opracowaniu przedstawiono zagadnienia związane z aspektami prawnymi procedury bezciężarowego odłączenia nowej nieruchomości powstałej w wyniku podziału z dotychczasowej księgi wieczystej z prawnocnie wpisaną hipoteką.

Słowa kluczowe: podział nieruchomości, księgi wieczyste, hipoteka

Abstract

The 2013 amendment to the Land and Mortgage Registers and Mortgage Act takes into account the standpoint of the Constitutional Tribunal regarding the division of a mortgaged property. The regulations of

the act which were in effect before its amendment with respect to the removal, by way of division, of the shared ownership of a real estate property which had been mortgaged, were in violation of the Constitution of the Republic of Poland, because the mortgage encumbered fractions of all the newly demarcated land properties.

The document presents the issues associated with the legal aspects of the procedure of separating a new unmortgaged real estate property, created as a result of the division of a previously existing entry in the mortgage register with legally valid encumbrance.

Key words: *division of real estate property, land and mortgage registers, mortgage*

WSTĘP

Podziały nieruchomości należą do najczęściej wykonywanych prac geodezyjnych. Zasady i tryb wykonywania tego rodzaju zabiegów zmieniających strukturę obszarową gruntów ujęte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Przepisy ustawy nie dotyczą jednak gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne lub wykorzystywanych na tego rodzaju cele z wyjątkiem sytuacji, kiedy dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha (Ustawa o gospodarce nieruchomościami... 1997).

Do 2013 r. podziały nieruchomości obciążonych hipoteką powodowały, że nowo wydzielone nieruchomości były także obciążone tego rodzaju sposobem zabezpieczenia wierzytelności. Zniesienie współwłasności przez podział skutkowało tym, że każdy z dotychczasowych współwłaścicieli został także obciążony prawnymi konsekwencjami ustanowionej hipoteki. Zasada ta ściśle wynikała z obowiązujących wtedy przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którymi w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna) (Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ... 1982). W lipcu 2012 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że tego rodzaju postępowanie jest nie zgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej ponieważ zabezpiecza interesy wierzyciela hipotecznego kosztem współwłaścicieli nie będących dłużnikami.

W opracowaniu przedstawiono zagadnienia związane z aspektami prawnymi procedury beczężarowego odłączenia nowej nieruchomości powstałej w wyniku podziału z dotychczasowej księgi wieczystej z prawomocnie wpisaną hipoteką.

PODZIAŁ NIERUCHOMOSCI JAKO SPOSÓB ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI

Zgodnie z art. 195 kodeksu cywilnego własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Wynikają z tej definicji trzy podstawowe elementy, bez których nie może istnieć współwłasność: jeden przedmiot (nieruchomość), wiele podmiotów (przynajmniej dwóch właścicieli tej samej rzeczy) i niepodzielność wspólnego prawa. Pierwsze dwa elementy nie wymagają specjalnego komentarza, natomiast trzeci, czyli niepodzielność wspólnego prawa, polega na tym, że rzecz nie jest podzielona fizycznie i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do części rzeczy. Wręcz odwrotnie, każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całości rzeczy, obojętnie od wysokości własnego ułamka. Zniesienie współwłasności powoduje usunięcie stanu rzeczy, w którym własność jednej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Współwłasność, poza przypadkami współwłasności przymusowej, ma charakter tymczasowy, dlatego przepisy dopuszczają możliwość jej zniesienia w każdym czasie, a roszczenie to nie ulega przedawnieniu i przysługuje każdemu ze współwłaścicieli. Współwłasność można znieść w drodze dobrowolnej umowy pomiędzy współwłaścicielami lub na mocy orzeczenia sądowego. Umowne zniesienie współwłasności może nastąpić tylko wówczas, gdy współwłaściciele dojdą do porozumienia między sobą co do konieczności i sposobu zniesienia współwłasności. Należy pamiętać, że przy umownym zniesieniu współwłasności nieruchomości konieczna jest zawsze forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Natomiast w przypadku niemożności porozumienia się współwłaścicielom pozostaje tylko droga sądowa (Puch 2009).

Jednym ze sposobów zniesienia współwłasności jest fizyczny podział nieruchomości. Art. 214 kodeksu cywilnego daje każdemu współwłaścicielowi prawo wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. W tym przypadku, umowa zniesienia współwłasności nieruchomości w formie aktu notarialnego powinna być opracowana na podstawie:

- ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości wydanej przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, w przypadku gdy ma miejsce podział ewidencyjny działki,
- mapy podziału nieruchomości z wykazem zmian gruntowych poświadczonym przez geodetę powiatowego,
- wypisów z rejestru gruntów,

- zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenia o braku miejscowego planu miejscowego.

Spośród wielu działań odnoszących się do koncepcji zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich należy podkreślić znaczenie inicjatyw, które wspierają przebudowę układów przestrzennych rolniczej przestrzeni produkcyjnej m.in. poprzez podziały nieruchomości (Podciborski, Trystuła 2011). Mają one wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, bowiem służą realizacji rozwiązań planistycznych, zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym również realizacji celów publicznych (Karabin 2013). Geodezyjny podział działki może być realizowany w trybie administracyjnym lub w trybie podziału nieruchomości rolnych i leśnych (w tak zwanym trybie uproszczonym). Postępowanie administracyjne w sprawie podziału nieruchomości regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. Jest to tryb, w którym podział nieruchomości jest zatwierdzany decyzją administracyjną wydaną przez wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta. Decyzja zatwierdzająca podział opiera się na ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku gdy nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (Ustawa o gospodarce nieruchomościami... 1997).

W przypadku, gdy nowo wydzielone działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,3000 ha są zlokalizowane na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne lub w przypadku braku planu, są wykorzystywane na wspomniane cele, nie ma konieczności przeprowadzenia procedury administracyjnej.

Podział nieruchomości rolnych i leśnych ma na celu stworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania rolniczego lub leśnego na skutek zmiany struktury obszarowej gospodarstw, a także racjonalnego ukształtowania rozłogów (Malina, Kowalczyk 2011). Podstawą prawną uproszczonego podziału nieruchomości jest ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z 1989 r. oraz rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 2001 r. Podstawą podziału tego rodzaju nieruchomości jest dokumentacja, która powstaje w toku czynności materialno – technicznych należących do kompetencji geodety.

HIPOTEKA NA UDZIALE W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na

to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw takich jak użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącym własność użytkownika wieczystego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 1982).

Jeszcze do roku 2013 r. przepisy regulujące zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości obciążonej hipoteką chroniły tylko i wyłącznie interesy wierzyciela hipotecznego. Każdy ze współwłaścicieli w wyniku podziału otrzymywał nieruchomości z hipoteką, dotyczyło to zarówno tego współwłaściciela, którego działania doprowadziły do zabezpieczenia nieruchomości wiarygodnością pieniężną, jak i tych współwłaścicieli, którzy dłużnikami hipotecznymi nie byli. Tego rodzaju procedura odbywała się zgodnie z obowiązującym w tam czasie art. 76.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 1982 r., który mówił, że „w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomości obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział”. Powstanie hipoteki łącznej dawało wierzycielowi bardzo szerokie wachlarz uprawnień. W celu zaspokojenia wiarygodności, mógł kierować swoje roszczenia, całościowo bądź częściowo, zarówno do każdej nieruchomości z osobna, jak i niektórych z nich lub do wszystkich łącznie. Podział hipoteki prowadził więc niejako do przekształcenia jej w kilka niezależnych od siebie hipotek. Ważnym podkreślenia jest również fakt, iż przy podziale nieruchomości wierzyciel mógł również zdecydować, aby hipoteka nie obciążała wszystkich nowoutworzonych nieruchomości, a wyłącznie nieruchomości przez niego wybrane. Oznacza to więc równocześnie i automatyczne zwolnienie części nieruchomości z w/w obciążenia. Powyższa sytuacja niesie jednak ze sobą pewne zagrożenie. Wobec utrzymywania się hipoteki łącznej na wszystkich nieruchomościach aż do całkowitego wygaśnięcia zabezpieczonej wiarygodności łatwo może dojść bowiem do tzw. „nadzabezpieczenia”, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 11 lutego 2005 r. (III CK 203/04). Tym negatywnym konsekwencjom wiążącym się z istnieniem hipoteki łącznej wierzyciel hipoteczny może zapobiec właśnie przez podział tej hipoteki pomiędzy poszczególne nieruchomości, o którym mowa powyżej (Gładych, Bernatowicz 2012).

Sentencja wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 10 lipca 2012 r. unieważnia niekonstytucyjny zapis części art. 76.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Obecnie obowiązujący art.76.1 ustawy brzmi następująco: „w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomości obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża nieruchomości otrzymaną w wyniku znie-

sienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką”.

PRAKTYCZNE ASPEKTY STOSOWANIA PRZEPISÓW USTAWY O KSIĘDZE WIECZYSTEJ I HIPOTECE W PROCEDURZE BEZCIĘŻAROWEGO ODŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Wejście w życie 7 sierpnia 2013 r. zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest korzystne z punktu widzenia ochrony prawa własności osób nie będących dłużnikami hipotecznymi w procedurze bezciężarowego odłączenia nieruchomości. Jak już wspomniano, ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości oraz mapa z projektem podziału z wykazem zmian gruntowych są podstawą zawarcia umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, w której także wykazuje się, jeżeli takowy jest, wpis hipoteki przymusowej na udziale w określonej kwocie wraz z podaniem danych osobowych dłużnika. Na podstawie tego rodzaju umowy objętej aktem notarialnym strony za pośrednictwem notariusza wnoszą do sądu rejonowego o odłączenie części nieruchomości gruntowej i założenie dla każdej nowej księgi wieczystej. Teoretycznie, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, powinniśmy mieć do czynienia z bezciężarowym odłączeniem tych nieruchomości, których właściciele nigdy nie byli dłużnikami hipotecznymi. Jednak może się zdarzyć taka sytuacja, że oprócz nieruchomości dłużnika, także wybrane nieruchomości pozostałych właścicieli mogą zostać zabezpieczone obciążeniem hipotecznym mimo, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece gwarantuje im, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 2012 r., zabezpieczenie ich prawa własności. Wspomniany przypadek zostanie omówiony na przykładzie nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową na udziale jednego z 4 współwłaścicieli, zlokalizowanej w obrębie Spychowo (województwo warmińsko – mazurskie), o numerze KW OLXX/0000XXXX/X. W grudniu 2014 r. współwłaściciele zgodnie wyrazili chęć zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze nieodpłatnej umowy przygotowanej na podstawie m.in. ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości wydanej przez wójta oraz mapy z projektem podziału nieruchomości wraz z wykazem zmian gruntowych. Nieruchomość o powierzchni 1,1400 ha składała się z 7 działek ewidencyjnych o numerach 19/2, 19/3, 21/8, 19/4, 19/7, 18/6, 18/8. W wyniku zniesienia współwłasności każda ze stron nabyła na własność następujące grunty:

- działka ewidencyjna nr 19/2 – właściciel A (udział 8/32),
- działka ewidencyjna nr 19/3 – właściciel B (udział 8/32 obciążony hipoteką przymusową),
- działka ewidencyjna nr 21/8 – właściciel C (udział 3/32),

- działki ewidencyjne nr 19/4, 19/7, 18/6, 18/8 – właściciel D (udział 13/32).

Na podstawie umowy zniesienia współwłasności strony wniosły do sądu rejonowego o dokonanie zmiany w dziale I-O Kw nr. OLXX/0000XXXX/X, wpis w Kw nr OLXX/0000XXXX/X własności na rzecz „właściciela D” (własność działki ewidencyjnej nr 19/4, 19/7, 18/6, 18/8), oraz odłączenie z tej księgi:

- działki ewidencyjnej nr 19/2, założenie dla niej księgi wieczystej i wpis własności na rzecz „właściciela A”,
- działki ewidencyjnej nr 19/3, założenie dla niej księgi wieczystej i wpis własności na rzecz „właściciela B” (dłużnika hipotecznego),
- działki ewidencyjnej nr 21/8, założenie dla niej księgi wieczystej i wpis własności na rzecz „właściciela C”,

W marcu 2015 r. wydział wieczysto – księgowy sądu rejonowego wysłał stronom zawiadomienia o:

- wykreśleniu prawa współwłasności na podstawie umowy nieodpłatnego zniesienia współwłasności w formie aktu notarialnego z KW OLXX/0000XXXX/X,
- wpisie w Kw nr OLXX/0000XXXX/X własności na rzecz „właściciela D” z jednoczesnym obciążeniem jego nieruchomości hipoteką przymusową,
- odłączeniu części nieruchomości i założeniu dla nich nowych ksiąg wieczystych:
 - 1) „Właściciel A”, działka ewidencyjna nr 19/2, Kw nr OLXX/0000xxx/x, bez wpisanej hipoteki,
 - 2) „Właściciel B” (dłużnik hipoteczny), działka ewidencyjna nr 19/3, Kw nr OLXX/000000xx/x, w dziale IV – „HIPOTEKA” wpisana jest hipoteka przymusowa,
 - 3) „Właściciel C”, działka ewidencyjna nr 21/8, Kw nr OLXX/0000000x/x, bez wpisanej hipoteki.

Nieruchomość „właściciela D” została obciążona zobowiązaniem hipotecznym wbrew obowiązującym przepisom ustawy o księdze wieczystej i hipotece. A zgodnie z art. 76.1 ustawy jedynym dłużnikiem hipotecznym powinien zostać „właściciel B”. W rezultacie zniesienia współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką, nie tylko faktyczny dłużnik, ale także „pechowy” właściciel, któremu przypadła macierzysta księga wieczysta nr OLXX/0000XXXX/X z wcześniej wpisaną hipoteką przymusową na udziale, której sąd rejonowy mimo jasnych i czytelnych przesłanek prawnych nie usunął w chwili wpisu własności na jego rzecz, stają się stronami w postępowaniu egzekucyjnym.

Niestety, wadliwe wykonanie czynności przez właściwy organ przyczyniło się do powstania niezgodności rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem prawnym określonym w księdze wieczystej. Zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego jest to błąd, którego nie można sprostować

z urzędu mimo, że jest konsekwencją uchybień sądu. Art. 626¹³ kodeksu postępowania cywilnego wyraźnie mówi, że tylko sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dokonuje się z urzędu. Mowa tu o takich usterkach jak błędy rachunkowe czy literówki. Błędne zapisy w księdze wieczystej powodujące jej nie zgodność ze stanem faktycznym są tak zwanymi błędami merytorycznymi i w takiej sytuacji właściciel nieruchomości („Właściciel D”) chcąc usunąć nieprawidłowy wpis dotyczący hipoteki musiał złożyć wniosek o sprostowanie wpisu, który jak wiadomo podlega opłacie i jego rozpoznanie trwa o wiele dłużej.

PODSUMOWANIE

Zgodnie z polskim prawem, możliwe jest obciążenie hipoteką części nieruchomości gdy stanowi ona udział współwłaściciela dłużnika. Budzącym wiele kontrowersji zagadnieniem była do czasu nowelizacji w 2013 r. ustawy o księdze wieczystej i hipotece, kwestia zniesienia współwłasności w tego rodzaju przypadku. Ówczesne przepisy prawa dopuszczały obciążenie hipoteką wszystkie nowowydzielone działki, nie chroniąc prawa własności tych właścicieli, którzy dłużnikami nie byli, co w konsekwencji rodziło wiele trudnych następstw. Analiza najnowszych rozwiązań prawnych regulujących problem podziału nieruchomości obciążonej hipoteką pozwala stwierdzić, że tego rodzaju zmiana jest korzystna zarówno dla samego wierzyciela hipotecznego jak i osób, które nabywają prawo własności do nowowydzielonych nieruchomości bez zabezpieczenia hipotecznego. Kwestia obciążenia nowowydzielonej nieruchomości należącej do dłużnika hipotecznego nie budzi wątpliwości i jest naturalną konsekwencją procedury egzekucyjnej, o której jest mowa w kodeksie postępowania cywilnego.

Mimo istnienia bardzo dobrego rozwiązania prawnego zabezpieczającego zarówno interesy właścicieli jak i wierzyciela hipotecznego zdarza się, że organ prowadzący księgi wieczyste nie ustrzeże się błędów w procedurze bezciężarowego odłączenia części nieruchomości gruntowej obciążonej hipoteką. Bardzo ciężko określić okoliczności i przyczyny powstania tego rodzaju pomyłek. W takiej sytuacji najlepszym rozwiązaniem jest przeglądanie przez każdego właściciela swoich ksiąg wieczystych i kontrolowanie zgodności wpisów tam przedstawionych ze stanem faktycznym.

LITERATURA

Gładych K., Bernatowicz Ł. (2012). Podział nieruchomości obciążonej hipoteką. <http://msp.money.pl/wiadomosci/prawo/artukul/podzial;nieruchomosci;obciazonej;hipoteka,167,0,1167271.html>. Dostęp 10.03.2016

Karabin M. (2013). Procedury techniczne i prawne podziałów nieruchomości funkcjonujące w Austrii. Przegląd Geodezyjny R.85 nr 4. Warszawa.

Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz. U. 2014, poz. 101 z późn. zm.)

Malina R., Kowalczyk M. (2011). Geodezja katastralna. Procedury geodezyjne i prawne. Przykłady operatów. Wyd. Gall. Warszawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1774 z późn. zm.)

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. 2013, poz. 707 z późn. zm.)

Podciborski T., Trystuła A. (2011). Metoda oceny poprawności przeprowadzenia podziału nieruchomości niezurbanizowanej w aspekcie ładu przestrzennego. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich Nr 2011/07

Puch P. (2009). Od współwłasności do samodzielności. Krakowski Rynek Nieruchomości Nr 21/2009

Dr inż. Agnieszka Trystuła
Katedra Analiz Geoinformacyjnych i Katastru
ul. Prawocheńskiego 15/104 10-720 Olsztyn
e-mail: agnieszka.trystula@uwm.edu.pl
tel. 605 100 187

Wpłynęło: 18.04.2016

Akceptowano do druku: 24.05.2016