

Podział prawny nieruchomości gruntowej (zagadnienia wieczystoksięgowe)

Nie jest żadną przesadą twierdzenie, iż „największe trudności sprawia identyfikacja nieruchomości gruntowej”.¹ Jak trafnie zauważa także A. Stelmachowski, samo pojęcie nieruchomości gruntowej wymaga bliższego określenia prawnego. Splatają się tu dwa czynniki: 1) fizyczny (część powierzchni ziemskiej); 2) prawny (odrębny przedmiot własności). Identyfikacja nieruchomości gruntowej następuje w dwóch płaszczyznach: 1) w warstwie dokumentacyjnej oraz 2) w wytyczeniu granic na gruncie. Co się tyczy warstwy dokumentacyjnej, to jest ona ujęta aż w trzech rodzajach dokumentów²: a) w księgach wieczystych³, b) w katastrze nieruchomości⁴, c) w planach zagospodarowania przestrzennego.⁵

Powyższe „zestawienie” może powodować liczne komplikacje we właściwym oznaczeniu zarówno nieruchomości jako przedmiotu obrotu prawnego (przez który rozumiem zmianę podmiotu dokonaną w drodze czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego) jak i sposobu oraz trybu dokumentowania określonego zdarzenia prawnego, powodującego zmianę ewidencyjną i prawną nieruchomości (dokonaną w wyniku podziału fizycznego – ewidencyjnego nieruchomości), a także w zakresie oceny dokumentu urzędowego jako podstawy dokonanego wpisu w księdze wieczystej (por. art. 626⁸ kpc.).

Wprawdzie mechanizm przenoszenia (zmiany) własności nieruchomości gruntowej co do zasady poddany jest regułom prawa prywatnego materialnego (por. zwłaszcza art. 155 i n. kc.) w oderwaniu od systemu ksiąg wieczystych (zasada *solo consensu*), a więc wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny, ale z okoliczności tej – jak trafnie twierdzi A. Stelmachowski – nie wynika, by nie miał on istotnego znaczenia.⁶ Wskazuje się zarazem na liczne ujemne skutki

1 A. Stelmachowski, w: System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe, pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2003, s. 242.

2 A. Stelmachowski, *iw.*, s. 242–245.

3 Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., cyt. dalej jako u.k.w.h.

4 Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.); zgodnie z art. 53a cyt. ustawy do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, przez użyte pojęcie „kataster” rozumie się ewidencję; zob. także rozporządzenie ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 19 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454) cyt. dalej jako rejestr gruntów.

5 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

6 A. Stelmachowski, *iw.*, s. 309 i n. oraz s. 325.

niezałożenia księgi wieczystej przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości określonych w art. 46 § 1 kc.⁷

Celem dalszych rozważań będzie zwrócenie uwagi na niektóre kwestie odnoszące się do podziału prawnego nieruchomości w aspekcie materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym. Oceny te nie zawsze są identyczne w tym znaczeniu, iż nabycie własności legitymizujące się określonym dokumentem urzędowym (aktem notarialnym, orzeczeniem sądowym) nie odzwierciedla aktualnego stanu prawnego nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Wystarczy choćby wskazać na ożywioną dyskusję co do pojęcia nieruchomości gruntowej jako części powierzchni ziemi stanowiącej odrębny przedmiot własności (art. 46 § 1 kc.) czy też jako teren stanowiący własność jednego podmiotu, a otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych. Zwyciężył kierunek orzecznictwa przyjmujący, iż dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, niż w art. 46 § 1 kc. Zawarta w tym przepisie definicja nieruchomości gruntowej jest jedyną definicją obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego, wobec czego odnosi się też do instytucji ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.).⁸

Prawomocne postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości gruntowej, przyznające na własność dotychczasowych współwłaścicieli wyodrębnione geodezyjnie działki zgodnie z przytoczonym w sentencji orzeczenia projektem podziału nieruchomości przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (§ 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 maja 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu – Dz.U. Nr 25, poz. 130) stanowi materialnoprawny tytuł nabycia przez każdego właściciela określonej w postanowieniu sądu działki jako nieruchomości stanowiącej przedmiot własności (art. 46 § 1 kc.). Jednakże orzeczenie to nie może stanowić podstawy do założenia księgi wieczystej po odłączeniu działki z księgi dotychczasowej, ponieważ zgodnie z § 28 ust. 3 rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) do wniosku wieczystoksięgowego wymagane jest dołączenie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów dla przedmiotowej nieruchomości, zaopatrzonego w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że dokumenty te przeznaczone są do dokonania wpisów w księdze wieczystej. Oznacza to, że sam

7 A. Gniewek, w: System prawa cywilnego. Tom 4. Prawo rzeczowe, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2005, s. 76 i n. i tam cyt. obszerna literatura przedmiotu.

8 Por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995, Nr 4, poz. 59 oraz postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 124/02, OSNC 2004, Nr 12, poz. 201.

prawny podział nieruchomości (prawomocne orzeczenie o zniesieniu współwłasności) nie wystarczy w warstwie dokumentacyjnej do założenia (wpisu w dziale I-0 księgi wieczystej) dla wyodrębnionej nieruchomości nowej księgi wieczystej.

Postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta, dokonało podziału gruntu w naturze między dotychczasowych współwłaścicieli. Istnieje jednak rozbieżność co do powierzchni nieruchomości między dotychczasowym wpisem w dziale I-0 księgi wieczystej (2,5 ha) a orzeczeniem sądu znoszącym współwłasność nieruchomości o pow. 2,61 ha.⁹ Sąd cywilny na podstawie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. zawiadomił sąd wieczystoksięgowy o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Żaden z właścicieli nie złożył wniosku o założenie księgi wieczystej dla nabytej nieruchomości i o zamknięcie księgi dotychczasowej¹⁰. Powstaje pytanie o kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Sąd dokonuje z urzędu (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.) wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w dziale II tej księgi z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z prawomocnego postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności. Badając także treść księgi wieczystej sąd stwierdził niezgodność powierzchni nieruchomości ujawnionej w dziale I-0 z treścią sentencji postanowienia sądu. Zasadniczy problem wymagający rozstrzygnięcia – jak się wydaje – sprowadza się do pytania: czy w rozważanym wypadku mamy do czynienia z tą samą nieruchomością, która jest ujawniona w dziale I-0 księgi wieczystej oraz oznaczona w postanowieniu o zniesieniu współwłasności nieruchomości (grunt ten ma ten sam numer ewidencyjny, ale o innej powierzchni). Wpis w dziale I-0 księgi wieczystej decyduje o tym, że mamy do czynienia z jedną nieruchomością w znaczeniu wieczystoksięgowym (art. 1 ust. 2 u.k.w.h.). Nieruchomość taka może składać się z jednej bądź wielu działek ewidencyjnych geodezyjnie wyodrębnionych w rozumieniu § 9 ust. 1 cyt. rozp. z 2001 r. W rozważanym wypadku mamy do czynienia z działką ewidencyjną o tym samym numerze (liczbie naturalnej) zarówno w dziale I-0 księgi wieczystej, jak i w postanowieniu sądowym. Przedmiotem podziału w naturze jest nieruchomość oznaczona takim samym numerem, który ma postać liczby naturalnej. Różnice dotyczą powierzchni tej nieruchomości. Tak więc o tożsamości (wyróżnieniu) nieruchomości jako działki ewidencyjnej decyduje nadanie jej numeru. Nie można bowiem wykluczyć, że powierzchnia takiej działki jako nieru-

9 Nieruchomość będąca przedmiotem zniesienia współwłasności posiada ten sam numer ewidencyjny (np. nr 2214) ujawniony w księdze wieczystej oraz w treści sentencji postanowienia sądu, na podstawie którego nastąpił podział na działki nr 2214/1 oraz 2214/2 o łącznej powierzchni 2,61 ha na rzecz każdego ze współwłaścicieli. Nastąpił zatem podział geodezyjny oraz prawny nieruchomości.

10 Możliwy jest także wniosek o założenie księgi wieczystej dla jednej z wyodrębnionych nieruchomości po odłączeniu działki z dotychczasowej księgi wieczystej oraz wniosek o zmianę wpisu w dziale I-0 przez ujawnienie wyodrębnionej działki drugiej oraz w dziale II tejże księgi wieczystej przez wykreślenie dotychczasowych współwłaścicieli i wpisanie nabywcy.

chomości ujawniona w dziale I–0 księgi łamie 6 „Obszar” będzie różna od powierzchni oznaczonej w sentencji postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości; choćby z tej przyczyny, że wpis w księdze wieczystej jest niezgodny z aktualnymi danymi ewidencji gruntów (art. 27 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 49 ust. 1 pkt 2 cyt. rozp. wyk. z 2001 r.). Sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności dysponował aktualnym wypisem z ewidencji gruntów, mapą ewidencyjną oraz projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę (art. 621 kpc.).

W rozważanej sytuacji sąd powinien z urzędu wpisać w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenie o niezgodności wpisu w dziale II wspomnianej księgi z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności (art. 36 ust. 3 u.k.w.h. w zw. art. 626⁸ § 2 kpc.).

Pozostaje rozważyć kwestię oceny sądu wieczystoksięgowego co do treści wpisu w dziale I–0 księgi wieczystej w sytuacji, gdy przy dokonaniu wpisu ostrzeżenia sąd stwierdzi różnicę w powierzchni tej nieruchomości. Chodzi mianowicie o to, czy sąd przy wpisie ostrzeżenia powinien również z urzędu dokonać wpisu zmiany obszaru nieruchomości według treści orzeczenia sądu (por. art. 624 kpc.).

Wpis ostrzeżenia odnosi się do niezgodności prawa ujawnionego w dziale II księgi wieczystej. Nie ma to znaczenia dla wpisu objętego działem I–0 księgi. Tryb i sposób sprostowania oznaczenia nieruchomości co do jej powierzchni przewidziany jest w art. 27 ust. 1 i 2 u.k.w.h. Jest to bowiem jedyny tryb usunięcia istniejącej niezgodności. Nie ma zatem podstaw do dokonywania z urzędu takiego sprostowania.

Można sobie wyobrazić sytuację, że mimo doręczenia zawiadomienia o dokonanym z urzędu wpisie ostrzeżenia, żaden z dotychczasowych współwłaścicieli ujawnionych dotychczas w dziale II księgi wieczystej, wbrew pouczeniu zawartym w zawiadomieniu o wpisie ostrzeżenia o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie nowego stanu prawnego nieruchomości – nie składa takiego wniosku. Wbrew temu obowiązkowi wnosi jednak o dokonanie zmiany w dziale I – 0 dotychczasowej księgi wieczystej w zakresie ujawnienia aktualnej powierzchni nieruchomości podzielonej na wyodrębnione działki, zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądu. Wniosek taki sąd powinien oddalić (art. 626⁹ kpc.) z uwagi na brak podstaw do dokonania zmiany wpisu w dziale I–0 dotychczasowej księgi wieczystej. Z mocy postanowienia sądowego nastąpił nie tylko podział geodezyjny, ale także podział prawny nieruchomości. Dotychczasowy współwłaściciel, którego wpis w dziale II tej księgi ujawnia niezgodność jego prawa z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, nie ma legitymacji czynnej do złożenia przedmiotowego wniosku. Na podstawie wspomnianego orzeczenia sądu tenże wnioskodawca stał się właścicielem nowej nieruchomości zarówno pod względem prawnym, jak i geodezyjnym

i jego legitymacja czynna powinna zmierzać do ujawnienia jego stanu prawnego w księdze wieczystej.

W dotychczasowych rozważaniach zmiana stanu prawnego nieruchomości nastąpiła niezależnie od wpisu własności do księgi wieczystej. Niekiedy jednak do powstania prawa użytkowania wieczystego ustawa wymaga konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej¹¹. Wpis taki jest konieczny, jeżeli małżonkowie w drodze umowy nabyli prawo użytkowania wieczystego na zasadzie wspólności ustawowej. Po ujawnieniu takiego prawa małżonkowie zawarli umowę rozdzielności majątkowej (art. 47 k.r.o.) bądź nastąpiło ustanowienie przez sąd rozdzielności majątkowej (art. 52 k.r.o.), czy też został orzeczony rozwód małżeństwa (art. 58 k.r.o.). We wszystkich wspomnianych wypadkach następuje ustanie wspólności ustawowej i powstanie rozdzielności majątkowej z domniemaniem równych udziałów w majątku wspólnym. Dotychczasowe użytkowanie wieczyste zostaje przekształcone w częściach ułamkowych. Wskazana umowa oraz orzeczenia sądowe¹² stanowią podstawę zmiany wpisu w dziale II księgi wieczystej co do prawa użytkowania wieczystego po $\frac{1}{2}$ części w miejsce wspólności ustawowej. Niewątpliwie w wyniku przytoczonych zdarzeń nastąpił podział prawny, gdyż zmienił się reżim użytkowania wieczystego. W miejsce wspólności ustawowej obecnie prawo użytkowania wieczystego należy do dwóch osób po $\frac{1}{2}$ części. Jednakże w żadnym ze wskazanych wypadków nie nastąpiło przeniesienie użytkowania wieczystego na drugą stronę, które wymagałoby konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Zmienił się jedynie reżim prawny użytkowania wieczystego i dla przekształcenia tegoż prawa w części ułamkowe po $\frac{1}{2}$ nie wymaga się wpisu konstytutywnego w księdze wieczystej.

Konstatacja ta ma istotne znaczenie nie tylko w zakresie ujawnienia wpisu dotychczasowych małżonków w dziale II księgi wieczystej. Podział prawny nieruchomości (użytkowania wieczystego) wpływa bezpośrednio nie tylko na treść wpisu w dziale II księgi wieczystej, ale może mieć także istotne znaczenie dla oceny stanu prawnorzecowego nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta.

Praktyka wieczystoksięgowa dostarcza przykładów, iż dostrzeżona niezgodność stanu prawnego nieruchomości (własności, użytkowania wieczystego) nie uniemożliwia sądowi dokonania samodzielnej oceny stanu prawnego nieruchomości, mimo braku wpisu stosownego ostrzeżenia. Niejednokrotnie okazuje się, iż wpis ostrzeżenia o niezgodności jest bezprzedmiotowy.

11 Co do sposobu powstania użytkowania wieczystego bliżej na ten temat zob. A. Cisek [w:] System prawa prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe, pod red. E. Gniewka..., s. 194 i n.

12 Pogląd przeciwny wyraził SN w postanowieniu z dnia 7 stycznia 1998 r., II CKN 177/97 z krytyczną glosą S. Rudnickiego, OSP nr 10, poz. 168 i trzeba przyjąć, że wyrazem tej krytyki jest powrót do dotychczasowej linii orzecznictwa wyrażonej w uchwale z dnia 21 czerwca 2001 r., III CZP 16/01 z aprobowaną glosą E. Gniewka, OSP 2002, nr 2, poz. 67.

W dziale II księgi wieczystej ujawnieni są małżonkowie jako użytkownicy wieczystości gruntu oraz właściciele budynku na zasadzie wspólności ustawowej. W wyniku prawomocnego wyroku orzekającego rozwód małżeństwa i ustania wspólności majątkowej małżeńskiej żaden z byłych małżonków nie złożył w sądzie wniosku o zmianę wpisu prawa w dziale II księgi wieczystej w miejsce wspólności ustawowej, prawa współużytkowania wieczystego i współwłasności budynkowej – w częściach ułamkowych po $1/2$. Oznacza to, iż z chwilą prawomocnego wyroku orzekającego rozwód małżeństwa, wpis w dziale II księgi wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Po prawomocnym wyroku wpłynął do sądu wieczystoksięgowego wniosek o wpis hipoteki przymusowej na prawie użytkowania wieczystego (art. 65 ust. 3 u.k.w.h.) objętego wspólnością ustawową według treści wpisu w dziale II księgi wieczystej. Sąd wniosek uwzględnił i dopiero po dokonaniu żadanego wpisu hipotecznego, został złożony wniosek o zmianę wpisu w dziale II księgi wieczystej przez wykreślenie dotychczasowego reżimu prawnego odnoszącego się do wspólności ustawowej i wpisanie byłych małżonków jako współużytkowników wieczystych i właścicieli budynku po $1/2$ części na podstawie dołączonego do wniosku wyroku rozwodowego.

Sąd wieczystoksięgowy wniosek ten uwzględnił i wpis się uprawomocnił. Następnie dłużnicy hipoteczni według wpisu w dziale IV księgi wieczystej (jako byli małżonkowie) w apelacji od wpisu hipoteki domagali się jego wykreślenia i oddalenia wniosku. W chwili uwzględnienia wniosku hipotecznego (dokonania wpisu) prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu nie stanowiło już przedmiotu wspólności ustawowej uzasadniającego dokonanie wpisu hipoteki przymusowej, ponieważ przed datą wydania administracyjnego tytułu wykonawczego przeciwko małżonkom – (byli małżonkowie) pozostawali już na podstawie prawomocnego wyroku rozwodowego w świetle prawa materialnego w rozdzielności majątkowej w częściach ułamkowych.

Na tle przedstawionego stanu faktycznego nie ulega wątpliwości, iż w chwili dokonania wpisu hipoteki przymusowej, wpis w dziale II księgi wieczystej był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd przy dokonaniu wpisu hipoteki nie mógł dostrzec tej niezgodności i mimo nieaktualnego (niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym) wpisu co do reżimu prawnego użytkowania wieczystego, wpis hipoteki według treści wpisu w dziale II księgi wieczystej był wówczas uzasadniony. W postępowaniu odwoławczym od wpisu hipoteki powstaje problem kognicji sądu, jeżeli w chwili rozpoznania apelacji wpis w dziale II tejże księgi wieczystej jest już zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i ujawnia współużytkowników wieczystych po $1/2$ części.¹³

13 Przed rozpoznaniem apelacji od wpisu hipoteki, sąd rejonowy na wniosek byłych małżonków dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej zgodnie z ich żądaniem na podstawie dołączonego do wniosku prawomocnego wyroku orzekającego rozwód małżeństwa i przedstawił akta księgi wieczystej sądowi II instancji w zakresie rozpoznania apelacji od wpisu hipoteki.

Nie ulega wątpliwości, iż apelację należy uwzględnić i wykreślić wpis hipoteki, ponieważ w chwili rozpoznania sprawy w dziale II księgi wieczystej, jako dłużnicy ujawnieni są współużytkownicy wieczystości po^{1/2} części. Wpis hipoteki przymusowej natomiast możliwy był tylko na prawie małżonków objętym wspólnością ustawową (współwłasnością łączną).¹⁴

Można wyobrazić sobie sytuację, w której apelujący o wpis hipoteki dopiero w sądzie II instancji dołączają do apelacji wspomniany wyrok rozwodowy i wniosku o zmianę dokonania wpisu w dziale II księgi wieczystej oraz uchylenia zaskarżonego wpisu hipoteki i oddalenia w tym zakresie wniosku hipotecznego. Ponadto wymaga rozważenia wypadek, w którym apelujący wnoszą o uchylenie zaskarżonego wpisu hipotecznego i oddalenie w tym zakresie wniosku, motywując swoje stanowisko zdarzeniem wywołanym prawomocnym wyrokiem rozwodowym, ale nie odnoszą się w ogóle do niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w dziale II księgi wieczystej.

W rozważanym wypadku podział prawny nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego), wywołany wyrokiem orzekającym rozwód małżeństwa, wpływa na ocenę sytuacji prawnorzeczowej co do wpisów w dziale II oraz IV księgi wieczystej. Z drugiej jednak strony, gdyby nie zmieniono wpisu w dziale II księgi wieczystej i wbrew wyrokowi rozwodowemu wpis byłby niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym i ujawniał nadal prawo małżonków na podstawie wspólności ustawowej, obciążenie hipoteczne prawa użytkowania wieczystego byłoby uzasadnione i apelację należałoby oddalić. Doprowadzenie do wykreślenia hipoteki byłoby w tej sytuacji trudniejsze. Najpierw należałoby złożyć wniosek o wpis aktualnego stanu prawnego do działu II księgi wieczystej na podstawie wyroku rozwodowego. Następnie byli małżonkowie, jako strona powodowa w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w powództwie o uzgodnienie stanu prawnego działu IV księgi wieczystej, powinni żądać wykreślenia hipoteki przymusowej, ponieważ w chwili wpisu dokonanego przez sąd I instancji użytkowanie wieczyste nie stanowiło przedmiotu wspólności ustawowej, tylko należało do nich po^{1/2} części.

Jeżeli byli małżonkowie jako wnioskodawcy złożyli apelację zarówno co do wpisu w dziale II oraz IV księgi wieczystej, oba żądania należy uwzględnić i dokonać aktualizacji wpisu, co do reżimu prawa użytkowania wieczystego i własności budynkowej po^{1/2} części oraz uchylenia wpisu hipotecznego i oddalenia wniosku w tym zakresie.

Kilka istotnych kwestii w zakresie prawnego podziału nieruchomości może powstać przy ocenie prawomocnego postanowienia sądu wydanego w trybie art.

¹⁴ Zob. np. uchwałę SN z dnia 8 października 2003 r., III CZP 68/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 191 według której podstawę wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka może stanowić tytuł wykonawczy na oboje małżonków.

998 kpc. o przysądzeniu współwłasności na rzecz osób biorących udziału w licytacji, jeżeli sąd w sentencji orzeczenia nie określił wielkości udziału każdego ze współwłaścicieli. Zgodnie z art. 999 § 1 kpc. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i stanowi tytuł prawny do ujawnienia na rzecz nabywcy własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej.¹⁵ Powstaje zatem pytanie, czy wskazane orzeczenie, jeżeli nie określa wielkości udziału każdego ze współwłaścicieli w nabytej nieruchomości, może stanowić w rozumieniu art. 999 § 1 kpc. w zw. z art. 626⁸ § 2 kpc. podstawę wpisu w dziale II księgi wieczystej?

Różna jest w tym względzie praktyka sądów wieczystoksięgowych. W każdym razie nie można podzielić rozstrzygnięcia oddalającego wniosek o wpis w księdze wieczystej tylko dlatego, że postanowienie sądu o przysądzeniu własności nieruchomości nie określiło wysokości udziałów we współwłasności nabytej nieruchomości. Błędne jest bowiem twierdzenie, że sąd wieczystoksięgowy w świetle art. 365 § 1 kpc. związany jest treścią sentencji powyższego postanowienia i nie może dokonać na jego podstawie żadanego wpisu. Takiej podstawy oddalenia wniosku nie stanowi zwłaszcza § 38 ust. 1 pkt 3 rozp. wyk. z 2001 r., według którego sąd obowiązany jest dokonać wpisu współwłasności oraz wysokości udziałów współwłaścicieli, a takiego rozstrzygnięcia nie zawiera sentencją prawomocnego postanowienia o przysądzeniu współwłasności.

Odpowiedź, a zarazem rozstrzygnięcie sprawy w postaci wpisu bądź oddalenia wniosku zależy od treści żądania. Jeżeli współwłaściciele żądają dokonania wpisu równych udziałów (np. po $\frac{1}{2}$, po $\frac{1}{4}$ części), to mimo pewnej wadliwości sentencji postanowienia o przysądzeniu współwłasności, sąd w postępowaniu o wpis współwłasności nie może zapominać, że na podstawie art. 197 kc. domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe. Zgodnie podnosi się bowiem, że jeżeli wielkość udziałów w postaci ułamków nie wynika z treści czynności prawnej lub innego zdarzenia stanowiącego źródło powstania współwłasności, to w razie braku takiego określenia, art. 197 kc. wprowadza domniemanie równości udziałów przysługujący poszczególnym współwłaścicielom.¹⁶ Niewątpliwie takim źródłem powstania współwłasności jest prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności. Nastąpił bowiem podział prawny nieruchomości. Wpis ma charakter deklaratoryjny i sąd powinien wniosek uwzględnić, dokonując wpisu współwłasności w równych udziałach współwłaścicieli.

15 Zob. np. A. Barańska, w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 1997, s. 1102 i n.

16 E. Skowrońska-Bocian, w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1999, s. 470; E. Gniewek, w: System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe, pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2003, s. 434.

Innej oceny wymaga żądanie wnioskodawców o dokonanie wpisu współwłasności w nierównych udziałach na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu współwłasności w sytuacji pominięcia w sentencji wskazania wielkości udziałów bądź też w razie sporu współwłaścicieli co do nabytego udziału w drodze licytacji. We wniosku żądającym dokonanie wpisu w postaci różnych ułamków, najczęściej jako uzasadnienie dołącza się dowód zapłaty wylicytowanej ceny w kwocie przewyższającej połowę udziału¹⁷. Jest to typowy spór o prawo, którego kognicja przekracza zakres postępowania wieczystoksięgowego. W tym wypadku aktualny wydaje się pogląd Sądu Najwyższego, znajdujący również uzasadnienie w rozważanej sytuacji. Otóż, gdy akt własności ziemi wydany na podstawie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) stwierdza, że kilka osób stało się z mocy prawa współwłaścicielami danej nieruchomości bez określenia wielkości ich udziałów, dopuszczalne jest w postępowaniu o zniesienie współwłasności tej nieruchomości ustalenie w trybie art. 618 § 1 kpc. w zw. z art. 197 kc., że udziały tych współwłaścicieli nie są równe.¹⁸ Niewątpliwie na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności nastąpił podział prawny nieruchomości. Z mocy tego orzeczenia nabywcy licytacyjni stali się współwłaścicielami nieruchomości. Postanowienie to wywołało skutek materialnoprawny w postaci przejścia współwłasności na nabywców. Wobec sporu co do wielkości udziałów w nabytej współwłasności nie może nastąpić skutek wieczystoksięgowy w postaci wpisu nabywców jako współwłaścicieli w różnych wielkościach ułamka. Spór ten może zostać rozstrzygnięty w odrębnym postępowaniu.

Poza tym wnioskodawcy dołączając wspomniane postanowienie o przysądzeniu własności nie precyzują we wniosku o wpis współwłasności w równych częściach, ograniczając żądanie do wpisu w dziale II księgi wieczystej współwłasności na podstawie dołączonego postanowienia o przysądzeniu współwłasności. W takiej sytuacji sąd, mając na uwadze treść przepisu art. 197 kc. i płynące z niego domniemanie, powinien wniosek uwzględnić i dokonać wpisu współwłasności w równych częściach ułamkowych.

17 Na przykład wylicytowana cena nabycia wynosi 50 tys. zł, a wnioskodawca przedkłada dowód wpłaty na poczet całej kwoty 40 tys. zł, żądając dokonania wpisu współwłasności na jego rzecz 4/5 części, zaś na rzecz drugiego współwłaściciela w 1/5 części.

18 Tak uchwała SN z dnia 5 kwietnia 1979 r., III CZP 1/79, OSNC 1979, Nr 12, poz. 229.