

UCHWAŁA

Dnia 13 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w P.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej

o odłączenie nieruchomości z księgi wieczystej [...], urządzenie dla niej oddzielnej księgi wieczystej, wpis prawa własności

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w P.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. sprawującego funkcję Starosty

o odłączenie nieruchomości z księgi wieczystej [...], urządzenie dla niej oddzielnej księgi wieczystej, wpis prawa własności

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w P.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej

o odłączenie nieruchomości z księgi wieczystej [...], urządzenie dla niej oddzielnej księgi wieczystej, wpis prawa własności

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 13 marca 2015 r.

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Okręgowy w P.

postanowieniem z dnia 30 października 2014 r.,

"Czy dopuszczalne jest wyzbycie się prawa do użytkowania wieczystego części nieruchomości w drodze jednostronnej czynności prawnej?"

podjął uchwałę:

Użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w P. rozpoznając apelację uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 6 czerwca 2014 r. powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w sentencji swojego postanowienia z dnia 30 października 2014 r. Zagadnienie to powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Z akt sprawy i akt ksiąg wieczystych wynika, że Skarb Państwa jest właścicielem, a Spółdzielnia Mieszkaniowa „B.” w P. do dnia 05 grudnia 2089 r. wieczystym użytkownikiem trzech nieruchomości położonych w P. Pierwsza z nich o powierzchni 0,9077 ha, wpisana jest do księgi wieczystej nr [...], druga o powierzchni 0,1871 ha wpisana jest do księgi wieczystej [...], a trzecia o powierzchni 0,34955 ha wpisana jest do księgi wieczystej nr [...]. Księgi te są prowadzone przez Sąd Rejonowy w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Przez część tych nieruchomości przechodzą ciągi komunikacyjne, a także część z nich zajęta jest pod tereny zielone w ramach osiedla mieszkaniowego, na którym posadowione są budynki Spółdzielni Mieszkaniowej „B.”

Dnia 13 stycznia 2014 r. Spółdzielnia ta w formie aktu notarialnego zrzekła się prawa użytkowania wieczystego, w odniesieniu do opisanych w tym akcie nieruchomości. W treści aktu jako podstawę prawną zrzeczenia wskazano art. 233 k.c. w zw. z art. 246 k.c. Powołano się również na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r. (II CK 34/05), wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. (K. 9/04) oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r. (III CZP 60/06).

W związku z tą czynnością referendarz sądowy Sądu Rejonowego w P. w dniu 29 kwietnia 2014 r. dokonał następujących wpisów, na podstawie których odłączono: 1) z księgi wieczystej nr [...] nieruchomość niezabudowaną, o łącznej powierzchni 0,4790 ha i założono dla niej księgę wieczystą nr [...]; 2) z księgi wieczystej nr [...] nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 0,0353 ha i założono dla niej księgę wieczystą nr [...]; 3) z księgi wieczystej nr [...]

nieruchomość niezabudowaną, o łącznej powierzchni 0,6268 ha i założono dla niej księgę wieczystą nr [...].

W dziale II każdej z założonych ksiąg wieczystych wpisano jako właściciela Skarb Państwa - Prezydenta Miasta P., sprawującego funkcję Starosty. Pominięto przy tym wpis Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w P. jako użytkownika wieczystego.

Zdaniem Sądu Okręgowego istnieją poważne wątpliwości co do dopuszczalności dokonania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „B.” w P. opisanej czynności prawnej. Wątpliwości te można ująć w postaci dwóch pytań: po pierwsze, czy dopuszczalne jest wyzbycie się prawa użytkowania wieczystego przez jednostronną czynność prawną uprawnionego oraz po drugie, czy możliwe jest wyzbycie się tego prawa tylko co do części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

W odniesieniu do pierwszego pytania Sąd Okręgowy podkreślił, że w orzecznictwie i doktrynie wskazywano, iż użytkownik wieczysty może zrzec się przysługującego mu prawa, chociaż przywoływano różne podstawy dla takiego stwierdzenia. Początkowo w orzecznictwie i doktrynie przyjmowano, że podstawą prawną zrzeczenia się użytkowania wieczystego był, stosowany w drodze analogii art. 179 k.c. (wyrok SN z 16.01.2009 r., V CSK 259/08, OSNC 2009/D poz. 98; postanowienie SN z 24.07.2008 r., IV CSK 133/08, OSNC 2009/A poz. 20 postanowienie SN z 21.11.2007 r., II CSK 305/07, LEX m 492181; postanowienie SN z 30.06.2006 r., V CSK 131/06, postanowienie SN z 30.06.2006 r., V CSK 133/06).

Po wyroku Trybunału Konstytucyjny z dnia 15 marca 2005 r.(K. 912004, OTK ZU 2005/3A poz. 24), w którym uznano art. 179 k.c. za niezgodny z art. 2 i art. 165 Konstytucji, jako podstawę prawną zrzeczenia się użytkowania wieczystego zaczęto wskazywać art. 246 k.c. Przepis ten daje osobie, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do zrzeczenia się tego prawa w drodze jednostronnej czynności prawnej. Przyjmuje się, że art. 246 k.c., stosowany w drodze analogii, może być podstawą także zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, gdyż podobnie jak prawa rzeczowe ograniczone jest to prawo na rzeczy cudzej. Za takim rozwiązaniem opowiedział się m.in. Trybunał Konstytucyjny w przywołanym wyroku

z dnia 15 marca 2005 r., w którym wskazywał, że zrzeczenie się zarówno ograniczonego prawa rzeczowego jak i prawa użytkowania wieczystego powoduje zwolnienie prawa własności z obciążeń. W obu przypadkach pozycja prawna właściciela nieruchomości nie ulega zmianie, zaś czynność zrzeczenia nie wywołuje skutku w postaci przeniesienia prawa na niego lub na inny podmiot.

Sąd Okręgowy podkreślił, że stanowisko to poparte zostało orzecznictwem Sądu Najwyższego (orzeczenie z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06, OSNC 2007/3 poz. 39 oraz z 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06, OSNC 2007/6 poz. 81). Za dopuszczalnością zrzeczenia się użytkowania wieczystego opowiedzieli się także przedstawiciele doktryny przytaczając podobne argumenty oraz podkreślając, że po utracie mocy obowiązującej art. 179 k.c., pogląd ten uzyskał dodatkowe wsparcie.

Sąd Okręgowy zauważył także, że po zmianie stanu prawnego dokonanej ustawą z dnia 23 lipca 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustawy - Prawo o notariacie (Dz. U z 2008 r., Nr 163, poz. 1012), w orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawił się pogląd wskazujący na inną podstawę prawną dla wyzbycia się przez uprawnionego prawa użytkowania wieczystego. W uchwale z dnia 13 grudnia 2013 r., III CZP 81/13, (OSNC 2014, nr 10, poz. 100) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego przewidziana została wyraźnie tylko w art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w art. 17b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Powyższe regulacje zawężają jednak katalog podmiotów mogących skorzystać z instytucji zrzeczenia. Wobec braku ogólnego przepisu zezwalającego na wyzbycie się użytkowania wieczystego przez pozostałych użytkowników konieczne staje się zastosowanie w drodze *analogii legis* przepisów regulujących sytuacje najbliższe tej, dla której stwierdzono lukę. Za takie przepisy Sąd Najwyższy uznał art. 902¹ – 902² k.c. Biorąc pod uwagę, że użytkowanie wieczyste jest prawem, z którym związany jest obowiązek uprawnionego do ponoszenia stałych opłat na rzecz właściciela nieruchomości oraz z którym z reguły związane jest prawo własności do budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a także mając na względzie art. 237 k.c., Sąd Najwyższy opowiedział się za stosowaniem przepisów

regulujących wyzbycie się prawa własności, jako lepiej dostosowanych do społeczno-gospodarczej funkcji użytkowania wieczystego. Podstawę prawną wyzbycia się tego prawa winny zatem stanowić przepisy art. 902¹ - 902² k.c.

W związku z rozpoznawaną sprawą rozważenia wymaga również ocena dopuszczalności częściowego wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego przez uprawnionego. Spółdzielnia Mieszkaniowa „B.” w P. zrzekła się bowiem jedynie części z oddanych jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Jednostronna czynność prawna użytkownika wieczystego została poprzedzona podziałem geodezyjnym oddanych w użytkowanie nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwość w tym zakresie pogłębia porównanie poglądów wyrażonych w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r. (III CSK 183/07, Przegląd Sądowy 2008, nr 11-12, str. 195 z glosą aprobowaną Beaty Janiszewskiej), nawiązującego do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, (OSNC 2007, nr 2, poz. 24) z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r. I CSK 258/12, (OSNC 2013, nr 7-8 poz. 95).

W orzeczeniach z 2006 i 2007 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że dopuszczalny jest co prawda wieczystoksięgowy podział nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego, jednakże uprawnienie do dokonania podziału przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości. W konsekwencji Sąd Najwyższy uznał, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego w części byłoby dopuszczalne dopiero po dokonaniu podziału wieczystoksięgowego oraz podziału uregulowanego w przepisach art. 92 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które to uprawnienia nie przysługują użytkownikowi wieczystemu, a wyłącznie właścicielowi. Zdaniem Sądu Okręgowego, za trafnością tych poglądów przemawia dodatkowo okoliczność, że grunty oddane w użytkowanie wieczyste jednemu podmiotowi stanowią z reguły całość gospodarczą. Zgoda właściciela na obciążenie nieruchomości uzależniona jest więc od objęcia użytkowaniem całej nieruchomości. Opowiedzenie się za dopuszczalnością częściowego wyzbycia się prawa przez uprawnionego rodzi zatem pole do nadużyć po stronie użytkowników wieczystych. Taki pogląd Sądu Najwyższego poddany

została krytycznej analizie przez przedstawicieli doktryny. Zgłoszono sprzeciw wobec kwestionowaniu legitymacji użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla nowej nieruchomości, powstającej w wyniku podziału dotychczasowej. Podniesiono, że użytkownik wieczysty może żądać połączenia w jednej księdze wieczystej kilku pozostających w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomości graniczących ze sobą lub stanowiących całość gospodarczą. Koniecznym jednak warunkiem jest przynależność wszystkich nieruchomości do tego samego właściciela; do Skarbu Państwa lub tej samej jednostki samorządu terytorialnego. Taka kompetencja użytkownika wieczystego wynika z ukształtowanej konstrukcji prawa użytkownika wieczystego zbudowanej przy zastosowaniu zasady wyłączności uprawnień użytkownika wieczystego względem osób trzecich.

Odmienne zapatrywanie, od zawartego w powołanych wyżej orzeczeniach, Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12 (OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95). Rozciągnięto w nim uprawnienie z art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece również na użytkownika wieczystego. Skoro użytkownikowi wieczystemu przyznano mocą art. 626² § 5 k.p.c. uprawnienie do złożenia wniosku o dokonanie wpisu, nie można wyłączyć jego uprawnienia do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej, o odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej części nieruchomości i założenie księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości lub o jej przyłączenie do innej księgi, a także o połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej pod warunkiem, że należą one do tego samego właściciela. Kompetencje te wpisują się zdaniem Sądu Najwyższego w wynikające z art. 233 k.c. uprawnienie użytkownika wieczystego do rozporządzania swoim prawem.

W ocenie Sądu Okręgowego przedstawione wątpliwości co do interpretacji przepisów prawnych, których właściwa interpretacja ma zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, uzasadniają przedstawienie Sądowi Najwyższemu, na podstawie art. 390 k.p.c., zagadnienia prawnego sformułowanego w sentencji jego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Sąd Okręgowy przedstawił zagadnienie prawne, które jego zdaniem sprowadza się do konieczności przesądzenia dwóch kwestii, mianowicie, czy można w drodze jednostronnej czynności uprawnionego zrzec się użytkowania wieczystego oraz, czy użytkownik wieczysty może samodzielnie dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste. Rozważania należy rozpocząć od tej drugiej kwestii. Samo przesądzenie, że dopuszczalne jest zrzeczenie się użytkowania wieczystego nie pozwala jeszcze stwierdzić, czy dopuszczalne jest wyzbycie się tego prawa przez uprawnionego do części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Natomiast, jeżeli okaże się, że użytkownik wieczysty nie może samodzielnie dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, to problem zrzeczenia się tego prawa, co do części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, stanie się bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia sprawy na kanwie, której powstało zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu.

Nieruchomość gruntowa, zgodnie z art. 46 k.c., to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Jeżeli dla nieruchomości należących do jednego właściciela prowadzone są księgi wieczyste, to status nieruchomości uzyskuje każdy grunt, dla którego prowadzona jest odrębna księga wieczysta. W sytuacji, gdy właściciel takich nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą lub graniczą ze sobą, zamierza je połączyć, możliwość taką przyznano mu wyraźnie w art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U z 2013, poz. 707, dalej u.k.w.h.). Chociaż brak analogicznego przepisu, który by pozwalał na podział nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, to przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, że, gdy właściciel wyraża taką wolę, może podzielić nieruchomość i utworzyć dla nowej nieruchomości odrębną księgę wieczystą. Uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje jednak wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu (uchwała SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24, postanowienie SN z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, nie publ., wyrok SN z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, Przegląd Sądowy 2008, nr 11-12, s. 195 i n.).

Stanowisko odmawiające użytkownikowi wieczystemu prawa do łączenia i podziału nieruchomości spotkało się z krytyką części doktryny. Łączenie nieruchomości na wniosek użytkownika wieczystego dopuścił także Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12 (OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95). Należy wobec tego dokonać przeglądu argumentów, które przemawiają za przyznaniem użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do podziału (łączenia) nieruchomości, która stanowi przedmiot jego prawa oraz argumentów przeciwko przyznaniu mu takiego uprawnienia.

Podstawowe znaczenie ma w tym przeglądzie samo pojęcia nieruchomości gruntowej. Normatywna definicja takiej nieruchomości związana jest tylko z prawem własności. Użytkownik wieczysty wpisany jest do działu II księgi wieczystej, ale zawsze razem z właścicielem nieruchomości gruntowej. Rodzi się więc od razu istotne pytanie, czy użytkownik wieczysty, którego prawo obciąża tylko nieruchomość określonego właściciela, bez wiedzy a nawet wbrew woli tego właściciela może doprowadzić do powstania nowej nieruchomości. Gdyby dopuścić taką możliwość, to w księdze wieczystej założonej dla takiej nieruchomości należałoby wpisać jej właściciela, nawet bez żadnego wniosku z jego strony. W istocie pojęcie nieruchomości związane zostałoby tylko pośrednio z prawem własności. To nie uprawniony właściciel decydowałby, która część gruntu jest nieruchomością, ale decyzja należałaby do użytkownika wieczystego, a więc osoby, której prawo tylko obciąża nieruchomość. W konsekwencji trzeba wobec tego uznać, że przepis art. 21 u.k.w.h. nie zawiera żadnej luki, lecz ustawodawca celowo związał możliwość łączenia i podziału nieruchomości tylko z osobą, której przysługuje prawo własności.

Uzasadnienia dla przyznania użytkownikowi wieczystemu prawa do podziału gruntu, na którym ustanowione jest jego prawo, poszukuje się również w art. 233 k.c. Skoro bowiem użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i w takich samych granicach może rozporządzać swoim prawem, to jego uprawnienia są w czasie trwania użytkowania wieczystego w istocie takie same jak właściciela. Wobec tego także użytkownikowi wieczystemu należy przyznać uprawnienie do łączenia lub dzielenia nieruchomości, która stanowi przedmiot jego prawa. Jest to jednak rozumowanie, które nie znajduje oparcia w ustawie.

Użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią tylko w granicach przysługującego mu prawa. Z prawa użytkowania wieczystego jako prawa na rzeczy, która stanowi przedmiot własności innej osoby, nie można jednak wyprowadzać uprawnienia do dzielenia lub łączenia nieruchomości. Są to bowiem uprawnienia związane tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 k.c. oraz z art. 21 u.k.w.h. Przyznanie takiego uprawnienia użytkownikowi wieczystemu, jako wyjątku od zasady, że pojęcie nieruchomości gruntowej związane jest tylko z prawem własności, wymagałaby wyraźnego zezwolenia ustawodawcy, którego nie znajdujemy w przepisach prawnych. Mając na względzie, że jest to celowy zamiar ustawodawcy i nie mamy tu do czynienia z luką w prawie, brak podstaw, aby w drodze wykładni, w istocie *contra legem*, przyznawać użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do łączenia i dzielenia nieruchomości gruntowej, oddanej mu w użytkowanie wieczyste.

Istotnym argumentem, w przekonaniu zwolenników przyznania użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do łączenia i dzielenia gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, ma być treść art. 626² § 5 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciele nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Skoro użytkownik wieczysty jest uprawniony do złożenia wniosku, to tym samym, mając na względzie, że zgodnie z art. 626⁸ § 10 k.p.c., założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu, można również uznać, iż jest uprawniony do złożenia księgi wieczystej. Tym samym jest on uprawniony do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej w sytuacji, gdy odłączył od nieruchomości, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, część tej nieruchomości i składa wniosek o założenie księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości lub o jej przyłączenie do innej księgi wieczystej, ewentualnie o połączenie kilku nieruchomości w jedną księgę wieczystą. Oceniając ten argument warto zwrócić uwagę, że uprawnienie użytkownika wieczystego do podziału nieruchomości, na której ustanowione zostało jego prawo, wywodzi się z przepisów regulujących postępowanie o dokonanie wpisu. Budzić musi zasadniczy sprzeciw wywodzenie uprawnienia składającego się na treść prawa użytkowania

wieczystego z przepisów regulujących postępowanie związane z dokonywaniem wpisów do księgi wieczystej. Jak była już o tym mowa, z art. 233 k.c. wynika uprawnienie użytkownika wieczystego do rozporządzania tylko jego prawem. Z uprawnienia do rozporządzania prawem użytkownika wieczystego nie wynika zaś uprawnienie do decydowania o nieruchomości, na której to prawo zostało ustanowione. Pojęcie nieruchomości związane jest tylko z prawem własności. W uprawnieniu do rozporządzania prawem użytkownika wieczystego nie mieści się wobec tego to, co wiąże się tylko z prawem własności, czyli uprawnienie do decydowania o tym, jaka część powierzchni stanowi przedmiot własności. Wykładnia art. 626² § 5 k.p.c., która przyznaje użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do dzielenia lub łączenia nieruchomości, na której ustanowione jest jego prawo, wcale nie znajduje wsparcia w art. 233 k.c., bo z tego przepisu takie uprawnienie nie wynika.

O tym, że wywodzenie uprawnienia użytkownika wieczystego do dzielenia albo łączenia nieruchomości z przepisów proceduralnych nie znajduje uzasadnienia, przekonuje także to, iż taka wykładnia mogłaby uzasadniać przyznanie uprawnienia do dzielenia lub łączenia nieruchomości również innym osobom, o których mowa w tym przepisie. Jest to zaś wniosek niewątpliwie niemożliwy do zaakceptowania. Wystarczy zadać pytanie o racjonalność kreowania takiego uprawnienia po stronie wierzyciela hipotecznego. Trudno uznać, że wszystkie wymienione w tym przepisie osoby, tylko z racji wskazania, iż mogą składać wnioski o wpis do księgi wieczystej, miałyby mieć uprawnienie do dzielenia lub łączenia nieruchomości, na których ustanowione są przysługujące im prawa. Same przepisy regulujące procedurę związaną ze wpisem do księgi wieczystej nie mogą być uzasadnieniem dla kreowania uprawnień do dzielenia lub łączenia nieruchomości. Pojęcie nieruchomości związane jest z bowiem z prawem własności i takie uprawnienia mogą przysługiwać tylko właścicielowi. Przyznanie takiego uprawnienia innej osobie musiałoby mieć wyraźną podstawę ustawową, gdyż jest to wyjątek od zasady naszego prawa, które pojęcie nieruchomości gruntowej, a więc określenie jaka część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość, wiąże tylko z prawem własności.

Pokreślić należy także, że użytkowanie wieczyste jest ściśle związane z wierzytelnością, jaka przysługuje właścicielowi nieruchomości. Ma on przez czas trwania tego prawo wierzytelność do użytkownika wieczystego o zapłatę, określonej w umowie o ustanowienie tego prawa, opłaty. Przyznanie użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do podziału lub łączenia nieruchomości, na której ustanowione jest jego prawo, byłoby równoznaczne z przyznaniem dłużnikowi uprawnienia do decydowania o wielkości jego długu. Dłużnik zaś bez zgody wierzyciela nie może zmieniać zakresu swojego obciążenia, ani zbywać długu (art. 519 k.c.). Wyjątek, gdy chodzi o zbycie długu związanego z użytkowaniem wieczystym, dopuszcza tylko art. 233 k.c., który zezwalając na rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego zezwala również w sposób dorozumiany na wstąpienie nabywcy tego prawa w dług z nim związany.

Wreszcie podkreślić należy, że dopuszczenie do dokonywania podziału lub łączenia nieruchomości przez użytkownika wieczystego może prowadzić do naruszenia interesów właściciela: Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Wykorzystanie nieruchomości publicznych wiąże się z długookresowymi planami określającymi ich przeznaczenie z punktu widzenia zaspokojenia różnorodnych interesów całej wspólnoty. Gdyby przyznać uprawnienie do podziału lub łączenia nieruchomości użytkownikowi wieczystemu, mogłoby to wyraźnie kolidować z realizacją tych planów. Dowodzi tego także stan faktyczny, na tle którego powstało zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w K. Spółdzielnia, która wystąpiła o przyznanie jej znacznie większej nieruchomości, uznała po kilkunastu latach, że grunty pod drogami i terenami zielonymi są dla niej zbędne. Ocena, czy należy zmniejszyć obszar gruntów oddanych jej w użytkowanie wieczyste, nie może jednak być dokonywana tylko z punktu widzenia interesów spółdzielni, ale konieczna jest zgoda właściciela, czyli Skarbu Państwa, który także musi ocenić, czy zmniejszenie gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste jest zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania nieruchomości. To w ostateczności Skarb Państwa jako właściciel gruntu powinien mieć decydujący głos w sprawie tego jaka nieruchomość jest przedmiotem jego prawa. Przeciwno oddaniu decyzji w sprawie podziału lub łączenia gruntu użytkownikowi wieczystemu przemawiają więc nie tylko względy czysto jurydyczne, ale także konieczność

godzenia interesów użytkowników wieczystych z interesami większych społeczności, które chronią Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego.

Jeżeli użytkownik wieczysty nie ma uprawnienia do podziału gruntu, na którym ustanowione zostało jego prawo, to bezprzedmiotowe jest rozważanie, czy może on zrzec się tego prawa do części gruntu. Na marginesie warto tylko zwrócić uwagę, że użytkowanie wieczyste jest wprawdzie prawem na rzeczy cudzej, ale o treści zbliżonej do prawa własności. Jeżeli wobec tego uznać, że w skład uprawnień użytkownika wieczystego podobnie jak właściciela wchodzi uprawnienie do wyzbycia się tego prawa, to do takiego wyzbycia się prawa należałoby odpowiednio stosować art. 902¹ – 902² k.c. Stosowanie tych przepisów do wyzbycia się użytkowania wieczystego jest tym bardziej uzasadnione, jeżeli zważyć, że właściciela i użytkownika wieczystego łączy stosunek prawny, z którego nie tylko wynika prawo użytkowania wieczystego, ale również obowiązek świadczenia opłat z tytułu tego prawa. Umowa, o której mowa w art. 902¹ – 902² k.c., jest wobec tego nie tylko uzasadniona ze względu na to, że uprawnienia użytkownika wieczystego są najbardziej zbliżone do uprawnień właściciela, ale stwarza ona również dobrą płaszczyznę, aby uzgodnić interesy właściciela i użytkownika wieczystego w związku z przedwczesnym zakończeniem łączącego ich stosunku prawnego.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., orzekł jak w sentencji uchwały.