

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku [...] Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przy uczestnictwie Miasta W.

o odłączenie części lub całości nieruchomości gruntowej i przyłączenie jej do

istniejącej księgi wieczystej oraz o zamknięcie księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 września 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 8 maja 2019 r., sygn. akt V Ca [...],

1) oddała skargę kasacyjną,

2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania koszty postępowania kasacyjnego w kwocie 240 (dwieście czterdzieści) zł.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 maja 2019 r. (V CA (...)) Sąd Okręgowy w W., w wyniku apelacji uczestnika Miasta W. (dalej Miasto), zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 7 stycznia 2019 r. w ten sposób, że uchylił zaskarżone

wpisy w całości i oddalił wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 616 m², przyłączenie jej do księgi wieczystej (...) oraz zamknięcie księgi wieczystej nr (...).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy podniósł, że wnioskodawczyni jako wieczysty użytkownik opisanej działki gruntu, a nie jego właściciel (którym jest Miasto), nie jest uprawniona w świetle art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204; dalej: „u.k.w.h.”) do domagania się połączenia nieruchomości, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie:

1). art. 626² § 5 k.p.c. przez wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 518¹ § 3 k.p.c., art. 13 § 2 k.p.c., w sytuacji gdy art. 625² § 5 k.p.c. zawiera katalog zamknięty podmiotów, które mogą złożyć wniosek o wpis w księdze wieczystej, a który to przepis daje - w ocenie skarżącej - legitymację czynną użytkownikowi wieczystemu do złożenia wniosku o odłączenie nieruchomości i przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej;

2) art. 21 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i oparcie rozstrzygnięcia wyłącznie na wykładni językowej i w konsekwencji przyjęcie, że użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje prawo żądania połączenia nieruchomości, stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą, w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, podczas gdy wykładnia celowościowa tego przepisu prowadzi do konkluzji, że użytkownik wieczysty może wystąpić z wnioskiem o połączenie kilku nieruchomości w księdze wieczystej w celu prawidłowego wykonywania swojego prawa, w sytuacji gdy wszystkie łączone nieruchomości są przedmiotem użytkowania wieczystego na ten sam okres, a właścicielem nieruchomości jest ten sam podmiot, jak również nie spowoduje to zmiany celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;

3) art. 233 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, iż wprowadzie użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią w granicach przysługującego mu prawa, ale nie służy mu uprawnienia do dzielenia lub łączenia tych nieruchomości, w sytuacji gdy użytkowanie wieczyste

jest prawem pośrednim i niektóre przepisy poświęcone użytkownikowi wieczystemu skonstruowane są na zasadzie odesłania do przepisów o własności nieruchomości, a także podstawowe uprawnienia użytkownika wieczystego zostały określone analogicznie do unormowania prawa własności, co w konsekwencji doprowadziło do niewłaściwego uznania przez Sąd odwoławczy, że wnioskodawczyni jako użytkownik wieczysty podejmuje działania zmierzające do podziału fizycznego nieruchomości, w sytuacji gdy jej działania mają na celu ujednolicenie stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej w ten sposób, że sąsiadujące nieruchomości stanowiące drogę wewnętrzną, zostaną połączone w jedną księgę wieczystą, a przeznaczenie tych nieruchomości nie ulegnie zmianie, zaś zainicjowane przez wnioskodawczynię postępowanie o wpis w księdze wieczystej służy realizacji celu prowadzenia ksiąg wieczystych, o którym mowa w art. 1 u.k.w.h.;

4) art. 1 ust. 1 w zw. z art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 2020 - dalej: „ustawa o przekształceniu”) przez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi nastąpiło z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r., a wydanie zaświadczenia właściwego organu administracji publicznej ma wyłącznie charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny;

5) art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu przez uznanie, iż użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie do występowania z wnioskiem o odłączenie części nieruchomości i przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej, w sytuacji gdy wyłącznie poprzez złożenie takiego wniosku może zostać zrealizowany cel ustawy, jakim jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zaś legitymacja do złożenia wniosku przez zarząd została wprost ujęta w art. 2 ust. 1b tej ustawy, która weszła w życie z dniem 16 lipca 2019 r., z mocą obowiązującą od stycznia 2019 r.

Formułując te podstawy kasacyjne, [...]SM wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji uczestnika postępowania,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 626⁸ § 2 k.p.c. stanowi, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a zatem dokumenty będące wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu pierwszej i drugiej instancji w postępowaniu wieczystoksięgowym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84 oraz wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92). Przedstawiony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego nie pozwalał na dokonanie żądanego przez WSM wpisu wyłącznie na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu, przewidującego, że z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Stosownie bowiem do treści art. 4 ust. 1 tej ustawy, podstawę ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej stanowi zaświadczenie, potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wydawane przez właściwy organ (w tym przypadku Prezydenta W.- art. 4 ust. 1 punkt 3 ustawy), a takiego zaświadczenia nie dołączono do wniosku o wpis. Nie ma przy tym znaczenia, że skutek prawny w postaci uwłaszczenia następuje z mocy prawa, a zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ustawy, ma charakter deklaracyjny. Art. 217 § 1 i 2 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej wydaje zaświadczenie, jeżeli urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego wymaga przepis prawa albo gdy o jego wydanie ubiega się osoba ze względu na swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu określonych faktów lub stanu prawnego. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu reguluje tryb, organy i zasady wydawania zaświadczeń, potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego określonych gruntów w prawo własności przysługujące określonemu podmiotowi. Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do samodzielnego rozstrzygania kwestii wymagających potwierdzenia w zaświadczeniu administracyjnym, zwłaszcza że wniosek Spółdzielni w tej sprawie dotyczy nieruchomości składającej

się z działki nr [...] o powierzchni 616 m², która - zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków - stanowi drogę. Merytoryczna ocena, czy dany grunt, ze względu na rodzaj zabudowy (art. 1 ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.) jest objęty unormowaniami przytoczonej ustawy (art. 1 ust. 1) należy do organu administracyjnego, stąd zarzut naruszenia art. 1 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. nie zasługuje na uwzględnienie. Ta podstawa kasacyjna nie jest ponadto spójna z żądaniem wniosku o wpis, którego treścią jest połączenie nieruchomości - w stosunku do których [...]SM przysługuje prawo użytkowania wieczystego - na podstawie art. 21 u.k.w.h., a nie wpis prawa własności w wyniku przekształcenia użytkowania wieczystego na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu.

Stosownie do przywołanego w skardze art. 21 u.k.w.h., właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Istotą sporu w niniejszej sprawie jest to, czy wnioskująca Spółdzielnia jako wieczysty użytkownik może domagać się odłączenia użytkowanej działki z prowadzonej dla niej księgi wieczystej i przyłączenia jej do innej księgi wieczystej oraz zamknięcia pierwszej z tych ksiąg, czy też uprawnienie to przysługuje wyłącznie Miastu jako właścicielowi tej działki. Zagadnienie to nie jest nowe i zostało już rozstrzygnięte w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w szczególności w uchwale z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 214), w której wskazano, że użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h. oraz w uchwale z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14 (OSNC 2016, nr 2, poz. 18), w której Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste. W uzasadnieniu pierwszej z przytoczonych uchwał, rozstrzygającej zagadnienie prawne przedstawione przez sąd powszechny na tle stanu faktycznego bardzo podobnego do występującego w tej sprawie, Sąd Najwyższy, odwołując się do występujących w judykaturze i nauce prawa pojęć nieruchomości w rozumieniu prawnorzeczowym (art. 46 k.c.) i wieczystoksięgowym (reguła „jedna księga wieczysta- jedna nieruchomość”), wskazał, że wykładnia językowa art. 21 u.k.w.h. prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż uprawniony do

żądania połączenia w księdze wieczystej kilku nieruchomości jest wyłącznie ich właściciel; nie ulega zatem wątpliwości, że art. 21 u.k.w.h. nie może być stosowany wprost do użytkownika wieczystego, rozważenia wymaga zatem, czy może on być stosowany do niego odpowiednio lub przez analogię. Sąd Najwyższy wskazał dalej, że odpowiednie stosowanie art. 21 k.w.h. do użytkownika wieczystego musiałoby mieć podstawę w konkretnym przepisie odsyłającym, a takiego nie ma w systemie prawa. Przechodząc do zagadnienia, czy istnieją podstawy do analogicznego stosowania art. 21 u.k.w.h. wobec użytkownika wieczystego, Sąd Najwyższy podniósł, że w orzecnictwie oraz we współczesnym piśmiennictwie utrwalony jest pogląd, że użytkowanie wieczyste jest prawem *sui generis*, usytuowanym między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi. Podkreśla się przy tym, że jest ono bliższe prawu własności niż prawom rzeczowym ograniczonym, co wynika m.in. z art. 234 i 237 k.c.; w kwestiach nieuregulowanych w art. 232-243 k.c. stosuje się zatem w drodze analogii raczej przepisy o własności niż o prawach rzeczowych ograniczonych, co odnosi się zwłaszcza do analogicznego stosowania przepisów o treści i wykonywaniu oraz o ochronie własności, w tym art. 231 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 125, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, "Prokuratur i Prawo" 1997, nr 10, poz. 35, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 11/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 199, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 oraz z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125). Przytoczone orzeczenia Sądu Najwyższego dopuszczają analogiczne stosowanie do użytkownika wieczystego przepisów o własności, a nie analogiczne stosowanie do użytkownika wieczystego przepisów dotyczących właściciela. Uprawnienie określone w art. 21 u.k.w.h. nie ma związku z cechą zbywalności ani prawa własności, ani prawa użytkowania wieczystego, zatem wykładnia logiczna art. 21 u.k.w.h. prowadzi, w ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej

w cytowanej uchwale z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, podobnie jak wykładnia gramatyczna, do jednoznacznego wniosku, że przewidziane w tym przepisie uprawnienie przysługuje tylko właścicielowi łączonych nieruchomości. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną aprobuje przytoczone poglądy prawne, co oznacza, że zarzuty naruszenia art. 21 u.k.w.h. oraz art. 233 k.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej są nietrafne.

Skarżąca zarzuciła także, że Sąd Okręgowy naruszył art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu przez uznanie, iż użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie do występowania z wnioskiem o odłączenie części nieruchomości i przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej, w sytuacji gdy wyłącznie poprzez złożenie takiego wniosku może zostać zrealizowany cel ustawy, jakim jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zaś legitymacja do złożenia wniosku przez zarząd Spółdzielni jako wieczystego użytkownika, została wprost ujęta w art. 2 ust. 1b tej ustawy, która weszła w życie z dniem 16 lipca 2019 r., z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 r.

Zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew stanowisku skarżącej, podstawy prawnej wniosku o wpis nie mógł stanowić art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1309; dalej: „nowela z dnia 13 czerwca 2019 r.”).

W chwili wydania przez Sąd Okręgowy w W. zaskarżonego postanowienia (8 maja 2019 r.) nie obowiązywały znowelizowane przepisy art. 2 ust. 1, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., gdyż zostały one uchwalone dopiero w dniu 13 czerwca 2019 r. Normy te zostały wprowadzone do systemu prawa na podstawie przytoczonej ustawy nowelizującej z dnia 13 czerwca 2019 r., aczkolwiek rzeczywiście z mocą wsteczną od dnia 1 stycznia 2019 r. (art. 20 w zw. z art. 30 pkt 1 tej ustawy). Niezależnie od wątpliwości, czy skarżąca mogła oprzeć zarzut kasacyjny na przepisach nieistniejących jeszcze w dniu wydania prawomocnego orzeczenia Sądu drugiej instancji, należy podnieść, że art. 2 ust. 1a i 1b odnosi się do sytuacji objętej art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. w brzmieniu zmienionym ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. w związku z nowym art. 1a,

wprowadzonym także tą ustawą). Zgodnie z art. 1a przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. stosuje się również, jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami, o których mowa w art. 1 ust. 2, położone są także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, o ile łączna powierzchnia użytkowa budynków innych niż określone w art. 1 ust. 2 nie przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie. Wówczas, jak stanowi art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., gdy na gruncie, o którym mowa w art. 1 ust. 2 lub w art. 1a, położone są także inne budynki niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na gruncie, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe następuje z dniem założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości, tj. spełniającej kryteria określone w art. 1a, albo wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej działki gruntu, zabudowanej innymi budynkami niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie. Oczywiście jest, że art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. obejmuje sytuację, w której nie zachodzi potrzeba podziału geodezyjnego, gdyż wówczas założenie księgi wieczystej dla nieruchomości spełniającej kryteria określone w art. 1a tej ustawy albo wyłączenie, o którym stanowi art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. musi być poprzedzone postępowaniem podziałowym uregulowanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu wprowadzonym nowelą z dnia 13 czerwca 2019 r. (por. m. in. art. 95 pkt a i art. 97 ust. 2a u.g.n.), która w tym zakresie inaczej niż w odniesieniu do ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. nie weszła z mocą wsteczną (por. art. 30 noweli z dnia 13 czerwca 2019 r.). Założenie księgi wieczystej dla nieruchomości spełniającej warunki określone w art. 1a (art. 2 ust. 1 pkt 1) albo wyłączenie z księgi wieczystej działki gruntu, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., nie stanowi podstawy wpisu prawa własności. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 tej ustawy podstawą ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. dotyczył odłączenia z księgi wieczystej nr (...) działki ewidencyjnej nr [...] o powierzchni 616 m² z

obrębu [...] i przyłączenie jej do księgi wieczystej (...) oraz zamknięcie księgi wieczystej nr (...), która była prowadzona tylko dla działki ewidencyjną nr [...] stanowiącej drogę. Działka ta nie jest gruntem, o którym stanowi art. 1a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., a ponadto nie wchodzi w rachubę założenie księgi wieczystej, skoro ta jest już prowadzona oraz nie zachodzą podstawy do wyłączenia działki gruntu zabudowanej innymi budynkami niż określone w art. 1 ust. 2, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie. Skoro w sprawie, w kontekście wniosku wieczysto-księgowego, nie miały zastosowania przepisy art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., to tym samym wnioskodawczyni nie mogła skutecznie oprzeć zarzutów kasacyjnych na naruszeniu art. 2 ust. 1a i 1b tej ustawy.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., a także § 5 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 265).