

POSTANOWIENIE

Dnia 28 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Łodko

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
przy uczestnictwie Miasta W.
o odłączenie działki i założenie dla niej nowej księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 września 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 8 stycznia 2020 r., sygn. akt XXVII Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 października 2018 r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym w W. odrzucił wniosek użytkownika wieczystego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 3 sierpnia 2018 r. o odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) działki o numerze ewidencyjnym (...)/12, powierzchni 475 m², przeznaczonej na drogi, i założenie dla niej nowej księgi wieczystej. Wskutek zaskarżenia tego orzeczenia przez wnioskodawcę, postanowieniem z dnia 31 października 2018 r. Sąd Rejonowy w W. dokonał wpisu o odłączeniu działki o numerze ewidencyjnym

(...)/12 i powierzchni 475 m² z księgi wieczystej KW nr (...) i przyłączeniu jej do księgi wieczystej KW nr (...)/0 oraz sprostował oznaczenie przeniesionej nieruchomości gruntowej w dziale I-O KW nr (...)/0. Postanowienie to zaskarżył apelacją właściciel nieruchomości - Miasto W., kwestionując m.in. uprawnienie użytkownika wieczystego do złożenia bez zgody właściciela nieruchomości wniosku o podział nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację i zasądził od uczestnika postępowania W. na rzecz wnioskodawczyni (...) Spółdzielni Mieszkaniowej zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu Sąd drugiej instancji stwierdził, że przyjęta w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 18, dotychczasowa wykładnia art. 626² § 5 k.p.c. w zw. z art. 233 k.c. odmawiająca użytkownikowi wieczystego uprawnienia do podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, utraciła aktualność w związku z wprowadzeniem, z mocą wsteczną od 1 stycznia 2019 r., art. 2 ust. 1a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r., poz. 1716 z późn. zm.; dalej jako: „ustawa z dnia 20 lipca 2018”). W ocenie Sądu Okręgowego, przepis ten przyznał użytkownikowi wieczystemu legitymację do podziału gruntu będącego w jego użytkowaniu, wprost wskazując, że czynności wyodrębnienia części nieruchomości do nowej księgi wieczystej sąd przeprowadza również na wniosek użytkownika wieczystego.

Od powyższego postanowienia W. wniosło skargę kasacyjną, w której zarzuciło naruszenie przepisów prawa materialnego, tj:

1) art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r., poz. 2204; dalej jako: „u.k.w.h.”) przez „błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo żądania połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, podczas gdy uprawnienie to przysługuje tylko właścicielowi nieruchomości;

2) art. 29 u.k.w.h. w zw. z art. 192 pkt 3, art. 13 § 2, art. 626⁸ § 1 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez „niezastosowanie przepisu, który przewiduje, iż przy rozpoznaniu

wniosku o wpis w księdze wieczystej decydujące znaczenie ma stan rzeczy z chwili złożenia wniosku, a nie z chwili orzekania”;

3) art. 2 ust. 1a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. przez „uznanie, że ma on zastosowanie do niniejszej sprawy, podczas gdy przepis ten obowiązuje od dnia 1 stycznia 2019 r., a przedmiotowy wniosek został złożony w dniu 9 maja 2018 r.”;

4) art. 233 k.c. przez „błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że użytkownik wieczysty jest uprawniony do dzielenia lub łączenia nieruchomości, bez wyraźnej zgody właściciela nieruchomości, podczas gdy prawo to przysługuje wyłącznie właścicielowi;

5) art. 1 ust. 1 w zw. z art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. przez „uznanie, że ustanowione prawo użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształciło się z mocy prawa w prawo własności bez uzyskania wymaganego prawem stosownego zaświadczenia organu administracji publicznej, a co za tym idzie uznanie, iż użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo żądania połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość”;

6) art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. przez „uznanie, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do występowania z wnioskiem o podział nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, tak aby można było zrealizować cel ustawy jakim jest przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, podczas gdy z przepisy tego uprawnienie powyższe nie wynika, a podział nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym przez użytkownika wieczystego wymaga zgody właściciela”.

W skardze kasacyjnej zarzucono ponadto naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1) art. 626² § 5 k.p.c. przez „przyjęcie, iż użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku, bez zgody właściciela nieruchomości, o odłączenie całości nieruchomości gruntowej i jej przyłączenie do istniejącej księgi wieczystej, co w praktyce stanowi połączenie nieruchomości zgodnie z zasadą „jedna księga-jedna nieruchomość”, podczas gdy prawo to przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości;

2) art. 626⁹ k.p.c. przez „uwzględnienie wniosku o wpis, podczas gdy ze względu na brak zgody właściciela do dokonania wpisu, Sąd powinien oddalić wnioski o wpis z powodu braku podstaw albo istniejącej przeszkody do jego dokonania”.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie apelacji, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w W. lub inny sąd równorzędny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraźnie dominuje stanowisko odmawiające użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do podziału gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2016 r., I CSK 295/15, OSP 2019, nr 5, poz. 45; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 18; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, niepubl.). Istniejącą w tym zakresie rozbieżność (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95) rozstrzygnęła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14 (OSNC 2016, nr 2, poz. 18), w której opowiedziano się przeciwko dopuszczeniu do dokonywania podziału lub łączenia nieruchomości przez użytkownika wieczystego. W uchwale z dnia 13 marca 2016 r., III CZP 116/14, Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 21 u.k.w.h., zgodnie z którym właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, nie zawiera luki, a ustawodawca celowo związał możliwość łączenia i podziału nieruchomości tylko z osobą, której przysługuje prawo własności. Analizując argumenty przeciwne, Sąd Najwyższy uznał, że z przepisu procesowego regulującego postępowanie o dokonanie wpisu, tj. art. 626² § 5 k.p.c., z którego

wynika, że wniosek o dokonanie wpisu może złożyć m.in. użytkownik wieczysty, nie można wywieść uprawnienia składającego się na treść prawa użytkowania wieczystego. Z art. 233 k.c. wynika bowiem, uprawnienie użytkownika wieczystego do rozporządzenia tylko jego prawem, nie zaś do decydowania o nieruchomości, na której prawo to zostało ustanowione. Przyznanie takiego uprawnienia użytkownikowi wieczystemu, jako wyjątku od zasady, że pojęcie nieruchomości gruntowej związane jest tylko z prawem własności, wymagałoby wyraźnego zezwolenia ustawodawcy, którego w chwili podjęcia przywołanej uchwały nie było.

Zgadzając się z wyrażonym w przytoczonej uchwale stanowiskiem, zgodnie z którym użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, należy stwierdzić, że nie mogło ono znaleźć zastosowania w przedmiotowej sprawie. Z dniem 1 stycznia 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r., której celem było umożliwienie przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów mieszkalnych z towarzyszącą im niezbędną infrastrukturą w prawo własności. Przyjęto w niej założenie, że warunkiem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów jest zabudowanie nieruchomości wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub tymi budynkami wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych (art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.). Przepisy ustawy stosuje się również, jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, 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 (art. 1a ustawy). W sytuacji, w której na gruncie są położone także inne budynki, istnieje ponadto możliwość wydzielenia z gruntu nieruchomości spełniającej powyższe warunki i założenia dla niej nowej księgi wieczystej, bądź też wydzielenia z dotychczas prowadzonej księgi wieczystej gruntu niespełniającego tych warunków.

Po wejściu w życie przedmiotowej ustawy istniała wątpliwość co do przysługiwania użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do wystąpienia z wnioskiem o założenie księgi wieczystej lub wyłączenie działki gruntu z istniejącej księgi wieczystej. Na jej usunięcie pozwoliła ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r., poz. 1309), którą znowelizowaną ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. w ten sposób, że z mocą wsteczną, od 1 stycznia 2019 r., przyznano użytkownikowi wieczystemu (art. 2 ust. 1a) oraz m.in. zarządowi spółdzielni mieszkaniowej (art. 2 ust. 1 b) legitymację do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej lub wyłączenie działki gruntu z istniejącej księgi wieczystej.

Powyższe uprawnienie podmiotów wskazanych w art. 2 ust. 1a i 1b ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. skorelowane są zatem z możliwością przekształcenia prawa użytkowania także tych gruntów, na których położone są inne budynki niż określone w art. 1 ust. 2, gdy odłączona zostanie część nieruchomości. W tym zakresie, i z przyczyn podyktowanych celem ustawy odwołującym się do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przyznano także użytkownikowi wieczystemu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej skargi kasacyjnej, należało stwierdzić, że stanowisko odmawiające użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do podziału gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie mogło znaleźć zastosowania w sprawie, w której (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako użytkownik wieczysty, złożyła wniosek o odłączenie działki ewidencyjnej o numerze (...) /12 i pow. 475 m², o sposobie korzystania oznaczonym jako „drogi”, ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., która przyznała użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej lub wyłączenie działki gruntu z istniejącej księgi wieczystej, w zakresie objętym tą ustawą. Nie oznacza to jednak, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje ogólne uprawnienie do podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste. Wyłącznie w granicach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. użytkownik wieczysty oraz inne jako podmioty wskazane w art. 2 ust. 1a i 1b tej ustawy są uprawnienie

do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej lub wyłączenie działki gruntu z istniejącej księgi wieczystej.

Na przeszkodzie dla uwzględnienia zmiany prawa, która nastąpiła już po złożeniu wniosku przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową, nie stał art. 626⁸ k.p.c. Przepis ten określa kognicję sądu wieczystoksięgowego w ten sposób, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, o mocy zasady prawnej, z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84). Pojęcie stanu rzeczy, chociaż obejmuje zarówno stan faktyczny, jak i stan prawny, odnosi się do nieruchomości. Chodzi więc o uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego nieruchomości w chwili złożenia wniosku. Związanie sądu wieczystoksięgowego stanem rzeczy w chwili złożenia wniosku nie wpływa w żaden sposób na obowiązywanie przepisów prawa materialnego, które sąd stosuje - zgodnie z przepisami przejściowymi - według stanu obowiązującego w chwili orzekania.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.)

ke