

Sygn. akt II CSKP 136/22

POSTANOWIENIE

Dnia 25 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z wniosku (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
z udziałem 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 25 marca 2022 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 8 maja 2019 r., sygn. akt V Ca (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawcy na rzecz
uczestnika kwotę 240,00 (dwieście czterdzieści) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 7 stycznia 2019 r. uwzględnił wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i dokonał odłączenia z księgi wieczystej nr KW (...) działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 57 o pow. 12 m² z obrębu 7-08-02 oraz przyłączenia jej do księgi wieczystej (...); jednocześnie, wobec

całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej, zamknął księgę nr (...).

Sąd Okręgowy w W., na skutek apelacji uczestnika miasta W., postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że uchylił zaskarżone wpisy w całości, oddalił wniosek i orzekł o kosztach postępowania. U podstaw tego rozstrzygnięcia legło zapatrywanie, zgodnie z którym uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie wydane przez odpowiedni organ, potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W konkretnym stanie faktycznym zaświadczenie takie nie zostało jeszcze wydane. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej jako użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje zatem legitymacja do wystąpienia z wnioskiem o odłączenie części lub całości nieruchomości gruntowej i przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej. Wynika to jednoznacznie z treści art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 dalej: „u.k.w.h.”).

Mając powyższe na uwadze Sąd drugiej instancji uznał, że nie było podstaw do dokonania wpisu uwzględniającego wniosek.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie: art. 21 u.k.w.h., art. 233 k.c., art. 1 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 1 i art. 2 ust. 1 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. 2040; dalej: „ustawa z dnia 20 lipca 2018 r.”).

Drugą podstawę kasacyjną skarżąca wypełniła zarzutem naruszenia art. 626² § 5 k.p.c.

Uczestnik w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione przez skarżącą zmierzały do podważenia prawidłowości dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dotyczącej uprawnienia do łączenia lub podziału nieruchomości, na której zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Zarzuty te nie mogły zostać uznane za usprawiedliwione.

Zgodnie z art. 21 u.k.w.h., właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księgę wieczystej w jedną nieruchomość. Stosownie zaś do art. 233 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób; w tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd, zgodnie z którym, mimo braku wyraźnego przepisu zezwalającego na podział nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, właściciel może dokonać takiego podziału i utworzyć dla nowej nieruchomości odrębną księgę wieczystą. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., sygn. akt III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., sygn. akt V CK 278/02, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., sygn. akt III CSK 183/07, Przegląd Sądowy 2008, nr 11-12, s. 195 i nast.). Odmienne - odosobnione - zapatrywanie, na które powołała się skarżąca, dopuszczające możliwość łączenia nieruchomości także na wniosek użytkownika wieczystego Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt I CSK 258/12 (OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95). W uchwale z dnia 13 marca

2015 r., sygn. akt III CZP 116/14, (OSNC 2016, nr 2, poz. 18) Sąd Najwyższy, po przeprowadzeniu gruntownej analizy obu tych stanowisk, opowiedział się za poglądem ukształtowanym wcześniej, przyjmując, że użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste (zob. również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt I CSK 259/15, OSP 2019 r., nr 5, poz. 45). Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy w składzie orzekającym.

Przyznanie użytkownikowi wieczystemu prawa do łączenia i podziału nieruchomości niezależnie od woli właściciela nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym prowadzioby do tego, że w księdze wieczystej założonej dla takiej nieruchomości należałoby wpisać jej właściciela bez wniosku z jego strony. W konsekwencji, to nie uprawniony właściciel, lecz użytkownik wieczysty decydowałby, jaka część gruntu jest nieruchomością, mimo że pojęcie to jest związane z własnością. Związanie przez ustawodawcę, możliwość łączenia i podziału nieruchomości tylko z osobą, której przysługuje prawo własności było celowym działaniem ustawodawcy. Nie ma więc podstaw do uznania, że art. 21 u.k.w.h. zawiera lukę prawną, wymagającą uzupełnienia przez stosowanie do użytkownika wieczystego - *per analogiam* - przepisów o prawie własności. Przyznania użytkownikowi wieczystemu prawa do podziału gruntu, na którym ustanowione jest jego prawo, nie uzasadnia treść art. 233 k.c.; jest to uprawnienie związane tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 k.c. oraz z art. 21 u.k.w.h. Odstępstwo od zasady, że pojęcie nieruchomości gruntowej związane jest tylko z prawem własności, wymagałaby wyraźnego uregulowania przez ustawodawcę, a takiego przepisy prawa obowiązującego nie zawierają (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt I CSK 259/15).

Wbrew zapatrywaniu skarżącej, argumentów na rzecz tezy o przysługiwaniu użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do łączenia i dzielenia nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste nie dostarcza brzmienie art. 626² § 5 k.p.c. Nie można wywodzić uprawnienia składające się na treść prawa użytkowania wieczystego z przepisów regulujących postępowanie związane z dokonywaniem wpisów do księgi wieczystej. Wykładnia art. 626² § 5 k.p.c. prowadzącą do uznania,

że użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do dzielenia lub łączenia nieruchomości, na której ustanowione jest jego prawo, nie da się pogodzić z treścią art. 233 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, 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 interesów całej wspólnoty; ich realizacja mogłoby okazać się niemożliwa w następstwie skorzystania przez użytkownika wieczystego z uprawnienia do podziału lub łączenia nieruchomości bez zgody właściciela (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt I CSK 259/15, OSP 2019 r., nr 5, poz. 45).

W świetle przytoczonej argumentacji, zarzuty naruszenia art. 21 u.k.w.h., art. 233 k.c. i art. 626⁵ § 5 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Za chybione należało uznać również zarzuty naruszenia wskazanych przez skrzącego przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Przewidziane w art. 2 ust. 1a i 1b tej regulacji uprawnienia użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej oraz wyłączenia z istniejącej księgi działki gruntu odnosi się do gruntu zabudowanego w ściśle określony sposób – odmienny, niż w konkretnym stanie faktycznym – i nie zmienia reguły wyrażonej w art. 4 ust. 1, że bez zaświadczenia uprawnionego organu, potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpis w księdze wieczystej nie może zostać dokonany.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

br