

POSTANOWIENIE

Dnia 29 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

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 29 lipca 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 wnioskodawczyni na rzecz uczestnika
kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł, tytułem
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 8 maja 2019 r. Sąd Okręgowy w W., w wyniku apelacji uczestnika Miasta W., zmienił orzeczenie Sądu Rejonowego w W. w ten sposób, że uchylił wpisy w całości i oddalił wniosek (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki ewidencyjnej nr 21/1 o powierzchni 25 m² z obrębu 7-08-5 i przyłączenie jej do księgi wieczystej (...) oraz zamknięcie księgi wieczystej nr (...).

W uzasadnieniu wskazał, że wnioskodawczyni jako wieczysty użytkownik 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.”) nie jest uprawniona do domagania się połączenia nieruchomości, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni domaga się uchylenia postanowienia Sądu drugiej instancji i oddalenia apelacji. Zarzuciła naruszenie: 1) prawa procesowego, tj. 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. i 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 legitymację czynną użytkownikowi wieczystemu do złożenia wniosku o odłączenie nieruchomości i przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej; 2) prawa materialnego, tj. 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 została oddana nieruchomość w użytkowanie wieczyste; art. 233 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, iż użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią tylko w granicach przysługującego mu prawa i nie można wyprowadzić z tego prawa uprawnienia do dzielenia lub łączenia 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 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.; 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 (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 2040; dalej: „ustawa z dnia 20 lipca 2018 r.”) 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; art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. 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 1 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że art. 626⁸ § 2 k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczysto-księgowego, tak w zakresie przebiegu postępowania dowodowego, jak i podstaw orzekania. W związku z tym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej jest jedynie treść wniosku,

treść dołączonych do niego dokumentów i treść księgi wieczystej (zob. uchwała składu 7 sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasada prawna - III CZP 80/90, OSNC 2010, nr 6, poz. 84, wyrok z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01, OSNC 2004, nr 6, poz. 92).

Tak zakreślony normatywnie zakres kognicji sądu wieczysto-księgowego wykluczał możliwość dokonania żadanego wpisu wyłącznie na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., gdyż zgodnie z art. 4 ust. 1 tej ustawy podstawę ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wydane przez właściwy organ. Z tej perspektywy procesowej bez znaczenia prawnego pozostaje okoliczność, iż zaświadczenie to ma charakter deklaratoryjny. Stosownie do art. 217 § 1 i 2 k.p.a. 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. reguluje tryb, organy i zasady wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności (art. 4).

Sąd wieczysto-księgowy nie jest uprawniony do samodzielnego rozstrzygania kwestii wymagających potwierdzenia w zaświadczeniu administracyjnym, zwłaszcza że wniosek dotyczy nieruchomości składającej się z działki nr 21/1 o powierzchni 25 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.), podpada pod działanie tej ustawy (art. 1 ust. 1), należy do organu administracyjnego. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. w art. 1 ust. 1 i ust. 2 operuje pojęciem gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, a zatem jeśli przedmiotowa działka stanowi rodzaj obiektu budowlanego lub urządzenia budowlanego, umożliwiającego prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych położonych na innych gruntach (art. 1 ust. 2 pkt 3 tej ustawy), to dla potwierdzenia tej okoliczności i w efekcie potwierdzenia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo

własności konieczne jest wydanie zaświadczenia administracyjnego (art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.).

W konsekwencji zarzut naruszenia art. 1 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. okazał się bezzasadny. Ponadto podstawa kasacyjna oparta na art. 1 ust. 1 tej ustawy nie konweniuje z żądaniem wniosku o wpis, którego treścią jest połączenie nieruchomości - w stosunku do których wnioskodawczyni 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.

Ubocznie tylko należy zwrócić uwagę, iż w systemie prawa można znaleźć też przepisy, które wymagają do wpisu w księdze wieczystej praw powstałych z mocy prawa decyzji administracyjnej o charakterze deklaratoryjnym (por. art. 20 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Dz.U. Nr 32, poz. 191 oraz art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. Nr 79, poz. 464).

W postępowaniu wieczysto-księgowym, kontroli sądu podlega również skuteczność materialno-prawna czynności prawnej, która stanowi podstawę wpisu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., II CO 116/54, OSN 1956, nr 1, poz. 15; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, niepubl.; z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, niepubl.). Wynika to ze szczególnej roli sądu w przeciwdziałaniu dokonywania wpisów sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw dotyczących nieruchomości i dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a jest nim zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Nie znajduje uzasadnienia ograniczenie roli sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej do organu rejestrowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11, niepubl.). Przepis art. 628⁸ § 2 k.p.c. należy łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK

331/02 niepubl.; z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, niepubl.).

Zgodnie z art. 21 u.k.w.h. właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub sąsiadujących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Przepis ten *expressis verbis* nie przewiduje takiego uprawnienia dla użytkownika wieczystego.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jako część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Może ono powstać na określonych gruntach stanowiących wyłącznie własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków na rzecz osób fizycznych, osób prawnych (art. 232 k.c.) oraz jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33¹ § 1 k.c.). W odróżnieniu od prawa własności, jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu, czy jego zagospodarowania, w szczególności poprzez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.). Wynikający z umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste stosunek obligacyjny między właścicielem a użytkownikiem wieczystym, który określa treść prawa użytkowania wieczystego, stanowi istotny element różniący tę instytucję od praw rzeczowych ograniczonych.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i przeważającym poglądem piśmiennictwa, użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1968 r., OSNCP 1969, nr 11, poz. 188; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 222; 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., CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11 poz. 197.). Wynika to z ukształtowania uprawnień użytkownika wieczystego na podobieństwo właściciela oraz umiejscowienia w kodeksie cywilnym przepisów o użytkowaniu wieczystym

między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przemawia za tym także skutek prawnorzeczowy związany z ustanowieniem użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, tj. powstanie odrębnej własności budynków i urządzeń (art. 235 § 1 k.c. w zw. z art. 31 u.g.n.). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane jako prawo nadrzędne w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211 i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, niepubl.). Oznacza to, że prawem głównym jest użytkowanie wieczyste gruntu, natomiast prawo własności użytkownika wieczystego znajdujących się na tam budynków i urządzeń jest prawem akcesoryjnym.

Zgodnie z art. 233 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób; w tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu zgodnie z przepisami ustawy, zasadami współżycia społecznego oraz postanowieniami umowy oraz rozporządzania prawem użytkowania wieczystego jest skuteczne również względem właściciela gruntu, jednak, co oczywiste, nie może naruszać jego prawa własności. Brzmienie tego przepisu wykazuje podobieństwo do art. 140 k.c., który normuje uprawnienia właściciela, jakkolwiek nie są to prawa tożsame.

Cechą różniącą użytkowanie wieczyste od prawa własności,= jest jego czasowy charakter. Użytkowanie wieczyste co do zasady wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1990; dalej: „u.g.n.”). Stosownie do art. 236 § 1 k.c. oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć

lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści, przy czym w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny (art. 236 § 2 k.c.).

Wynikająca z istoty tego prawa czasowość doznaje wyłomu, gdyż może ono ulec przekształceniu w prawo własności na podstawie decyzji administracyjnej o skutku konstytutywnym w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (jedn. tekst: Dz.U. z 2012 r., poz. 83 ze zm.). Nadto, jak wynika z art. 32 1 i 2 u.g.n., nieruchomości gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody.

Na gruncie art. 21 u.k.w.h. w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że uprawnienie do łączenia nieruchomości (w znaczeniu wieczysto-księgowym) przysługuje wyłącznie właścicielowi (por. uchwały z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24, z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 18; wyrok z dnia 8 kwietnia 2016 r., I CSK 259/15, OSP 2019, nr 5, poz. 45; postanowienia z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02, niepubl).

Stanowisko to zasługuje na akceptację, gdyż tego rodzaju czynności stanowią ingerencję w prawo własności nieruchomości, która to ingerencja wykracza poza zakres normatywnych uprawnień użytkownika wieczystego wynikających z art. 233 k.c.

Jakkolwiek judykatura w odniesieniu do niektórych instytucji prawnych wypełniając luki w przepisach normujących użytkowanie wieczyste, stosuje *per analogiam* przepisy dotyczące własności, przyjmując że zakres uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu jest znacznie szerszy od korzystania z cudzego gruntu przez uprawnionego z jakiegokolwiek innego prawa rzeczowego, poza prawem własności (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66; z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188; postanowienie z dnia 17 stycznia 1974 r.,

III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197; uchwała z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55; z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150; wyrok z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, niepubl.). Niemniej jednak stosowanie analogii z ustawy (w tym wypadku z art. 21 u.k.w.h.) i wyprowadzenie uprawnienia użytkownika wieczystego do skorzystania z instytucji połączenia nieruchomości w znaczeniu wieczysto-księgowym jest niedopuszczalne, gdyż skutkiem takiej rozszerzającej interpretacji art. 21 u.k.w.h. byłoby ograniczenie prawa własności. Przez zastosowanie analogii nie można nakładać nieprzewidzianych w ustawie ograniczeń prawa własności, chronionego także przez Konstytucję RP (art. 64 ust. 3, który stanowi, iż własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności). Należy zauważyć, że ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. i to także mając na względzie jej nowelizację, normując warunki i zasady przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nie przewiduje możliwości łączenia nieruchomości w znaczeniu wieczysto-księgowym, lecz założenie księgi wieczystej dla nieruchomości spełniającej parametry normatywne wymagane tą ustawą (art. 2 ust. 1 pkt 1) oraz podział nieruchomości, w celu wyłączenia z księgi wieczystej takiej części nieruchomości, która tym kryteriom nie odpowiada (art. 2 ust. 1 pkt 2). Powyższe również przemawia przeciwko stosowaniu analogii z art. 21 u.k.w.h., skoro ustawa szczególna jaką, jest ustawa z dnia 20 lipca 2018 r., nie przyznała użytkownikowi wieczystemu prawa do łączenia nieruchomości, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

Odnótowania też wymaga, że w ramach stosunku współwłasności czynności, o których stanowi art. 21 u.k.w.h., są kwalifikowane jako przekraczające zakres zwykłego zarządu (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013, nr 9, poz. 108), a zatem użytkownikowi wieczystemu nie może przysługiwać w tej materii więcej praw, aniżeli współwłaścicielowi. Użytkownik wieczysty może rozporządzać swoim prawem do nieruchomości, które jednak jest prawem słabszym niż prawa własności, a to oznacza, że do złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku na podstawie art. 21 u.k.w.h. konieczna jest zgoda właściciela nieruchomości wyrażona w formie przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Dla prawa użytkowania wieczystego nie jest

prowadzona odrębna księga wieczysta, tak jak np. dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, lecz wpisy dotyczące tego prawa są dokonywane w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (por. art. 25 ust. 1 i 2 u.k.w.h.).

Wprawdzie w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12 (OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95) Sąd Najwyższy na gruncie art. 21 u.k.w.h. zajął odmienny i zarazem, jak się okazuje, odosobniony pogląd, wywodząc uprawnienie użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o połączenie kilku nieruchomości (należących do tego samego właściciela) w jednej księdze wieczystej z art. 626² § 5 k.p.c. oraz z art. 233 k.c. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że art. 626² § 5 k.p.c. reguluje legitymację procesową użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o wpis, żeby zatem wniosek taki mógł zostać uwzględniony, musi istnieć podstawa w przepisach prawa materialnego. Przepis ten nie może być źródłem powstania uprawnień materialno-prawnych. Jeżeli zaś chodzi o przepis art. 233 k.c., to rzeczywiście może się zdarzyć sytuacja, skutkująca koniecznością złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku o odłączenie części nieruchomości i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, ale wiązać się to będzie z wcześniejszą czynnością rozporządzającą użytkownika wieczystego polegającą na zbyciu prawa użytkownika wieczystego do części nieruchomości. Będzie to jednak inna sytuacja niż ta, którą reguluje art. 21 u.k.w.h., bowiem tego rodzaju wpis będzie wynikiem wcześniejszej czynności materialno-prawnej dokonanej w ramach uprawnień wynikających z art. 233 k.c. i normatywnej struktury księgi wieczystej, która nie jest prowadzona, jak wspomniano wyżej, odrębnie dla użytkownika wieczystego.

Podstawy prawnej uwzględnienia wniosku nie mógł też stanowić art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., także w wersji znowelizowanej ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1309; dalej: „nowela z dnia 13 czerwca 2019 r.”). Przede wszystkim, o czym była mowa wyżej, ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. nie zawiera przepisów modyfikujących zasadę wyrażoną w art. 21 u.k.w.h. poprzez przyznanie wieczystemu użytkownikowi prawa do łączenia nieruchomości.

Jakkolwiek w chwili wydawania zaskarżonego postanowienia (8 maja 2019 r.) nie obowiązywały jeszcze znowelizowane przepisy art. 2 ust. 1, ust. 1a i ust. 1b

ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., gdyż zostały uchwalone w dniu 13 czerwca 2019 r., ale w momencie wniesienia skargi kasacyjnej przepisy te już obowiązywały i to w dodatku z mocą wsteczną od 1 stycznia 2019 r. (por. art. 20 w zw. z art. 30 pkt 1 tej noweli). Niezależnie od formalnej wątpliwości, czy zarzut kasacyjny oparty na ww. przepisach mógł zostać skutecznie podniesiony, skoro w chwili wydania prawomocnego postanowienia przez Sąd drugiej instancji nie zostały jeszcze uchwalone, trzeba wyjaśnić, iż wskazany art. 2 ust. 1a i 1b odnosi się do sytuacji, o której stanowi art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (który również został zmieniony nowelą z dnia 13 czerwca 2019 r.) w zw. z art. 1a (wprowadzonym tą nowelą), zgodnie z którym 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 nieruchomości, 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 w życie 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 odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki ewidencyjnej nr 21/1 o powierzchni 25 m² z obrębu (...) i przyłączenie jej do księgi wieczystej (...) oraz zamknięcia księgi wieczystej nr (...). Księga wieczysta nr (...) obejmuje wyłącznie działkę nr 21/1, która stanowi drogę, a zatem 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 wyłączenie 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.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a 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. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według minimalnej stawki taryfowej (§ 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).

ke