

III CZP 116/14, Podział gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. - Uchwała Sądu Najwyższego

Opublikowano: OSNC 2016/2/18, Prok.i Pr.-wkł. 2017/1/57, LEX nr 1652670

Uchwała

Sądu Najwyższego

z dnia 13 marca 2015 r.

III CZP 116/14

Podział gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

TEZA aktualna

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

PUBLIKACJE

Glosa do uchwały SN z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14
Wieczystoksięgowe połączenie kilku nieruchomości na wniosek użytkownika wieczystego
Dopuszczalność podziału gruntu przez użytkownika wieczystego. Glosa do uchwały SN z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Jan Górowski.

Sędziowie SN: Józef Frąckowiak (spr.), Karol Weitz.

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w P.T. przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.T. o odłączenie nieruchomości z ksiąg wieczystych, urządzenie dla nich oddzielnych ksiąg wieczystych oraz wpis prawa własności (...), po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 13 marca 2015 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim 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 faktyczne

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, rozpoznając apelację uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.T., wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 6 czerwca 2014 r., powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił je Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Skarb Państwa jest właścicielem, a Spółdzielnia Mieszkaniowa "B." w P.T. do dnia 5 grudnia 2009 r. wieczystym użytkownikiem trzech nieruchomości położonych w P.T. Pierwsza z nich, o powierzchni 0,9077 ha, jest wpisana do księgi wieczystej nr (...)14/2, druga o powierzchni 0,1871 ha wpisana jest do księgi wieczystej nr (...)15/9, a trzecia o powierzchni 0,34955 ha wpisana jest do księgi wieczystej nr (...)48/3. Przez część tych nieruchomości przechodzą ciągi komunikacyjne, a także część z nich jest zajęta pod tereny zielone w ramach osiedla mieszkaniowego, na którym posadowione są budynki Spółdzielni Mieszkaniowej "B."

Dnia 13 stycznia 2014 r. Spółdzielnia zrzekła się w formie aktu notarialnego prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości opisanych w tym akcie. Jako podstawę prawną zrzeczenia wskazano art. 233 k.c. w związku z art. 246 k.c. Powołano się również na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05 (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125), wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04 (OTK-A Zb.Urz. 2005, nr 3, poz. 24) oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06 (OSNC 2007, nr 6, poz. 81).

W związku z tą czynnością referendarz Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim w dniu 29 kwietnia 2014 r. dokonał wpisów, na podstawie których odłączono z księgi wieczystej nr (...)14/2 nieruchomość niezabudowaną o łącznej powierzchni 0,4790 ha i założono dla niej księgę wieczystą nr (...)30/4, z księgi wieczystej nr (...)15/9 nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 0,0353 ha i założono dla niej księgę wieczystą nr (...)29/4, a z księgi wieczystej nr (...)48/3 nieruchomość niezabudowaną o łącznej powierzchni 0,6268 ha i założono dla niej księgę wieczystą nr (...)31/1. W dziale II każdej z założonych ksiąg wieczystych wpisano jako właściciela Skarb Państwa - Prezydenta Miasta P.T., sprawującego funkcję starosty. Pominięto przy tym wpis Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w P.T. jako użytkownika wieczystego.

Zdaniem Sądu Okręgowego istnieją poważne wątpliwości co do dopuszczalności dokonania przez Spółdzielnię Mieszkaniową "B." opisaną czynności prawnej. Dotyczą one tego, czy dopuszczalne jest wyzbycie się prawa użytkowania wieczystego przez jednostronną czynność prawną uprawnionego, oraz czy możliwe jest wyzbycie się tego prawa tylko co do części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. (...)

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Nieruchomość gruntowa, zgodnie z art. 46 k.c., to część powierzchni ziemskiej stanowiąca 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. Właściciel może połączyć nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą lub graniczą ze sobą (art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 70 - dalej: "u.k.w.h."). Mimo braku analogicznego przepisu pozwalającego na podział nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą, w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że właściciel może podzielić nieruchomość i utworzyć dla nowych nieruchomości odrębne księgi wieczyste. Uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przysługuje jednak wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu (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, nie publ., oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, "Przeгляд Sądowy" 2008, nr 11-12, s. 194).

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 pojęcie 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. Powstaje więc 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. W razie dopuszczenia takiej możliwości, w księdze wieczystej założonej dla takiej nieruchomości należałoby wpisać jej właściciela, nawet bez wniosku z jego strony. W istocie jednak pojęcie nieruchomości związane zostałoby tylko pośrednio z prawem własności, gdyż nie uprawniony właściciel decydowałby, która część gruntu jest nieruchomością, ale użytkownik wieczysty, a więc osoba, której prawo obciąża nieruchomość. W konsekwencji trzeba uznać, że art. 21 u.k.w.h. nie zawiera 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 rozumowanie, które nie ma 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, wymagałoby wyraźnego zezwolenia ustawodawcy, którego brak. Z tych względów nie ma podstaw do przyznawania użytkownikowi wieczystemu w drodze wykładni - w istocie contra legem - uprawnienia do łączenia i dzielenia nieruchomości gruntowej oddanej mu w użytkowanie wieczyste.

Istotnym argumentem za przyznaniem użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do łączenia

i dzielenia gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste ma być art. 626² § 5 k.p.c. Z tego przepisu wynika, że wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel 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 wtedy, gdy odłączył od nieruchomości, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, część tej nieruchomości i złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości lub o jej przyłączenie do innej księgi wieczystej, ewentualnie o połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej.

Oceniając ten argument warto zwrócić uwagę, że uprawnie użytkownika wieczystego do podziału nieruchomości, na której ustanowione zostało jego prawo, wywodzi się z przepisów regulujących postępowanie o dokonanie wpisu. Zasadniczy sprzeciw budzi wywodzenie uprawnienia składającego się na treść prawa użytkownika wieczystego z przepisów regulujących postępowanie związane z dokonywaniem wpisów do księgi wieczystej. Jak wskazano, z art. 233 k.c. wynika uprawnienie użytkownika wieczystego do rozporządzania tylko jego prawem, jednak z uprawnienia do rozporządzania prawem użytkownika wieczystego nie wynika 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, nie znajduje więc 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 procesowych nie ma 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, a jest to wniosek niewątpliwie niemożliwy do zaakceptowania. Trudno uznać, że wymienione w tym przepisie osoby, tylko z tego względu, iż mogą składać wnioski o wpis do księgi wieczystej, mają uprawnienie do dzielenia lub łączenia nieruchomości, na których ustanowione są przysługujące im prawa. Przepisy regulujące wpisy do księgi wieczystej nie mogą być uzasadnieniem kreowania uprawnień do dzielenia lub łączenia nieruchomości, pojęcie nieruchomości bowiem związane jest z prawem własności i takie uprawnienia mogą przysługiwać tylko właścicielowi. Przyznanie takiego uprawnienia innej osobie musiałoby mieć wyraźną podstawę ustawową (...).

Należy także podkreślić, że użytkowanie wieczyste jest ściśle związane z wierzytelnością, jaka przysługuje właścicielowi nieruchomości. Ma on przez czas trwania tego prawa 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 i o zakresie jego długu, czego bez zgody wierzyciela nie może czynić (art. 519 k.c.). Wyjątek przewiduje tylko art. 233 k.c., który zezwalając na rozporządzenie prawem użytkownika wieczystego, zezwala również w sposób dorozumiany na wstąpienie nabywcy tego prawa w dług z nim związany. Poza tym 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. Przyznanie uprawnienia do podziału lub łączenia nieruchomości użytkownikowi wieczystemu mogłoby wyraźnie kolidować z realizacją tych planów. Wskazuje na to także stan faktyczny, na tle którego powstało rozstrzygane zagadnienie prawne. 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. Skarb Państwa jako właściciel gruntu powinien mieć decydujący głos w sprawie tego, jaka nieruchomość jest przedmiotem jego prawa. (...)

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 w skład uprawnień użytkownika wieczystego, podobnie jak właściciela, wchodzi uprawnienie do wyzbycia się tego prawa, to do wyzbycia się prawa należy stosować odpowiednio art. 902¹ i 902² k.c. Stosowanie tych przypisów do wyzbycia się użytkownika wieczystego jest tym bardziej uzasadnione, że właściciela i użytkownika wieczystego łączy stosunek prawny, z którego nie tylko wynika prawo użytkownika wieczystego, ale również obowiązek świadczenia opłat z tytułu tego prawa. Umowa, o której mowa w wymienionych przepisach, jest wobec tego nie tylko uzasadniona ze względu na to, że uprawnienia użytkownika wieczystego są najbardziej zbliżone do uprawnień właściciela, ale także dlatego, że stwarza ona płaszczyznę do uzgodnienia interesów właściciela i użytkownika wieczystego w związku z przedwczesnym zakończeniem łączącego ich stosunku prawnego. Mając to na względzie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. orzekł, jak w uchwale.