

III CZP 115/17, Postępowanie rozgraniczeniowe w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. - Uchwała Sądu Najwyższego

LEX nr 2566989

Uchwała

Sądu Najwyższego

z dnia 19 października 2018 r.

III CZP 115/17

Postępowanie rozgraniczeniowe w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

TEZA aktualna

Użytkownik wieczysty nie może żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom, jeżeli stanowią one własność tego samego właściciela.

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Marta Romańska.

Sędziowie SN: Władysław Pawlak (spr.), Karol Weitz.

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku E. sp. z o.o. w O. przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty Z., S. K., J. K. i G. S.A. w C. o rozgraniczenie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 października 2018 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w C. postanowieniem z dnia 21 listopada 2017 r., sygn. akt VI Ca (...),

"Czy dopuszczalne jest przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego między użytkownikami wieczystymi sąsiadujących działek wyodrębnionych geodezyjnie i mających założone odrębne księgi wieczyste, stanowiących własność tego samego podmiotu - Skarbu Państwa?"

podjął uchwałę:

Użytkownik wieczysty nie może żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom, jeżeli stanowią one własność tego samego właściciela.

Uzasadnienie faktyczne

Wnioskodawca E. sp. z o.o. w O. jako wieczysty użytkownik nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa składającej się z działek nr 804/79, 804/80 i 804/98, położonej w O., objętą księgą wieczystą (...) domagał się jej rozgraniczenia z nieruchomością Skarbu Państwa pozostającą w użytkowaniu wieczystym uczestnika "G." S.A. w C., położoną w O., składającą się z działki nr 804/77, objętą księgą wieczystą (...) i z nieruchomością Skarbu Państwa, pozostającą w użytkowaniu wieczystym uczestników J. K. i S. K., położoną w O.,

składającą się z działki nr 804/14, objętą księgą wieczystą (...).

Postępowanie administracyjne zakończyło się wydaniem decyzji rozgraniczeniowej, z którą nie zgodził się wnioskodawca, w następstwie czego sprawa o rozgraniczenie została przekazana przez organ administracyjny do Sądu Rejonowego w Z., który postanowieniem z dnia 30 maja 2017 r. oddalił wniosek o rozgraniczenie. W uzasadnieniu wyjaśnił, że zgodnie z art. 153 k.c. rozgraniczenie może być dokonane tylko pomiędzy nieruchomościami, które nie stanowią własności tego samego właściciela. Z uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem nie wynika uprawnienie do decydowania o nieruchomości jako przedmiocie prawa własności, w tym uprawnienie do decydowania jaka część powierzchni ziemskiej stanowi przedmiot własności. W ocenie Sądu pierwszej instancji, zaistniały spór może być rozwiązany przez skorygowanie decyzji dotyczącej oznaczenia granic ewidencyjnych działek, które oddano w użytkowanie wieczyste, w trybie administracyjnym, z inicjatywy właściciela, bowiem nikt poza nim nie jest uprawniony do decydowania o przebiegu granic działek.

Rozpoznając apelację wnioskodawcy, Sąd Okręgowy w C. powziął wątpliwości, które wyraził w przedstawionym do rozstrzygnięcia pytaniu prawnym.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uregulowana w art. 390 § 1 k.p.c. instytucja pytań prawnych, jako odstępstwo od konstytucyjnej zasady niezawisłości orzeczniczej sędziów, w sprawowaniu swojego urzędu, którzy podlegają jedynie Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji), wymaga ścisłej wykładni (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1999 r., III CZP 62/98, OSNC 1999, Nr 10, poz. 166). Dlatego też udzielenie odpowiedzi na zagadnienie prawne, które prowadzi do merytorycznego związania sądu drugiej instancji w zakresie sposobu interpretacji danego zagadnienia (art. 390 § 2 k.p.c.), jest uzasadnione jedynie wtedy, gdy zachodzi rzeczywista potrzeba wyjaśnienia poważnych wątpliwości o decydującym znaczeniu dla rozstrzygnięcia sprawy oraz pozostaje z tym rozstrzygnięciem w związku przyczynowym.

Podobnym zagadnieniem prawnym zajmował się już Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 września 1972 r., III CZP 57/72 (RPEiS 1973, nr 1, s. 320) i w odpowiedzi na pytanie, czy dopuszczalne jest rozgraniczenie dwu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, z których jedna znajduje się w zarządzie i użytkowaniu spółdzielni, a druga w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych, wyjaśnił, że w wypadku, gdy na jednej z sąsiadujących nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, ustanowiono użytkowanie, a na drugiej użytkowanie wieczyste, granice zaś korzystania z tych nieruchomości stały się sporne, użytkownik, jak również użytkownik wieczysty mogą dochodzić swoich uprawnień w drodze powództwa o ustalenie zakresu korzystania z przysługujących im praw.

Sąd Najwyższy uznał, iż zachodzą podstawy do udzielenia odpowiedzi na przedstawione przez Sąd Okręgowy w C. pytanie prawne. W tamtej sprawie spór graniczny wystąpił między użytkownikiem i wieczystym użytkownikiem, a zatem w odmiennej konfiguracji podmiotowej niż w niniejszej sprawie, w której wniosek o rozgraniczenie dotyczy nieruchomości stanowiących wprawdzie własność tego samego podmiotu - Skarbu Państwa,

ale które pozostają w użytkowaniu wieczystym różnych podmiotów. W tym czasie regulacja rozgraniczenia nieruchomości była normowana, oprócz art. 153 k.c., także przez nieobowiązujący już obecnie dekret z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 53, poz. 298, z późn. zm.). Na podstawie tego dekretu w związku przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, z późn. zm.), Sąd Najwyższy, w innej sprawie, przyznał uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o rozgraniczenie poprzednim właścicielom sąsiadujących nieruchomości, które na mocy tego dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy (art. 1), jeśli przysługiwały im do tych gruntów prawo wieczystej dzierżawy lub prawo zabudowy (por. orzeczenie z dnia 17 lipca 1951 r., C 754/50, OSN (C) 1952, Nr 3, poz. 68).

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). 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 lub jego zagospodarowania, w szczególności przez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.). 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 października 1968 r., III CZP 98/68, 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). Judykatura, wypełniając luki w przepisach normujących użytkowanie wieczyste, stosuje per analogiam przepisy dotyczące własności, zakres bowiem 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, z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, Nr 11, poz. 197, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150, i z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, nie publ.). Instytucja użytkowania wieczystego obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo użytkowania w oznaczonych granicach z oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela i do rozporządzania tym prawem, a z drugiej strony w relacjach pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem zawiera elementy stosunku zobowiązaniowego, które wynikają z zawartej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, określającej sposób korzystania z tego gruntu przez użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 153 k.c. jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich

okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Artykuł 153 k.c., jak i przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, z późn. zm.; dalej:

"pr. geod.") nie definiują nieruchomości dla celów rozgraniczenia, ale nie ulega wątpliwości, że w tej kwestii należy odwołać się do art. 46 § 1 k.c., który zawiera normatywną definicję nieruchomości w znaczeniu materialno-prawnym. Artykuł 46 k.c. identyfikuje nieruchomość z taką częścią powierzchni ziemskiej, która stanowi odrębny przedmiot własności, czyli jest to teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony gruntami innych podmiotów bez nawiązania do ksiąg wieczystych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r. V CK 278/02, nie publ.).

W rozpoznawanej sprawie definicja kodeksowa nieruchomości nie jest wystarczająca, gdyż wszystkie stanowiące przedmiot postępowania nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym podmiotom i mają założone odrębne księgi wieczyste. Zatem pomimo, że wszystkie działki tworzące nieruchomości sąsiadują ze sobą i mogłyby jako całość stanowić jeden przedmiot własności, to jednak istnieje nie jedna nieruchomość, lecz trzy odrębne nieruchomości, czyli tyle ile jest ksiąg wieczystych. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00 (nie publ), stwierdził, że założenie księgi wieczystej oznacza, iż jest tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych, ponieważ według art. 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1916; dalej: "u.k.w.h."), co do zasady, dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Księga wieczysta jest zatem czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość (zob. też uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., V CK 114/02, OSNC 2004 Nr 12, poz. 201). Podobnie, jak przez wyodrębnienie, obszar gruntu może stać się odrębnym przedmiotem własności, tak samo przez połączenie z innym przedmiotem własności (gruntami) tego samego właściciela, może tę odrębność utracić. W związku z tym, jeżeli księga wieczysta obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną, to w sensie prawnym istnieje jedna nieruchomość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN z 2003 r. Nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 24).

W uchwalach z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, (OSNC 2007 Nr 2, poz. 24) i z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, (OSNC 2016, Nr 2, poz. 18), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h., tj. do połączenia kilku nieruchomości w księgę wieczystą w jedną nieruchomość, jak i nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, gdyż są to uprawnienia przysługujące wyłącznie właścicielowi.

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 (art. 233 k.c.). Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu oraz rozporządzania prawem użytkowania wieczystego jest skuteczne również względem właściciela gruntu. Treść tego przepisu wykazuje podobieństwo do art. 140 k.c., który normuje uprawnienia właściciela, jakkolwiek nie są to prawa tożsame. W ramach uprawnienia do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego, użytkownik wieczysty

może natomiast zbyć część tego prawa (o ile jest to prawnie możliwe w konkretnym stanie faktycznym z uwagi na konstrukcję użytkowania wieczystego), w zakresie, w jakim prawo to obciąża wydzieloną część nieruchomości i po wpisie do księgi wieczystej, zgodnie z art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.; dalej: "u.g.n."), powstanie prawo użytkowania wieczystego z wyodrębnionej części, jako odrębne prawo użytkowania wieczystego. Tak samo należy ocenić uprawnienie współużytkownika wieczystego do zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu przez podział fizyczny tego prawa. Wymaga podkreślenia, że podział wieczysto-księgowy nieruchomości (art. 21 u.k.w.h.) nie jest tożsamy z podziałem nieruchomości, o którym stanowią przepisy art. 92 i n.u.g.n. Jednak z uprawnienia do zbycia całości, czy wyodrębnionej części prawa użytkowania wieczystego, jak również z uprawnienia przewidzianego w art. 97 ust. 1 i 2 u.g.n. nie można wyprowadzić uprawnienia użytkownika wieczystego do ustalenia zakresu tego prawa przez rozgraniczenie nieruchomości, na których zostały ustanowione na rzecz różnych podmiotów prawa użytkowania wieczystego, których zakres stał się sporny, gdy obciążone prawami użytkowania wieczystego nieruchomości stanowią własność tego samego podmiotu. Rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów (art. 29 ust. 1 pr. geod). Rozgraniczeniu podlegają, w miarę potrzeby, wszystkie lub niektóre granice określonej nieruchomości z przyległymi nieruchomościami i innymi gruntami (art. 29 ust. 2 pr. geod.). Sprawa o rozgraniczenie służy urzeczywistnieniu prawa własności; jest niejako roszczeniem uzupełniającym, wypływającym z tego prawa, gdyż ustalenie granic służy określeniu zakresu uprawnień właściciela, ściśle określeniu obszaru nieruchomości, na którym prawo to się rozciąga. W wyniku rozgraniczenia dochodzi do ustalenia zakresu tytułów własności uczestniczących w postępowaniu właścicieli, a prawomocne orzeczenie w tym przedmiocie ma ten skutek, że własność gruntów rozciąga się do ustalonej granicy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 sierpnia 1963 r., I CR 136/63, OSNCP 1964, Nr 10, poz. 203). Jako instytucja prawa rzeczowego jest związana z prawem własności nieruchomości, a nie z innymi prawami rzeczowymi, nawet w przypadkach, gdy z wnioskiem o rozgraniczenie mogą wystąpić także podmioty, którym przysługują na nieruchomości, inne niż własność, prawa rzeczowe.

Normatywna konstrukcja i istota rozgraniczenia zakłada spełnienie kumulatywnie dwóch przesłanek, a mianowicie istnienia odrębnych nieruchomości (przesłanka przedmiotowa), które nie stanowią własności tego samego podmiotu (przesłanka podmiotowa).

Rozgraniczenie nieruchomości implikuje istnienie sporu, do zaistnienia którego konieczne jest występowanie co najmniej dwóch podmiotów.

Innymi słowy, właściciel dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości nie może pozostawać w sporze prawnym, co do przebiegu granic pomiędzy nimi. Zresztą zastosowanie ustawowych kryteriów rozgraniczenia jest możliwe wówczas, gdy spór graniczny dotyczy nieruchomości niestanowiących własności tego samego podmiotu. W razie, gdy dwie sąsiadujące ze sobą nieruchomości należą do tego samego podmiotu bezprzedmiotowe jest kryterium prawne wynikające np. z zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów, czy też

kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania. Na taki sens rozgraniczenia nieruchomości wskazuje też art. 36 pr. geod.

Na etapie administracyjnym, rozgraniczenie nieruchomości jest przeprowadzane z urzędu lub na wniosek strony. Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości przeprowadza się z urzędu przy scaleniu gruntów, a także, jeżeli brak wniosku strony, a potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny uzasadniają przeprowadzenie rozgraniczenia (art. 30 ust. 1 i 2 pr. geod.). Pojęcie strony należy rozumieć w znaczeniu, o którym stanowi art. 28 k.p.a., czyli stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Okoliczność, że rozgraniczenie jest wszczynane z urzędu, a także na wniosek strony, która nie jest właścicielem, o ile wykaże interes prawny, nie stanowi argumentu uzasadniającego prowadzenie rozgraniczenia nieruchomości, co do których prawo użytkowania wieczystego przysługuje różnym podmiotom, ale stanowiących własność tego samego podmiotu. Zarówno bowiem z kodeksowej regulacji rozgraniczenia, jak i z przepisów pr. geod. wynika, że przedmiotem rozgraniczenia muszą być nieruchomości niestanowiące własności tego samego podmiotu. Otóż, art. 153 zd. 2 fine k.c. stanowi o możliwości zasądzenia dopłaty na rzecz jednego z właścicieli. Tak samo art. 33 ust. 3 pr. geod. wskazuje na właścicieli nieruchomości.

Wieczysty użytkownik nieruchomości, o ile wykaże interes prawny w rozgraniczeniu nieruchomości w rozumieniu art. 28 k.p.a. na etapie postępowania administracyjnego, a w postępowaniu nieprocesowym interes prawny w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., jest uprawniony do złożenia wniosku o rozgraniczenie jej z sąsiednią nieruchomością/sąsiednimi nieruchomościami w wypadku, gdy takie uprawnienie przysługuje właścicielowi nieruchomości, na której zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, czyli w sytuacji, gdy sąsiadujące nieruchomości nie stanowią własności tego samego podmiotu. Uprawnienie użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o rozgraniczenie nieruchomości oznacza, iż będzie ono prowadzone przy uwzględnieniu ustawowych kryteriów właściwych dla prawa własności i dotyczyć będzie nieruchomości (art. 153 k.c.). Inaczej rzecz ujmując, rozgraniczenie nieruchomości inicjowane przez użytkownika wieczystego jest emanacją uprawnienia właściciela nieruchomości, a zatem granice nieruchomości nie mogą być modyfikowane np. wskutek nabycia przez użytkownika wieczystego wskutek zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu na sąsiedniej nieruchomości również oddanej w użytkowanie wieczyste (co do nabycia użytkowania wieczystego przez zasiedzenie zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - III CZP 63/75, OSNCP 1976, Nr 12, poz. 259), czy według ostatniego spokojnego stanu posiadania użytkownika wieczystego. Zakres uprawnień użytkownika wieczystego do nieruchomości nie może być szerszy od zakresu praw przysługujących jej właścicielowi.

Od uprawnienia do złożenia wniosku o rozgraniczenie należy odróżnić uprawnienie do ustalenia zakresu (zasięgu) prawa użytkowania wieczystego na gruncie, w sytuacji, gdy granice wykonywania tych praw, obciążających sąsiadujące nieruchomości, należące do tego samego właściciela, stały się sporne. Uprawnienie to wynika z ochrony prawa użytkowania wieczystego, które może być realizowane zarówno w stosunku do właściciela nieruchomości, na której to prawo zostało ustanowione, jak i w stosunku do wieczystych użytkowników

sąsiednich nieruchomości, w trybie procesu o ustalenie, jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z dnia 5 września 1972 r., III CZP 57/72, względnie w ramach powództwa o wydanie części spornego gruntu.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. jw