

## **Uchwała z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06**

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak*

*Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Fabryki Aparatury Pomiarowej "P." S.A. z siedzibą w Ś. przy uczestnictwie Skarbu Państwa-Starosty Ś. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa oraz Jerzego K. i Jerzego O. o odłączenie działki nr 12 z księgi wieczystej nr (...)71 do księgi wieczystej nr (...)70, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 7 kwietnia 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z dnia 7 lutego 2006 r.:

"Czy uprawnienie określone w art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.) do żądania połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość służy także wieczystemu użytkownikowi?"

podjął uchwałę:

**Użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).**

### **Uzasadnienie**

Fabryka Aparatury Pomiarowej „P.” S.A. z siedzibą w Ś. wniosła o odłączenie z księgi wieczystej nr (...)71 działki nr 12, przyłączenie jej do księgi wieczystej nr (...)70, a następnie zamknięcie księgi wieczystej nr (...)71. Do wniosku dołączyła wypis z ewidencji gruntów i wyrys mapy ewidencyjnej dla działki nr 12 z dnia 14 grudnia 2004 r. W dniu 28 stycznia 2005 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Świdnicy dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem. Skargę na powyższy wpis złożył uczestnik postępowania Skarb Państwa – Starosta Ś.

Postanowieniem z dnia 6 września 2005 r. Sąd Rejonowy w Świdnicy utrzymał w mocy zaskarżony wpis. W uzasadnieniu wskazał, że art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.") powinien mieć zastosowanie także wobec użytkownika wieczystego gruntu, gdyż ograniczenie tego przepisu wyłącznie do właścicieli spowodowałoby takie ograniczenie użytkowników wieczystych w rozporządzaniu swoim prawem, którego przepisy prawa materialnego w ogóle nie przewidują (art. 233 i art. 57 § 1 k.c. w zw. z art. 237 k.c.).

W apelacji uczestnik postępowania Skarb Państwa – Starosta Ś. domagał się zmiany postanowienia i oddalenia wniosku o wpis w księdze wieczystej nr (...)70 działki nr 12.

W uzasadnieniu postanowienia o przedstawieniu zagadnienia prawnego Sąd Okręgowy podkreślił w szczególności, że stanowisko Sądu Rejonowego jest trafne, skoro uprawnienie do rozporządzania prawem użytkownika wieczystego stanowi atrybut tego prawa i uzależnienie skuteczności wniosku użytkownika wieczystego od woli właściciela nie znajduje uzasadnienia w przepisach kodeksu cywilnego. Można jednak przyjąć stanowisko odmienne i uznać, że skuteczność wniosku użytkownika wieczystego żądania połączenia wieczystoksięgowego nieruchomości objętych prawem użytkownika wieczystego jest uzależniona od zgody właściciela, gdyż mimo znacznego podobieństwa do prawa własności użytkowanie wieczyste jest jednak prawem na rzeczy cudzej. Wydaje się – zdaniem Sądu Okręgowego – że taki pogląd może też wynikać z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02 (nie publ.).

Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa wniosła o rozstrzygnięcie, że uprawnienie określone w art. 21 u.k.w.h. do żądania połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość nie służy wieczystemu użytkownikowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 21 u.k.w.h., właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

W związku ze sformułowaniem zagadnienia prawnego przez Sąd Okręgowy w Świdnicy przedmiotem rozważań może być jedynie kwestia, czy uprawnienie do żądania połączenia nieruchomości przysługuje nie tylko ich właścicielowi, ale również użytkownikowi wieczystemu wszystkich łączonych nieruchomości.

Zagadnienie prawne nie dotyczy natomiast kwestii, czy na podstawie art. 21 u.k.w.h. użytkownik wieczysty może żądać połączenia w jednej księdze wieczystej kilku praw użytkowania wieczystego. Należy jednak zauważyć, że ewentualne opowiedzenie się za tezą o dopuszczalności stosowania art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego sprawiałoby, że połączenie kilku nieruchomości w jedną nieruchomość oznaczałoby w konsekwencji połączenie kilku praw użytkowania wieczystego w jedno prawo. Połączenie takie oznaczałoby w konsekwencji połączenie kilku nieruchomości w jedną, gdyż, po pierwsze, prawo użytkowania wieczystego obciąża całą nieruchomość gruntową, i po drugie, do ujawnienia prawa użytkowania wieczystego nie zakłada się odrębnej księgi wieczystej dla tego prawa, ale wpisuje się je w dziale drugim księgi prowadzonej dla nieruchomości (art. 25 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h.).

Definicja nieruchomości została zamieszczona w art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie definiują nieruchomości. Według przeważającego stanowiska przyjętego w orzecznictwie i piśmiennictwie, nie ma podstaw do przeciwstawiania sobie dwóch różnych pojęć nieruchomości: materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego). Przedstawiona wyżej definicja nieruchomości gruntowej jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg, jednakże gdy dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”. Odnosi się ona również do graniczących z sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale niegraniczących z sobą. Właściciel może w takiej sytuacji skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 21 u.k.w.h. i doprowadzić do połączenia kilku nieruchomości w jedną. Rozważane uprawnienie jest wyłącznym atrybutem właściciela.

Wykładnia gramatyczna art. 21 u.k.w.h. prowadzi zatem do jednoznacznego wniosku, że do żądania połączenia w księdze wieczystej kilku nieruchomości jest uprawniony wyłącznie ich właściciel, nie ulega zatem wątpliwości, że art. 21 u.k.w.h. nie może być stosowany wprost do użytkownika wieczystego. W tej sytuacji można by poprzestać na wnioskach wynikających z paremii *clara non sunt interpretanda* i

*interpretatio cessat in claris* oraz zaniechać stosowania dalszych reguł interpretacyjnych, jednakże w nowszym piśmiennictwie trafnie zakwestionowano ograniczanie się wyłącznie do klaryfikacyjnej koncepcji wykładni prawa.

Wykładnia logiczna art. 21 u.k.w.h. może w rozważanej sytuacji polegać na zastosowaniu jednego z dwóch przeciwstawnych wnioskowań: *argumentum a contrario* albo *argumentum a simili*. Pierwsze wnioskowanie oznacza, że skoro tylko właściciel może żądać połączenia w księdze wieczystej kilku nieruchomości, to takie uprawnienie nie przysługuje nikomu innemu. Z drugiego wnioskowania, posługującego się *analogia legis*, może zaś wynikać, że wobec podobieństwa pozycji prawnej właściciela i użytkownika wieczystego uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h. przysługuje również użytkownikowi wieczystemu. Rozważenia zatem wymaga, czy art. 21 u.k.w.h. może być stosowany do użytkownika wieczystego odpowiednio albo w drodze analogii. Należy przy tym zauważyć, że szczególne wątpliwości wywołuje wykładnia, która odpowiednio albo analogiczne stosowanie odnosi do jednego tylko elementu normy zamieszczonej w art. 21 u.k.w.h., mianowicie do określenia osoby uprawnionej do występowania z żądaniem połączenia nieruchomości. Zastosowanie takiej ograniczonej metody wykładni budzi poważne wątpliwości, ponieważ omawiany przepis uzyskiwałby w ten sposób zupełnie nowy obszar działania, ingerujący istotnie w sferę uprawnień właściciela.

Odpowiednie stosowanie art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego musiałoby znajdować podstawę prawną w konkretnym przepisie. W kodeksie cywilnym zostały zamieszczone dwa przepisy, które przewidują odpowiednie stosowanie przepisów o własności do użytkowania wieczystego. Obydwa odsyłają do przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości: art. 234 k.c. w zakresie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i art. 237 k.c. w zakresie przeniesienia użytkowania wieczystego. Żądanie połączenia nieruchomości w księdze wieczystej oczywiście nie ma związku z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste. Żądanie to nie ma też związku z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego ani z przeniesieniem własności nieruchomości, zwrot „przeniesienie własności” (art. 155 i nast. k.c.) oznacza bowiem przejście własności rzeczy z jednej osoby na drugą na podstawie umowy; w wypadku połączenia nieruchomości w księdze wieczystej nie dochodzi ani do zawarcia umowy, ani do przejścia własności. Przepisy art. 234 i 237 k.c. upoważniają zresztą do odpowiedniego stosowania do użytkowania wieczystego przepisów o własności w przedstawionym wyżej zakresie, a nie do

odpowiedniego stosowania do użytkownika wieczystego przepisów dotyczących właściciela. Żaden z tych przepisów nie może zatem stanowić podstawy do odpowiedniego stosowania art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego.

Pozostaje w tej sytuacji do rozważenia, czy istnieją podstawy do analogicznego stosowania art. 21 u.k.w.h. W orzecznictwie oraz we współczesnym piśmiennictwie utrwalony jest pogląd, że użytkowanie wieczyste jest prawem *sui generis*, usytuowanym między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi. Podkreśla się przy tym, że jest ono bliższe własności niż prawom rzeczowym ograniczonym, co wynika m.in. z art. 234 i 237 k.c. Konsekwentnie więc w kwestiach nieuregulowanych w art. 232-243 k.c. stosuje się w drodze analogii raczej przepisy o własności niż o prawach rzeczowych ograniczonych.

Spostrzeżenie to dotyczy w szczególności analogicznego stosowania przepisów o treści i wykonywaniu oraz o ochronie własności, w tym art. 231 k.c. (zob. 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., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, "Prokuratura i Prawo" 1997, nr 10, poz. 35, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 11/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 199, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 oraz z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125). Możliwe jest też w pewnym zakresie analogiczne stosowanie do użytkownika wieczystego niektórych przepisów o prawach rzeczowych ograniczonych, w tym zwłaszcza art. 246 k.c., dotyczącego zrzeczenia się tych praw (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05), i art. 247 k.c., odnoszącego się do ich wygaśnięcia wskutek konfuzji.

Wymienione orzeczenia Sądu Najwyższego dopuszczają analogiczne stosowanie do użytkownika wieczystego przepisów o własności, a nie analogiczne stosowanie do użytkownika wieczystego przepisów dotyczących właściciela. Ewentualne opowiedzenie się za tezą o dopuszczalności stosowania art. 21 u.k.w.h. w drodze analogii do użytkownika wieczystego mogłoby zatem oznaczać tylko tyle, że użytkownik wieczysty byłby uprawniony do żądania połączenia w księdze wieczystej przysługujących mu praw użytkownika wieczystego. Jak już

jednak wspomniano, rozważania w tej kwestii wykraczałyby poza zakres zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

W związku z uzasadnieniem przedstawionego Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego rozważenia wymaga, czy dopuszczalność analogicznego stosowania art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego znajduje podstawę w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CK 278/02 (nie publ.). Według tego postanowienia, podstawę prawną wieczystoksięgowego podziału nieruchomości można dostrzec w regulacji zamieszczonej w art. 21 u.k.w.h.; skoro z woli właściciela dochodzi do połączenia nieruchomości, to może również dojść do ich rozłączenia. Podzielając ten pogląd należy podkreślić, że Sąd Najwyższy nie zajął stanowiska co do dopuszczalności wieczystoksięgowego podziału nieruchomości na żądanie użytkownika wieczystego.

W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy wypowiadał się w kwestii możliwości doprowadzenia przez użytkownika wieczystego do podziału gruntu będącego przedmiotem współużytkowania wieczystego kilku podmiotów, np. małżonków bądź spadkobierców. Ewentualne zaaprobowanie stanowiska, że użytkownik wieczysty byłby uprawniony do żądania zniesienia współużytkowania m.in. przez fizyczny podział gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, mogłoby stanowić argument przemawiający za przyjęciem tezy, że jest on legitymowany do zgłoszenia „odwrotnego” żądania, czyli zmierzającego do wieczystoksięgowego połączenia dwóch gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.

Pogląd o dopuszczalności zniesienia współużytkowania wieczystego na wniosek użytkownika wieczystego, bez potrzeby uzyskania zgody właściciela gruntu, został przedstawiony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 85/69 (OSNCP 1970, nr 10, poz. 172). Z cechy zbywalności prawa użytkowania wieczystego Sąd Najwyższy wywiódł, że prawo to może być przeniesione nie tylko w drodze czynności cywilnoprawnej, ale również może ono przejść na inne osoby w drodze dziedziczenia ustawowego lub testamentowego oraz na podstawie orzeczenia sądu. W tym ostatnim wypadku w grę wchodzi przede wszystkim przeniesienie lub podział tego prawa w postępowaniu działowym lub w postępowaniu zmierzającym do zniesienia prawa istniejącego między współużytkownikami wieczystymi. W uchwale z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70 (OSNCP 1971, nr 9, poz. 147) Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że

dopuszczalne jest zniesienie współwłasności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości w rozumieniu art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz.U. Nr 31, poz. 132 ze zm.) przy równoczesnym zniesieniu wieczystego użytkowania.

Abstrahując od oceny aktualności przedstawionych uchwał Sądu Najwyższego w obowiązującym stanie prawnym, należy podkreślić, że pogląd o dopuszczalności zniesienia współużytkowania wieczystego przez jego fizyczny podział wynika ze zbywalnego charakteru prawa użytkowania wieczystego (art. 233 k.c.) i w konsekwencji prowadzi do podziału nieruchomości gruntowej. Nie przesądza to jednak o możliwości zgłoszenia przez użytkownika wieczystego skutecznego żądania zmierzającego do połączenia wieczystoksięgowego kilku nieruchomości, skoro, jak wspomniano, uprawnienie określone w art. 21 u.k.w.h. nie ma związku z cechą zbywalności ani prawa własności, ani prawa użytkowania wieczystego.

Wykładnia logiczna art. 21 u.k.w.h. prowadzi zatem, podobnie jak wykładnia gramatyczna, do jednoznacznego wniosku, że przewidziane w tym przepisie uprawnienie przysługuje tylko właścicielowi łączonych nieruchomości.

Odmiennej oceny w rozważanym zakresie nie uzasadnia zastosowanie reguł wykładni systemowej i funkcjonalnej. Uprawnienie właściciela przewidziane w art. 21 u.k.w.h. wynika z przysługującego mu prawa podmiotowego własności. Prawo to, zgodnie z poglądem przyjętym w piśmiennictwie, składa się z dwóch uprawnień podstawowych, które obejmują dalsze uprawnienia szczegółowe. Uprawnieniami podstawowymi są wymienione w art. 140 k.c. uprawnienia do korzystania z rzeczy i do rozporządzania nią. Opowiedzenie się za tezą o stosowaniu art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego stanowiłoby zatem niedopuszczalną ingerencję w podmiotowe prawo własności rzeczy.

Analiza przepisów kodeksu cywilnego nie przemawia jednak za stwierdzeniem, że ustawodawca przewidział tak istotne ograniczenie uprawnień właściciela. Nie wynika to zwłaszcza z art. 233 k.c., określającego zakres uprawnień użytkownika wieczystego. Uprawnienia te obejmują korzystanie z gruntu i rozporządzanie prawem użytkowania wieczystego, nie dotyczą zaś prawa własności gruntu, na którym zostało ustanowione użytkowanie wieczyste. Tylko właściciel jest zatem uprawniony do decydowania o zgłoszeniu żądania zmierzającego do połączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej.

Odmienne stanowisko przeczyłoby zasadom konstytucyjnej ochrony własności w polskim porządku prawnym.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).