

## Jedna księga wieczysta – jedna nieruchomości?

W dniu 17 kwietnia 2009 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę (III CZP 9/09, Biul. SN Nr 4/2009):  
*„Jeżeli jedna księga wieczysta urządzona jest dla kilku geodezyjnie tylko wyodrębnionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością.”*

jako rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 14 października 2008 r. w sprawie sygn. akt. II Ca 878/08:

*„Czy w świetle treści przepisu art. 290 § 2 Kc na nieruchomości stanowiącej wyodrębnioną działkę z nieruchomości wieczystoksięgowej utrzymuje się z mocy prawa służebność gruntowa, mimo, że wyodrębniona działka nie była objęta zakresem wykonywania tej służebności?”*

W ocenie Sądu Najwyższego treść tego przepisu<sup>1</sup> nie powinna budzić wątpliwości, ponieważ zainteresowanemu właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje roszczenie o zwolnienie od służebności. Jednak, rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego nie sprowadzało się do prostej konstatacji wykładni art. 290 § 2 Kc.

Wątpliwość – jak to w uzasadnieniu uchwały ujął Sąd Najwyższy – Sądu Okręgowego w W. dotyczyła w rzeczywistości odmiennej kwestii.

W dziale I księgi wieczystej wpisanych było kilka działek, przy czym część z nich objęta była zakresem wykonywania służebności gruntowej, a część nie i w tej sytuacji Sąd Okręgowy oczekiwał odpowiedzi na inne pytanie:

Czy wszystkie działki wchodzące w skład nieruchomości uregulowanej dotychczas w jednej księdze wieczystej należy traktować jako jedną nieruchomości i czy odłączenie z tej księgi działki nie objętej zakresem służebności i założenie dla niej odrębnej księgi wieczystej jest podziałem nieruchomości obciążonej, o którym mowa w art. 290 § 2 Kc?

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały powtórzył już wcześniej wyartykułowane swoje stanowisko wskazując iż:

*„Wykładnia pojęcia nieruchomości była przedmiotem licznych kontrowersji, wynikających z niedostatecznego sprecyzowania pojęcia "odrębnego przedmiotu własności", wskazanego w art. 46 § 1 KC, jako kryterium powstania i istnienia nieruchomości gruntowej. Ponieważ ustawodawca nie określił wprost o jakiej formie wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej mowa, na gruncie 46 § 1 KC art. i art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece możliwe są co najmniej dwa sposoby rozumienia pojęcia nieruchomości gruntowej.*

*W pierwszym z nich przyjmowane jest fizyczne kryterium wyodrębnienia, czyli to, czy grunty należące do tego samego właściciela są z zewnątrz otoczone nieruchomościami innych właścicieli (por. uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1970 r., II CR 361/70, OSNC 1971, nr 6, poz. 97 i uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 1988 r., III CZP 15/88, OSNC 1989, nr 7-8, poz. 123).*

*W tym tzw. materialnoprawnym ujęciu nieruchomości jedna księga wieczysta mogłaby obejmować kilka nieruchomości, w konsekwencji odłączenie z księgi wieczystej i założenie nowej księgi wieczystej niekoniecznie musiałoby się wiązać z podziałem nieruchomości.*

---

<sup>1</sup> Art. 290 § 2 W razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział; jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności.

*W myśl drugiej propozycji określanej jako wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości o wyodrębnieniu decyduje objęcie działki czy większej liczby działek jedną księgą wieczystą (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, uchwał Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07 i z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24, oraz teza wyroku z dnia 30 października 2003 r. IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201). W tym ujęciu kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeżeli działki nie graniczą ze sobą, odłączenie chociażby jednej z działek z księgi wieczystej równoznaczne jest z podziałem nieruchomości.*

*Zestawiając treść art. 46 § 1 KC i art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece za trafne uznać należy wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości wyrażające się w formule "jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość". Jednakże, jeżeli nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek nie graniczących ze sobą i jest obciążona służebnością gruntową w ten sposób, że niektóre z niegraniczących działek nie są objęte zakresem wykonywania służebności, to ze względu na specyfikę służebności można przyjąć, że odłączenie z księgi wieczystej działki nie objętej zakresem wykonywania służebności nie wywołuje skutku, który wedle 290 § 2 KC wiąże się z podziałem nieruchomości obciążonej."*

Odnosząc się do sprawy będącej przedmiotem rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego, Sąd Najwyższy wskazał:

*„W stanie faktycznym niniejszej sprawy poszczególne działki są - jak się wydaje - wyodrębnione tylko geodezyjnie. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. Jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość. W takim wypadku bez znaczenia jest że jedynie niektóre z działek objęte są zakresem wykonywania służebności. Odłączenie z księgi wieczystej działki dotychczas geodezyjnie tylko wyodrębnionej, nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej jest równoznaczne z podziałem nieruchomości obciążonej i stosownie do 290 § 2 KC nie powoduje wygaśnięcia obciążenia odłączonej części nieruchomości służebnością."*

W *Monitorze Prawniczym* (2/2010) opublikowano głosę do powyższej uchwały, autorstwa dr Anny Sylwestrzak, (Katedra Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego).

Jej autorka zastrzega na wstępie, iż zagadnienie granic gruntu ponad i pod jego powierzchnią pomija, jako wykraczające poza temat rozważań, a kończąc stwierdza:

*„Podsumowując, wypada ocenić tezę uchwały wraz z uzasadnieniem opierającym się na formalnej definicji gruntu jako trafioną. Ponadto, można sformułować następujące wnioski: po pierwsze, znaczenie geodezyjnego podziału ziemi ma wyłącznie charakter pomocniczy: służy doprecyzowaniu przebiegu konkretnych granic, a nie kreowaniu pojęcia nieruchomości gruntowej. Poszczególne działki geodezyjne wchodzące w skład gruntu są jego częściami składowymi. Po drugie, na gruncie prawa cywilnego występuje jedna definicja gruntu, wyznaczana w oparciu o przepisy KC i KWU łącznie (tzw. formalna definicja gruntu). Nie występuje więc odmienna definicja nieruchomości, stworzona dla potrzeb regulacji KWU. Po trzecie, działki niegraniczące ze sobą mogą, w razie spełnienia prawnie przewidzianych przesłanek, stanowić jeden grunt. Artykuł 21 KWU jest zatem przepisem szczególnym względem art. 47 KC, gdyż czyni częściami składowymi elementy niepozostające ze sobą w fizycznym związku."*

Zachowując pewną paralelność z uchwałą SN oraz z głosem dr Anny Sylwestrzak w kwestii, w jakiej *nieruchomość* nie jest postrzegana w obrazie przestrzennym (3D), koniecznym wydaje się przedstawienie również innego punktu widzenia.

W pierwszej kolejności warto nawiązać do stwierdzenia dr Anny Sylwestrzak, iż:

„[...] na gruncie prawa cywilnego występuje jedna definicja gruntu, wyznaczana w oparciu o przepisy KC i KWU łącznie (tzw. formalna definicja gruntu).[...].

i zestawić ten wniosek z pierwszym zdaniem art. 24, ust. 1. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.01.124.1361 ze zm.):

„Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.”

mając na uwadze definicję nieruchomości zawartą w art. 46, § 1 Kc<sup>2</sup> oraz o treść § 2<sup>3</sup> tegoż artykułu.

Ponieważ postępowania cywilnoprawne mają dość często ścisły związek z postępowaniami publicznoprawnymi, doktryna wskazująca na formułę: *jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość* jest nazbyt radykalna. Nie uwzględnia ona zupełnie przywołanego w uchwale Sądu Najwyższego o której mowa na wstępie, wyroku tegoż Sądu z dnia 23 września 1970 r. (Izba Cywilna, II CR 361/70 Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1971, Nr 6, poz. 97) z tezą:

*W rozumieniu przepisu art. 5 ustawy z dnia 25 czerwca 1948 r. (Dz.U. Nr 35 poz. 240) nieruchomością jest działka (parcela) odgraniczona od innych parcel (działek) bez względu na to, czy poprzednio tworzyła ona kilka odrębnych działek, które następnie połączono w jedną całość (nieruchomość), czy też działka taka dołączona została do już istniejącej nieruchomości, jeżeli tylko następnie tworzą one jedną całość, bez względu na to, czy jako całość figurują w księdze wieczystej, czy też nie zostały w ogóle ujęte w księdze wieczystej.*

Abstrahując od oceny aktualności tego wyroku w obecnie obowiązującym stanie prawnym wypada w tym miejscu przywołać definicję nieruchomości gruntowej zawartą w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 ze zm.), jako przepisu szczególnego w zw. z art. 24, ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z art. 4, pkt 1:

*ilekroć w ustawie jest mowa o:*

*1) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,*

Dla dalszych rozważań celowym będzie podanie takiego obszaru zastosowania polskiego ustawodawstwa, który jest implikacją postępowania cywilnoprawnego oraz publicznoprawnego. Właściwym przykładem może być w tym wypadku prawo użytkowania wieczystego uregulowane zarówno w *Kodeksie cywilnym* (art. 232 – 243) jak i w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w kontekście dość typowego postępowania jakim jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w zw. art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz uchwały Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006 r.

---

<sup>2</sup> § 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

<sup>3</sup> § 2. Prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy.

(III CZP 24/06 Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2007, Nr 2, poz. 24, str. 22) zgodnie z którą:

*„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.).”*

W obszernym uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazuje:

*„Zgodnie z art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: 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 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 wszakże 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 zaś kilku praw użytkowania wieczystego w jedno prawo oznaczałoby w konsekwencji połączenie kilku nieruchomości w jedną nieruchomość. Wynika to z następujących przyczyn. Po pierwsze, prawo użytkowania wieczystego obciąża całą nieruchomość gruntową. 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 KC. Zgodnie z tym przepisem nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Przepisy u.k.w.h. 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 wieczystych. Jednakże w sytuacji, 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 nieruchomość. Rozważane uprawnienie jest wyłącznym atrybutem właściciela nieruchomości.*

*Wykładnia gramatyczna art. 21 u.k.w.h. prowadzi zatem do jednoznacznego wniosku, zgodnie z którym 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 odpowiednie albo analogiczne stosowanie odnosi do jednego tylko elementu normy zamieszczonej w art. 21 u.k.w.h., mianowicie 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 użytkownika wieczystego. Obydwa odsyłają do przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości: pierwszy (art. 234 KC) w zakresie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, drugi (art. 237 KC) 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. KC) oznacza bowiem przejście własności rzeczy z jednej osoby na drugą na podstawie umowy. W wypadku połączenia nieruchomości w księdze wieczystej nie dochodzi zaś ani do zawarcia umowy, ani do przejścia własności. Przepisy art. 234 i 237 KC upoważniają zresztą do odpowiedniego stosowania do użytkownika 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, zgodnie z którym 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 powołanych wyżej przepisów art. 234 i 237 KC. Konsekwentnie więc w kwestiach nieuregulowanych w 232-243 KC stosuje się w drodze analogii raczej przepisy o własności niż o prawach rzeczowych ograniczonych. Spostrzeżenie to dotyczy w szczególności analogicznego stosowania przepisów o treści wykonywaniu własności oraz o ochronie własności, w tym art. 231 (zob. uchwałę SN z dnia 29.11.1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 125; postanowienie SN z dnia 17.1.1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197; uchwałę SN z dnia 29.5.1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55; wyrok SN z dnia 17.4.1997 r., I CKU 32/97, Prokuratura i Prawo 1997, dodatek "Orzecznictwo", nr 10, poz. 35; uchwałę SN z dnia 7.5.1998 r., III CZP 11/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 199; wyrok SN z dnia 28.9.2000 r., IV CKN 103/00, niepubl.; postanowienie SN z dnia 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201; postanowienie SN z dnia 24.8.2005 r., II CK 34/05, niepubl.). Możliwe jest też w pewnym zakresie analogiczne stosowanie do użytkownika wieczystego niektórych przepisów

o prawach rzeczowych ograniczonych, w tym zwłaszcza art. 246 KC dotyczącego zrzeczenia się tych praw (zob. postanowienie SN z dnia 24.8.2005 r., II CK 34/05, niepubl.) i art. 247 KC odnoszącego się do ich wygaśnięcia wskutek kontuzji.

Wymienione wyżej 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 wyżej 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 też wymaga, czy dopuszczalność analogicznego stosowania art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego nie znajduje podstawy w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19.2.2003 r., V CK 278/02 (niepubl.). 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 wszakże podkreślić, że Sąd Najwyższy nie zajął stanowiska co do dopuszczalności wieczystoksięgowego podziału nieruchomości na żądanie użytkownika wieczystego.

W innych natomiast 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, zgodnie z którym użytkownik wieczysty byłby uprawniony do żądania zniesienia współużytkowania m.in. przez fizyczny podział gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, mogłoby bowiem stanowić argument przemawiający za przyjęciem tezy, iż 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 9.12.1969 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 19.1.1971 r., III CZP 86/70 (OSNCP 1971, nr 9, poz. 147), Sąd Najwyższy zajął stanowisko, iż "dopuszczalne jest zniesienie współwłasności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 28.5.1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. z 1957 r., Nr 31, poz. 132 z późniejszymi zmianami) przy równoczesnym zniesieniu wieczystego użytkowania".

Abstrahując od oceny aktualności przedstawionych uchwał Sądu Najwyższego w obecnie 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 KC) i w konsekwencji prowadzi do podziału nieruchomości gruntowej. Bynajmniej nie przesądza to jednak o możliwości zgłoszenia przez

użytkownika wieczystego skutecznego żądania zmierzającego do połączenia wieczystoksięgowego kilku nieruchomości, skoro, jak już wyżej 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, zgodnie z którym 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 KC uprawnienia do korzystania z rzeczy i do rozporządzania rzeczą. 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 rzeczywiście przez ustawodawcę przewidział tak istotne ograniczenie uprawnień właściciela, z jednoczesnym ich przyznaniem użytkownikowi wieczystemu. Nie wynika to zwłaszcza z art. 233 KC 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.

Jeżeli zatem z uchwały tej jasno wynika, iż użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak wobec tego ma być traktowana nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste z mocy prawa w drodze jednej decyzji administracyjnej, zgodnie z którą oddano grunt składający się z wielu działek, uregulowanych w więcej niż jedna księdze wieczystej?

Rozważyć wypada wcale nie teoretyczny przykład.

Nieruchomość gruntową użytkownik wieczysty nabył z mocy prawa, na podstawie art. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu (Dz.U.90.79.464 ze zm.). Dla przypomnienia warto przytoczyć pierwsze zdanie art. 2, ust. 1 tejże ustawy:

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego.

Zgodnie z tą regulacją, decyzją administracyjną oddano w użytkowanie wieczyste grunty stanowiące gospodarczą całość, uregulowane w tym wypadku czterech księgach wieczystych.

Ponieważ grunty te oddano w użytkowanie wieczyste z mocy prawa, ich stan w dniu 5 grudnia 1990 r. nie dawał żadnych podstaw do przyjęcia formuły – jedna księga wieczysta- jedna nieruchomość.

Do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.97.115.741) wprowadzono definicję *nieruchomości gruntowej*<sup>4</sup> ściśle korespondującą z art. 46, § 1 Kc<sup>5</sup>, ale jednocześnie nie dającą podstaw do zastosowania wspomnianej formuły.

Innymi słowy, stan faktyczny *nieruchomości gruntowej* w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w chwili oddania gruntu w użytkowanie wieczyste był następujący:

1. W użytkowanie wieczyste oddano z mocy prawa grunt położony pomiędzy dwoma drogami publicznymi (granice *nieruchomości gruntowej* oznaczono na rysunku poniżej liniami koloru czarnego), w otoczeniu innych nieruchomości w rozumieniu Kc.
2. Dwie nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym (ich obszar oznaczono kolorem żółtym i zielonym) posiadają dostęp do dróg publicznych (kolor brązowy).
3. Dwie nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym (ich obszar oznaczono kolorem czerwonym i niebieskim) nie posiadają dostępu do drogi publicznej).
4. Nieruchomości, o których mowa w poprzednim punkcie posiadają dostęp do drogi publicznej wchodząc w skład *nieruchomości gruntowej*, o której mowa w pkt 1.



W tym stanie rzeczy, jeżeli przedmiotem aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu jest taka *nieruchomość gruntowa*, formuła: *jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość* nie powinna mieć zastosowania, w szczególności gdy w grę wchodzi jedność przedmiotowo-podmiotowa (co nie zawsze ma miejsce, z uwagi na późniejszy obrót wtórny nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste, jaki dość powszechnie miał miejsce w okresie ostatnich 20 lat - przyp.).

Zastosowanie w opisanej sytuacji formuły: *jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość* przeczyłoby racjonalności ustawodawcy, który na potrzeby gospodarowania nieruchomościami

<sup>4</sup> „należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”.

<sup>5</sup> *Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności*



zdefiniował w ustawie *o gospodarce nieruchomościami* pojęcie *nieruchomości gruntowej*, a także logice wycen dokonywanych na potrzeby aktualizacji, w których każda część uregulowana w odrębnych księgach wieczystych byłaby oddzielnie szacowana pomimo, że wszystkie razem stanowią funkcjonalną (gospodarczą) całość. Dla podkreślenia wagi sprawy, wspomnieć wypada o dość typowej sytuacji, gdzie budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności posadowiony jest na działkach uregulowanych w różnych księgach wieczystych, oddanych w to użytkowanie jako jedna nieruchomość gruntowa na podstawie jednej decyzji administracyjnej, a na domiar tego, niemożliwy jest jego podział w ujęciu przestrzennym (3D).

Podobnych przykładów można wymienić dużo więcej.

Zaprzeczenie logice dość często towarzyszy jednak postępowaniom stanowiącym implikacje postępowania publicznoprawnego (etap administracyjny (prejudykacyjny) w zakresie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu) i postępowania cywilnoprawnego – przed sądem powszechnym – w przypadku wniesienia sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego przez którąkolwiek ze stron sporu.

W opisanym powyżej przykładzie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 24, ust. 1. ustawy o księgach wieczystych i hipotece *in fine*:

*Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.*

pozwalające na postawienie tezy, iż formuła – *jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość* nie zawsze może mieć zastosowanie do *nieruchomości gruntowych* w rozumieniu ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Łódź, 27 styczeń 2012 r.

Włodzimierz Paszcza