

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 maja 2019 r. wydanym w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., B. G., A. J., R. M. i K. M. z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o wykreślenie wpisów w dziale I-Sp i II księgi wieczystej Nr (...), odłączenie części nieruchomości z tej księgi wieczystej i założenie dla odłączonej nieruchomości nowej księgi wieczystej, na skutek skargi wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 24 grudnia 2018 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 9 listopada 2018 r. wpłynęły dwa wnioski zawierające żądania wykreślenia w dziale I-Sp księgi wieczystej Nr (...) wpisów dotyczących użytkownika wieczystego działki nr (...), wykreślenia w dziale II tej księgi wpisów współużytkowników wieczystych działki nr (...), odłączenia z tej księgi działki nr (...) i założenia dla niej nowej księgi wieczystej z przepisaniem tytułu własności Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł., a do wniosków załączono oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego gruntu sporządzone w formie aktu notarialnego; sprawy z tych wniosków połączono do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Postanowieniem referendarza sądowego z 24 grudnia 2018 r. wniosek został oddalony z powołaniem się na niedopuszczalność zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w drodze jednostronnej czynności prawnej. Skargę na to orzeczenie złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., wnosząc o uwzględnienie wniosku i podnosząc, że nie odniesiono się do argumentów prawnych zawartych w treści złożonego aktu notarialnego.

Sąd meriti stwierdził, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, obejmującego położone w Ł. działki Nr (...) o łącznej powierzchni 0,08544 ha i posadowionego na tym gruncie budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, a w dziale II tej księgi ujawniono jako właściciela Skarb Państwa, zaś jako współużytkowników wieczystych: Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. w udziale wynoszącym (...) i właścicieli wyodrębnionych lokali w pozostałych częściach. Wskazano, że zgodnie z treścią oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 9 września 2018 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. oraz właściciele wyodrębnionych lokali zrzekli się w oparciu o art. 246 k.c. i art. 233 k.c. prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...). Sąd Rejonowy zgodził się z referendarzem sądowym, że w prawie polskim nie istnieje ogólny przepis zezwalający na wyzbycie się użytkownika wieczystego na podstawie jednostronnej czynności prawnej; takie zrzeczenie było dopuszczalne na gruncie stosowanego w drodze analogii art. 179 k.c. w związku z art. 237 k.c., jednak pierwszy z tych przepisów został uchylony przez Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 15 marca 2005 r. (Dz. U. z 2005 r., nr 48, poz. 462). Obecnie ustawodawca przewidział jedynie możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez ściśle określone podmioty przy zachowaniu warunków określonych w art. 17b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 396 ze zm.) oraz art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.). Sąd podniósł również, że do użytkowania wieczystego nie znajduje zastosowania art. 246 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa, gdyż treść prawa użytkowania wieczystego przypomina bardziej prawo własności niż ograniczone prawo rzeczowe, natomiast użytkownik wieczysty może wyzbyć się prawa użytkowania wieczystego zgodnie z art. 902<sup>1</sup> k.c., stosowanym w drodze analogii i następuje to w drodze umowy o bezpłatne przekazanie prawa do nieruchomości między uprawnionym a gminą lub Skarbem Państwa.

Dalej Sąd I instancji stwierdził, że podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 13 marca 2015 r., wydanej w sprawie III CZP 116/14, zgodnie z którym użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste i wyzbyć się prawa do użytkowania wieczystego części nieruchomości w drodze jednostronnej czynności prawnej. Wskazano tam, że gdyby użytkownik wieczysty, bez wiedzy, a nawet wbrew woli, właściciela mógł doprowadzić do powstania nowej nieruchomości, to w księdze wieczystej założonej dla takiej nieruchomości należałoby wpisać jej właściciela nawet bez żadnego wniosku z jego strony, co spowodowałoby, że to nie uprawniony właściciel decydowałby, która część gruntu jest nieruchomością, ale decyzja ta należałaby do

użytkownika wieczystego, czyli osoby, której prawo tylko obciąża nieruchomości. Następnie Sąd meriti zastąpił dalsze własne rozważania przytoczeniem niezwykle obszernych fragmentów uzasadnienia tej uchwały, co zapewne oznaczać ma, że jego stanowisko jest tożsame z przywołanymi tam argumentami; treści tych wywodów nie ma powodu tutaj przytaczać, skoro każdy z uczestników może sięgnąć do uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia albo też bezpośrednio do samej uchwały Sądu Najwyższego, opublikowanej w OSNC Nr 2 z 2016 r., poz. 18 i w programie L. pod poz. 1187024. Ostatecznie Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest podstaw do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, co uzasadnia oddalenie wniosku w oparciu o art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że w sytuacji, gdy objęta księgą nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, oddana w użytkowanie wieczyste, składa się z dwóch odrębnych działek geodezyjnych stanowiących odrębne nieruchomości w rozumieniu prawa geodezyjnego, nie jest dopuszczalne zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego w stosunku do jednej z tych działek stanowiącej ulicę;
- naruszenie art. 233 k.c. polegająca na uznaniu, że z treści tego przepisu nie wynika „(...) samodzielna (...)” możliwość jednostronnego zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez użytkownika wieczystego, mimo że taką możliwość dopuścił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9 kwietnia 2015 r., wydanym w sprawie V CSK 393/14, przy czym Sąd meriti nie odniósł się do argumentacji podnoszonej w tym orzeczeniu, chociaż była ona przywoływana w treści aktu notarialnego i w skardze na postanowienie referendarza sądowego;
- naruszenie art. 246 k.c. poprzez przyjęcie, że przepis ten nie ma zastosowania do prawa użytkowania wieczystego, które jest bardziej zbliżone do prawa własności niż do ograniczonego prawa rzeczowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Pierwszy z zarzutów jest oczywiście błędnie sformułowany, gdyż nie odnosi się do jakichkolwiek ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy i autor apelacji nie kwestionuje tam żadnej z okoliczności, na których oparto zaskarżone rozstrzygnięcie. Zarzut ten w istocie wyprowadzony jest z przyjętego założenia, że księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla dwóch odrębnych nieruchomości „w rozumieniu prawa geodezyjnego”, z którego to założenia wywodzony jest wniosek, iż w takiej sytuacji – wbrew stanowisku Sądu I instancji – nie dochodzi do podziału nieruchomości i możliwe jest zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do jednej z nieruchomości istniejących „w rozumieniu prawa geodezyjnego”. Odnosząc się do wywodów zawartych w uzasadnieniu apelacji, stwierdzić należy, że w prawie polskim rzeczywiście pojęcie nieruchomości funkcjonuje w dwóch znaczeniach, ale żadnym z nich nie jest przywołana przez skarżącego wnioskodawcę „wydzielona część powierzchni kuli ziemskiej oznaczona numerem”. Jedną z rzeczywiście funkcjonujących w prawie definicji nieruchomości wynika z art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Drugą natomiast definicję wyprowadza się z art. 24 ust. 1 zd. I ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), który stanowi, iż dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Sąd Najwyższy w uchwale z 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC Nr 9 z 2013 r., poz. 108, wskazał, że dominująca w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest koncepcja przewidująca pierwszeństwo wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, w myśl której nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość (por. uchwały SN z 7 kwietnia 2006 r., sygn. akt III CZP 24/06, z 26 kwietnia 2007 r., sygn. akt III CZP 27/07, z 26 lutego 2003 r., sygn. akt II CKN 1306/00, z 22 lutego 2012 r., sygn. akt IV CSK 278/11).

Podkreślono, że gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”, odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale niegraniczących ze sobą. Odmienny pogląd godziłby w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego, a względy systemowe sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia.

W żadnym razie nie ma zatem podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie jej oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą, stanowią części składowe nieruchomości, dla której księga jest prowadzona i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu bez ich wcześniejszego lub równoczesnego odłączenia do innej księgi. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych i jeżeli objęte są one jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość. Skarżący myli się, twierdząc, że istnieje odrębne znaczenie pojęcia nieruchomości w prawie geodezyjnym, gdyż żadnego wyjaśnienia tego pojęcia nie zawiera ani ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 276 ze zm.), ani też akty wykonawcze do tej ustawy. Przywołane przez apelującą sformułowanie najbardziej zbliżone jest do definicji pojęcia działki geodezyjnej wynikającej z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 393), z którego wynika, że działkę ewidencyjną stanowi ciągiły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych, przy czym w § 9 ust. 4-7 unormowano sposób wyróżniania działki ewidencyjnej numerem w obszarze obrębu lub arkusza ewidencyjnego. Przywołać można również treść art. 4 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.), gdzie ustawodawca wskazał, że nieruchomością gruntową w rozumieniu tej ustawy jest grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności, a działką gruntu – niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej; są to więc bezsprzecznie odrębne pojęcia i chociaż nieruchomość może składać się tylko z jednej działki, to jednak fakt wyodrębnienia działki ewidencyjnej nie prowadzi jeszcze do powstania odrębnej nieruchomości.

Skoro zatem nieruchomość, dla której prowadzona jest księga Nr (...), stanowi nieruchomość zarówno w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jak i w rozumieniu wieczystoksięgowym, to uznać trzeba, że wnioskodawcy złożyli oświadczenie woli o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego jedynie co do jej części, skoro działka Nr (...), o której mowa w § 3 aktu notarialnego załączonego do wniosku, stanowi jedną z dwóch działek ewidencyjnych składających się na nieruchomość i objętych księgą. Z pewnością nie jest w takiej sytuacji możliwe uwzględnienie wniosku złożonego w sprawie niniejszej – już z tego tylko powodu, że z treści aktu notarialnego wynika, iż uczestnicy czynności prawnej domagają się w pierwszej kolejności wykreślenia z księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego wobec części nieruchomości, a w dalszej kolejności – odłączenia tej części z księgi dotychczasowej i założenia dla niej nowej księgi wieczystej. Bezsprzecznie, jeżeli grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego zostaje oddany w użytkowanie wieczyste, przedmiot tego prawa musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, gdyż użytkowanie wieczyste jest prawem, które obciąża nieruchomość gruntową. Podkreśla się, że oddanie w użytkowanie wieczyste tylko jednej z kilku działek objętych jedną księgą wieczystą powoduje konieczność odłączenia tej działki z dotychczasowej księgi i założenia dla niej nowej księgi wieczystej (tak np. w postanowieniu SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC Nr 12 z 2004 r., poz. 201 lub w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, OSNC Nr 12 z 2013 r., poz. 138), ponieważ prawo użytkowania wieczystego nie może obciążać tylko fizycznej części nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym, ani też w księdze wieczystej nie jest możliwe ujawnienie obciążenia tym prawem jedynie części fizycznej nieruchomości. Z tej samej przyczyny również ewentualne zrzeczenie się przez użytkownika wieczystego prawa użytkowania wieczystego jedynie w stosunku do niektórych działek ewidencyjnych jest dopuszczalne dopiero po dokonaniu podziału wieczystoksięgowego nieruchomości, a także podziału nieruchomości uregulowanego w przepisach art. 92 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) (tak w wyroku SN z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, niepubl.). W efekcie tego, nie sposób uwzględnić wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej Nr

(...) ujawnionego tam prawa użytkowania wieczystego działki Nr (...), gdyż stoi temu na przeszkodzie dotychczasowa treść tej księgi prowadzonej dla nieruchomości, której jedynie częścią składową jest przedmiotowa działka. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej kwestii pozostaje zawarta w apelacji argumentacja odnosząca się do ewentualnego przekształcenia się prawa użytkowania wieczystego drugiej z działek w prawo własności z mocy przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1329 ze zm.) i konieczności urządzenia dla niej wówczas odrębnej księgi wieczystej, gdyż niezależnie od tego, czy teza ta jest słuszna czy też nie, sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku (tak w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC Nr 6 z 2010 r., poz. 84).

Warto dodać jednak, że nawet gdyby wniosek był zredagowany odmiennie i wnioskodawcy domagaliby się w pierwszej kolejności odłączenia działki Nr (...) z dotychczasowej księgi wieczystej i założenia dla niej księgi nowej, a dopiero następnie – po powstaniu na tej drodze nowej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym – wykreślenia z niej wpisu prawa użytkowania wieczystego w oparciu o ich oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa, to żądanie takie również nie mogłoby zostać uwzględnione. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednoznacznie przesądzono – i na to stanowisko powoływał się również Sąd meriti w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia – że użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste na dwie odrębne nieruchomości poprzez złożenie wniosku o odłączenie części nieruchomości z księgi wieczystej i założenie dla niej nowej księgi (tak w uchwale SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC Nr 2 z 2007 r., poz. 24, w wyroku SN z dnia 8 kwietnia 2016 r., I CSK 259/15, OSP Nr 5 z 2019 r., poz. 45 czy też w obszernie cytowanej przez Sąd Rejonowy uchwale SN z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC Nr 2 z 2016 r., poz. 18). Trafnie podnosi się tam, że z art. 233 k.c. wynika, iż użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią w granicach przysługującego mu prawa, jednak z prawa użytkowania wieczystego jako prawa na rzeczy, która stanowi przedmiot własności innej osoby, nie można wyprowadzać uprawnień do dzielenia lub łączenia nieruchomości. Uprawnienie takie jest związane tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 k.c. oraz z art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), a przyznanie go użytkownikowi wieczystemu, jako wyjątku od zasady, że pojęcie nieruchomości gruntowej związane jest tylko z prawem własności, wymagałoby wyraźnego zezwolenia ustawodawcy, którego nie znajdujemy w przepisach prawnych. Dodać trzeba, że Sąd Najwyższy w przywołanych orzeczeniach przedstawia szczegółową argumentację, analizując poszczególne przepisy prawa, z których potencjalnie możliwe byłoby wywiedzenie tego rodzaju uprawnień i przekonująco wyjaśniając, dlaczego jednak możliwe to nie jest. Sąd odwoławczy w składzie rozpoznającym sprawę niniejszą podziela to stanowisko w całej rozciągłości. W konsekwencji tego uznać należy, że także wniosek użytkowników wieczystych o odłączenie z księgi wieczystej Nr (...) działki Nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej jako dla odrębnej nieruchomości – jako poprzedzający ewentualne żądanie wykreślenia z nowozałożonej księgi wpisu prawa użytkowania wieczystego – podlegałyby oddaleniu, gdyż nie pochodziłyby od osób legitymowanych do jego złożenia.

Zbędne jest wobec powyższego rozpatrywanie zasadności pozostałych zarzutów apelacyjnych, które odnoszą się do tego, czy obowiązujące przepisy prawa dają podstawę do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby, którym ono przysługuje i czy takich podstaw prawnych można upatrywać w art. 233 k.c. bądź w art. 246 k.c. Samo przesądzenie, że dopuszczalne jest zrzeczenie się użytkowania wieczystego nie pozwala jeszcze stwierdzić, czy dopuszczalne jest wyzbycie się tego prawa przez uprawnionego wobec części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, a jeśli tę kwestię przesądzono negatywnie i ponadto ustalono, że użytkownik wieczysty nie może samodzielnie dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, to bezprzedmiotowe jest rozważanie, czy i który przepis zezwala użytkownikowi wieczystemu na zrzeczenie się przysługujących mu praw. Mówiąc innymi słowy, w realiach rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że kwestia trafności stanowiska Sądu meriti co do dopuszczalności zrzeczenia się swego prawa przez użytkowników wieczystych mogłaby mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia o wniosku, którego podstawą byłoby notarialne oświadczenie woli użytkowników wieczystych o takim zrzeczeniu, dopiero wówczas, gdyby w pierwszej kolejności doszło – na wniosek uprawnionego podmiotu – do odłączenia z księgi wieczystej Nr (...) działki Nr (...) i założenia dla niej nowej księgi wieczystej i gdyby dopiero w takich właśnie okolicznościach rozpoznawany był wniosek o wykreślenie z nowozałożonej księgi prawa użytkowania

wieczystego obciążającego nieruchomości, dla której ta księga jest prowadzona. W wypadku jednak, z jakim mamy do czynienia, po pierwsze, zachodzą przeszkody do uwzględnienia wniosku o wykreślenie z istniejącej księgi prawa użytkowania wieczystego obciążającego działkę Nr (...), gdyż nie można tego uczynić w odniesieniu do części składowej nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym, a po drugie, użytkownicy wieczystości nieruchomości nie są uprawnieni do złożenia wniosku o odłączenie części nieruchomości z księgi wieczystej i założenie dla niej nowej księgi, co stanowi przeszkodę do uwzględnienia wniosku także w pozostałej części.

Z powyższych przyczyn ocenić trzeba, że Sąd I instancji prawidłowo uznał, że złożone wnioski podlegają oddaleniu na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., co uzasadnia także oddalenie apelacji przez Sąd odwoławczy w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.