

Postanowienie z dnia 30 października 2003 r.

Stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej.

Sędziowie SN:

Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

Barbara Myszka (sprawozdawca)

Maria Grzelka

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Gminy Miasta T. przy uczestnictwie Ryszarda K. i Irmy K. o wpis w księdze wieczystej nr (...)81 i zamknięcie księgi wieczystej nr (...)871, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2003 r. kasacji uczestników postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 23 stycznia 2002 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Toruniu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Gmina Miasta T. wносиła o połączenie w jedną nieruchomość nieruchomości położonej w T. przy ul. K. nr 47, stanowiącej działkę nr 209/1 o obszarze 0,0114 ha, objętej księgą wieczystą nr (...)81 oraz nieruchomości położonej w T. przy ul. P.K.W. nr 24, stanowiącej działkę nr 209/2 o obszarze 0,0068 ha, objętej księgą wieczystą nr (...)871 przez wpisanie obu tych nieruchomości w księdze wieczystej nr (...)81 i zamknięcie księgi nr (...)871. Twierdziła, że nieruchomości mające urządzone oddzielne księgi wieczyste nr (...)81 i nr (...)871 stanowią całość gospodarczą, gdyż są zabudowane kamienicą, której frontowa część położona jest na nieruchomości objętej księgą nr (...)81, natomiast część oficynowa na nieruchomości objętej księgą nr (...)871, lokale mieszkalne znajdujące się w części frontowej „wchodzą” w część oficynową, a inne mają w części oficynowej przynależne pomieszczenia gospodarcze.

W dniu 16 stycznia 2001 r. Sąd Rejonowy w Toruniu, uwzględniając wniosek, wpisał w dziale pierwszym księgi wieczystej nr (...)81: „T., ul. P.K.W. nr 24, działka nr 209/2 o pow. 0,0068 ha”, natomiast w dziale drugim: „już wpisana Gmina Miasta T. – przy zamknięciu kw. nr (...)971”. Apelacja uczestników postępowania Irmy i Ryszarda małżonków K., którzy domagali się zmiany zaskarżonego wpisu i przywrócenia stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działkę nr 209/1 o obszarze 0,0114 ha, podnosząc, że są właścicielami nabytego od Magdaleny Ireny B. lokalu mieszkalnego nr 4, mającego urządzone księgę wieczystą nr (...)77, wyodrębnionego z tej nieruchomości, oraz że z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 77/434 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i we współwłasności części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali – została przez Sąd Okręgowy w Toruniu oddalona postanowieniem z dnia 23 stycznia 2002 r. Za podstawę wydanego postanowienia Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia faktyczne.

Dla nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. P.K.W. nr 24, stanowiącej działkę nr 63 o obszarze 0,0182 ha, urządzona została księga wieczysta nr (...)871, w której jako właściciela wpisano Państwo Polskie – Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T., Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych. W dniu 23 grudnia 1981 r. z księgi tej odłączono część nieruchomości o obszarze 0,0114 ha i dla odłączonego obszaru urządzono księgę wieczystą nr (...)81, w której wpisano, w dziale pierwszym: „T. ul. K. nr 47, działka nr 209/1 o pow. 0,0114 ha”, a w dziale drugim: „Państwo Polskie”. Po odłączeniu w księdze wieczystej nr (...)871 pozostała działka nr 209/2 o pow. 0,0068 ha.

Umowami z dnia 3 lutego 1982 r. i z dnia 17 października 1986 r., zawartymi w formie aktu notarialnego na podstawie wydanych decyzji administracyjnych, Skarb Państwa sprzedał Magdalenie Irenie B. lokal mieszkalny nr 4 położony w budynku przy ul. K. nr 47, stanowiący odrębną nieruchomość, oraz związany z nim udział wynoszący 77/434 we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a ponadto oddał jej w 77/434 częściach w użytkowanie wieczyste nieruchomość, stanowiącą działkę nr 209/1 o obszarze 0,0114 ha, objętą księgą wieczystą nr (...)81. Czynności te zostały ujawnione w księdze wieczystej nr (...)81 oraz w urządzonej dla wyodrębnionego lokalu księdze nr (...)77. Od dnia 24 maja 1991 r. właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...)81 i nr 15971 jest Gmina Miasta T. Z dokumentacji technicznoinventaryzacyjnej budynku, w którym znajduje się lokal nr 4, wynika, że budynek ten został posadowiony zarówno na działce nr 209/1, jak i na działce nr 209/2. Część frontowa budynku przy

ul. K. nr 47, objęta księgą wieczystą nr (...)81, nie została przy tym oddzielona od części oficynowej, objętej księgą wieczystą nr (...)871 żadną granicą czy konstrukcją; obie te części tworzą jedną całość gospodarczą przeznaczoną do zamieszkiwania.

Sąd Okręgowy stwierdził, że, zgodnie z 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.”), właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. O dopuszczalności połączenia decyduje własność gruntu, wola właściciela oraz zgoda osób uprawnionych z tytułu ograniczonych praw rzeczowych. Przeszkoda w połączeniu zachodziłaby wówczas, gdyby nieruchomości stanowiły własność różnych osób. Sytuacja taka – jak podkreślił Sąd Okręgowy – nie występuje w rozstrzyganej sprawie, ponieważ właścicielem działek nr 209/1 i nr 209/2 jest Gmina Miasta T., która zamierza wyodrębnić w budynku kolejne lokale i prawidłowo ustalić udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz we współwłasności części wspólnych budynku. Nieruchomości, których dotyczy żądanie wniosku, nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, wobec czego Gmina nie musiała – jak stwierdził Sąd Okręgowy – uzyskiwać zgody apelujących na połączenie nieruchomości.

Uczestnicy Irma i Ryszard małżonkowie K. zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego kasacją, w której – powołując się na podstawę określoną w art. 3931 pkt 1 k.p.c. – wnosili o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazali na naruszenie przepisów art. 32 ust. 3 u.k.w.h. przez uznanie, że wniosek o połączenie, który był uzależniony od warunku i terminu, został „skutecznie wpisany” do księgi wieczystej, art. 242 u.k.w.h. przez połączenie dwóch odrębnych nieruchomości w jedną nieruchomość w sytuacji, gdy w stosunku do jednej z nich skarżącym przysługuje prawo własności lokalu, udział we współwłasności części wspólnych budynku oraz udział w prawie użytkowania wieczystego, a w stosunku do drugiej „nic nie mają”, art. 5, 58 i 261 k.c. oraz art. 22 u.k.w.h. przez nieuwzględnienie faktu, że skarżący są wieczystymi użytkownikami działki nr 209/1 i podlegają takiej samej ochronie jak właściciel, wobec czego konieczna była ich zgoda na połączenie tej nieruchomości z nieruchomością stanowiącą działkę nr 209/2, i wreszcie art. 21 u.k.w.h. przez przyjęcie, że przeszkoda w połączeniu zachodziłaby jedynie wówczas, gdyby nieruchomości stanowiły własność różnych osób.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący wskazali w kasacji liczne przepisy, zarówno kodeksu cywilnego, jak i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (w tym nie istniejący art. 242 u.k.w.h.), przy czym wszystkie te przepisy – jak wynika z wywodów zawartych w uzasadnieniu kasacji – miały doznać naruszenia w wyniku połączenia w jednej księdze wieczystej dwóch odrębnych nieruchomości, z których jedna jest w 77/434 częściach obciążona prawem użytkowania wieczystego. Zdaniem skarżących, przedmiot użytkowania wieczystego musi pokrywać się z przedmiotem własności objętym księgą wieczystą, wobec czego dwie odrębne nieruchomości gruntowe, graniczące z sobą i stanowiące własność tej samej osoby, nie mogą być – bez zgody wieczystego użytkownika – połączone w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, jeżeli tylko jedna z nich jest obciążona prawem użytkowania wieczystego.

Argumenty przytoczone w uzasadnieniu kasacji nie uzasadniają wprawdzie zarzutu naruszenia przepisów art. 32 ust. 3 u.k.w.h., art. 5, 58 i 261 k.c. oraz art. 22 u.k.w.h., gdyż nie są adekwatne do treści tych przepisów, jednak zgodzić trzeba się z zarzutem, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 21 u.k.w.h., uznając za dopuszczalne połączenie nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr (...)81 i nr (...)871 bez rozważenia całości problematyki prawnej wyłaniającej się w związku z wywodami apelacji, które znalazły częściowe odzwierciedlenie w stanie faktycznym przyjętym za podstawę zaskarżonego postanowienia. Z poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że sąsiadujące z sobą działki nr 209/1 o obszarze 0,0114 ha i nr 209/2 o obszarze 0,0068 ha stanowią odrębne nieruchomości gruntowe, które są własnością Gminy Miasta T., z tym że pierwsza z nich jest w 77/434 częściach obciążona prawem użytkowania wieczystego na rzecz właścicielki wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w budynku usytuowanym na tej nieruchomości; Gmina Miasta T. jest też właścicielem nie wyodrębnionych lokali mieszkalnych znajdujących się we wspomnianym budynku. Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 209/1 jest zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”), a z przysługującą Gminie Miasta T. własnością nie wyodrębnionych lokali jest związany udział w tej nieruchomości (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Uprawnieni w zakresie nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 3 u.w.l.) swoje uprawnienia do gruntu wchodzącego w skład tej nieruchomości wywodzą przy tym z różnych tytułów prawnych – z prawa własności i z prawa użytkowania wieczystego (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2002 r., III CZP 47/02, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 93).

W ustalonym stanie faktycznym – jak trafnie podnosili skarżący – konieczne było rozważenie kwestii dopuszczalności połączenia nieruchomości stanowiących działki nr 209/1 i nr 209/2 ze względu na wyodrębnienie w pierwszej z nich nieruchomości lokalowej związane z obciążeniem w 77/434 częściach prawem użytkowania wieczystego, czyli prawem pośrednim między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi, do którego – w kwestiach nie uregulowanych w art. 232-243 k.c. – stosuje się w drodze analogii odpowiednie przepisy o własności, w tym przepisy o wykonywaniu oraz o ochronie własności (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 125, z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, a także z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 11/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 199 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197). Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 24 ust. 1 u.k.w.h., dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. Punktem wyjścia dalszych rozważań powinno być zatem wyjaśnienie znaczenia pojęcia nieruchomości gruntowej, gdyż przesądza ono, czy graniczące z sobą działki należące do tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

Nieruchomością gruntową – zgodnie z art. 46 § 1 k.c. – jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Przytoczona definicja zawiera nieostre kryterium wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej, stąd w nauce prawa – przy objaśnianiu tego kryterium – wyrażane są różne zapatrywania, które można sprowadzić do dwóch przeciwstawnych koncepcji. Według pierwszej z nich, nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych. Stanowisko to prowadzi do wniosku, że graniczące z sobą działki należące do tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, nie stanowią odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Oznacza ono zarazem, że w systemie prawa cywilnego funkcjonują dwa różne pojęcia nieruchomości gruntowej: materialnoprawne, które odpowiada treści art. 46 § 1 k.c., i wieczystoksięgowe, zgodnie z którym nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, objęta księgą wieczystą. Według drugiej koncepcji, księga wieczysta jest natomiast czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość gruntową, wobec czego graniczące z sobą działki należące do tej samej osoby mogą stanowić odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jeżeli co najmniej dla jednej z nich jest prowadzona księga wieczysta.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94 (OSNC 1995, nr 4, poz. 59), wyrażono pogląd, że nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych, jednak pogląd ten nie został poparty bliższą argumentacją. Skład orzekający Sądu Najwyższego nie podziela wyrażonego zapatrywania, uznając, że dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. Zawarta w tym przepisie definicja nieruchomości gruntowej jest jedyną definicją obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego, wobec czego odnosi się też do instytucji ksiąg wieczystych, które prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Przepis art. 46 § 2 k.c., stanowiący że prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy, nie jest dostatecznym argumentem na rzecz tezy, że przedmiot ksiąg wieczystych nie pokrywa się z nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wręcz przeciwnie, przez nawiązanie do instytucji ksiąg wieczystych unormowanej poza kodeksem cywilnym, zawiera on w istocie wskazanie, że zarówno w art. 46 § 1 k.c., jak i w odrębnych przepisach regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych, chodzi o tę samą nieruchomość.

Trzeba zgodzić się z argumentem przytaczanym w nauce prawa, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru. Odmienne ujęcie tego zagadnienia byłoby zresztą równoznaczne z przekreśleniem funkcji ksiąg wieczystych. Trzeba dodać, że uznanie księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

Konkludując, należy uznać, że dwie graniczące z sobą działki gruntu należące do tego samego właściciela, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości gruntowe w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Jeżeli natomiast dla takich działek jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią one – w rozumieniu powołanego przepisu – jedną nieruchomość gruntową (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, nie publ.). Stosownie do art. 21 u.k.w.h., utworzenie jednej nieruchomości przez połączenie kilku z nich w jednej księdze wieczystej może nastąpić wówczas, gdy nieruchomości mające ulec połączeniu są własnością tej samej osoby, a ponadto graniczą z sobą lub stanowią całość gospodarczą. Połączenie polega na przyłączeniu nieruchomości mających odrębne księgi wieczyste do jednej z nich, przy czym pozostałe księgi wieczyste ulegają zamknięciu i złożeniu do archiwum (zob. § 17 ust. 1

i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. nr 102, poz. 1122 – dalej: „rozporządzenie wykonawcze”). Na skutek połączenia w jednej księdze wieczystej odrębnych, graniczących z sobą nieruchomości, tracą one swoją samoistość, wobec czego powstaje nowa nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wniosek taki wypływa również z treści art. 22 u.k.w.h., w którym jest mowa o „nieruchomości utworzonej przez połączenie”.

Jeżeli nieruchomość lokalowa stanowi wyodrębnioną część nieruchomości gruntowej, dla każdej z nich – stosownie do art. 24 ust. 1 u.k.w.h. oraz § 7, 29 i 33 rozporządzenia wykonawczego – prowadzi się odrębną księgę wieczystą, tzn. odrębną księgę (lub księgi) dla nieruchomości lokalowej (lub nieruchomości lokalowych) i odrębną, tylko jedną księgę dla nieruchomości gruntowej, do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest bowiem wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Trzeba podkreślić, że w przepisach art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. ustawodawca w odniesieniu do nieruchomości wspólnej posłużył się liczbą pojedynczą, co potwierdza tezę, że wydzielenie lokalu jako wyodrębnionej części składowej nieruchomości gruntowej jest możliwe tylko z jednej nieruchomości.

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. Ponadto – jak wynika z art. 27 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 ze zm.) – oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wymaga wpisu w księdze wieczystej. Stąd w doktrynie 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. Nie inaczej ma się rzecz w sytuacji, gdy nieruchomość obejmuje kilka działek, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste tej samej osobie, ale dla każdej z działek przewidziano inny okres użytkowania wieczystego; konieczne jest w takim wypadku odłączenie poszczególnych działek z dotychczasowej księgi (z pozostawieniem w niej jednej tylko działki) i założenie dla nich oddzielnych ksiąg wieczystych.

Skoro połączenie w księdze wieczystej w jedną nieruchomość dwóch graniczących z sobą działek gruntu należących do tej samej osoby, dla których prowadzone były oddzielne księgi wieczyste, powoduje utratę ich samoistości i powstanie nowej nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., to niedopuszczalne jest połączenie takich nieruchomości – bez zgody wieczystego użytkownika – jeżeli tylko jedna z nich jest obciążona prawem użytkowania wieczystego albo ma status nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Zamieszczenie w treści art. 21 u.k.w.h. odnośnego zakazu nie było potrzebne, ponieważ wynika on z samego pojęcia nieruchomości.

Podniesiony w kasacji zarzut naruszenia przepisu art. 21 u.k.w.h. przez przyjęcie, że przeszkoda w połączeniu nieruchomości objętych wnioskiem zachodziłaby jedynie wówczas, gdyby stanowiły one własność różnych osób, jest więc uzasadniony. Uszło jednak uwagi skarżących, że z ustaleń Sądu Okręgowego przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia wynika, iż właścicielką lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku znajdującym się na nieruchomości stanowiącej działkę nr 209/1, a tym samym w 77/434 częściach użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest Magdalena Irena B. Skarżący powoływali się wprawdzie w apelacji na umowę sprzedaży zawartą z Magdaleną Ireną B., lecz Sąd Okręgowy nie poczynił w tej kwestii żadnych ustaleń. W postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest wprawdzie związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 393¹¹ § 2 k.p.c.), jednak brak stosownych ustaleń pozwalających na ocenę prawidłowości zastosowania prawa materialnego uzasadnia zarzut naruszenia tego prawa przez niewłaściwe jego zastosowanie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, „Izba Cywilna” 2003, nr 12, s. 46).

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uwzględnił zawarty w kasacji wniosek o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 393¹³ § 1 k.p.c.).