



Przypadki z praktyki, cz. 36



przedstawia sędzia Magdalena Durzyńska

Użytkownik wieczysty w sporze granicznym

Kiedy użytkownik wieczysty jest uprawniony do złożenia wniosku o rozgraniczenie nieruchomości z sąsiednią nieruchomością lub nieruchomościami?

Spółka X jako wieczysty użytkownik nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa domagała się jej rozgraniczenia z sąsiednią nieruchomością SP pozostającą w użytkowaniu wieczystym spółki Y i z nieruchomością SP pozostającą w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Postępowanie administracyjne zakończyło się wydaniem decyzji rozgraniczeniowej, którą zakwestionowała spółka X. W konsekwencji sprawa o rozgraniczenie została przekazana przez organ gminy do Sądu Rejonowego, który oddalił wniosek. W uzasadnieniu sąd cywilny wyjaśnił, że zgodnie z art. 153 kc rozgraniczenie może być dokonane tylko pomiędzy nieruchomościami, które nie stanowią własności tego samego właściciela.

Natomiast gdy chodzi o uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem, przyjął, że nie wynika z niego prawo do decydowania o nieruchomości jako o przedmiocie prawa własności, w tym w szczególności do decydowania o tym, jaka część powierzchni ziemskiej stanowi przedmiot własności. Według Sądu Rejonowego zaistniały spór graniczny może być rozwiązany jedynie z inicjatywy właściciela przez „skorygowanie decyzji dotyczącej oznaczenia granic ewidencyjnych działek”, które oddano w użytkowanie wieczyste. Tu sąd wyjaś-

nił, że nikt poza właścicielem nie jest uprawniony do decydowania o przebiegu granic działek.

Rozpoznając apelację od tego orzeczenia, Sąd Okręgowy powziął wątpliwości, które wyraził w pytaniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Ten w uchwale z 18 października 2018 r. [sygn. akt III CZP 115/17] uznał, że **użytkownik wieczysty nie może żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom, jeżeli stanowią one własność tego samego właściciela.**

SN zwrócił uwagę, że podobnym zagadnieniem prawnym zajmował się już w uchwale z 5 września 1972 r. [sygn. akt III CZP 57/72, RPEiS 1973 nr 1, s. 320]. Wówczas zadano pytanie, czy dopuszczalne jest rozgraniczenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, z których jedna znajduje się w zarządzie i użytkowaniu spółdzielni, a druga w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych. SN wyjaśnił, że w przypadku, gdy na jednej z sąsiadujących nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa ustanowiono użytkowanie, a na drugiej użytkowanie wieczyste i granice korzystania z tych nieruchomości stały się sporne, użyt-

kownik, jak również użytkownik wieczysty mogą dochodzić swoich uprawnień w drodze powództwa o ustalenie zakresu korzystania z przysługujących im praw.

W sprawie z 1972 r. spór graniczny zaistniał pomiędzy użytkownikiem i wieczystym użytkownikiem, a zatem w odmienną konfigurację podmiotową niż w tej sprawie. Tu wniosek o rozgraniczenie dotyczył nieruchomości stanowiących własność tego samego podmiotu – czyli Skarbu Państwa – ale które pozostają w użytkowaniu wieczystym różnych podmiotów. Jednocześnie SN przywołał orzeczenie SN z 17 lipca 1951 r. [sygn. akt C 754/50, OSN(C) 1952 nr 3, poz. 68] wydane na kanwie nieobowiązującego już dekretu z 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (DzU nr 53, poz. 298 ze zm.) oraz dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (DzU nr 50, poz. 279 ze zm.), czyli tzw. dekretu Bieruta. Na podstawie przepisów tego ostatniego wszystkie warszawskie nieruchomości stały się własnością państwową, a dotychczasowi właściciele przy spełnieniu określonych warunków mogli uzyskać prawo wieczystej dzierżawy, będącej odpowiednikiem dzisiejszego użytkowania wieczystego. Wtedy Sąd Najwyższy przyznał uprawnienie do wystąpienia

z wnioskiem o rozgraniczenie poprzednim właścicielom sąsiadujących nieruchomości, o ile przysługiwało im do tych gruntów prawo wieczystej dzierżawy lub prawo zabudowy.

W uzasadnieniu uchwały z 18 października 2018 r. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*) obciążającym nieruchomość gruntową. Użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi [por.: uchwała SN z 22 października 1968 r., sygn. akt III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188; wyrok SN z 17 stycznia 1969 r., sygn. akt III CRN 360/68, OSNCP 1969 nr 12, poz. 222; uchwała SN z 29 listopada 1972 r., sygn. akt III CZP 82/72, OSNCP 1973 nr 7-8, poz. 125; postanowienie SN z 17 stycznia 1974 r., sygn. akt CRN 316/73, OSNCP 1974 nr 11 poz. 197], do którego judykatura, wypełniając luki w przepisach je normujących, stosuje *per analogiam* przepisy dotyczące własności. Zakres uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu jest bowiem znacznie szerszy od korzystania z cudzego gruntu z jakiegokolwiek innego prawa rzeczowego, ale jednocześnie nie jest tożsamy z prawem własności. Instytucja użytkownika wieczystego obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo użytkownika w oznaczonych granicach oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób (również właściciela) i do rozporządzania tym prawem. Z drugiej zaś 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.

Dalej SN wyjaśnił, że ani art. 153 kc, ani przepisy ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* nie definiują nieruchomości dla celów rozgraniczenia, przyjął jednak bez wątpliwości, że w tej kwestii należy odwołać się do art. 46 § 1 kc. Przepis ten identyfikuje nieruchomość jako część powierzchni ziemskiej, która stanowi odrębny przedmiot własności, czyli teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony gruntami innych podmiotów, bez nawiązania do ksiąg wieczystych [por. postanowienie SN z 9 lutego 2003 r. sygn. akt V CK 278/02, niepubl.].

Jeśli chodzi o problem postawiony w pytaniu prawnym, SN uznał, że definicja kodeksowa nieruchomości nie jest w tym przypadku wystarczająca, gdyż wszystkie nieruchomości stanowiące przedmiot postępowania rozgraniczeniowego zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym podmiotom i mają założone odrębne księgi wieczyste. Zatem mimo że wszystkie działki tworzące nieruchomości sąsiadują ze sobą i mogłyby jako całość stanowić jeden przedmiot własności w rozumieniu art. 46 kc, to jednak w istocie występują tu trzy nieruchomości, a nie jedna, czyli tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych. Księga wieczysta jest zatem czynnikiem wyodrębniającym nieruchomości (art. 24 ustawy z 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece*, tekst jednolity: DzU z 2018 r., poz. 1916, dalej: *ukwh*; zob. też uzasadnienie postanowienia SN z 30 października 2003 r., sygn. akt V CK 114/02, OSNC 2004 nr 12, poz. 201).

czystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 *ukwh*, tj. do połączenia kilku nieruchomości w księgę wieczystej w jedną nieruchomość, ani że nie może on dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, gdyż są to uprawnienia przysługujące wyłącznie właścicielowi.

Tu SN podkreślił, że podział wieczysto-księgowy nieruchomości (art. 21 *ukwh*) nie jest tożsamy z podziałem, o którym mowa w art. 92 i następnym *ugn*, oraz że z uprawnienia do zbycia całości czy wyodrębnionej części prawa użytkownika wieczystego, jak również z uprawnienia przewidzianego w art. 97 ust. 1 i 2 *ugn* nie można wprowadzić uprawnienia użytkownika wieczystego do ustalenia zakresu tego prawa przez rozgraniczenie nieruchomości, na których te prawa zostały ustanowione. Sprawa o rozgraniczenie służy urzeczywistnieniu prawa własności. W wyniku rozgraniczenia dochodzi do ustalenia zakresu tytułów

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

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 kc). Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu oraz rozporządzania prawem użytkowania wieczystego jest skuteczne również względem właściciela gruntu. Według SN w ramach uprawnienia do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego użytkownik wieczysty może zbyć część tego prawa (o ile jest to prawnie możliwe w konkretnym stanie faktycznym z uwagi na konstrukcję użytkownika wieczystego), w zakresie, w jakim prawo to obciąża wydzieloną część nieruchomości; tak samo może on doprowadzić do zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu przez podział fizyczny tego prawa. SN przywołał uchwały: z 7 kwietnia 2006 r. [sygn. akt III CZP 24/06, OSNC 2007 nr 2, poz. 24] i z 13 marca 2015 r. [sygn. akt III CZP 116/14, OSNC 2016 nr 2, poz. 18]. Wyjaśniono w nich, że użytkownikowi wie-

własności uczestniczących w postępowaniu właścicieli, a prawomocne orzeczenie w tym przedmiocie ma ten skutek, że własność gruntów rozciąga się do ustalonej granicy. Rozgraniczenie jako instytucja prawa rzeczowego jest związane z prawem własności nieruchomości, a nie z innymi prawami rzeczowymi. Dzieje się tak nawet w przypadkach, gdy z wnioskiem o rozgraniczenie mogą wystąpić także podmioty, którym przysługują na nieruchomości – inne niż własność – prawa rzeczowe.

Dalej SN wskazał, że 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). Ponadto rozgraniczenie nieruchomości implikuje istnienie sporu, do którego konieczne jest występowanie co najmniej dwóch podmiotów. **Właściciel dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości wieczysto-księgowych nie może pozostawać w sporze prawnym co do przebiegu granic pomiędzy nimi.** Nie byłoby wówczas możliwe zastosowanie ustawowych kryteriów rozgranicze-



nia. W sytuacji bowiem gdy dwie sąsiadujące ze sobą nieruchomości należałyby do tego samego podmiotu, bezprzedmiotowe byłoby kryterium prawne wynikające np. z zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów czy też kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania (a także kryteriów z art. 36 *Pgik*).

Przechodząc do procedury rozgraniczeniowej na etapie administracyjnym i wskazując, że rozgraniczenie nieruchomości może być prowadzone z urzędu lub na wniosek strony w rozumieniu art. 28 kpa, SN wskazał, że zainicjowanie tego postępowania wnioskiem strony, która nie jest właścicielem, nie stanowi argumentu uzasadniającego prowadzenie rozgraniczenia nieruchomości stanowiących własność jednego

danej w użytkowanie wieczyste czy według ostatniego spokojnego stanu posiadania użytkownika wieczystego. Samo użytkowanie wieczyste może być nabyte przez zasiedzenie [zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna, sygn. akt III CZP 63/75, OSNCP 1976 nr 12, poz. 259], ale to zupełnie co innego niż nabycie prawa własności przez zasiedzenie. Chodzi tu o sytuacje, w których na czyjąś rzecz oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, ale prawo to nie jest wykonywane przez ten podmiot, lecz przez zupełnie inny podmiot w ramach uprawnień określonych w umowie. Może to być (dla odroczenia) np. brat użytkownika wieczystego ustanowionego w umowie, który to brat uważa to prawo za swoje i uiszcza właścicielo-

Teza postawiona przez SN w ww. uchwale sprowadza się do tego, że rozgraniczenie nieruchomości, choćby miały one osobne księgi wieczyste i przez to w rozumieniu wieczystoksięgowym stanowiły odrębne nieruchomości, nie jest dopuszczalne w sytuacji, gdy ich właścicielem jest jedna i ta sama osoba (podmiot). Oczywiście jest także, że niedopuszczalne jest prowadzenie procedury rozgraniczeniowej w stosunku do działek gruntu stanowiących własność jednego właściciela, a więc np. kilku działek objętych jedną księgą wieczystą albo kilku działek stanowiących własność jednego podmiotu, a nieposiadających księgi wieczystej (na akt własności ziemi np.). Właściciel nie może bowiem sam prowadzić ze sobą sporu co do zakresu prawa jego własności.

Zatem w każdej tego typu sytuacji skutecznie zainicjowane przed organem gminy postępowanie rozgraniczeniowe powinno być umorzone jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 § 1 kpa, a najwłaściwsza byłaby odmowa wszczęcia postępowania oparta na podstawie art. 61a § 1 kpa.

Rozgraniczenie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste jest jednak możliwe, ale tylko wtedy, gdy stanowią one własność innych podmiotów, czyli np. Skarbu Państwa i gminy czy powiatu. Wówczas takie postępowanie zainicjowane przez użytkownika wieczystego winno być prowadzone z udziałem właścicieli sąsiednich nieruchomości i przy uwzględnieniu ustawowych kryteriów właściwych dla prawa własności (art. 153 kc). Warunkiem koniecznym byłoby jednak poparcie złożonego przez użytkownika wieczystego wniosku o rozgraniczenie przez właściciela nieruchomości. Bez jego woli takie postępowanie nie powinno być kontynuowane. To właściciel wyznacza bowiem użytkownikowi wieczystemu „granice” czy też zasięg jego prawa. W razie sporu użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do ustalenia zakresu (zasięgu) prawa użytkowania wieczystego na gruncie. Może ono 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 art. 189 kpc, czyli w trybie procesu o ustalenie [por. uchwałę SN z 5 września 1972 r., sygn. akt III CZP 57/72] lub – jak wskazał SN – w ramach powództwa o wydanie części spornego gruntu.

Magdalena Durzyńska

sędzia WSA w Warszawie (I Wyzd.),
doktor nauk prawnych, pracowała
w Departamencie Katastru GUGiK

Sygn. akt III CZP 115/17

Właściciel dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości wieczystoksięgowych nie może pozostawać w sporze prawnym co do przebiegu granic pomiędzy nimi.

podmiotu, nawet jeżeli ustanowione na nich prawo użytkowania wieczystego przysługuje różnym podmiotom. Wniosek ten SN uzasadnił normatywnie, przywołując art. 33 ust. 3 *Pgik* i art. 153 zd. 2 *in fine* kc stanowiący o możliwości zasądzenia dopłaty na rzecz jednego z właścicieli.

W konsekwencji SN przyjął, że **użytkownik wieczysty, o ile wykaże interes prawny w rozgraniczeniu nieruchomości w rozumieniu art. 28 kpa (na etapie postępowania administracyjnego) bądź w rozumieniu art. 510 § 1 kpc w postępowaniu cywilnym, jest uprawniony do złożenia wniosku o rozgraniczenie nieruchomości z sąsiednią nieruchomością czy nawet sąsiednimi nieruchomościami, ale tylko wówczas, gdy takie uprawnienie przysługuje właścicielowi nieruchomości, na której zostało ustanowione użytkowanie wieczyste.**

Moim zdaniem

Według Sądu Najwyższego rozgraniczenie nieruchomości inicjowane przez użytkownika wieczystego jest emanacją uprawnienia właściciela. Granice nieruchomości nie mogą być modyfikowane wskutek zasiedzenia przez użytkownika wieczystego przygranicznego pasa gruntu na sąsiedniej nieruchomości również od-

wi we własnym imieniu opłaty roczne z tytułu tegoż użytkowania wieczystego. I jakkolwiek każdy może zasiedzieć przygraniczny pas gruntu, to z prawnego punktu widzenia w praktyce nie jest możliwe ustalenie, że użytkownik wieczysty danej nieruchomości zasiedział prawo własności do przygranicznego pasa gruntu nieruchomości sąsiedniej.

Zasiedzenie to prawo wynikające z uzewnętrznionego przekonania o byciu właścicielem danej rzeczy. Stąd nie sposób sobie wyobrazić, aby użytkownik wieczysty (który przecież wie, że nie jest właścicielem nieruchomości) miał przeświadczenie, że jest właścicielem tylko przygranicznego pasa gruntu przylegającego do nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste. Oczywiście każdy może wykazać, że zasiedział przygraniczny pas gruntu, choćby oddanego w użytkowanie wieczyste, ale jego argumentacja musi sprowadzać się do przeświadczenia, zresztą uzewnętrznionego, o przysługującym mu prawie własności. A tego nigdy nie wykaże posiadacz zależny (np. użytkownik czy zarządca) ani użytkownik wieczysty. Teoretycznie mógłby to zrobić, ale musiałby uwiarygodnić moment, od którego przestał się czuć posiadaczem zależnym, no i oczywiście musiałby zaprzestać płacenia opłat rocznych na rzecz podatku od nieruchomości itd.