

Legitymacja do złożenia wniosku o połączenie nieruchomości

Użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

Spółka akcyjna F.A. jako użytkownik wieczysty kilku działek złożyła wniosek o ich połączenie. Gdy wniosek został uwzględniony przez referendarza sądowego, Skarb Państwa – starosta, jako właściciel gruntów, zaskarżył to orzeczenie. Zgodnie z art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Konsekwencją połączenia nieruchomości jest zamknięcie dotychczasowych ksiąg i wpisanie nieruchomości powstałej w wyniku połączenia pod nowym numerem. **Przy czym, wykluczone jest połączenie nieruchomości w sytuacji, gdy budynek usytuowany jest na tych nieruchomościach, a z własnością wyodrębnionego lokalu związane udziały we współużytkowaniu wieczystym (jednej z tychże nieruchomości) i współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń (zob. A. Bieranowski, Glosa do uchwały SN z 14.5.1996 r., III CZP 37/96, „Rejent” Nr 5/1997).** Jeżeli użytkowanie wieczyste obejmuje działkę z domem jednorodzinny, a umowa bliżej nie określa sposobu korzystania z tej działki, zakres uprawnień użytkownika do korzystania z działki rozciąga się na te akty używania i użytkowania, które zmierzają do zaspokojenia codziennych, zwyczajnych potrzeb mieszkania, wypoczynku, estetyki itp. wieczystego użytkownika i jego rodziny, a także do uzyskania uzupełniających środków utrzymania (zob. wyrok SN z 22.5.1968 r., II CR 237/68, OSP Nr 11/1969, poz. 234).

Sąd I instancji uznał, że wpis został dokonany w sposób prawidłowy. Zgodnie bowiem z art. 233 KC, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Uprawnienia te obejmują m.in.: możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntu stanowiącego przedmiot prawa użytkowania wieczystego, zawartą przez Skarb Państwa przed powstaniem tego prawa (zob. uchwała SN z 7.5.1998 r., III CZP 11/98, OSNC Nr 12/1998, poz. 199), uprawnienie do występowania z roszczeniem o zakaz wykonywania służebności drogowych, jak również o zniesienie tych służebności, istniejących na nieruchomości objętej prawem wieczystego użytkowania (zob. uchwała SN z 22.10.1968 r., III CZP 98/68, OSNC Nr 11/1969, poz. 188), realizowanie roszczeń windykacyjnych w stosunku do osoby posiadającej nieruchomość bez tytułu prawnego (zob. A. Szpunar, Glosa do wyroku SN z 3.10.2000 r., I CKN 287/00, „Rejent” Nr 6/2001). Wieczyste użytkowanie zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawną kategorią własności a kategorią tzw. praw rzeczowych ograniczonych i w wypadkach nieunormowanych w art. 232–243 KC oraz w umowie o oddanie terenu państwowego w użytkowanie wieczyste należy przy trudnościach interpretacyjnych posługiwać się analogią przede wszystkim do przepisów zawartych w Dziale II Tytułu I Księgi drugiej Kodeksu cywilnego, dotyczących treści i wykonywania własności, a więc m.in. również do art. 145 KC (zob. postanowienie SN z 17.1.1974 r., III CRN 316/73, OSNCP Nr 11/1974, poz. 197).

Rozpatrujący sprawę w wyniku wniesienia apelacji sąd II instancji skierował do SN pytanie prawne, w celu rozstrzygnięcia powstałej wątpliwości co do zakresu osób uprawnionych do złożenia wniosku o połączenie nieruchomości. SN uznał, że użytkownik wieczysty nie ma prawa do skutecznego złożenia wniosku o połączenie nieruchomości. Właściciel jest bowiem jedyną osobą uprawnioną do decydowania o jej kształcie (zob. *P. Siciński*, Formularze w postępowaniu wieczystoksięgowym – założenie księgi wieczystej, MoP Nr 19/2003).