

# Przegląd Prawno-Ekonomiczny

**REVIEW OF LAW, BUSINESS & ECONOMICS**

styczeń-luty-marzec

**Nr 46**  
(1/2019)



WYDZIAŁ ZAMIEJSKOWY  
PRAWA I NAUK  
O SPOŁECZEŃSTWIE | **KUL**

#### WYDAWCA

Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II | Wydział Zamiejscowy Prawa i Nauk o Społeczeństwie  
w Stalowej Woli

#### ADRES REDAKCJI

Redakcja „Przeglądu Prawno-Ekonomicznego” | 37-450 Stalowa Wola, ul. Ofiar Katynia 6a |  
e-mail: ppe@kul.pl

#### ZESPÓŁ REDAKCYJNY

dr Artur Lis – redaktor naczelny (editor-in-chief) | dr David W. Lutz (Holy Cross College w Notre Dame, USA) | dr Dariusz Żak – zastępcy redaktora naczelnego (associate editors) | dr hab. Grzegorz Wolak – sekretarz redakcji (administrative editor) | dr hab. Piotr T. Nowakowski – redaktor ds. międzynarodowych (international editor) | dr hab. Filip Ciepły, dr Isaac Desta (Holy Cross College w Notre Dame, USA), dr Dorota Tokarska, dr Dominik Tyrawa, dr Timothy Wright (Holy Cross College w Notre Dame, USA) – redaktorzy tematyczni (subject editors) | dr Piotr Pomorski – redaktor statystyczny (statistical editor) | mgr Agnieszka Lis – redaktor językowy polskojęzyczny (Polish-language editor) | mgr Tomasz Deptuła (USA) – redaktor językowy anglojęzyczny (English-language editor) | prof. dr hab. Nikolaï Gołowaty (UKRAINA) – redaktor językowy rosyjskojęzyczny | dr Judyta Przyłuska-Schmitt – redaktor konsultant (consulting editor) | mgr Rafał Podlesny – redaktor techniczny (layout editor)

#### RADA NAUKOWA

ks. prof. dr hab. Antoni DĘBIŃSKI (Rektor KUL Lublin) | prof. dr hab. Thomas BURZYCKI (Holy Cross College w Notre Dame, USA) | prof. dr hab. Wiktor CZEPUKO (Ukraina) | dr hab. Leszek CWIKAŁA (KUL Stalowa Wola) | prof. dr hab. Czesław DEPTUŁA (KUL Lublin) | dr hab. Marzena DYJAKOWSKA (KUL Lublin) | abp. prof. dr hab. Andrzej DZIĘGA (Szczecin) | dr hab. Krzysztof GRZEGORCZYK (Wyższa Szkoła Humanistyczno-Przyrodnicza w Sandomierzu) | nadkom. dr Dominik HRYSZKIEWICZ (Wyższa Szkoła Policji w Szczytnie) | prof. dr hab. Aleks JUDASZEW (Interregional Academy of Personnel Management, Ukraina) | prof. dr hab. Marian KOZACZKA (KUL Stalowa Wola) | prof. dr hab. Andrzej KUCZUMOW (KUL Stalowa Wola) | prof. dr hab. Pantelis KYRMIZOGLU (Alexander TEI of Thessaloniki, Greece) | dr hab. Antoni MAGDOŃ (KUL Stalowa Wola) | ks. prof. dr hab. Henryk MISZTAŁ (KUL Lublin) | prof. dr hab. Wojciech NASIEROWSKI (University of New Brunswick) | prof. dr hab. Jurij PACZKOWSKI (Ukraina) | prof. dr hab. Pylyp PYLYPENKO (Ukraina) | prof. dr hab. Anton STASCH (European Akademy of Technology & Management, Oedheim Niemcy) | prof. dr hab. Tomasz WIELICKI (California State University, Fresno) | ks. dr hab. Krzysztof WARCHAŁOWSKI (Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego)

#### RECENZENCI ZEWNĘTRZNI

dr hab. Leszek BIELECKI (Wyższa Szkoła Ekonomii, Prawa i Nauk Medycznych w Kielcach) | dr Walentyn GOŁOWCZENKO (Interregional Academy of Personnel Management, Ukraina) | dr hab. Mirosław KARPIUK (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie) | dr Barbara Lubas (Nadbużańska Szkoła Wyższa w Siemiatyczach) | prof. dr hab. Oleksander MEREŻKO (Ukraina) | dr Kiril MURAWIEW (Interregional Academy of Personnel Management, Ukraina) | dr Łukasz Jerzy PIKULA (Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach) | ks. dr hab. Tomasz RAKOCZY (Uniwersytet Zielonogórski) | dr hab. Krystyna ROSŁANOWSKA-PLICHCIŃSKA (Wyższa Szkoła Zarządzania i Ekologii w Warszawie) | dr hab. Piotr RYGUŁA (Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego) | dr hab. Romuald SZEREMIETIEW (Akademia Obrony Narodowej) | prof. dr hab. Jerzy Tomasz SZKUTNIK (Politechnika Częstochowska) | prof. dr hab. Dariusz SZPOPER (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie) | dr hab. Andrzej SZYMAŃSKI (Uniwersytet Opolski) | dr Agnieszka OGRODNIK-KALITA (Uniwersytet Pedagogiczny im. KEN w Krakowie)

#### DRUK I OPRAWA

VOLUMINA.PL DANIEL KRZANOWSKI | ul. Ks. Witolda 7-9, 71-063 Szczecin | tel. 91 812 09 08 |  
e-mail: druk@volumina.pl

ISSN 1898-2166 | Nakład 300 egz.

# Spis treści

## Artykuły

KAROL BAJDA *Kryminologiczne oraz kryminalistyczne aspekty wybranych form współczesnej przestępczości zorganizowanej w Polsce* | 9

KAROL JUSZKA *Geneza instytucji warunkowego umorzenia postępowania karnego* | 25

DOROTA SEMKÓW *Fałsz materialny dokumentu. Aspekty prawne i kryminalistyczne* | 40

KAROLINA PAŁKA *Analiza odpowiedzialności karnej za mowę nienawiści w wybranych porządkach prawnych* | 55

JAN KLUZA *Postępowanie dowodowe w oparciu o art. 168a i art. 168b k.p.k. Uwagi na tle uchwały Sądu Najwyższego o sygn. I KZP 4/18 oraz wniosku Prokuratora Generalnego do Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 6/18* | 68

ROBERT TALAGA *Prawo kuratora spadku do wynagrodzenia za czynności podejmowane przed sądem administracyjnym* | 84

DOMINIK TYRAWA *Model gospodarowania odpadami komunalnymi przez wspólnoty mieszkaniowe* | 108

KATARZYNA KOS *Czy sądy w Polsce mogą nie stosować prawa wtórnie niekonstytucyjnego?* | 132

ANDRZEJ MICHALIK *Kościelna osoba prawna jako założyciel spółdzielni socjalnej w wymiarze prawno finansowym* | 154

WOJCIECH GIEMZA *Znaczenie deklaracji interpretacyjnych w międzynarodowym prawie traktatów* | 179

KAMIL LEŚNIEWSKI *Kapelani na współczesnym polu walki. Wybrane zagadnienia statusu kapelana w świetle międzynarodowego prawa humanitarnego* | 213

MAGDALENA MICHALSKA *Koniec arbitrażu? Wokół wyroku TSUE – Slovakische Republik vs. Achmea BV (C-284/16)* | 228

MATEUSZ PALUCH *Organizacja służby zdrowia w Wojsku Polskim w latach 1918-1925* | 244

TOMASZ FRANC *Kilka uwag o ochronie zwierząt wykorzystywanych w cyrkach* | 254

ŁUKASZ CHYLA *Kilka uwag odnośnie do europejskiej reformy obowiązków prospektowych* | 273

ZBIGNIEW KLIMIUK *Uwarunkowania rozwoju handlu zagranicznego Polski w latach 50. i 60. XX w. Próba realizacji strategii intensywnego i selektywnego rozwoju* | 296

KAROL SKOREK *Teoria kosztów komparatywnych – ujęcie krytyczne* | 328

ZBIGNIEW KLIMIUK *Handel i kooperacja przemysłowa RFN z krajami bloku komunistycznego do 1970 r. na tle ekspansji zachodnioniemieckich inwestycji bezpośrednich po II wojnie światowej* | 339

## Glosa

GRZEGORZ WOLAK *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2018r., III CZP 115/17* | 377

SŁAWOMIR ZWOLAK *Glosa do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 3 października 2017 r., II SA/Kr 784/17* | 399

## Sprawozdanie

ARTUR LIS *Ustawa o ustanowieniu Święta Chrztu Polski* | 409

PIOTR KRZYŻANOWSKI *Sprawozdanie z konferencji naukowej: XXIII Zjazd Katedr Teorii i Filozofii Prawa „Państwo – społeczeństwo – kultura: formalne i nieformalne źródła prawa”* | 419

## Tekst źródłowy

ARTUR LIS *Testament Dzierżka z ok. 1190 roku* | 422

# Contents

## Articles

KAROL BAJDA *Criminological and Forensic Aspects of Selected Forms of Contemporary Organized Crime in Poland* | 9

KAROL JUSZKA *Genesis of institution of the conditional discontinuation of criminal proceedings* | 25

DOROTA SEMKÓW *Material Falsity of the Document. Legal and forensic aspects* | 40

KAROLINA PALKA *The analysis of the hate speech laws in the selected countries* | 55

JAN KLUZA *Evidence proceedings based on art. 168a and art. 168b code of criminal proceeding. Comments on the resolution of the Supreme Court, IKZP 4/18 and the application of the General Prosecutor to the Constitutional Tribunal in case K 6/18* | 68

ROBERT TALAGA *The right to remuneration of curator of the estate for actions taken before the administrative court* | 84

DOMINIK TYRAWA *Model for the management of waste by the community housing* | 108

KATARZYNA KOS *Are the Polish Courts Able Not to Apply the Secondary Unconstitutional Law?* | 132

ANDRZEJ MICHALIK *Church legal person as a founder of social cooperative in financial aspect* | 154

WOJCIECH GIEMZA *The Meaning of Interpretative Declarations in the International Law of Treaties* | 179

KAMIL LEŚNIEWSKI *Chaplains on the modern battlefield. Selected issues of chaplain's status in the light of international humanitarian law* | 213

MAGDALENA MICHALSKA *The end of arbitration? Reflections on the CJEU's judgment – Slowakische Republik vs. Achmea BV (C-284/16)* | 228

MATEUSZ PALUCH *Organization of the health service in the Polish Army in years 1918-1925* | 244

TOMASZ FRANC *Some comments on the protections for circus animals* | 254

ŁUKASZ CHYLA *Some Remarks on the European Reform of Prospectus Law* | 273

ZBIGNIEW KLIMIUK *Conditions of the development of foreign trade in Poland in the 1950s and 1960s. An attempt at implement the strategy of intensive and selective development* | 296

KAROL SKOREK *Theory of comparative costs – critical approach* | 328

ZBIGNIEW KLIMIUK *The trade exchange and industrial cooperation of the Federal Republic of Germany with the communist bloc states until 1970 at the background of the expansion of the country's foreign direct investments after the World War II* | 339

## Gloss

GRZEGORZ WOLAK *Gloss to the decision of the Supreme Court of 19 October 2018, III CZP 115/17* | 377

SŁAWOMIR ZWOLAK *Gloss to the judgment of the Provincial Administrative Court in Krakow of 3 October 2017, file ref. II SA / Kr 784/17* | 399

## Report

ARTUR LIS *Act on the establishment of the Baptism Day of Poland* | 409

PIOTR KRZYŻANOWSKI *Report on the Scientific Conference: XXIII Convention of Cathedrals of the Theory and Philosophy of the Law «State-society-culture: formal and informal sources of law»* | 419

## Source text

ARTUR LIS *Testament of Dzierżek from around 1190* | 422

Grzegorz Wolak

# Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2018r., III CZP 115/17

Gloss to the decision of the Supreme Court of 19 October 2018, III CZP 115/17

## Wprowadzenie

Z woli samego ustawodawcy instytucja rzeczowego prawa użytkowania wieczystego odchodzi pomału do lamusa<sup>1</sup>. Póki co jednak jest jeszcze częścią polskiego systemu prawa. Głosowana uchwała z dnia 19 października 2018r., III CZP 115/17<sup>2</sup> wydana została w sprawie o rozgraniczenie wyodrębnionych geodezyjnie działek, mających założone odrębne księgi wieczyste, stanowiących własność tego samego podmiotu - Skarbu Państwa oraz oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz różnych podmiotów. Sąd Najwyższy uznał w niej, że: „Użytkownik wieczysty nie może żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom, jeżeli stanowią one własność tego samego właściciela”. Stanowiła ona odpowiedź na pytanie prawne jednego z sądów odwoławczych dotyczące tego, czy dopuszczalne jest przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego między użytkownikami wieczystymi sąsiadujących działek wyodrębnionych geodezyjnie i mających założone odrębne księgi wieczyste, stanowiących własność tego samego podmiotu - Skarbu Państwa.

*Prima facie* wydawać by się mogło, że rozgraniczenie w sytuacji wskazanej w dopiero co przytoczonym pytaniu prawnym, nie jest możliwe. Pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w tezie głosowanej uchwały ostatecznie uznać wypadnie

---

<sup>1</sup> Zob. ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018, poz. 1716, ze zm.).

<sup>2</sup> Niepubl.

jednak za nietrafny i nie zasługujący na aprobatę. Na początku przedstawiony zostanie stan faktyczny sprawy, a potem dokonana zostanie ocena stanowiska Sądu Najwyższego.

## Stan faktyczny

Wnioskodawca E. sp. z o.o. w O. jako wieczysty użytkownik nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa składającej się z działek nr 804/79, 804/80 i 804/98, położonej w O., objętą księgą wieczystą (...) domagał się jej rozgraniczenia z nieruchomością Skarbu Państwa pozostającą w użytkowaniu wieczystym uczestnika „G.” S.A. w C., położoną w O., składającą się z działki nr 804/77, objętą księgą wieczystą (...) i z nieruchomością Skarbu Państwa, pozostającą w użytkowaniu wieczystym uczestników J. K. i S. K., położoną w O., składającą się z działki nr 804/14, objętą księgą wieczystą (...). Postępowanie administracyjne zakończyło się wydaniem decyzji rozgraniczeniowej, z którą nie zgodził się wnioskodawca, w następstwie czego sprawa o rozgraniczenie została przekazana przez organ administracyjny do Sądu Rejonowego w Z.

Postanowieniem z dnia 30 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Z. oddalił wniosek o rozgraniczenie, wywodząc, iż zgodnie z art. 153 k.c. rozgraniczenie może być dokonane tylko pomiędzy nieruchomościami, które nie stanowią własności tego samego właściciela. Uznał, że z uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania przysługującym mu prawem nie wynika uprawnienie do decydowania o nieruchomości jako przedmiocie prawa własności, w tym uprawnienie do decydowania jaka część powierzchni ziemskiej stanowi przedmiot własności. Uznał, że zaistniały spór może być rozwiązany przez skorygowanie decyzji dotyczącej oznaczenia granic ewidencyjnych działek, które oddano w użytkowanie wieczyste, w trybie administracyjnym, z inicjatywy właściciela, bowiem nikt poza nim nie jest uprawniony do decydowania o przebiegu granic działek. Sąd II instancji powziął wątpliwości co do prawidłowości powyższego stanowiska i dlatego zwrócił się do Sądu Najwyższego o podjęcie uchwały w trybie art. 390 § 2 k.p.c.

## Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

Nie budzą żadnego zastrzeżenia stwierdzenia Sądu Najwyższego odnoszącego się do charakteru prawnego użytkowania wieczystego. Pomimo, że użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym na rzeczy (nieruchomości) cudzej, tj. Skarbu



Państwa, bądź też jednostek samorządu terytorialnego i ich związków (ius in re aliena), to judykatura, jak i przeważająca część doktryny słusznie, z uwagi na treść prawa użytkowania wieczystego, określanego niekiedy quasi-własnością, uznaje je za prawo pośrednie między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi<sup>3</sup>.

Prawidłowo też Sąd Najwyższy wywiódł, z powołaniem się na art. 233 k.c., że w granicach wyznaczonych 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. Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu oraz rozporządzania prawem użytkowania wieczystego jest skuteczne również względem właściciela gruntu. Jak zauważył, treść tego przepisu wykazuje podobieństwo do art. 140 k.c., który normuje treść prawa własności tj. uprawnienia właściciela, jakkolwiek nie są to prawa tożsame. W słusznej ocenie Sądu Najwyższego, 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 użytkowania wieczystego), w zakresie, w jakim prawo to obciąża wydzieloną część nieruchomości i po wpisie do księgi wieczystej, zgodnie z art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup>, powstanie prawo użytkowania wieczystego z wyodrębnionej części, jako odrębne prawo użytkowania wieczystego. Ponadto Sąd Najwyższy uznał, że współużytkownik wieczysty jest uprawniony do zniesienia współużytkowania wieczystego

<sup>3</sup> Zob. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 222, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 125, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11 poz. 197; S. Rudnicki, *Charakter prawny użytkowania wieczystego*, „Nowe Prawo” 1970, nr 12, s. 1771, T. Smyczyński, *Charakter prawny wieczystego użytkowania*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1971, nr 1, s. 36, S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971, s. 277, Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 142-143, J. Majorowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 640, J. Ignatowicz, *Prawo własności*, Warszawa 1998, s. 181-182, Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 167-169, E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014, s.198. Jedynie nieznaczna część piśmiennictwa, kwalifikuje użytkowanie wieczyste jako ograniczone prawo rzeczowe uznając, że jego normatywna treść co do istoty nie odbiega od treści innych podobnych praw polegających na korzystaniu z cudzej nieruchomości (tak A. Kopff, *Charakter prawny wieczystego użytkowania*, „Studia Cywilistyczne” 1966, t. IX, s. 3, J. Winiarz, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, s. 178 i n., tenże [w:] *System Prawa Cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. 2, pod red. J. Ignatowicza, Ossolineum 1977, s. 552-554).

<sup>4</sup> Jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 121, ze zm.; cyt. dalej jako: „u.g.n.”

gruntu przez podział fizyczny tego prawa. Zaznaczył przy tym, że podział wieczystoksięgowy nieruchomości (art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>5</sup>) nie jest tożsamy z podziałem nieruchomości, o którym stanowią przepisy art. 92 i n. u.g.n. Ta część wywodów Sądu Najwyższego nie budzi zastrzeżeń.

Warto odnotować, że również w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r. I CSK 258/12<sup>6</sup>, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że użytkownik wieczysty kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość, jeżeli nieruchomości te należą do tego samego właściciela (art. 21 u.k.w.h.). Skoro użytkownik wieczysty z mocy art. 616<sup>2</sup> § 5 k.p.c. jest uprawniony do złożenia wniosku o dokonanie wpisu, to nie można wyłączyć jego uprawnienia do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej, o odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej części nieruchomości i założenie księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości lub o jej przyłączenie do innej księgi, a także o połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej.

Innego zdania był natomiast Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06<sup>7</sup>, w której uznał, że użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h., tj. do połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. E. Gniewek krytycznie oceniając to stanowisko zauważył m.in., iż w piśmiennictwie wskazuje się, że w relacjach z osobami trzecimi zachodzi wyłączna kompetencja użytkownika wieczystego przy wykluczeniu czynności właściciela. Dotyczy to obciążenia<sup>8</sup> i ochrony prawa użytkownika wieczystego<sup>9</sup>. Wyłącznie użytkownik wieczysty nieruchomości, a nie jej właściciel, może ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe, czy dochodzić roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych. Do tej kategorii czynności z osobami trzecimi, pozostającymi w wyłącznej kompetencji użytkownika wieczystego, trzeba obecnie zaliczyć również wszelkie „czynności urzędowe”, np.

<sup>5</sup> Jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916; cyt. dalej jako: „u.k.w.h.”.

<sup>6</sup> OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95.

<sup>7</sup> OSNC 2007 nr 2, poz. 24, z krytyczną glosą E. Gniewka, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2007, nr 10, poz. 119.

<sup>8</sup> Z. Truskiewicz, *Użytkowanie*, s. 525-528.

<sup>9</sup> Tamże, s. 548. Tak też np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1984r., III CZP 26/84, OSPiKA 1985 nr 10, poz. 195, z tezą: „Jeżeli osoba trzecia swoim bezprawnym działaniem lub zaniechaniem doprowadzi do degradacji gruntu stanowiącego przedmiot wieczystego użytkownika w sposób uniemożliwiający wykorzystanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, wieczystemu użytkownikowi przysługuje przeciwko wyrządzającemu szkodę, roszczenie o naprawienie szkody powstałej także przed ustanowieniem wieczystego użytkownika, jeśli nawet Skarb Państwa nie przeniósł na jego rzecz takiego roszczenia”.

wystąpienie do sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o połączenie w jednej księdze wieczystej kilku nieruchomości pozostających w jego użytkowaniu wieczystym. Falszywie więc w ocenie tego autora prezentuje się postulat ochrony właściciela przed takim wnioskiem wieczystoksięgowym użytkownika wieczystego<sup>10</sup>. Z kolei w uchwale z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14<sup>11</sup>, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, gdyż są to uprawnienia przysługujące wyłącznie właścicielowi. Zapatrywanie o niemożliwości dokonania przez wieczystego użytkownika podziału gruntu oddanego mu w wieczyste użytkowanie, spotkało się z różną oceną piśmiennictwa, w większości krytyczną<sup>12</sup>.

Kwestie związane z rozgraniczeniem uregulowane są w kodeksie cywilnym w art. 153 k.c. Zgodnie z art. 153 k.c. jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Zgodnie przyjmuje się w orzecznictwie i piśmiennictwie, że waga wskazanych kryteriów i ich wzajemne wyłączenie się czyni niedopuszczalnym dokonanie rozgraniczenia przy zastosowaniu drugiego czy trzeciego kryterium dopóki można ustalić granice na podstawie aktualnego stanu prawnego<sup>13</sup>. Oczywistym jest stwierdzenie, że rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. Rozgraniczeniu podlegają, w miarę potrzeby, wszystkie lub niektóre granice określonej nieruchomości z przyległymi nieruchomościami i innymi gruntami (art. 29 ust. 1 i 2 pr. geod.).

<sup>10</sup> E. Gniewek, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2007, nr 10, poz. 119.

<sup>11</sup> OSNC 2016, nr 2, poz. 18.

<sup>12</sup> Zob. np. glosy do tego orzeczenia: A. Krzeszowiaka, „Glosa” 2016, nr 2, s. 38-45 (częściowo krytyczna), D. Felcenlobena, „Samorząd Terytorialny” 2016, nr 12, s. 82-90 (krytyczna), R. Wendelskiego, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 213-231 (krytyczna). Zob. też np. E. Gniewek, *Glosa do uchwały SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2007, nr 10, poz. 119, tenże *Podział gruntu w trybie rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego [w:] Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997*. W tym miejscu przyłączam się do doktrynalnej jego krytyki. Por. B. Janiszewska, *Połączenie i podział gruntu przez użytkownika wieczystego. Zagadnienia prawne w praktyce SN*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 15, s. 816-818.

<sup>13</sup> Tak np. J. Ignatowicz, *Prawo*, s. 90.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia, art. 153 k.c., jak i przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>14</sup> nie definiują nieruchomości dla celów rozgraniczenia. Czymś niejako naturalnym i oczywistym jest odwołanie się przez niego w tej kwestii do art. 46 § 1 k.c., zawierającego legalną definicję nieruchomości w znaczeniu materialnoprawnym. Nieruchomość zdefiniowano w nim jako część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności. Jest to zatem teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony gruntami innych podmiotów bez nawiązania do ksiąg wieczystych<sup>15</sup>. Współcześnie za dominujące należy uznać stanowisko, że art. 46 § 1 k.c. zawiera jedyną w systemie prawa cywilnego definicję nieruchomości, a wieczystoksięgowe wyodrębnienie nieruchomości (art. 24 ust. 1 u.k.w.h) jest jej wyodrębnieniem prawnym<sup>16</sup>. Pogląd ten podzielił także Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12<sup>17</sup>, stwierdzając, że dyrektywy systemowe 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 jest jedyną definicją obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego, wobec czego odnosi się również do instytucji ksiąg wieczystych, które prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 u.k.w.h.). Uznał, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość, gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru, w konsekwencji czego przyjął, że dwie graniczące ze 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 tego przepisu - jedną nieruchomość gruntową. Na skutek połączenia w jednej księdze wieczystej odrębnych, graniczących z sobą nieruchomości tracą one swoją samostność, wskutek czego powstaje nowa nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wniosek taki zdaniem Sądu Najwyższego wypływa również z art. 22 ust. 1 u.k.w.h., w którym jest mowa o nieruchomości utworzonej przez połączenie<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> Jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2101, ze zm.; cyt. dalej jako: „pr. geod.”

<sup>15</sup> Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r. V CK 278/02, LEX nr 77085, w którym przyjęto, że 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 (*a contrario*).

<sup>16</sup> Zob. np. B. Janiszewska, *Połączenie*, s. 817.

<sup>17</sup> OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95.

<sup>18</sup> Zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, „Biuletyn SN” 2003, nr 8, s. 8 i z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 35.

W rozpoznawanej sprawie definicja kodeksowa nieruchomości uznana została przez Sąd Najwyższy za niewystarczającą, gdyż wszystkie stanowiące przedmiot postępowania nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste różnym podmiotem i mają założone odrębne księgi wieczyste. Pomimo, że wszystkie działki tworzące nieruchomości sąsiadują ze sobą i mogłyby jako całość stanowić jeden przedmiot własności, to jednak uznał on, że istnieje nie jedna nieruchomość, lecz trzy odrębne nieruchomości. Odwołał się do przedstawionej konstrukcji nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym wyrażającej się w przyjęciu zasady zgodnie z którą założenie księgi wieczystej oznacza, iż jest tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych, ponieważ według art. 24 u.k.w.h., co do zasady, dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą<sup>19</sup>. Księga wieczysta jest zatem czynnikiem wyodrębniającym nieruchomości. Podobnie, jak przez wyodrębnienie, obszar gruntu może stać się odrębnym przedmiotem własności, tak samo przez połączenie z innym przedmiotem własności (gruntami) tego samego właściciela, może tę odrębność utracić. W związku z tym, jeżeli księga wieczysta obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną, to w sensie prawnym istnieje jedna nieruchomość<sup>20</sup>. Także i tę część rozważań Sądu Najwyższego uznać wypadnie za prawidłową.

Sąd Najwyższy przyjął w glosowanej uchwale, iż z uprawnienia do zbycia całości, czy wyodrębnionej części prawa użytkowania wieczystego, jak również z uprawnienia do domagania się podziału nieruchomości przewidzianego w art. 97 ust. 1 i 2 u.g.n. nie można wyprowadzić wniosku o istnieniu uprawnienia użytkownika wieczystego do ustalenia zakresu tego prawa przez rozgraniczenie nieruchomości, na których zostały ustanowione na rzecz różnych podmiotów prawa użytkowania wieczystego, których zakres stał się sporny, gdy obciążone prawami użytkowania wieczystego nieruchomości stanowią własność tego samego podmiotu. Z poglądem tym nie można się zgodzić. Przyjąć należy bowiem, że użytkownik wieczysty ma uprawnienie do ustalenia zakresu tego prawa przez rozgraniczenie nieruchomości, w przypadku gdy zakres tych praw ciążących na sąsiednich nieruchomościach należących do tego samego właściciela, stał się sporny.

---

<sup>19</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/03, niepubl., uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., V CK 114/02, OSNC 2004 nr 12, poz. 201.

<sup>20</sup> Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN z 2003 r., nr 8, poz. 8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24.

Jestem zdania, że Sąd Najwyższy ferując uchwałę będącą przedmiotem glosy, nie przywiązał należytej wagi do tej istotnej okoliczności, że zarówno judykatura, jak i nauka, wypełniając luki w przepisach normujących użytkowanie wieczyste, stosują do tego prawa per analogiam bądź: 1) przepisy dotyczące własności, z powołaniem się na to, że zakres uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu jest znacznie szerszy od korzystania z cudzego gruntu przez uprawnionego z jakiegokolwiek innego prawa rzeczowego, poza prawem własności<sup>21</sup>, bądź 2) przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych. Tego istotnego podobieństwa w treści prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nie niweczy to, że: 1) w odróżnieniu od prawa własności, prawo rzeczowe z art. 233 i n. kodeksu cywilnego jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu lub jego zagospodarowania, w szczególności przez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.), 2) użytkowanie wieczyste obejmuje z jednej strony stosunek rzeczowy, którego wyrazem jest prawo użytkowania w oznaczonych granicach z oddanego w tym celu gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela i do rozporządzania tym prawem, a z drugiej 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. W tym właśnie wyraża się specyfika prawa użytkowania wieczystego jako kategorii pośredniej między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi.

W tym kontekście podzielić należy pogląd J. Ignatowicza, który zauważał, że kodeks cywilny poświęcił użytkowaniu wieczystemu jedynie 11 przepisów (art. 232-241, 243 k.c.), wiele jednak kwestii, takich jak np. stosunek użytkownika wieczystego do właściciela sąsiednich nieruchomości, jak wspólność użytkowania wieczystego, pozostaje poza ustawowym uregulowaniem. Co do tych kwestii, w ocenie tego autora, wypadnie więc nieraz stosować w drodze analogii przepisy normujące inne instytucje prawne. Ze względu na pośrednią sytuację użytkownika wieczystego będą to przepisy regulujące bądź własność bądź ograniczone prawa rzeczowe. Z uwagi na szeroki zakres użytkowania wieczystego częścię będzie wchodziło w rachubę analogiczne stosowanie przepisów o własności.

<sup>21</sup> Zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150, i z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, LEX nr 1411305.



Przykładowo, spośród przepisów o prawach rzeczowych ograniczonych do użytkowania wieczystego, a ściślej do jego stosunku do innych praw obciążających nieruchomości muszą mieć zastosowanie przepisy o pierwszeństwie praw rzeczowych ograniczonych. Do takich zaś kwestii jak: ochrona użytkowania wieczystego<sup>22</sup>, stosunki sąsiedzkie<sup>23</sup>, wspólność tego prawa i jej zniesienie trzeba analogicznie stosować odpowiednie przepisy o własności<sup>24</sup>. W innym miejscu tego samego podręcznika<sup>25</sup>, J. Ignatowicz stwierdził, że przepisy regulujące stosunki sąsiedzkie, do których zalicza: 1) przepisy ograniczające oddziaływanie na nieruchomości sąsiedzkie (art. 144 i 147 k.c.), 2) przepisy określające sposób korzystania przez sąsiadów z przygranicznych pasów ziemi (art. 148-150 k.c.), 3) przepisy przewidujące możliwość ustanowienia pewnych służebności (art. 145, 146, 151 k.c.), 4) przepisy normujące problemy związane z granicami (art. 152-154 k.c.), normują stosunkami między właścicielami nieruchomości, lecz należy je odnieść – choć w ograniczonym zakresie – także do stosunków między użytkownikami wieczystymi lub między takimi użytkownikami a właścicielami, oraz między innymi osobami uprawnionymi rzeczowo (a nawet obligacyjnie)<sup>26</sup>.

Środkami prawnorzeczowej ochrony prawa własności są przede wszystkim roszczenia z art. 222-231 k.c.: roszczenia windykacyjne i negatoryjne (art. 222-223 k.c.), roszczenia uzupełniające (art. 224-225 k.c.), roszczenia o rozliczenie nakładów poczynionych przez posiadacza na rzecz (art. 226 k.c.), roszczenie o wykup gruntu (art. 231 k.c.). Ochronie prawa własności służą ponadto: powództwo o ustalenie prawa własności (art. 189 k.p.c.), powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), czy wreszcie przepisy o postępowaniu rozgraniczeniowym (art. 29-37 pr. geod., art. 153 k.c.)<sup>27</sup>. Z uwagi na to, że do ochrony prawa rzeczowego jakim

<sup>22</sup> Tak też Z. Truskiewicz, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2012, s. 95.

<sup>23</sup> W doktrynie operuje się pojęciem „prawo sąsiedzkie”, przez które rozumie się przepisy regulujące wzajemne zależności zachodzące między właścicielami sąsiednich nieruchomości, niekoniecznie graniczących ze sobą (zob. np. M. Czarnecki, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1*, Warszawa 1972, s. 380-381, J. Ignatowicz, *Prawo*, s.82-83, Z. Truskiewicz, *Użytkowanie*, s. 554, E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2013, s. 408, przypis 409 i wskazana tam literatura.

<sup>24</sup> J. Ignatowicz, *Prawo*, s. 176.

<sup>25</sup> Tamże, s. 83.

<sup>26</sup> Zob. też E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 3*, s. 410.

<sup>27</sup> Zob. np. E. Gniewek (w:) *System Prawa Prywatnego. Tom 3*, s. 872-873, J. Ignatowicz, *Prawo*, s.155, T.A. Filipiak [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006, s. 220, A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Przepisy wprowadzające. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2013, s. 1115-1116.

jest użytkowanie wieczyste per analogiam, z uwagi na skąpą regulację ustawową odnoszącą się do tego prawa, odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego o ochronie własności, a złożenie wniosku o rozgraniczenie jest elementem ochrony prawa własności rozumianej jako system środków prawnych przysługujących właścicielowi w przypadku naruszenia jego prawa własności, właściwie jest zapatrywanie zgodnie z którym użytkownik wieczysty może żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom, także wtedy, gdy stanowią one własność tego samego właściciela. Wniosek o rozgraniczenie złożony przez wieczystego użytkownika jest wówczas właściwym środkiem prawnym służącym do ustalenia zakresu (zasięgu) prawa użytkowania wieczystego na gruncie, w sytuacji, gdy granice wykonywania tych praw, obciążających sąsiadujące nieruchomości, należące do tego samego właściciela, stały się sporne. To, że w świetle art. 153 k.c. rozgraniczenie dokonane jest w praktyce pomiędzy nieruchomościami, które nie stanowią własności tego samego właściciela nie oznacza wcale, że gdy nieruchomości dla których założone są odrębne księgi wieczyste, należące do jednego właściciela obciążone są prawami użytkowania wieczystego ustanowionymi na rzecz różnych podmiotów, nie jest możliwe ich rozgraniczenie na wniosek któregośkolwiek z użytkowników wieczystych, jeśli istnieje między nimi spór co do zakresu tych praw rzeczowych na cudzych nieruchomościach. Należy też dodać, że o ile mogą powstać pewne wątpliwości co do tego, czy w związku z podziałem lub połączeniem nieruchomości przez użytkownika wieczystego nie zachodzi niebezpieczeństwo zagrożenia interesów właściciela<sup>28</sup>, o tyle zagrożenie takie jest minimalne, gdy wieczysty użytkownik domaga się przeprowadzenia rozgraniczenia między dwoma nieruchomościami należącymi do tego samego właściciela, które są przedmiotem praw użytkowania wieczystego ustanowionych na rzecz różnych podmiotów.

Przykładowo w uchwale z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68<sup>29</sup>, Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że: „Wieczysty użytkownik jest uprawniony do występowania z roszczeniem o zakaz wykonywania służebności drogowych, jak też zniesienie tych służebności istniejących na nieruchomości objętej prawem wieczystego użytkowania”. Wskazał, że z charakteru prawa użytkowania wieczystego, zbliżonego raczej do prawa własności niż do prawa użytkowania, wynika, że w tym wypadku należy odpowiednio stosować przepisy tytułu I dotyczące treści

<sup>28</sup> Zob. B. Janiszewska, *Połączenie*, s. 818, która zauważa, że połączenie lub podział nieruchomości mogą doprowadzić do niekorzystnej dla właściciela zmiany wartości gruntu, a w konsekwencji także stosownej modyfikacji wysokości opłaty rocznej. Por. E. Gniewek, *Podział*, s. 34.

<sup>29</sup> OSNCP 1969 nr 11, poz. 188, z głosem J. Winiarza, OSPiKA 1970 nr 4, poz. 85.



i wykonywania prawa własności, a więc również przepisy normujące zagadnienia związane z sąsiedztwem gruntów, a zatem m. in. kwestię tzw. służebności drogi koniecznej. W drodze analogii odpowiednie zastosowanie do prawa wieczystego użytkownika będą miały także przepisy dotyczące ochrony własności (w szczególności dotyczy to roszczeń zarówno windykacyjnych, jak i negatoryjnych oraz skarg posesoryjnych). Jeśli chodzi o służebności drogowe, to ustanowienie tych służebności, ich zmiana lub zniesienie - zarówno w wypadku służebności na rzecz nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, jak i w wypadku służebności na rzecz innej nieruchomości - wchodzi w sferę korzystania z tego terenu przez wieczystego użytkownika. Wieczysty użytkownik zainteresowany jest w tym, aby służebność taka - jeżeli ma być ustanowiona - była przeprowadzona z najmniejszym obciążeniem terenu oddanego mu w użytkowanie. I odwrotnie: właściwe korzystanie z tego terenu uprawnia go do wystąpienia z powództwem o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz tego terenu, jeżeli teren ten nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

W sprawie o rozgraniczenie, jak trafnie zwrócono na to uwagę np. w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 1964 r., III CR 27/64<sup>30</sup>, chodzi w istocie rzeczy nie o same granice, lecz o to, do jakich granic sięga prawo właściciela, a także o wydanie gruntu do tych granic. Wyznacza bowiem granicę, do której rozciąga się prawo własności właściciela każdej z nich. Odnosząc to zapatrywanie do użytkowania wieczystego, należy stwierdzić, że w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości obciążonych użytkowaniem wieczystym ustanowionym na rzecz różnych podmiotów, chodzi w istocie rzeczy nie o same granice, lecz o to, do jakich granic sięga prawo wieczystego użytkownika ustanowione na gruncie, a także o wydanie gruntu do tych granic, tak aby uprawniony w zakresie tego prawa, mógł właściwie (w pełnym zakresie) je realizować.

Należy przyznać, że ze stanowiskiem wyrażonym w glosowanej uchwale koresponduje pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 września 1972 r., III CZP 57/72<sup>31</sup>, której teza brzmi następująco: „W wypadku gdy na jednej z sąsiadujących nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, ustanowiono użytkowanie, a na drugiej użytkowanie wieczyste, granice zaś korzystania z tych nieruchomości stały się sporne, użytkownik jak również użytkownik wieczysty może dochodzić swoich uprawnień w drodze powództwa o ustalenie zakresu korzystania z przysługującego mu prawa”. Stanowiła ona odpowiedź na pytanie o to, czy dopuszczalne jest rozgraniczenie dwu nieruchomości

---

<sup>30</sup> OSNCP 1965, nr 3, poz. 45.

<sup>31</sup> „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1973, nr 1, s. 320.

stanowiących własność Skarbu Państwa, z których jedna znajduje się w zarządzie i użytkowaniu spółdzielni, a druga w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych. W dacie wydania tego orzeczenia problematyka rozgraniczenia nieruchomości uregulowana była w art. 153 k.c. oraz nieobowiązującym już obecnie dekretem z dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości<sup>32</sup>. Odnosząc się do tego orzeczenia, Z. Truszkiewicz wskazał jednak, iż Sąd Najwyższy przypuszczalnie uznał, że klasyczne rozgraniczenie nie może być stosowane, jeżeli nieruchomości będące przedmiotem praw rzeczowych stanowią własność tego samego podmiotu. Autor ten podnosi, że stan faktyczny tamtej sprawy rodzi pytanie o korzystanie z klasycznego postępowania rozgraniczeniowego w sytuacji, gdy do sporu o granice dochodzi między użytkownikiem wieczystym a właścicielem sąsiedniej nieruchomości (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego), będącym zarazem właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. W tej kwestii autor ten wyraził przekonanie, moim zdaniem słuszne, że ustalenie granic między nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste a nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, będącego także właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, winno nastąpić w ramach klasycznego postępowania rozgraniczeniowego, mimo że graniczące nieruchomości stanowią własność tego samego podmiotu (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego)<sup>33</sup>.

Niezasadnie dlatego Sąd Najwyższy uznał w uzasadnieniu głosowanej uchwały, że od uprawnienia do złożenia wniosku o rozgraniczenie należy odróżnić uprawnienie do ustalenia zakresu (zasięgu) prawa użytkowania wieczystego na gruncie, w sytuacji, gdy granice wykonywania tych praw, obciążających sąsiadujące nieruchomości, należące do tego samego właściciela, stały się sporne. Uprawnienie to wynikać miałyby z ochrony prawa użytkowania wieczystego, które może 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 procesu o ustalenie względnie w ramach powództwa o wydanie części spornego gruntu. Odwołał się tu do uchwały z dnia 5 września 1972 r., III CZP 57/72. W tym kontekście wskazał trzeba, że w procesie o ustalenie powód winien wykazać interes prawny (art. 189 k.p.c.), który co do zasady nie istnieje, gdy dysponuje on innymi środkami ochrony, czy też zabezpieczenia swych praw podmiotowych. Jak przyjmuje Sąd

<sup>32</sup> Dz. U. Nr 53, poz. 298, ze zm.

<sup>33</sup> Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie*, s. 558.

Najwyższy w swoim orzecznictwie<sup>34</sup>, interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratywnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97<sup>35</sup>, uznano, że brak interesu prawnego występuje w sytuacji, gdy powód może żądać świadczenia bądź na drodze sądowej, bądź w postępowaniu administracyjnym. Również w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00<sup>36</sup>, przyjęto, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Z kolei żądanie wydania części nieruchomości musi mieć swoją podstawę prawną.

Właściwsze, choć też nie wolne całkiem od mankamentów<sup>37</sup>, jest zapatrywanie wyrażone w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 1951 r., C 754/50<sup>38</sup>, w którym stwierdzono, że: „W rozumieniu dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości legitymowany do żądania rozgraniczenia jest każdy, kto ma na nieruchomości prawa, w szczególności kto ma uprawnienia wypływające z art. 7 ust. 1 i 4 oraz z art. 9 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy”. Tym samym, w oparciu o przepisy dekretu dnia 13 września 1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości oraz dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy<sup>39</sup>, przyznał on uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o rozgraniczenie poprzednim właścicielom sąsiadujących nieruchomości, które na mocy tego dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy (art. 1), jeśli przysługiwały im do tych gruntów prawo wieczystej dzierżawy lub prawo zabudowy. W uzasadnieniu tego orzeczenia, Sąd Najwyższy za słuszny uznał pogląd Sądu Okręgowego, że prawo żądania rozgraniczenia wpływa przede wszystkim z prawa własności. Jednak już w granicach art. 41 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe<sup>40</sup>, powstaje kwestia, czy roszczenie

<sup>34</sup> Zob. np. wyrok z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSPiKA 1966, nr 6-8, poz. 166; wyrok z dnia 18 grudnia 1968 r., I PR 290/68, PiP 1969, z. 11, s. 918; wyrok z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998, nr 2, s. 3; wyrok z dnia 9 maja 2000 r. IV CKN 686/00, niepubl., wyrok z dnia 4 stycznia 2008 r., III CSK 204/07, niepubl.

<sup>35</sup> LEX nr 50644.

<sup>36</sup> LEX nr 78333.

<sup>37</sup> Teza ujęta zbyt szeroko; zob. Z. Truskiewicz, *Użytkowanie*, s. 555-557.

<sup>38</sup> OSN (C) 1952, nr 3, poz. 68.

<sup>39</sup> Dz. U. Nr 50, poz. 279, ze zm.

<sup>40</sup> Dz.U. z 1946, Nr 57, poz. 319, ze zm., dalej jako *pr.rzecz*. Przepis ten był odpowiednikiem art. 153 k.c.

o rozgraniczenie służy wyłącznie właścicielowi, czy też żądać go mogą również osoby, którym służą na nieruchomości prawa rzeczowe. Jak zaznaczył, nauka prawa pojmuje roszczenie o rozgraniczenie pod względem podmiotowym na ogół rozszerzające, czyli że przyznaje je również osobom uprawnionym rzeczowo. Wskazał, że wątpliwości, które skłaniały do zajęcia stanowiska przeciwnego, powinny upaść pod wpływem przepisów dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości. Według bowiem art. 2 tego dekretu rozgraniczenie przeprowadza się z urzędu lub na wniosek osób zainteresowanych. W myśl zaś art. 15 tego dekretu sąd może przeprowadzić rozgraniczenie, gdy spór toczy się o wydanie nieruchomości, jeżeli ustalenie granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Zainteresowany w ustaleniu granicy nie jest sam tylko właściciel, a spór o wydanie nieruchomości niekoniecznie musi być oparty na prawie własności. Wynika z tego, że w rozumieniu dekretu o rozgraniczeniu nieruchomości legitymowany do żądania rozgraniczenia jest każdy, kto na nieruchomości ma prawa, których zakres jest zależny od rozmiarów nieruchomości. Do takich praw należy zaliczyć uprawnienia wypływające z art. 7 ust. 1 i 4 oraz art. 9 dekretu z dnia 26 października 1945 r., albowiem wiążą się one z własnością nieruchomości, a nie mają wyłącznie charakteru praw obligacyjnych.

Nie przekonują dlatego argumenty Sądu Najwyższego podniesione w głosowanej uchwale odnoszące się do tego, że:

1. Sprawa o rozgraniczenie służy urzeczywistnieniu prawa własności; jest niejako roszczeniem uzupełniającym<sup>41</sup>, wypływającym z tego prawa, gdyż ustalenie granic służy określeniu zakresu uprawnień właściciela, ściślej określeniu obszaru nieruchomości, na którym prawo to się rozciąga. W wyniku rozgraniczenia dochodzić ma do ustalenia zakresu tytułów własności uczestniczących w postępowaniu właścicieli, a prawomocne orzeczenie w tym przedmiocie ma mieć ten skutek, że własność gruntów rozciąga się do ustalonej granicy<sup>42</sup>. Jako instytucja prawa rzeczowego ma być ona związana z prawem własności nieruchomości, a nie z innymi prawami rzeczowymi, nawet w przypadkach, gdy z wnioskiem o rozgraniczenie mogą wystąpić także podmioty, którym przysługują na nieruchomości, inne niż własność, prawa rzeczowe. Taki pogląd, uwzględniający sytuacje typowe i najczęstsze w praktyce, nie liczy się z możliwością obciążenia nieruchomości prawem wieczystego użytkowania, i przyznaniem podmiotowi tego prawa, o treści

<sup>41</sup> Nie mogę się oprzeć wrażeniu, że w tej części Sąd Najwyższy dopuścił się błędu kategorycznego przesunięcia utożsamiając „sprawę” i „roszczenie”.

<sup>42</sup> Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 sierpnia 1963 r., I CR 136/63, OSNCP 1964, nr 10, poz. 203.

- zbliżonej do prawa własności, uprawnienia do jego ochrony poprzez odpowiednie zastosowanie przepisów o ochronie własności.
2. Normatywna konstrukcja i istota rozgraniczenia zakłada (zawsze, bezwzględnie – dopisek autora) spełnienie kumulatywnie dwóch przesłanek, a mianowicie istnienia odrębnych nieruchomości (przesłanka przedmiotowa), które nie stanowią własności tego samego podmiotu (przesłanka podmiotowa). Rozgraniczenie nieruchomości implikować ma istnienie sporu, do zaistnienia którego konieczne ma być występowanie co najmniej dwóch podmiotów. Innymi słowy, właściciel dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości nie może pozostawać w sporze prawnym, co do przebiegu granic pomiędzy nimi. Uznać należy jednak, że ta konstrukcja i istota rozgraniczenia nie jest naruszona, gdy przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego następować ma między użytkownikami wieczystymi sąsiadujących działek wyodrębnionych geodezyjnie i mających założone odrębne księgi wieczyste, stanowiących własność tego samego podmiotu - Skarbu Państwa. Istnieją bowiem wówczas odrębne nieruchomości (przesłanka przedmiotowa), które nie stanowią użytkowania wieczystego tego samego podmiotu (przesłanka podmiotowa). Gdy występuje co najmniej dwóch użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących ze sobą, którzy pozostają w sporze co do zakresu wykonywanych praw, istnieje przedmiot implikujący dokonanie rozgraniczenia. Nie można się dlatego zgodzić z Sądem Najwyższym gdy stwierdza, że zastosowanie ustawowych kryteriów rozgraniczenia jest możliwe wówczas, gdy spór graniczny dotyczy nieruchomości niestanowiących własności tego samego podmiotu. Fakt, że w przypadku gdy dwie sąsiadujące ze sobą nieruchomości należą do tego samego podmiotu bezprzedmiotowe ma być kryterium prawne wynikające np. z zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów, czy też kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, również nie uzasadnia poglądu wyrażonego w tezie glosowanej uchwały. Istotne jest, że poprzez czynności postępowania rozgraniczeniowego ma dojść do wyznaczenia zakresu praw użytkowania wieczystego ustanowionych na rzecz różnych podmiotów na sąsiadujących nieruchomościach. Nie od rzeczy będzie wskazać, że w realiach omawianej sprawy doszło do wydania decyzji rozgraniczeniowej dotyczącej trzech sąsiadujących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste: 1) składającej się z działek nr 804/79, 804/80 i 804/98, położonej w O., objętej księgą wieczystą (...), 2) składającej się z działki nr 804/77, objętą księgą wieczystą

(...) położoną w O., 3) składającej się z działki nr 804/14, objętej księgą wieczystą (...) położoną w O.

Postępowanie administracyjne, co do zasady, ma dwa etapy: administracyjny i sądowy. Prawidłowe jest stwierdzenie Sądu Najwyższego, że na etapie administracyjnym, rozgraniczenie nieruchomości jest przeprowadzane z urzędu lub na wniosek strony. Postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości przeprowadza się z urzędu przy scaleniu gruntów, a także, jeżeli brak wniosku strony, a potrzeby gospodarki narodowej lub interes społeczny uzasadniają przeprowadzenie rozgraniczenia (art. 30 ust. 1 i 2 pr. geod.). Ma rację Sąd Najwyższy stwierdzając, że pojęcie strony postępowania rozgraniczeniowego należy rozumieć w znaczeniu, o którym stanowi art. 28 k.p.a., czyli, że stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Należy tu jednak dopowiedzieć, że w literaturze i orzecznictwie powszechnie prezentowany jest pogląd, że stroną postępowania rozgraniczeniowego są nie tylko właściciele, ale także osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do korzystania z nieruchomości, a więc także użytkownik wieczysty<sup>43</sup>. W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1988 r. III CZP 23/88<sup>44</sup>, zwrócono uwagę na to, że już wcześniej Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż zainteresowanymi w sprawie o rozgraniczenie oprócz właściciela i współwłaściciela nieruchomości są osoby używające nieruchomości, nie będące jej właścicielami<sup>45</sup>, osoby mające prawa do nieruchomości<sup>46</sup>, a więc osoby uprawnione do niektórych służebności czynnych gruntowych i osobistych np. pastwiska. Pozwala to na przyjęcie stanowiska, akceptowanego również w literaturze, że do zainteresowanych w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości poza właścicielami lub współwłaścicielami, wieczystymi użytkownikami i posiadaczami samoistnymi, jeżeli domniemanie przemawia za tym, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.), należą także osoby, którym przysługują inne prawa rzeczowe do korzystania z gruntu, których realizacja zależna jest od jego rozmiaru. Oczywiście, nie każde prawo podmiotowe stwarzać będzie przymiot zainteresowanego w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. Na przykład zakres służebności czynnych, gruntowych i osobistych, jak drogowe, czerpanie wody, piasku itp., może nie zależeć od rozmiarów gruntu. Niektóre rzeczowe prawa

<sup>43</sup> Zob. E. Mzyk, *Podział i rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa-Zielona Góra 1997, s. 1997, S. Rudnicki, [w:] *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 422.

<sup>44</sup> OSNCP 1989 nr 9, poz. 137, z tezą: „Osoba korzystająca z cudzej nieruchomości w zakresie przejazdu i przechodu nie jest zainteresowanym w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. w sprawie o rozgraniczenie tej nieruchomości z nieruchomością sąsiednią”.

<sup>45</sup> OSN 1956, poz. 60.

<sup>46</sup> OSN 1952, poz. 68.

ograniczone, jak hipoteka, służebności gruntowe bierne, w ogóle nie sprowadzają się do korzystania z gruntu. Dlatego też zainteresowanym może być tylko osoba, której przysługuje prawo polegające na korzystaniu z gruntu, choćby w oznaczonym zakresie. Choć tak szerokie pojmowanie strony postępowania rozgraniczeniowego budzi, nie bez pewnej dozy racji, zastrzeżenia części doktryny<sup>47</sup>, to jednak na pełną aprobatę zasługuje twierdzenie o tym, że wieczysty użytkownik ma legitymację do domagania się rozgraniczenia nieruchomości.

Myli się jednak Sąd Najwyższy stwierdzając, że wieczysty użytkownik nieruchomości, o ile wykaże interes prawny w rozgraniczeniu nieruchomości w rozumieniu art. 28 k.p.a. na etapie postępowania administracyjnego, a w postępowaniu nieprocesowym interes prawny w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., jest uprawniony do złożenia wniosku o rozgraniczenie jej z sąsiednią nieruchomością/sąsiednimi nieruchomościami w wypadku, gdy takie uprawnienie przysługuje właścicielowi nieruchomości, na której zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, czyli w sytuacji, gdy sąsiadujące nieruchomości nie stanowią własności tego samego podmiotu. Do takiego wniosku nie prowadzi po pierwsze to, że uprawnienie użytkownika wieczystego do złożenia wniosku o rozgraniczenie nieruchomości oznacza, iż będzie ono prowadzone przy uwzględnieniu ustawowych kryteriów właściwych dla prawa własności i dotyczyć będzie nieruchomości (art. 153 k.c.), zaś po drugie to, że granice nieruchomości nie mogą być modyfikowane np. wskutek nabycia przez użytkownika wieczystego wskutek zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu na sąsiedniej nieruchomości również oddanej w użytkowanie wieczyste<sup>48</sup>. Należy też pamiętać, że w prawie polskim nie obowiązuje zasada *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*, co oznacza, że na skutek widocznej na zewnątrz (obiektywnie) zmiany postępowania posiadacza względem rzeczy jego posiadanie zależne przekształcić może się w samoistne i odwrotnie. Taka zmiana nie może się odbywać wyłącznie w sferze przeżyć psychicznych posiadacza, lecz powinna się manifestować w sposób zewnętrznie rozpoznawalny<sup>49</sup>. Tak samo nie może mieć istotnego znaczenia dość oczywisty fakt, że zakres uprawnień użytkownika wieczystego do nieruchomości nie może być szerszy od zakresu praw przysługujących jej właścicielowi.

---

<sup>47</sup> Zob. Z. Truskiewicz, *Użytkowanie*, s. 555-557.

<sup>48</sup> W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadzie prawnej - z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259, przyjęto, że: „Dopuszczalne jest nabycie prawa wieczystego użytkowania przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi”.

<sup>49</sup> Zob. E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 3*, s. 638.



Wbrew stanowisku Sądu Najwyższego przyjąć należy, iż okoliczność, że rozgraniczenie jest wszczynane z urzędu, a także na wniosek strony, która nie jest właścicielem, o ile wykaże interes prawny, stanowi dodatkowy, choć nie przesądzający, argument uzasadniający prowadzenie rozgraniczenia nieruchomości, co do których prawo użytkowania wieczystego przysługuje różnym podmiotom, ale stanowiących własność tego samego podmiotu. W tym kontekście nie ma znaczenia to, że zarówno z kodeksowej regulacji rozgraniczenia, jak i z przepisów pr. geod. wynika, że przedmiotem rozgraniczenia muszą być nieruchomości niestanowiące własności tego samego podmiotu (art. 153 zd. 2 fine k.c. stanowi o możliwości zasądzenia dopłaty na rzecz jednego z właścicieli; tak samo art. 33 ust. 3 pr. geod. wskazuje na właścicieli nieruchomości). Te przepisy regulują po prostu sytuacje typowe, w których nieruchomości nie są obciążone prawem użytkowania wieczystego ustanowionym na rzecz różnych podmiotów. Idąc tym tokiem rozumowania Sądu Najwyższego należałoby uznać, że skoro art. 153 zd. 2 fine k.c. stanowi o możliwości zasądzenia dopłaty na rzecz jednego z właścicieli; a art. 33 ust. 3 pr. geod. wskazuje na właścicieli nieruchomości, to w żadnym wypadku nie jest możliwe, na żądanie użytkownika wieczystego, rozgraniczenie nieruchomości, z których jedna jest obciążona użytkowaniem wieczystym.

Rekapitulując, bardziej uprawniony wydaje się pogląd, iż użytkownik wieczysty może żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości i to nie tylko wtedy, gdy nieruchomość sąsiednia należy do innego właściciela niż ten, któremu przysługuje własność gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie. Dlatego dopuszczalne jest przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego między sąsiadującymi nieruchomościami, jeśli stanowią one własność tego samego właściciela, o ile nieruchomości te są przedmiotem praw w postaci użytkowania wieczystego przysługujących różnym podmiotom i gdy w związku z tym może powstać między nimi spór co do zakresu wykonywanych praw. Odmienne zapatrywanie wyrażone w tezie głosowanej uchwały musi być dlatego uznane za chybione.

## Bibliografia

### Akty normatywne

Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, ze zm.).

Dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. z 1946, Nr 57, poz. 319, ze zm.).



- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2101, ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 121, ze zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018, poz. 1716, ze zm.).

### **Orzecznictwo**

- Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 1951 r., C 754/50, OSN(C) 1952, nr 3, poz. 68.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 sierpnia 1963 r., I CR 136/63, OSNCP 1964, nr 10, poz. 203.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11 poz. 197.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r. V CK 278/02, LEX nr 77085.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., V CK 114/02, OSNC 2004 nr 12, poz. 201.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r. I CSK 258/12, OSNC 2013, nr 7-8, poz. 95.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 września 1972 r., III CZP 57/72, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1973, nr 1.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 125.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55.
- Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1984r., III CZP 26/84, OSPiKA 1985, nr 10, poz. 195.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1988 r. III CZP 23/88, OSNCP 1989 nr 9, poz. 137.

- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 18.
- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2018r., III CZP 115/17, niepubl.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSPiKA 1966, nr 6-8, poz. 166.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1968 r., I PR 290/68, PiP 1969, z. 11.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 222.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, nr 7-8, poz. 150.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998, nr 2.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97, LEX nr 50644.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/03, Biul. SN z 2003 r., nr 8, poz. 8.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r., III CSK 204/07, niepubl.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, LEX nr 1411305.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2000 r. IV CKN 686/00, niepubl.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r., III CSK 204/07, niepubl.

### Literatura

- S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971.
- M. Czarnecki, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1*, Warszawa 1972.
- D. Felcenloben, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, „Samorząd Terytorialny” 2016, nr 12.*
- T.A. Filipiak [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006.
- E. Gniewek, *Glosa do uchwały SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2007, nr 10, poz. 119.*
- E. Gniewek, *Podział gruntu w trybie rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.
- E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2013.
- E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014.
- J. Ignatowicz, *Prawo własności*, Warszawa 1998.

- B. Janiszewska, *Połączenie i podział gruntu przez użytkownika wieczystego. Zagadnienia prawne w praktyce SN*, Monitor Prawniczy 2014, nr 15.
- A. Kopff, *Charakter prawny wieczystego użytkowania*, „Studia Cywilistyczne” 1966, t. IX.
- A. Krzeszowiak, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14*, „Glosa” 2016, nr 2.
- J. Majorowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1*, Warszawa 1972.
- E. Mzyk, *Podział i rozgraniczenie nieruchomości*, Warszawa-Zielona Góra 1997.
- Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969.
- S. Rudnicki, *Charakter prawny użytkowania wieczystego*, „Nowe Prawo” 1970, nr 12.
- S. Rudnicki, [w:] *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004.
- T. Smyczyński, *Charakter prawny wieczystego użytkowania*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1971, nr 1.
- Z. Truskiewicz, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2012.
- Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006.
- R. Wendelski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2.
- J. Winiarz, [w:] *System Prawa Cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe, t. 2*, pod red. J. Ignatowicza, Ossolineum 1977.
- J. Winiarz, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967.
- A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Przepisy wprowadzające. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2013.

## Streszczenie

W glosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2018r., III CZP 115/17, autor krytycznie ocenił zapatrywanie wyrażone w jej tezie, zgodnie z którym użytkownik wieczysty nie może żądać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste różnym osobom, jeżeli stanowią one własność tego samego właściciela”. Orzeczenie to stanowiło odpowiedź na pytanie prawne jednego z sądów odwoławczych dotyczące tego, czy dopuszczalne jest przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego między użytkownikami wieczystymi sąsiadujących działek wyodrębnionych geodezyjnie i mających założone odrębne księgi wieczyste, stanowiących własność tego samego podmiotu - Skarbu Państwa.

**SŁOWA KLUCZOWE:** nieruchomość, użytkowanie wieczyste, własność, postępowanie rozgraniczeniowe, księga wieczysta

### Summary

In the gloss regarding the decision of the Supreme Court of 19 October 2018, III CZP 115/17 the author critically assesses the view expressed in its thesis according to which a perpetual user cannot demand the delimitation of neighbouring real estates given to perpetual usufruct to various persons if they are owned by the same owner. This decision was a response to a legal question posed by one of the appellate courts whether it is permissible to conduct delimitation proceedings between perpetual users of neighbouring plots separated by land surveying and with open separate land and mortgage registers owned by the same entity – the Treasury.

**KEY WORDS:** real estate, perpetual usufruct, ownership, delimitation proceedings, land and mortgage register

### Nota o autorze:

---

Grzegorz Wolak, dr hab., starszy wykładowca w Katedrze Prawa Prywatnego Wydziału Zamiejscowego Prawa i Nauk o Społeczeństwie KUL w Stalowej Woli, Wiceprezes i zastępca Przewodniczącego I Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Stalowej Woli.