

Użytkownik wieczysty nieruchomości nie rozgraniczy

Data publikacji: 31.10.2018 10:50

Zgodnie z wydaną niedawno uchwałą Sądu Najwyższego, rozgraniczenie nieruchomości przez użytkownika wieczystego nie jest wcale prostym zadaniem. Problem wynika z faktu, że chociaż użytkowanie wieczyste przez wiele osób utożsamiane jest z prawem własności, w rzeczywistości użytkownik wieczysty właścicielem działki nie jest.



fot. pixabat.com

Rozstrzygnięcie sądu dotyczy sprawy, w przypadku której jedna z polskich spółek starała się o rozgraniczenie nieruchomości. W postępowaniu administracyjnym działki zostały rozgraniczone, jednak sprawa ostatecznie trafiła do rozpoznania przez Sąd Rejonowy, który to wniosek o rozgraniczenie oddalił.

Wszystko za sprawą faktu, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a firma, która starała się o rozgraniczenie była tylko użytkownikiem wieczystym. Zgodnie z prawem o rozgraniczeniu działek może decydować tylko właściciel, jeżeli takie rozgraniczenie jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, w przypadku gdy granice gruntów stały się sporne, a stan prawny jest niemożliwy do stwierdzenia, granice zostają ustalone zgodnie z ostatnim spokojnym stanem posiadania. Gdyby również takiego stanu nie dało się stwierdzić, a ugoda pomiędzy stronami sporu byłaby niemożliwa do osiągnięcia, sąd ustala granice na podstawie znanych mu okoliczności.

Sprawa po rozstrzygnięciu przez Sąd Rejonowy trafiła do sądu apelacyjnego, który zauważył, że rozgraniczenie jest możliwe, w przypadku dwóch użytkowników wieczystych i dotyczyć może tylko dwóch różnych nieruchomości, stanowiących własność dwóch podmiotów. W związku z problemem interpretacyjnym sprawa została przekazana do Sądu Najwyższego, który ustalił, że obie działki należą do Skarbu Państwa, w związku z czym rozgraniczenie jest niemożliwe.

Rozstrzygnięcie to jest niekorzystne dla użytkowników wieczystych, w przypadku których częścią wspólną nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym jest księga wieczysta. W związku z podjętą uchwałą, jeżeli nieruchomości te należą do jednego właściciela (nawet jeżeli użytkowników wieczystych jest więcej), nie ma możliwości ich rozgraniczenia i założenia osobnych ksiąg wieczystych.

Sąd Najwyższy jednak znalazł rozwiązanie sytuacji. Jak wskazał, istnieje możliwość dokonywania wpisów do księgi wieczystej (będącej wspólną), może złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości, co znacznie ułatwi utrzymanie porządku w dokumentacji.