

Jacek Górecki

Zrzeczenie się nieruchomości (użytkowania wieczystego)

1. Uwagi ogólne

Zrzeczenie się jest jednym ze sposobów rozporządzania nieruchomością. W Polsce jego rezultatem jest utrata własności nieruchomości przez zrzekającego się, a nabycie jej przez inny podmiot. Zrzeczenie się nieruchomości nie powoduje powstania nieruchomości niczyjej, gdyż takiego stanu w odniesieniu do nieruchomości polskie prawo nie dopuszcza¹. Można jednak wskazać systemy prawne, w których w wyniku zrzeczenia się nieruchomości staje się rzeczą niczyją.

W Niemczech, według § 928 kodeksu cywilnego niemieckiego, poprzez zrzeczenie się, którego dokonuje się składając oświadczenie przed sądem, nieruchomość staje się rzeczą niczyją po wykreśleniu dotychczasowego właściciela z księgi gruntowej. Fiskus państwa związkowego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, uzyskuje jednak uprawnienie do zawłaszczenia takiej nieruchomości. Następuje ono na skutek dokonania odpowiedniego wpisu w księdze gruntowej². Inne podmioty z tego uprawnienia skorzystać nie mogą. Prawa rzeczowe i inne

¹ Inaczej jest w przypadku rzeczy ruchomych. Zob. art. 180-181 k.c.

² Zob. P. B a s s e n g e, [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2004, s. 1408-1409.

obciążenia na nieruchomości pozostają w mocy³. Jednak do czasu nabycia nieruchomości przez fiskusa państwa związkowego nie można ich skutecznie dochodzić przed sądem, ze względu na brak drugiej strony sporu (właściciela)⁴. Orzecznictwo dopuszcza zrzeczenie się przez fiskusa uprawnienia do zawłaszczenia nieruchomości. W takim przypadku właścicielem nieruchomości niczyjej stać się może każdy, kto złoży przed sądem odpowiednie oświadczenie i zostanie ujawniony jako właściciel w księdze gruntowej⁵.

W Austrii, mimo braku wyraźnego przepisu, dopuszczalne jest zrzeczenie się nieruchomości. Dla jego skuteczności wymagany jest wpis do księgi gruntowej. W rezultacie zrzeczenia się nieruchomości staje się rzeczą niczyją i każdy może ją zawłaszczyć. Nabycie własności nieruchomości przez zawłaszczającego następuje poprzez ujawnienie go w księdze gruntowej. Nabywca jest związany obciążeniami nieruchomości, istniejącymi przed zrzeczeniem się⁶.

W Polsce zrzeczenie się nieruchomości dopuszczał już art. 60 pr. rzecz.⁷ Dla swej ważności wymagało ono oświadczenia właściciela złożonego w formie aktu notarialnego, w wyniku czego właścicielem nieruchomości stawał się Skarb Państwa, który ponosił odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia⁸.

Po wejściu w życie kodeksu cywilnego, podstawą prawną dla zrzeczenia się nieruchomości stał się art. 179 k.c. Przepis ten ograniczył

³ Szerzej zob. R. K a n z l e i t e r, [w:] *Münchener Kommentar: Bürgerliches Gesetzbuch, Sachenrecht*, München 1986, s. 677-678.

⁴ Zob. J. F. B a u r, R. S t ü r n e r, *Sachenrecht*, München 1999, s. 659.

⁵ Zob. np. orzeczenie z dnia 7 lipca 1989 r. V ZR 76/88, *Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen (BGHZ)* 1990, t. 108, poz. 33.

⁶ Zob. G. I r o, *Bürgerliches Recht*, Band IV, *Sachenrecht*, Wien-New York 2000, s. 97.

⁷ Dekret z dnia 11 października 1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 319). Na temat ewolucji regulacji dotyczących zrzeczenia się nieruchomości; zob. A. S t e l m a c h o w s k i, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 409-410.

⁸ Ustawą z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność państwa oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych nieruchomości i ich rodzin (Dz.U. Nr 38, poz. 166) wprowadzono nieznanym wcześniej wymóg uzyskania zgody właściwego w sprawach rolnych organu prezydium powiatowej rady narodowej na zrzeczenie się własności nieruchomości rolnych.

dopuszczalność zrzeczenia się tylko do nieruchomości będących przedmiotem własności indywidualnej i osobistej. Ponadto wprowadzono obowiązek (znany wcześniej tylko w odniesieniu do nieruchomości rolnych) uzyskania na zrzeczenie się nieruchomości zgody właściwego organu prezydium powiatowej (miejskiej) rady narodowej⁹. Nie uległ zmianie podmiot nabywający nieruchomość w wyniku zrzeczenia się. Dalej pozostał nim Skarb Państwa. Zmieniono jednak nieco zasady jego odpowiedzialności za obciążenia istniejące na nabywanej nieruchomości. Odpowiedzialność ograniczała się do wartości nabywanej nieruchomości. Jeżeli jednak Skarbowi Państwa przysługiwało w chwili zrzeczenia się ustawowe prawo pierwokupu, granicą odpowiedzialności była kwota, jaką zrzekający się otrzymałby w razie wykonania przez Skarb Państwa tego prawa¹⁰.

Nadal podstawę prawną dla zrzeczenia się nieruchomości stanowi art. 179 k.c. Zgodnie z aktualną treścią tego przepisu, zrzeczenie się własności nieruchomości następuje bez konieczności uzyskania czyjejkolwiek zgody. Na skutek zrzeczenia się właścicielem nieruchomości staje się gmina, na obszarze której jest ona położona. Jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze więcej niż jednej gminy, staje się własnością tej gminy, na obszarze której znajduje się większa jej część. Znaczenie ma tu jedynie powierzchnia części nieruchomości leżącej na obszarze danej gminy, a nie np. wartość części położonych na terenie różnych gmin. W przypadku gdy powierzchnia części nieruchomości położonych na obszarze dwóch gmin jest równa, w wyniku zrzeczenia się nieruchomości jej współwłaścicielami staną się w częściach równych obie gminy.

⁹ Po wejściu w życie art. 37 ust.1 ustawy z dnia 28 maja 1975 r. o dwustopniowym podziale administracyjnym państwa oraz o zmianie ustawy o radach narodowych (Dz.U. Nr 16, poz. 91) zgody udzielał naczelnik gminy lub miasta albo prezydent miasta lub naczelnik dzielnicy. Z dniem 1 stycznia 1999 r. zgody na zrzeczenie się nieruchomości udzielał starosta, gdyż art. 179 § 1 k.c. zmieniony został przez art. 24 pkt 2 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 668).

¹⁰ Cenę nieruchomości nabywanej przez Skarb Państwa w drodze wykonania prawa pierwokupu regulowała wtedy uchwała Rady Ministrów nr 234 z dnia 26 lipca 1962 r. w sprawie ustalania ceny terenów nabywanych w drodze pierwokupu przez prezydium rad narodowych (MP Nr 63, poz. 300); zob. też J. G ó r e c k i, *Prawo pierwokupu, Komentarz do art. 596-602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002, s. 199-200.

Poza art. 179 k.c. istnieją także przepisy szczególne dotyczące zrzeczenia się nieruchomości. Wskazać należy tu art. 17b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹¹ oraz art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹².

2. Podmiotowy i przedmiotowy zakres dopuszczalności zrzeczenia się nieruchomości

Zrzeczenia się nieruchomości dokonać może każdy podmiot będący właścicielem nieruchomości¹³. Jedynym wyjątkiem są gminy. Jeśli jednak gmina jest właścicielem nieruchomości położonej na obszarze innej gminy, to nie ma przeszkód do zrzeczenia się tej nieruchomości.

Zrzeczenia się nieruchomości dokonać może Skarb Państwa, a także inne niż gmina jednostki samorządu terytorialnego¹⁴. Dopuszczalność zrzeczenia się nieruchomości przez te podmioty obejmuje również nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste¹⁵. Na skutek zrzeczenia się takiej nieruchomości pozycja prawna użytkownika wieczystego nie ulega zmianie. Zmienia się tylko właściciel nieruchomości. Jedynie w przypadku, gdy użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej jest gmina nabywająca nieruchomość w drodze zrzeczenia się, użytkowanie wieczyste ulega wygaśnięciu na skutek konfuzji.

Zrzec się można zarówno nieruchomości gruntowej, jak i budynkowej¹⁶ lub lokalowej. W tym ostatnim przypadku zrzeczenie się nieruchomości jest jednoznaczne ze zrzeczeniem się udziału w nieruchomości wspólnej (lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu). Może ono

¹¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128.

¹² Dalej powoływana w skrócie u.g.n.

¹³ Ze względu na nieodpłatność zrzeczenia się nieruchomości nie działa tu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5-9 u.k.w.h.). Nie może zatem skutecznego zrzeczenia się nieruchomości dokonać osoba ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel, która w rzeczywistości właścicielem nie jest.

¹⁴ Zob. też art. 13 ust. 1 u.g.n., gdzie pośród sposobów obrotu nieruchomościami państwowymi i samorządowymi wymienia się także zrzeczenie się nieruchomości.

¹⁵ Przeszkodą dla takiego zrzeczenia nie jest w szczególności art. 32 u.g.n., który nakazuje sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

¹⁶ Na temat zrzeczenia się nieruchomości budynkowych należących do użytkownika wieczystego zob. dalsze uwagi dotyczące zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

również dotyczyć fizycznie wydzielonej części nieruchomości¹⁷. Dopuszczalne jest także zrzeczenie się udziału we współwłasności ułamkowej nieruchomości¹⁸. Nie jest wówczas wymagana zgoda pozostałych współwłaścicieli¹⁹. W przypadku współwłasności łącznej oświadczenie o zrzeczeniu się nieruchomości złożyć mogą jedynie wszyscy współwłaściciele.

3. Oświadczenie właściciela o zrzeczeniu się nieruchomości i jego skutki

Zrzeczenie się własności nieruchomości jest jednostronną czynnością prawną. Ma charakter konsensualny i rozporządzający, gdyż powoduje wyzbycie się prawa własności nieruchomości w chwili dokonania czynności prawnej. W literaturze niejednoznacznie ocenia się skutki tej czynności prawnej. Według jednego stanowiska, zrzeczenie się nieruchomości powoduje nabycie jej przez inny podmiot *ex lege*, a nie z woli zrzekającego się²⁰, inny pogląd opiera się na założeniu, że nabycie następuje na skutek oświadczenia woli właściciela, mocą którego zrzeka się on nieruchomości²¹.

Niewątpliwie nabycie nieruchomości przez gminę następuje na skutek czynności prawnej dokonanej przez właściciela nieruchomości, bez której nabycie nie nastąpi. Rola przepisów prawa (art. 179 k.c.) ogranicza się jedynie do wskazania dopuszczalności zrzeczenia się, sposobu jego dokonania oraz podmiotu nabywającego nieruchomość w wyniku zrzeczenia się, a także określenia konsekwencji nabycia nieruchomości przez ten podmiot, dlatego też zasadne jest założenie, że do nabycia nieruchomości przez gminę dochodzi w drodze czynności prawnej, a nie z mocy prawa.

¹⁷ J.S. Piąto wski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 358; R. S z t y k, *Zrzeczenie się własności nieruchomości*, Rejent 1999, nr 2, s. 63.

¹⁸ Przeciwnie dopuszczalności zrzeczenia się udziału we własności nieruchomości jest orzecznictwo niemieckie; zob. np. orzeczenie z dnia 12 listopada 1987 r. 16 U 1465/87, *Neue Juristische Wochenschrift* 1989, z. 1, s. 42-43.

¹⁹ Jedynie w przypadku współwłasności ułamkowej, będącej efektem dziedziczenia, skuteczność rozporządzenia udziałem uzależniona jest od zgody pozostałych współwłaścicieli; zob. art. 1036 k.c.

²⁰ J.S. Piąto wski, *op. cit.*, s. 358-359. Zob. też R. S z t y k, *op. cit.*, s. 63.

²¹ E. G n i e w e k, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*. *Komentarz*, Kraków 2001, s. 336.

Oświadczenie właściciela o zrzeczeniu się nieruchomości nie jest skierowane do oznaczonego podmiotu (w szczególności do gminy) i nie wymaga dojścia do żadnego adresata. Właściciel wyraża w nim wolę wyzbycia się nieruchomości. Jego oświadczenie powinno zawierać ponadto oznaczenie nieruchomości, jej stan (zabudowana, niezabudowana) wraz z opisem budynków lub przeznaczenia, wskazanie gminy, na obszarze której nieruchomość jest położona, oraz numeru księgi wieczystej²².

Właściciel nie ma obowiązku ujawniania przyczyny (powodu) zrzeczenia się nieruchomości. Zrzeczenie to nie może być dokonane z zastrzeżeniem warunku lub terminu (arg. z art. 157 §1 k.c.).

Oświadczenie właściciela pod rygorem nieważności wymaga formy aktu notarialnego. Jest nieodwoławne²³. Zrzekający się może jednak uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia złożonego pod wpływem błędu lub groźby.

Osobną kwestią jest dopuszczalność podważenia skuteczności zrzeczenia się nieruchomości przez wierzycieli zrzekającego się, na podstawie art. 59 lub art. 527 i nast. k.c.²⁴ Przesłanką stosowania art. 59 k.c. jest zawarcie umowy. W przypadku zrzeczenia się umowy brak, dlatego też dopuszczalność stosowania art. 59 k.c. należy tu wykluczyć²⁵. Do skorzystania ze skargi pauliańskiej konieczna jest świadomość osoby użytkującej korzyść majątkową o działaniu dłużnika zmierzającym do pokrzywdzenia wierzycieli (art. 527 § 1 k.c.). Ponadto można z nią wystąpić jedynie wówczas, gdy czynność prawna dłużnika dokonana jest z pokrzywdzeniem wierzycieli, tzn. dłużnik stał się niewypłacalny albo niewypłacalny w większym stopniu niż przed dokonaniem czynności. Ze względu na nieodpłatność zrzeczenia się nieruchomości, znaczenie ma tu także treść art. 528 k.c., który dopuszcza wystąpienie wierzyciela o ubezskutecznienie nieodpłatnej czynności prawnej, na podstawie której osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, nawet wówczas gdy osoba ta nie

²² S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 231.

²³ Zob. też uwagi zamieszczone w końcowej części niniejszego opracowania.

²⁴ Przeciwno dopuszczalności posłużenia się tym środkiem prawnym opowiedzieli się E. Gniewek, *op. cit.*, s. 338; R. Sztuk, *Nowe zasady zrzeczenia się własności nieruchomości*, Rejent 2003, nr 4, s. 20-21.

²⁵ Tak też S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 231.

wiedziała i nie mogła dowiedzieć się, że dłużnik działa z pokrzywdzeniem wierzycieli. Mając na uwadze wyżej powołane przepisy, nie ma przeszkód do posłużenia się skargą pauliańską przez wierzycieli zrzekającego się²⁶. Przeszkodą nie może tu być w szczególności przejęcie przez gminę odpowiedzialności za obciążenia istniejące na nieruchomości. Zaspokojenia od gminy będą mogli domagać się tylko ci wierzyciele zrzekającego się, których roszczenia zabezpieczone są na nieruchomości.

Gmina staje się właścicielem nieruchomości (wraz z częściami składowymi i przynależnościami) w chwili sporządzenia aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o zrzeczeniu się. Nie może sprzeciwić się nabyciu nieruchomości. Nie może także zrzec się nabytej nieruchomości. Stawia to ją w trudnej sytuacji, gdyż musi przejąć nieruchomość nawet wówczas, kiedy wiąże się to ze znacznymi stratami (np. koszty rozbiórki budynków, rekultywacji gruntów itp.). Zwrotu nakładów związanych z nieruchomością gmina nie może żądać od jej poprzedniego właściciela.

Nabycie własności nieruchomości przez gminę w wyniku zrzeczenia się jej przez właściciela jest pierwotnym sposobem nabycia własności²⁷. Gmina powinna zatem nabywać nieruchomość bez istniejących na niej obciążeń. Jednakże w tym przypadku przewidziane jest odstępstwo od tej zasady²⁸.

Gmina ponosi odpowiedzialność za obciążenia nieruchomości, ale jedynie do wysokości wartości nabytej nieruchomości według stanu w chwili nabycia, a według cen rynkowych w chwili zaspokojenia wierzyciela. Jest to zatem odpowiedzialność *pro viribus*. Mimo braku wyraźnego wskazania w art. 179 k.c. przyjąć należy, że wartość nieruchomości ustala się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za obciążenia, które nie zostaną zaspokojone z nieruchomości, odpowiedzial-

²⁶ Tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 13 września 1996 r. I ACr 418/96, Transformacje Prawa Prywatnego 2003, nr 3, s. 125, który w przypadku zrzeczenia się użytkownika wieczystego uznał dopuszczalność posługiwania się skargą pauliańską.

²⁷ Zob. np. S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 229; B. Ziemiąnin, *Prawo rzeczowe*, Kraków 2003, s. 84; zob. także wyrok NSA z dnia 12 sierpnia 1994 r. SA/Wr 758/94, ONSA 1995, nr 2, poz. 95.

²⁸ Według J.S. Piątońskiego, *op. cit.*, s. 360, ze względów społecznych.

ność osobistą ponosi zrzekający się, natomiast z tytułu roszczeń osób trzecich pokrytych przez gminę do wartości nieruchomości nie służy gminie żadne roszczenie do zrzekającego²⁹.

Pojawia się jednak pytanie, jakie obciążenia wraz z nieruchomością przechodzą na gminę. W literaturze przyjmuje się najczęściej, że przez obciążenia należy rozumieć ograniczone prawa rzeczowe i prawo dożywocia³⁰. Warto jednak zwrócić uwagę, że w art. 179 § 2 *in fine* k.c. mowa jest o „zaspokojeniu wierzyciela”, co potwierdza raczej tezę, że w grę wchodzi tu wszelkie obciążenia nieruchomości, w tym także te o charakterze obligacyjnym³¹. Skuteczność obligacyjnych praw osób trzecich względem gminy należy jednak ograniczyć tylko do praw ujawnionych w księdze wieczystej. Wniosek taki opiera się na treści art. 17 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, prawa obligacyjne ujawnione w księdze wieczystej są skuteczne także względem osób, które nabyły nieruchomość przez czynność prawną. Koresponduje on także z przyjętym powyżej założeniem, że do nabycia nieruchomości przez gminę dochodzi w drodze czynności prawnej, a nie z mocy prawa. Poza tym tylko te prawa obligacyjne dotyczące nieruchomości, które są ujawnione w księdze wieczystej, „przywiazują” się do tej nieruchomości, natomiast prawa obligacyjne odnoszące się do nieruchomości, których nie wpisano do księgi wieczystej, są związane jedynie z jej aktualnym właścicielem i tylko względem niego są skuteczne³².

Następną kwestię wiążącą się z obciążeniami nieruchomości wyraża pytanie, czy obciążenia, o których mowa, trwają nadal po zrzeczeniu się nieruchomości, czy też wygasają, a w ich miejsce pojawia się jedynie roszczenie do gminy o zapłatę ich wartości. Przyjęcie tego drugiego rozwiązania wymagałoby wyraźnego wskazania w art. 179 k.c., że zrzeczenie się nieruchomości powoduje przekształcenie istniejących na niej

²⁹ J.S. Piątkowski, *op. cit.*, s. 361; S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 232.

³⁰ J.S. Piątkowski, *op. cit.*, s. 360; E. Gniewek, *op. cit.*, s. 336; S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 232; E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, Supplement*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2003, s. 95.

³¹ Zdaniem R. Sztyka, *Zrzeczenie się...*, s. 64, odpowiedzialność ta ogranicza się jedynie do wierzitelności zabezpieczonych hipoteką.

³² Występują też wyjątki od tej reguły; zob. np. art. 678 k.c. dotyczący uprawnień najemcy względem nabywcy przedmiotu najmu.

obciążeń w roszczenie o zapłatę ich wartości. Wobec braku takiej jednoznacznej regulacji uznać trzeba, że obciążenia te istnieją nadal w niezmienionej postaci, a jedynie zakres odpowiedzialności nowego właściciela nieruchomości za te obciążenia ulega ograniczeniu.

Rodzi się jednak kolejne pytanie, jak ta odpowiedzialność będzie się kształtowała w przypadku konkretnych obciążeń. Jeśli chodzi o hipotekę, sprawa jest prosta. Wierzyciele hipoteczni mogą nadal skutecznie prowadzić egzekucję z przedmiotu zabezpieczenia, łącznie z dokonaniem sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości. Trudności pojawią się przy innych obciążeniach, takich jak np. użytkowanie, służebności, prawo dożywocia. Jakie przyjąć kryteria wyceny tych praw, aby zakres odpowiedzialności gminy nie przekroczył wartości nieruchomości?

W przypadku służebności osobistej i prawa dożywocia istnieje ustawowy mechanizm zamiany ich na rentę (art. 303 i 913 § 1 k.c.). Oznacza to, że ustawodawca zakłada, iż prawa te można wycenić. Również w odniesieniu do służebności gruntowych przewiduje się ich wygaśnięcie w zamian za wynagrodzenie (art. 294 k.c.), co także sugeruje, że prawo to podlega wycenie, natomiast brak jest takich przepisów dotyczących użytkowania. Warto przy tym podkreślić, że użytkowanie (podobnie jak służebność osobista i prawo dożywocia) jako prawo niezbywalne nie ma wartości rynkowej. Podobne trudności pojawią się przy wycenie ujawnionych w księdze wieczystej praw obligacyjnych, obciążających nieruchomości (takich jak np. prawo pierwokupu, prawo odkupu).

Na zakończenie rozważań dotyczących obciążeń na nieruchomości będącej przedmiotem zrzeczenia się, zwrócić należy uwagę na jeszcze jeden problem. Według Sądu Najwyższego, dopuszczalne jest przed dokonaniem zrzeczenia się, a także w akcie notarialnym zawierającym oświadczenie o zrzeczeniu się nieruchomości, obciążenie tej nieruchomości prawem dożywotniego użytkowania³³. Orzeczenie to zachowało swoją aktualność także w obecnym stanie prawnym. Co więcej, za zasadną uznać należy tezę, że zanim dojdzie do zrzeczenia się nieruchomości jej właściciel może ją dowolnie obciążać.

³³ Orzeczenie SN z dnia 2 grudnia 1961 r. 2 CR 184/61, RPEiS 1964, nr 1, s. 386.

4. Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego

Kontrowersyjnym zagadnieniem jest dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Zdaniem E. Gniewka, wykluczone jest zrzeczenie się użytkowania wieczystego przez podmioty inne niż państwowe lub samorządowe osoby prawne³⁴. Jeżeli użytkownik wieczysty chce zrezygnować z wykonywania swego prawa, pozostaje mu rozwiązanie umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste³⁵. Zwolennicy dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego przyjmują jednak, że art. 179 k.c. stanowi wystarczającą podstawę prawną dla tego zrzeczenia się³⁶. Takie stanowisko zajął również Sąd Najwyższy³⁷.

Wiele przemawia za dopuszczalnością zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Po pierwsze, wynika to z możliwości rozporządzania tym prawem (art. 233 k.c.). Po drugie, rozwiązanie umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste wymaga zgody właściciela gruntu, bowiem użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje roszczenie o jej rozwiązanie. Ma to szczególne znaczenie w związku z nowelizacją art. 179 k.c., wobec uchylecia obowiązku uzyskania zgody na zrzeczenie się nieruchomości. Po trzecie, przyjęcie tezy o niedopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego prowadziłoby do niekonsekwencji polegającej na tym, że można byłoby zrzec się zarówno własności nieruchomości, jak i ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach, a niedopuszczalne byłoby zrzeczenie się użytkowania wieczystego. Po czwarte, wyłączenie dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego oznaczałoby zakaz zrzeczenia się nieruchomości lokalowych, powiązanych z udziałem w użyt-

³⁴ W przypadku państwowych i samorządowych osób prawnych dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego wynika *expressis verbis* z art. 16 u.g.n., o czym będzie poniżej mowa.

³⁵ E. Gniewka, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 305-306; tenże, *Kodeks...*, s. 330-331.

³⁶ G. Bieniek, [w:] *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, t. I, red. G. Bieniek, Zielona Góra 2001, s. 125; S. Dmowski, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 596; M. Harz, *Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego. Wybrane zagadnienia*, Rejent 2001, nr 11, s. 120 i 122; K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2002, s. 523; S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 398; E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 91; A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2003, nr 2, s. 122.

³⁷ Uchwała SN z dnia 8 września 1992 r. III CZP 89/92, OSNC 1993, nr 4, poz. 53.

kowaniu wieczystym gruntu. Stanowiłoby to istotne ograniczenie własności nieruchomości lokalowych poprzez wyłączenie prawa do rozporządzania nimi w drodze zrzeczenia się.

Użytkowania wieczystego można się zrzec niezależnie od sposobu jego nabycia. Przeszkodą dla skutecznego zrzeczenia się nie może być postanowienie zawarte w umowie ustanawiającej to prawo, zakazujące użytkownikowi wieczystemu zrzeczenia się jego prawa. Takie postanowienie, jako naruszające treść art. 57 § 1 k.c., uznać należy za nieważne, natomiast na podstawie art. 57 § 2 k.c. użytkownik wieczysty może zobowiązać się względem właściciela gruntu, że nie dokona zrzeczenia się użytkowania wieczystego³⁸.

Zrzeczenie się użytkowania wieczystego prowadzi jednocześnie do zrzeczenia się własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie użytkowanym wieczysto. Własność ta jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

S. Rudnicki, powołując się na orzeczenie SN³⁹ i nieobowiązujący już art. 242 k.c., postuluje zamieszczenie w akcie notarialnym, zawierającym oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego, dodatkowego oświadczenia o zrzeczeniu się własności budynków i innych urządzeń⁴⁰. Dodatkowe oświadczenie jest według niego jednoznaczne z rezygnacją przez użytkownika wieczystego z ewentualnego wynagrodzenia za pozostawione na gruncie budynki i urządzenia⁴¹. Powstaje jednak pytanie, czy w rozpatrywanym przypadku takie wynagrodzenie przysługuje zrzekającemu się użytkowania wieczystego. Sprawa wynagrodzenia za pozostawione przez użytkownika wieczystego budynki i inne urządzenia jest obecnie uregulowana w art. 33 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Określa on zatem, w jakich przypadkach wygaśnięcie użytkowania wie-

³⁸ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 399.

³⁹ Zob. uzasadnienie uchwały SN z dnia 8 września 1992 r. III CZP 89/92, OSNC 1993, nr 4, poz. 53.

⁴⁰ Podobnie R. Szytyk, *op. cit.*, s. 66.

⁴¹ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 399.

czystego wiąże się dla użytkownika wieczystego z uzyskaniem roszczenia o wynagrodzenie za pozostawione na gruncie budynki i inne urządzenia. Pośród tych przypadków nie zostało wymienione zrzeczenie się użytkowania wieczystego, dlatego też przepis ten nie stanowi podstawy dla takiego roszczenia, w sytuacji kiedy użytkowanie wieczyste wygasa na skutek zrzeczenia się nieruchomości. Ponadto należy zwrócić uwagę, że art. 33 ust. 2 u.g.n. odnosi się do wygaśnięcia użytkowania wieczystego, a przy zrzeczeniu się użytkowania wieczystego do wygaśnięcia dochodzi tylko wtedy, gdy użytkowanie wieczyste wykonywane jest na gruncie gminy, dlatego też należy raczej przyjąć, iż zrzeczenie się użytkowania wieczystego, niezależnie od tego, czy powoduje wygaśnięcie tego prawa, czy też uzyskanie go przez gminę, nie rodzi dla zrzekającego się żadnych roszczeń z tytułu pozostawionych na gruncie budynków i innych urządzeń⁴².

Nie jest dopuszczalne zrzeczenie się przez użytkownika wieczystego własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym wieczysto gruncie bez jednoczesnego zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego gruntu. Użytkownik wieczysty może złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się swego prawa dopiero po ujawnieniu go w księdze wieczystej. Z tą chwilą staje się bowiem użytkownikiem wieczystym i może skutecznie rozporządzać swym prawem⁴³.

W rezultacie zrzeczenia się użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub innych niż gmina jednostek samorządu terytorialnego użytkownikiem wieczystym (właścicielem budynków i innych urządzeń) stanie się gmina, na obszarze której położona jest nieruchomość. Jeśli grunt stanowi własność gminy, to zrzeczenie się użytkowania wieczystego prowadzi do wygaśnięcia tego prawa.

Zarówno nabycie użytkowania wieczystego przez gminę, jak i wygaśnięcie tego prawa nie jest uzależnione od wpisu do księgi wieczystej. Artykuł 27 u.g.n. nie ma tutaj zastosowania, gdyż dotyczy tylko umow-

⁴² Inaczej M. Harz, *op. cit.*, s. 124-125.

⁴³ Postanowienie SN z dnia 5 lipca 2001 r. II CKN 1220/00, OSP 2002, nr 9, poz. 123; zob. też uchwałę SN z dnia 29 lipca 1993 r. III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209 oraz uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 listopada 1997 r. II CKN 420/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 76.

nego przeniesienia użytkowania wieczystego, a nie obejmuje ani nabycia tego prawa na podstawie innych zdarzeń prawnych, ani jego wygaśnięcia.

5. Szczególne przypadki zrzeczenia się nieruchomości i użytkowania wieczystego

Szczególne przypadki zrzeczenia się własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego zostały uregulowane poza kodeksem cywilnym.

Zgodnie z art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁴⁴, użytkownik wieczysty nieruchomości może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenia w formie aktu notarialnego⁴⁵. W takim przypadku użytkowanie wieczyste wygasa, a oświadczenie o zrzeczeniu się stanowi podstawę do wykreślenia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego. Przepis ten dotyczy nieruchomości należących do Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste.

Według art. 16 u.g.n., państwowa lub samorządowa osoba prawna⁴⁶ może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego⁴⁷ nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego. Do zrzeczenia się tych praw stosuje się odpowiednio art. 179 k.c.⁴⁸ Należy także pamiętać o obowiązku uzyskania przez państwowe osoby prawne zgody Ministra Skarbu Państwa na rozporządzenia składnikami majątkowymi o wartości przekraczającej 50 000 euro⁴⁹.

⁴⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128.

⁴⁵ Przed dniem 25 września 2003 r. na zrzeczenie się użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych należących do Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa wymagana była zgoda Prezesa Agencji; szerzej zob. R. S z t y k, *op. cit.*, s. 69-70.

⁴⁶ Co do pojęcia państwowa i samorządowa osoba prawna na tle tego przepisu zob. M. H a r z, *op. cit.*, s. 120-121.

⁴⁷ Niezależnie od sposobu jego nabycia.

⁴⁸ Oznacza to, że stosuje się wymagania dotyczące formy oświadczenia o zrzeczeniu się oraz zasady odpowiedzialności za obciążenia istniejące na nieruchomości (użytkowaniu wieczystym).

⁴⁹ Zob. art. 5a-5c ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 493 z późn. zm.).

Jeszcze do niedawna w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego samorządowej osoby prawnej zrzeczenie się na podstawie art. 16 ust. 2 u.g.n. wymagało zgody organu wykonawczego właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Powodowało to trudności związane z jego wykładnią i stosowaniem. Sporny był sposób wyrażenia tej zgody. Zdaniem jednych, zgody należało udzielać w formie aktu notarialnego⁵⁰. Zwolennicy tego poglądu opierali go na treści art. 63 § 2 k.c., regulującego formę oświadczenia o udzieleniu zgody przez osobę trzecią na dokonanie czynności prawnej. Inni przychylali się do stanowiska, że wyrażenie zgody następowało przez wydanie decyzji administracyjnej⁵¹. Trudno tu o jednoznaczną odpowiedź⁵². Zgodę organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego wolno traktować jako zgodę osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 § 2 k.c. tylko przy założeniu, że działają one jako organy osób prawnych, jakimi są jednostki samorządu terytorialnego, a dopiero te jednostki można uważać za osoby trzecie w rozważanym tu kontekście. Trzeba też przyjąć, że zgoda z art. 16 ust. 2 u.g.n. była czynnością cywilnoprawną, dotyczyła bowiem sfery praw majątkowych jednostek samorządu terytorialnego. Ich organy nie wykonywały w tym przypadku funkcji władczych, charakterystycznych dla stosunków administracyjnoprawnych⁵³.

Ze względu na wyżej wskazane wątpliwości oraz potrzebę dostosowania treści art. 16 u.g.n. do nowego brzmienia art. 179 k.c., w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁵⁴ uchylono ust. 2 w art. 16 u.g.n. Obecnie samorządowe osoby prawne mogą dokonać zrzeczenia się nieruchomości oraz użytkowania wieczystego bez konieczności uzyskiwania zgody organów wykonawczych właściwej jednostki samorządu terytorialnego.

⁵⁰ Zob. np. G. B i e n i e k, *op. cit.*, s. 126; M. H a r z, *op. cit.*, s. 126; por. także wyrok NSA z dnia 5 maja 1995 r. I SA 2052/94, ONSA 1997, nr 2, poz. 61.

⁵¹ Tak np. R. S z t y k, *op. cit.*, s. 67 i nast.; A. O l e s z k o, *op. cit.*, s. 123.

⁵² Według M. H a r z a, *op. cit.*, s. 131, można było skutecznie bronić obu stanowisk.

⁵³ Zob. też uwagi A. S t e l m a c h o w s k i e g o, *op. cit.*, s. 410-411.

⁵⁴ Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492.

6. Obowiązki notariusza w związku ze zrzeczeniem się nieruchomości (użytkowania wieczystego)

Zgodnie z art. 92 § 4 pr. o not., jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej, notariusz sporządzający akt notarialny obowiązany jest zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Ponadto na notariuszu spoczywa obowiązek przesłania z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. Przekazanie sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o wpis traktowane jest tak, jak złożenie wniosku przez uprawnionego (art. 626⁴ k.p.c.)⁵⁵.

Warto zwrócić uwagę, że w sytuacji uregulowanej w art. 17b ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wygaśnięcie użytkowania wieczystego następuje dopiero wraz z dotarciem oświadczenia o zrzeczeniu się do Agencji Nieruchomości Rolnych. W związku z tym, jak się wydaje, wniosek o wykreślenie użytkowania wieczystego z księgi wieczystej złożyć można jedynie wraz z dowodem doręczenia wypisu aktu notarialnego Agencji Nieruchomości Rolnych, co ze względu na krótki termin przewidziany w art. 92 § 4 pr. o not. może być trudne do zrealizowania.

Dopuszczalne jest również złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się własności nieruchomości, która nie ma ani księgi wieczystej ani zbioru dokumentów. W takim przypadku w treści aktu notarialnego znaleźć się powinien wniosek o założenie księgi wieczystej⁵⁶ i ujawnienie w niej nowego właściciela nieruchomości.

Na podstawie art. 7 § 2 pr. o not. notariusz ma obowiązek pobrać opłatę sądową od wniosku o wpis w księdze wieczystej i zaznaczyć

⁵⁵ Szerzej na temat obowiązków notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym zob. R. S z t y k, *Obowiązki notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rejent 2001, nr 11, s. 13 i nast.

⁵⁶ Zob. A. O l e s z k o, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, s. 142.

w akcie notarialnym jej wysokość. Obowiązany jest też uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej. Pobraną opłatę przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu. W przypadku oświadczenia o zrzeczeniu się nieruchomości opłata sądowa pobierana jest od właściciela zrzekającego się nieruchomości, bowiem gmina nabywająca własność nie jest stroną czynności prawnej zrzeczenia się nieruchomości.

W związku z nowelizacją art. 179 k.c. dodano § 5 do art. 92 pr. o not. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera zrzeczenie się własności nieruchomości, notariusz, który go sporządził, jest obowiązany przesłać z urzędu wypis tego aktu gminie, której własnością nieruchomość staje się na skutek zrzeczenia się. Nie wskazano jednak terminu, w którym czynność ta powinna nastąpić. Można się tylko domyślać, że powinno to nastąpić niezwłocznie. Powstaje także pytanie, czy obowiązek ten dotyczy jedynie zrzeczenia się własności (użytkowania wieczystego) opartego na art. 179 k.c., czy także szczególnych przypadków zrzeczenia się. Literalna wykładnia art. 92 § 5 pr. o not. prowadzi do wniosku, że obowiązek przesyłania gminie wypisu aktu notarialnego dotyczy wszystkich przypadków nabycia przez gminę własności nieruchomości w wyniku zrzeczenia się jej. Zatem dotyczy to nie tylko zrzeczenia się opartego na art. 179 k.c., ale także sytuacji, kiedy zrzeczenia się dokonuje gminna osoba prawna na podstawie art. 16 u.g.n.⁵⁷

Z obowiązkiem przesłania gminie wypisu aktu notarialnego z oświadczeniem właściciela wiąże się problem dopuszczalności odwołania tego oświadczenia przed dotarciem wypisu do gminy. Nie wydaje się słuszne stanowisko prezentowane przez R. Szytkę, który przyjmuje, że dopuszczalne jest odwołanie oświadczenia o zrzeczeniu się własności nieruchomości, jeśli wypis aktu notarialnego nie dotarł jeszcze do gminy w sposób umożliwiający zapoznanie się z treścią oświadczenia właściciela⁵⁸. Zrzeczenie się własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości jest jednostronną czynnością prawną⁵⁹. Oświadczenie o zrzeczeniu się nie jest składane gminie. Wywołuje ono skutki prawne w chwili złożenia, bez

⁵⁷ Tak też R. S z t y k, *Nowe zasady...*, s. 17.

⁵⁸ R. S z t y k, *op. cit.*, s. 19.

⁵⁹ Zob. wyrok SN z dnia 31 stycznia 2002 r. IV CKN 1325/00, LEX nr 53149.

konieczności dotarcia do jakiegokolwiek adresata. Przesłanie gminie wypisu aktu notarialnego ma jedynie charakter informacyjny. Niepowiadomienie gminy nie ma wpływu na skuteczność zrzeczenia się, a może jedynie rodzić odpowiedzialność notariusza.