

Magdalena Habdas

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w świetle najnowszego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego

1. Uwagi ogólne

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego nie zostało uregulowane w kodeksie cywilnym w sposób wyraźny, przy czym uwaga ta dotyczy zarówno aktualnego stanu prawnego, jak i regulacji obowiązujących przed utratą mocy obowiązującej art. 179 k.c. na skutek wydania przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z dnia 15 marca 2005 r. (K 9/04)¹. Ze względu na to, że art. 179 k.c. utracił z dniem 15 lipca 2006 r. moc obowiązującą, w chwili obecnej nie ma możliwości zrzeczenia się prawa własności oraz użytkowania wieczystego w oparciu o ten przepis. Nadal obowiązują jednak następujące przepisy:

1) art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.)², na mocy którego państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,

2) art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa³, zgodnie z którym

¹ OTK-A 2005, z. 3, poz. 24.

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 z późn. zm.

użytkownik wieczysty nieruchomości rolnej, będącej własnością Skarbu Państwa, może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenia w formie aktu notarialnego, co, zgodnie z wyraźnym stwierdzeniem ustawodawcy, powoduje, iż użytkowanie wieczyste wygasa,

3) art. 33 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r.⁴ o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali, w którym stwierdza się, że PHS S.A. może zrzec się prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości niewykorzystywanych na cele produkcyjne na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. za zgodą walnych zgromadzeń Agencji i PHS S.A.

Natomiast w odniesieniu do przepisów kodeksu cywilnego trwają intensywne prace nad nową regulacją instytucji zrzeczenia się własności i użytkowania wieczystego, które są na bieżąco omawiane i komentowane w literaturze⁵.

Niniejsze opracowanie ma na celu przeprowadzenie analizy skutków prawnych zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy stosowne oświadczenie woli zostało złożone przed dniem 15 lipca 2006 r. Okazuje się bowiem, że spory dotyczące ustalenia, czy prawo użytkowania wieczystego wygasło na skutek zrzeczenia się, czy też przeszło na inny podmiot, są obecnie przedmiotem postępowań sądowych. Wydawane wyroki mają zresztą zasadnicze znaczenie dla dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Należy podkreślić, że w wielu przypadkach to właśnie wnioski o wpis nowego użytkownika wieczystego czy też wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej na podstawie przedstawianych aktów notarialnych, obejmujących oświadczenia o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego, skutkowały zaskarżaniem przez uczestników postępowania wpisów i oddalaniem przez sądy wieczystoksięgowe złożonych wniosków. W konsekwencji podmioty zrzekające się występują do sądu z powództwem o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego w oparciu o art. 189 k.p.c. lub też czynią to podmioty, które zostały wpisane w księdze wieczystej jako nowy użyt-

⁴ Dz.U. z 2001 r. Nr 111, poz. 1196 z późn. zm.

⁵ Zob. R. S z t y k, *Nowe propozycje ustawowe o zrzeczeniu się własności nieruchomości i użytkowania wieczystego*, Rejent 2006, nr 4, s. 19 i nast.; G. B i e n i e k, *Czy można zrzec się własności nieruchomości po dniu 15 lipca 2006 r.?*, Rejent 2006, nr 9, s. 9 i nast.

kownik wieczysty (zazwyczaj gmina), a nie zgadzają się z taką oceną skutków prawnych zrzeczenia się użytkowania wieczystego.

2. Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przed dniem 15 lipca 2006 r.

Jak wspomniano na wstępie, w okresie obowiązywania art. 179 k.c. nie istniała w kodeksie cywilnym regulacja, która normowała *expressis verbis* dopuszczalność, a także skutki prawne zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Niemniej jednak, możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego w zasadzie nie budziła wątpliwości ani w doktrynie, ani w judykaturze⁶. Zgodnie bowiem z art. 233 k.c. użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać, a zrzeczenie się prawa to nic innego jak jedna z form rozporządzania tym prawem⁷. Ponadto, skoro zgodnie z art. 179 k.c. można było rzec się prawa własności nieruchomości, a zgodnie z art. 246 k.c. można także rzec się ograniczonego prawa rzeczowego, to niewłaściwym byłoby utrzymywać, że w braku wyraźnej normy prawnej zrzeczenie się użytkowania wieczystego było niedopuszczalne. Stanowisko takie prowadziłyby do nieracjonalnych wniosków i oznaczałyby bardzo istotne zawężenie swobody rozporządzania swoim prawem przez użytkownika wieczystego, czego nie da się pogodzić z zasadami prawa cywilnego, a w szczególności prawa rzeczowego⁸.

Również judykatura potwierdziła możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, wskazując, że jest to jednostronna czynność prawna uprawnionego o charakterze rozporządzającym⁹.

Należy także wspomnieć o stanowisku prezentowanym przez E. Gniewka, który zauważył dysonans pomiędzy wyraźnym przewidywaniem przez

⁶ Tak J. Winiarz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 578 oraz R. Sztok, *Nowe zasady zrzeczenia się własności nieruchomości*, Rejent 2003, nr 4, s. 23.

⁷ G. Bieniek, [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 109; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 190.

⁸ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 208.

⁹ Uchwała SN z 8 września 1992 r., III CZP 89/92 (OSNC 1993, nr 4, poz. 53); wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 13 września 1996 r., I ACr 418/96 (Transformacje Prawa Prywatnego 2003, nr 3, s. 125).

ustawodawcę zrzeczenia się własności nieruchomości oraz ograniczonych praw rzeczowych a brakiem czytelnej regulacji zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Jednak autor ten ostatecznie uznał, że nie ma juredycznej możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w trybie jednostronnej czynności prawnej, przy czym możliwość taką przyznał państwowym i samorządowym osobom prawnym na podstawie art. 16 u.g.n.¹⁰ Pogląd ten przytacza także A. Cisek, stwierdzając, że skoro wyraźnie przewidziano możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego w art. 16 u.g.n. przez państwowe i samorządowe osoby prawne, to ze względu na szczególny charakter tego przepisu, inne podmioty takiej możliwości nie miały¹¹.

Poglądy te są jednak zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze odosobnione. A. Oleszko zwraca uwagę, że w praktyce orzeczniczej zdecydowanie przeważa pogląd dopuszczający zrzeczenie się użytkowania wieczystego przez podmioty inne aniżeli te wymienione w art. 16 ust. 1 u.g.n.¹² Ponadto interpretacja, która zakłada, że uregulowanie przez ustawodawcę zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez państwowe lub samorządowe osoby prawne oznacza niemożność dokonania takiego rozporządzenia przez innych użytkowników wieczystych, opiera się na argumentacji *a contrario*, która nie zawsze prowadzi do właściwych, z punktu widzenia logiki, wniosków, tym bardziej, że w art. 16 u.g.n. ustawodawca nie użył słowa „wyłącznie” lub „jedynie” państwowe/samorządowe osoby prawne¹³.

W związku z powyższymi uwagami należałoby uznać, że mogący rozporządzać swoim prawem użytkownik wieczysty miał do 15 lipca 2006r. możliwość zrzeczenia się swojego prawa. Możliwość ta bezspornie wynikała z art. 233 k.c., natomiast wątpliwości dotyczyły tego, które przepisy prawa należało zastosować przez analogię, aby ustalić wymaganą formę i skutki prawne zrzeczenia się użytkowania wieczystego.

¹⁰ E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 305-306.

¹¹ A. Cisek, [w:] *System Prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 172.

¹² A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2003, nr 2, s. 22; zob. także postanowienie SN z dnia 4 listopada 2005 r., V CK 784/05 (Biuletyn SN 2006, nr 4, s. 9).

¹³ J. Nowacki, Z. Tabor, *Wstęp do prawoznawstwa*, Kraków 2002, s. 217; T. Wiśniewski, D. Ziembkiewicz, *Logika*, Warszawa 2005, s. 305.

3. Stosowanie przepisów kodeksu cywilnego w drodze analogii do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego

Możliwość analogicznego stosowania przepisów kodeksu cywilnego do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego sprowadzała się w istocie do dwóch norm:

1) art. 179 k.c., który regulował zrzeczenie się własności nieruchomości,

2) art. 246 § 1 k.c., który reguluje zrzeczenie się ograniczonych praw rzeczowych.

Skutki prawne zrzeczenia się prawa uregulowane były w obu przepisach odmiennie. O ile bowiem zgodnie z art. 179 k.c. (w brzmieniu po nowelizacji kodeksu cywilnego ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw¹⁴) zrzeczenie się prawa własności nieruchomości powodowało nabycie tego prawa przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia nieruchomości, o tyle zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego powoduje, zgodnie z art. 246 § 1 k.c., jego wygaśnięcie. Ponadto w art. 179 k.c. nie wymagano, by oświadczenie o zrzeczeniu się skierowane było do jakiegokolwiek adresata ani też, by podmiot nabywający własność nieruchomości wyraził zgodę na zrzeczenie się. Przewidziano natomiast wymóg zachowania formy aktu notarialnego. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego wymaga złożenia oświadczenia woli właścicielowi rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo to jest ujawnione w księdze wieczystej, także konstytutywnego wykreślenia tego prawa. Nie ma natomiast wymogu co do zachowania szczególnej formy takiego oświadczenia woli, gdyż forma aktu notarialnego z art. 245 § 2 k.c. przewidziana jest wyłącznie dla ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Trzeba jednak pamiętać, że zgodnie z art. 31 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.)¹⁵, wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy nie przewidują innej formy dokumentu. Tak więc, jeżeli ograniczone prawo zostało wpisane do księgi wieczystej, skuteczne

¹⁴ Dz.U. Nr 49, poz. 408.

¹⁵ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

zrzeczenie się tego prawa wymaga zachowania formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Wypada także nadmienić, że zrzeczenie się własności nieruchomości nie powodowało wygaśnięcia obciążeń, gdyż gmina za nie odpowiadała do wysokości wartości nabytej nieruchomości według stanu w chwili nabycia, a według cen rynkowych w chwili zaspokojenia wierzyciela. Jeżeli natomiast przyjąć, że użytkowanie wieczyste wygasa ze względu na odpowiednie stosowanie art. 246 § 1 k.c., to zastosowanie znajdzie art. 241 k.c., zgodnie z którym wygasną także wszelkie obciążenia tego prawa.

Jak widać, skutki prawne złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się prawa oraz wymogi formalne takiego oświadczenia istotnie różnią się od siebie w zależności od tego, czy chodzi o prawo własności, czy też o ograniczone prawo rzeczowe. W konsekwencji wybór przepisu, który należy w drodze analogii zastosować do zrzeczenia się użytkowania wieczystego musi zostać odpowiednio uzasadniony.

W pierwszej kolejności warto odwołać się do uzasadnienia cytowanej już uchwały SN z września 1992 r. (III CZP 89/92), w której Sąd Najwyższy stwierdza, że rozważając, który przepis (art. 179 k.c. czy 246 k.c.) powinno się zastosować w drodze analogii do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, wskazówkę interpretacyjną należy odnaleźć w art. 237 k.c., zgodnie z którym do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Zdaniem Sądu Najwyższego oznacza to, że ustawodawca, regulując użytkowanie wieczyste, wyraźnie odwołuje się do przepisów o własności, a nie o ograniczonych prawach rzeczowych.

Potwierdzeniem powyższego stanowiska może być również to, że brak jest jakiegokolwiek przepisu, który nakazywałby stosowanie do jakiegokolwiek, nawet najdrobniejszej kwestii dotyczącej użytkowania wieczystego przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych. Tymczasem w odniesieniu do trwałego zarządu, którego kształt i treść w wielu aspektach przypominają przecież użytkowanie wieczyste, ustawodawca wyraźnie postanawia, że w kwestiach nieuregulowanych należy stosować odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o użytkowaniu (art. 50 u.g.n.). Podobieństwo użytkowania wieczystego i ograniczonych praw rzeczowych polega głównie na tym, że obydwa prawa są prawami na rzeczy cudzej. Twierdzenie to jest oczywiście prawdziwe, natomiast innych

podobieństw w zasadzie brak. W szczególności nie można pominąć faktu, że użytkowanie wieczyste jest prawem o bardzo szerokiej treści normatywnej oraz że jego definicja w art. 233 k.c. została sformułowana na kształt definicji prawa własności z art. 140 k.c. Jest to prawo, które swą treścią i przeznaczeniem zdecydowanie zbliża się do prawa własności, a nie do któregośkolwiek z organicznych praw rzeczowych¹⁶.

Również w uzasadnieniu do postanowienia z 17 stycznia 1974 r. (III CRN 316/73)¹⁷, Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, że użytkowanie wieczyste zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w kwestiach nieuregulowanych w przepisach lub umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste należy stosować, posługując się analogią, przepisy dotyczące prawa własności.

Należy przy tym podkreślić, że tezy przytoczonych powyżej orzeczeń znajdują pełne zastosowanie do zrzeczenia się użytkowania wieczystego po nowelizacji kodeksu cywilnego z 2003 r., pomimo iż w treści art. 179 k.c. podczas wydawania wspomnianych orzeczeń przewidywano zrzeczenie się własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i za zgodą odpowiedniego organu administracji publicznej. W uzasadnieniach rozważano jednak samą zasadę i potwierdzono możliwość odpowiedniego stosowania do użytkowania wieczystego przepisów o własności, a w szczególności przepisów o zrzeczeniu się prawa własności.

W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego w uzasadnieniu do uchwały składu siedmiu sędziów z 8 grudnia 2004r. (III CZP 47/04)¹⁸ Sąd wskazał, że użytkowanie wieczyste może być przedmiotem zrzeczenia się nie tylko na podstawie art. 16 ust. 1 u.g.n, ale także na podstawie art. 179 k.c. w związku z art. 233 i 237 k.c. Przypominał także, że jeżeli prawo przechodzi na podmiot, który jest jednocześnie właścicielem gruntu, użytkowanie wieczyste wygasa na skutek konfuzji, jednak w pozostałych

¹⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 165-166; L. Myszko, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2005, s. 101; M. Habdas, *Użytkowanie wieczyste i jego znaczenie na polskim rynku nieruchomości*, Prawo Spółek 1999, nr 4, s. 50.

¹⁷ OSNC 1974, z. 11, poz. 197.

¹⁸ OSNC 2005, nr 5, poz. 74.

sytuacjach prawo to utrzymuje się w mocy na rzecz nowego użytkownika wieczystego.

Również przedstawiciele doktryny w znakomitej większości postulowali odpowiednie stosowanie art. 179 k.c. do sytuacji zrzecania się użytkowania wieczystego. Wymienić należy tu stanowiska zajęte przez J. Winiarza¹⁹, Z. K. Nowakowskiego²⁰, S. Rudnickiego²¹, S. Dmowskiego²², A. Oleszko²³, G. Bieńka²⁴, J. Góreckiego²⁵, K. Pietrzykowskiego²⁶, H. Ciepłej²⁷ czy L. Myczkowskiego²⁸.

Powyższe wypowiedzi doktryny i judykatury zdają się wyraźnie wskazywać, że do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego należało stosować odpowiednio art. 179 k.c. w związku z artykułem 233 i 237 k.c.

4. Zrzeczenie się użytkowania wieczystego jako prawa na rzeczy cudzej

Przytoczone wcześniej stanowiska doktryny i judykatury nie znajdują potwierdzenia w najnowszych wypowiedziach Trybunału Konstytucyjnego oraz Sądu Najwyższego.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 marca 2005 r. (K 9/04)²⁹ dotyczy kwestii zgodności z Konstytucją RP zrzeczenia się prawa wła-

¹⁹ J. Winiarz, [w:] *System prawa...*, s. 578.

²⁰ Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe, zarys wykładu*, Warszawa 1980, s. 156.

²¹ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu...*, s. 208-209, przy czym autor podtrzymuje swoje stanowisko w wydaniu 7 *Komentarza*, Warszawa 2006, s. 400.

²² S. Dmowski, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 596-597.

²³ A. Oleszko, *Pytania...*, s. 22.

²⁴ G. Bieńka, *Zrzeczenie się własności i innych praw rzeczowych*, Rejent 2004, nr 3-4, s. 37-39.

²⁵ J. Górecki, *Zrzeczenie się nieruchomości (użytkowania wieczystego)*, Rejent 2004, nr 11, s. 77.

²⁶ K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I. *Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 678.

²⁷ H. Ciepła, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Praktyczny Komentarz z orzecnictwem*, Warszawa 2005, s. 384.

²⁸ L. Myczkowski, *Własność budynków...*, s. 121.

²⁹ Zob. przyp. 1.

sności nieruchomości w drodze jednostronnej czynności prawnej, bez udziału oraz bez uwzględniania woli gminy, która nabywa takie nieruchomości. Uzasadnienie do wspomnianego wyroku nie miało więc na celu przeprowadzenia analizy możliwości, podstawy prawnej oraz skutków zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Przeciwnie, uwagi dotyczące zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego mają w uzasadnieniu do omawianego wyroku charakter incydentalny, a więc często brak jest szczegółowych uzasadnień stawianych tez oraz poparcia ich wypowiedziami doktryny. Niemniej jednak stanowisko Trybunału Konstytucyjnego w kwestii zrzeczenia się użytkowania wieczystego okazało się przełomowe i w zasadzie zostało w całości zaakceptowane przez Sąd Najwyższy, o czym poniżej.

W uzasadnieniu do wyroku Trybunał Konstytucyjny potwierdził, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego jest jednostronną czynnością prawną, a także wskazał, iż podobnie jak ograniczone prawa rzeczowe, jest to prawo na rzeczy cudzej. Z tego stwierdzenia Trybunał Konstytucyjny wywiódł, że zrzeczenie się prawa na rzeczy cudzej (a więc także użytkowania wieczystego) powoduje zwolnienie prawa własności z obciążeń (wygaśnięcie prawa będącego przedmiotem zrzeczenia) oraz że zrzeczenie to musi być, zgodnie z art. 246 § 1 zd. 2 k.c., dokonane wobec właściciela. Ponadto uznał, że skoro wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, to zrzeczenie się tego prawa wywoła skutki prawne dopiero po dokonaniu konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, a więc po wykreśleniu użytkowania wieczystego z tej księgi. Warto zaznaczyć, że Trybunał Konstytucyjny nie wskazał jednak podstawy prawnej dla takiego konstytutywnego wpisu. W każdym razie nie chodziło o możliwość odpowiedniego stosowania art. 246 § 2 k.c., gdyż Trybunał zauważył, że przepis ten odnosi się wyraźnie tylko do ograniczonych praw rzeczowych, a więc nie do użytkowania wieczystego.

Ze stanowiska Trybunału Konstytucyjnego wynika, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego zostało poddane reżimowi zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych ze względu na fakt, iż w obu przypadkach chodzi o prawa na rzeczy cudzej. Co ciekawe, Trybunał Konstytucyjny nie nawiązał do żadnej z licznych wypowiedzi doktryny, które zrzeczenie

się użytkowania wieczystego wiąże z odpowiednim stosowaniem art. 179 k.c.

Omówione powyżej stanowisko Trybunału Konstytucyjnego znalazło odzwierciedlenie w postanowieniu Sądu Najwyższego z 24 sierpnia 2005 r. (II CK 34/05)³⁰. W uzasadnieniu do tego postanowienia Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wyjaśnia, że treść prawa użytkowania wieczystego zbliża to prawo bardziej do własności aniżeli do ograniczonych praw rzeczowych oraz że w orzecznictwie od dawna lukę w uregulowaniu użytkowania wieczystego (np. co do ochrony tego prawa, możliwości nabycia go przez zasiedzenie) wypełniano przez analogiczne stosowanie przepisów o własności.

Jednakże w dalszej części rozważań Sąd Najwyższy stwierdza, że skoro użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej, to należy w drodze analogii zastosować art. 246 k.c. i to zarówno jego § 1, jak i § 2. Oznacza to więc, iż w omawianym postanowieniu uznano, że oświadczenie użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa powinno być złożone właścicielowi nieruchomości, skutkuje ono wygaśnięciem użytkowania wieczystego, a konsekwentne stosowanie art. 246 k.c. w drodze analogii wymaga również tego, by uznać, iż jeżeli użytkowanie wieczyste było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie go z tej księgi.

Jednakże Sąd Najwyższy nie zdecydował się stosować art. 246 § 1 i § 2 k.c. na tyle konsekwentnie, by również formę zrzeczenia się użytkowania wieczystego poddać regulacji tego przepisu. Uznał, że formą zrzeczenia się użytkowania wieczystego powinna być wynikająca z art. 179 § 1 k.c. forma aktu notarialnego, gdyż zrzeczenie obejmuje również związane z użytkowaniem wieczystym prawo własności nieruchomości budynkowych.

Powyższa argumentacja, wynikająca zarówno z uzasadnienia do wyroku TK z marca 2005 r., jak i z postanowienia SN z sierpnia 2005 r., została w całości podzielona i w dużej mierze powtórzona w uchwale SN z 19 maja 2006 r. (III CZP 26/06)³¹. Zwrócono przy tym dodatkowo uwagę

³⁰ OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125.

³¹ LEX nr 180641.

na fakt, że odpowiednie stosowanie art. 179 k.c. do zrzeczenia się użytkownika wieczystego powoduje, iż gmina staje się przymusowym użytkownikiem wieczystym (jeżeli nie dochodzi do konfuzji), nie jest więc możliwa realizacja celu gospodarczego i społecznego, dla którego prawo to zostało ustanowione, a społeczność lokalna, zamiast czerpać zyski z opłat za użytkowanie wieczyste, sama jest zmuszona do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości. Ponadto odwoływanie się do art. 179 k.c. nie rozwiązuje problemu losu praw obciążających użytkowanie wieczyste.

W konsekwencji odpowiednie zastosowanie art. 246 k.c. uznano za bardziej konstruktywne, gdyż pozwala ono nie tylko przyjąć, że użytkowanie wieczyste w wyniku zrzeczenia się wygasa, ale także zastosować art. 241 k.c., w którym postanowiono, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. Oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego należy złożyć właścicielowi nieruchomości, a wymóg wykreślenia prawa z księgi wieczystej jest pożądanym ze względu na bezpieczeństwo obrotu.

Ostatecznie więc Sąd Najwyższy uznał, że art. 246 k.c. jest lepiej dostosowany do zrzeczenia się użytkowania wieczystego niż art. 179 k.c., jednak wyjątkowo należy zastosować art. 179 § 1 k.c., gdyż zrzeczenie się powinno przybrać formę aktu notarialnego. Według Sądu Najwyższego wymóg ten należy wiązać z tym, że skoro ustanowienie i przeniesienie użytkowania wieczystego następuje w formie aktu notarialnego, to również zrzeczenie się tego prawa powinno być dokonane w tej formie.

5. Ocena najnowszych wypowiedzi judykatury

Powyższe wypowiedzi judykatury wskazują na fakt, że w orzecznictwie ukształtował się ostatnio pogląd, zgodnie z którym, ze względu na możliwość analogicznego stosowania do zrzeczenia się prawa użytkownika wieczystego art. 246 § 1 i § 2 k.c., zrzeczenie się powoduje wygaśnięcie tego prawa, przy czym oświadczenie woli wywoła skutek prawny, jeżeli:

- 1) złożone zostanie właścicielowi nieruchomości przez użytkownika wieczystego,
- 2) prawo użytkowania wieczystego zostanie wykreślone z księgi wieczystej (wpis konstytutywny).

Wydaje się, że judykatura w swoich orzeczeniach, które dotyczą przecież stanu faktycznego i prawnego sprzed 15 lipca 2006 r., wyraźnie nawiązuje do projektowanych dopiero regulacji. Zgodnie z nimi do kodeksu cywilnego dodany zostanie art. 233¹, w którym wyraźnie przewiduje się możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, przy czym oświadczenie ma zostać złożone właścicielowi nieruchomości w formie aktu notarialnego i wywoła skutek prawny po wykreśleniu użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Zrzeczenie się spowoduje wygaśnięcie użytkowania wieczystego podobnie jak obciążającej to prawo hipoteki. Dlatego też konieczne będzie uzyskanie zgody wierzyciela hipotecznego na zrzeczenie się prawa przez użytkownika wieczystego³².

Nie negując konieczności wprowadzenia nowej regulacji formy i skutków prawnych zrzeczenia się użytkowania wieczystego ani też nie podważając proponowanych rozwiązań w tym zakresie, trudno jednak zaakceptować stosowanie powyższych reguł do czynności prawnych, które miały miejsce przed utratą mocy obowiązującej przez art. 179 k.c., a często nawet przed wydaniem wyroku TK z marca 2005 r. oraz publikacją uzasadnienia.

Także z wypowiedzi doktryny pochodzących z okresu po wydaniu wyroku TK z marca 2005 r. nie wynika, by skutki prawne zrzeczenia się użytkowania wieczystego przed 15 lipca 2006 r. należało oceniać poprzez analogię z art. 246. k.c. W szczególności wcale nie jest jednoznaczne to, że użytkowanie wieczyste wygasło w każdej sytuacji zrzeczenia się tego prawa. Z. Truskiewicz stoi na stanowisku, że użytkowanie wieczyste wygasło tylko wtedy, gdy przeszło na właściciela nieruchomości obciążonej, co ze względu na przywrócenie własności jednostek samorządu terytorialnego nie zawsze miało miejsce³³. S. Rudnicki, wskazując wyrok TK z marca 2005 r. i postanowienie SN z sierpnia 2005 r., uważa jednak, że ponieważ zrzeczenie się użytkowania wieczystego obejmuje własność budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych, to zastosowanie znajduje art. 179 k.c.³⁴ H. Wiczak także opo-

³² R. S z t y k, *Nowe propozycje...*, s. 27-28; G. B i e n i e k, *Czy można...*, s. 15, uchwała SN z maja 2006 r.

³³ Z. T r u s z k i e w i c z, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia Konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 599-600, 610-611.

³⁴ S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu...*, s. 400.

wiada się za stosowaniem art. 179 k.c. i wyjaśnia, że użytkowanie wieczyste mogło wygasnąć na skutek zrzeczenia się tylko w sytuacji, gdy następowala konfuzja, a więc podmiotem nabywającym użytkowanie wieczyste był właściciel nieruchomości³⁵.

Za wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego na skutek zrzeczenia się prawa opowiedział się C. Woźniak, który jednak nie podzielił argumentacji Trybunału Konstytucyjnego o analogii z art. 246 k.c. Autor ten wyraził pogląd, że do zrzeczenia się użytkowania wieczystego należało stosować art. 179 § 2 nie wprost, lecz odpowiednio. Oznacza to, że użytkownik wieczysty mógł zrzec się swego prawa nie na rzecz gminy miejsca położenia nieruchomości, lecz wyłącznie na rzecz właściciela nieruchomości, co powodowało wygaśnięcie prawa, a wraz z nim ustanowionych na nim ograniczeń³⁶. Za stosowaniem art. 179 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego opowiedział się także E. Gniewek, lecz ostatecznie stwierdził, że skutkuje to wygaśnięciem użytkowania wieczystego, gdyż „tak przyjął SN w uchwale z 19 maja 2006 r.”³⁷

Argumentację Trybunału Konstytucyjnego dotyczącą odpowiedniego stosowania do zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c. co do zasady podzielił K. Stefaniuk (choć, jak sam podkreślił, uczynił to „nie bez wahań”) zgadzając się, że w wyniku tej czynności, prawo to wygasa³⁸.

Powyższe uwagi dowodzą, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego nadal nie jest przez większość doktryny rozpatrywane z punktu widzenia analogicznego stosowania art. 246 k.c. W konsekwencji w literaturze w dalszym ciągu prezentowany jest pogląd, że zrzeczenie się tego prawa nie zawsze prowadziło do jego wygaśnięcia.

Ustosunkowując się do wymogu składania właścicielowi nieruchomości przez użytkownika wieczystego oświadczenia o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa, należy wskazać, że dotychczas wymóg taki nie był nigdy konstruowany ani w orzecznictwie, ani w doktrynie, ponieważ,

³⁵ H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 103-104.

³⁶ C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 176.

³⁷ E. Gniewek, *Czy można...*, s. 13.

³⁸ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 190.

jak już wspomniano, przed wyrokiem TK z marca 2005 r. nie rozważano możliwości odpowiedniego stosowania art. 246 k.c.

W literaturze od dawna panuje zgoda, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego jest jednostronną czynnością prawną, oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego nie musi zostać złożone konkretnemu podmiotowi, a art. 61 § 1 k.c. nie znajduje tu zastosowania³⁹. G. Bieniek podkreśla, że do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego stosować należało odpowiednio art. 179 k.c., a więc obowiązywała zasada, że mamy do czynienia z jednostronnym oświadczeniem woli nieskierowanym do określonego podmiotu, niewymagającym przyjęcia, będącym czynnością prawną o charakterze prawotwórczym, która kreuje nowy stabilny stan prawny nieruchomości⁴⁰. J. Górecki zwraca uwagę, że oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego wywołuje skutki prawne w chwili złożenia, bez konieczności dotarcia do jakiegokolwiek adresata⁴¹.

Warto przy tym nadmienić, że w postanowieniu SN z sierpnia 2005r., Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdza, iż skoro do zrzeczenia się użytkowania wieczystego należy w drodze analogii zastosować art. 246 k.c., a nie art. 179 k.c., to konieczne jest złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa właścicielowi nieruchomości. Sąd Najwyższy tłumaczy jednak, że nie ma wymogu, by oświadczenie woli było skierowane do właściciela, wystarczy, że dojdzie do jego wiadomości. Jednocześnie stwierdza jednak, że ponieważ użytkowanie wieczyste swoją treścią jest bliższe prawu własności aniżeli ograniczonym prawom rzeczowym, a ponadto jest związane z własnością budynków, to jeżeli chodzi o formę zrzeczenia się tego prawa, należy stosować art. 179 k.c., który przewiduje wymóg formy aktu notarialnego.

Stanowisko takie jest niekonsekwentne, gdyż, skoro zdecydowano się na odpowiednie stosowanie art. 246 k.c., to posiłkowe odwoływanie się wyłącznie do wymogu zachowania formy aktu notarialnego z art. 179 k.c. nie powinno mieć miejsca. Sprawia to bowiem wrażenie, że Sąd Najwyższy nie potrafi zrezygnować z dawnych przyzwyczajajeń odpo-

³⁹ R. Szytk, *Nowe zasady ...*, s. 17.

⁴⁰ G. Bieniek, *Zrzeczenie się własności...*, s. 36-38.

⁴¹ J. Górecki, *Zrzeczenie się nieruchomości...*, s. 83-84.

wiedniego stosowania art. 179 k.c. i nie jest w stanie przyjąć, by zrzeczenie się użytkowania wieczystego mogło nastąpić w dowolnej formie, jak to w odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych przewidziano w art. 246 § 1 k.c.

Odwoływanie się przez Sąd Najwyższy do argumentu, że zrzeczenie się obejmuje także własność budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych, również nie jest przekonujące. Po pierwsze, takie budynki lub urządzenia nie zawsze przecież muszą istnieć na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym. Po drugie, odrębna własność tych budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, a więc powstaje i wygasa wraz z powstaniem i wygaśnięciem użytkowania wieczystego. Tak więc oświadczenia woli o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego nie należy rozważać jako oświadczenia woli o zrzeczeniu się odrębnej własności budynków i urządzeń, gdyż własność ta wygasa w chwili wygaśnięcia użytkowania wieczystego, niezależnie od woli użytkownika wieczystego i niezależnie od tego, czy oświadczenie to w jakimkolwiek stopniu *expressis verbis* dotyczyło tej własności⁴².

Nieco inaczej kwestię tę przedstawiono w uchwale SN z maja 2006 r. Tu również Sąd Najwyższy stwierdza, że do zrzeczenia się użytkowania wieczystego stosuje się w drodze analogii art. 246 k.c., a nie 179 k.c. Następnie jednak uznaje, że skoro forma aktu notarialnego przewidziana jest wyraźnie dla ustanowienia i przeniesienia użytkowania wieczystego (art. 158 k.c. w zw. z art. 234 i 237 k.c.), to również zrzeczenie się tego prawa, do której to czynności prawnej według Sądu Najwyższego ma być przecież stosowany art. 246 k.c., powinno przybrać formę aktu notarialnego. Skąd miałyby wynikać taka powinność, nie wiadomo, ponieważ zgodnie z art. 60 k.c. wymóg dokonania czynności prawnej w formie szczególnej musi każdorazowo wynikać z wyraźnego przepisu ustawy⁴³, a z art. 246 k.c., który ma tu być stosowany odpowiednio, wymóg taki nie wynika.

⁴² Tak E. Gniewek, *Obrót...*, s. 308-309; H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkownika...*, s. 93; G. Bieniek, *Zrzeczenie się własności...*, s. 39; Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste...*, s. 613-614.

⁴³ M. S a f j a n, [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2004, s. 236.

Warto wskazać tu na stanowisko K. Stefaniuka, który, jak już wyżej wspomniano, ostatecznie zaakceptował postulowane przez Trybunał Konstytucyjny analogiczne stosowanie do zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c., lecz w przeciwieństwie do Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego jest w tym względzie konsekwentny. Uważa bowiem, że nie jest konieczne zachowanie jakiegokolwiek formy szczególnej takiej czynności prawnej, chociaż w praktyce, ze względu na art. 31 ust. 1 u.k.w.h., konieczna jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym⁴⁴.

Trudno również zgodzić się z wyrażonym w uzasadnieniu do wyroku TK z marca 2005 r. stanowiskiem, które zostało także przyjęte w postanowieniu SN z sierpnia 2005r. oraz w uchwale SN z maja 2006 r., iż do zrzeczenia się użytkowania wieczystego należy w drodze analogii stosować nie tylko art. 246 § 1 k.c., ale także art. 246 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm. – dalej: u.g.n.) konstytucyjny wpis użytkowania wieczystego przewidziany jest jedynie w sytuacji ustanowienia użytkowania wieczystego (choć też nie zawsze, bo np. podczas uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych prawo to powstało z dniem 5 grudnia 1990 r. *ex lege*, a więc wpis ma w tym przypadku charakter deklaratoryjny) oraz przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy⁴⁵.

Ponieważ w prawie polskim zasada wpisu obowiązuje w księgach wieczystych jedynie w ograniczonym zakresie, to wyłącznie w sytuacjach wyraźnie przewidzianych przez ustawodawcę wpis ma charakter konstytucyjny, przy czym regulacji tych nie wolno interpretować rozszerzająco⁴⁶. E. Gniewek podkreśla, że ustawodawca z umiarem stosuje wymagania konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej, a zasadą jest,

⁴⁴ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 190.

⁴⁵ Zob. G. Bieniek, [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, Warszawa 2005, s. 158-159.

⁴⁶ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 343-344; S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2006, s. 20.

że wpis w tej księdze jest deklaratoryjny⁴⁷. Wpisy danych ustalających stan prawny nieruchomości mają więc zawsze znaczenie deklaratywne, chyba że co innego wynika z wyraźnych przepisów prawa⁴⁸. W przypadku zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego takiego wyraźnego przepisu brak, a stosowanie w tym zakresie analogii byłoby niedopuszczalnym rozszerzaniem zakresu zastosowania przepisów przewidujących wpisy konstytutywne.

Z poglądem tym zgadzają się także J. Górecki⁴⁹ oraz G. Bieniek⁵⁰, którzy zaznaczają, że skutek zrzeczenia się użytkowania wieczystego następował w chwili złożenia stosownego oświadczenia w formie aktu notarialnego, niezależnie od dokonania wpisu w księdze wieczystej. Identyczne stanowisko zajmują H. Witczak⁵¹, C. Woźniak⁵² oraz Z. Truszkiewicz⁵³, przy czym wypowiedzi tych autorów pochodzą z okresu po wydaniu przez TK wyroku z marca 2005 r.

Warto przytoczyć tu trafną argumentację Z. Truszkiewicza, który wskazuje, że nie ma żadnych podstaw, by w drodze analogii stosować art. 246 § 2 k.c. do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Stosowanie przepisów w drodze analogii jest bowiem uzasadnione wyłącznie w przypadku występowania luki w prawie. Tymczasem to, że ustawodawca przewidział wpis konstytutywny jedynie przy ustanawianiu użytkowania wieczystego i przenoszeniu tego prawa w drodze umowy nie oznacza, że występuje luka w prawie. Przeciwnie, zgodnie ze wspomnianymi powyżej zasadami dotyczącymi charakteru prawnego wpisów w księdze wieczystej, brak informacji ze strony ustawodawcy, że wykreślenie użytkowania wieczystego przy zrzeczeniu się tego prawa ma charakter konstytutywny, oznacza po prostu, iż wpis ten jest deklaratoryjny⁵⁴. Nie ma więc ani potrzeby, ani też możliwości odwoływania się w tym zakresie do analogii.

⁴⁷ E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 115-116.

⁴⁸ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy...*, s. 20.

⁴⁹ Por. J. Górecki, *Zrzeczenie się nieruchomości...*, s. 79-80.

⁵⁰ G. Bieniek, *Zrzeczenie się własności...*, s. 37.

⁵¹ H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania...*, s. 25 i 103.

⁵² C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste...*, s. 170.

⁵³ Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste...*, s. 618.

⁵⁴ Por. tamże, s. 616-617.

Co więcej, nie można też w oparciu o obowiązujące przepisy uznać, że prawo, którego powstanie zależy od konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej, wygasa dopiero po jego wykreśleniu z tej księgi⁵⁵ ani też, że prawo ujawnione w księdze wieczystej za pomocą deklaratoryjnego wpisu wygasa niezależnie od wykreślenia go z księgi⁵⁶. Zresztą samo użytkowanie wieczyste wygaśnie na skutek upływu czasu, na jaki zostało ustanowione, niezależnie od tego czy i kiedy zostanie wykreślone z księgi wieczystej.

Jeżeli zaś chodzi o obawę ewentualnego zagrożenia dla pewności obrotu, to jest ono niewielkie, jeżeli przyjąć, że zrzeczenie się powinno być przybrać formę aktu notarialnego. W literaturze wymóg zachowania formy aktu notarialnego jest oczywisty, gdyż, jak wspomniano powyżej, w zasadzie wszyscy przedstawiciele postulowali odpowiednie stosowanie art. 179 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Nie ma też wątpliwości, że w praktyce forma ta zawsze była przestrzegana. Nie mogło być zresztą inaczej, skoro przed poznaniem uzasadnienia do wyroku TK z marca 2005 r. notariusze i przedstawiciele innych zawodów prawniczych nie mieli podstaw, by wątpić w to, że stosowanie analogii z art. 179 k.c. jest prawnie uzasadnione.

Tak więc zgodnie z art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (pr. o not.)⁵⁷, jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wnioski o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego za-

⁵⁵ Hipoteka, która zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h. – tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) do swego powstania wymaga wpisu w księdze wieczystej, wygasa niezależnie od jej wykreślenia, jeżeli wygaśnie wierzytelność, którą zabezpieczała (art. 94).

⁵⁶ Służebność ujawniona w księdze wieczystej za pomocą deklaratoryjnego wpisu wygaśnie dopiero po jej wykreśleniu, w sytuacji gdy uprawniony zrzekł się prawa (art. 246 § 2 k.c.), ale wygaśnie również niezależnie od wykreślenia, jeżeli nie była wykonywana przez lat 10 (art. 293 § 1 k.c.).

⁵⁷ Dz.U. z 1991 r., Nr 22, poz. 91 z późn. zm.

wierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

Natomiast zgodnie z art. 626⁷ k.p.c. wniosek o wpis powinien zostać w dniu wpływu do sądu niezwłocznie zarejestrowany w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem (§ 1), po czym niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku ujawnia się w odpowiednim dziale księgi wieczystej wzmiankę o wniosku. W konsekwencji oderwanie zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego od wpisu w księdze wieczystej nie stanowiło zagrożenia dla pewności obrotu, skoro odpowiedni wniosek zostaje złożony w sądzie wieczystoksięgowym, a wzmianka o wniosku jest ujawniana we właściwej księdze wieczystej. Należy przy tym przypomnieć, że zmiany w zakresie najpełniejszego prawa do nieruchomości, tj. prawa własności, również nie są uzależnione od dokonywania konstytutywnych wpisów w księdze wieczystej.

6. Podsumowanie

W świetle przedstawionych wypowiedzi doktryny i judykatury nie ma wątpliwości, że do dnia 15 lipca 2006 r. dopuszczalne było zrzeczenie się użytkowania wieczystego w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego. Skoro w art. 233 k.c. stwierdza się, iż użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać, a zrzeczenie się prawa to nic innego jak jedna z form rozporządzania nim, to wyzbycie się przez użytkownika wieczystego swojego prawa mogło nastąpić w ten właśnie sposób.

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego jest bezsprzecznie jednostronną czynnością prawną uprawnionego o charakterze rozporządzającym. Jednak wymogi prawne decydujące o skutecznym dokonaniu tej jednostronnej czynności prawnej, a także skutki prawne jej dokonania będą odmienne, w zależności od tego, czy do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego zostanie zastosowany w drodze analogii art. 179 k.c. dotyczący zrzeczenia się własności nieruchomości, czy też art. 246 k.c. dotyczący zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego.

Najnowsze wypowiedzi judykatury (uzasadnienie wyroku TK z marca 2005 r., postanowienie SN z sierpnia 2005 r., uchwała SN z maja 2006 r.) wskazują na fakt, że w orzecznictwie ukształtował się ostatnio pogląd, zgodnie z którym, ze względu na możliwość analogicznego stosowania

do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego art. 246 § 1 i § 2 k.c., skuteczne zrzeczenie się omawianego prawa powoduje jego wygaśnięcie i wymaga złożenia właścicielowi nieruchomości przez użytkownika wieczystego oświadczenia o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa oraz wykreślenia prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej (wpis konstytutywny).

Zawarta w artykule krytyka tych wypowiedzi nie jest związana z negatywnym stosunkiem do projektowanej regulacji zrzeczenia się użytkowania wieczystego, która to regulacja instytucję tę kształtuje w sposób analogiczny do zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych. Krytyka dotyczy głównie tego, że Trybunał Konstytucyjny i Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach, dotyczących przecież czynności prawnych dokonanych przed 15 lipca 2006 r., nie oceniają stanu prawnego i faktycznego przy zrzeczeniu się użytkowania wieczystego zgodnie z zasadami wówczas obowiązującymi. Wydaje się, że rozstrzygając przedmiotowe zagadnienie, stosują zasady, które są dopiero projektowaną regulacją.

Tymczasem stanowisko doktryny jest w zasadzie jednolite i wynika z niego, że do zrzeczenia się użytkowania wieczystego, które nastąpiło przed 15 lipca 2006r. należy w drodze analogii stosować art. 179 k.c. Zostało ono podtrzymane także po wydaniu omawianych orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego, a różnice w wypowiedziach dotyczą nie tego, czy stosować art. 179 k.c., lecz czy odpowiednie stosowanie tego przepisu oznacza wygaśnięcie użytkowania wieczystego, czy też możliwość przejścia na gminę miejsca położenia nieruchomości, jeżeli nie dochodzi do konfuzji.

Nie jest również przekonujące stanowisko judykatury, w którym z jednej strony podkreśla się konieczność konsekwentnego stosowania do zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c., a więc zarówno jego § 1, jak i § 2, a z drugiej strony „dorzuca” się wymóg formy aktu notarialnego z art. 179 § 1 k.c. Nie da się bowiem racjonalnie wytłumaczyć próby poddania zrzeczenia się użytkowania wieczystego jednocześnie dwóm reżimom prawnym, dotyczącym skrajnie różnych praw, a mianowicie własności i ograniczonych praw rzeczowych. Z kolei utrzymywanie, że przy zrzeczeniu się dopiero wykreślenie użytkowania wieczystego z księgi wieczystej spowoduje jego wygaśnięcie, jest, jak

wskazano w pkt. 5, nie do pogodzenia z zasadami prowadzenia ksiąg wieczystych.

Należy wreszcie zwrócić uwagę na konsekwencje bezkrytycznego akceptowania stanowiska wyrażonego w omawianych orzeczeniach do czynności prawnych zrzeczenia się użytkowania wieczystego, które miały miejsce przed ich wydaniem. Otóż skoro do zrzeczenia się użytkowania wieczystego stosowano odpowiednio art. 179 k.c. i nie postulowano, by ze względu na art. 246 k.c. wymagać od użytkownika wieczystego złożenia oświadczenia woli wobec właściciela nieruchomości, to w praktyce z aktów notarialnych nie wynika, że oświadczenie woli złożone zostało właścicielowi nieruchomości. Przeciwnie, zazwyczaj oświadczenie to nie było adresowane do żadnego podmiotu. Nie wydaje się również, by znajdował tu zastosowanie art. 92 § 5 pr. o. not., zgodnie z którym, jeżeli akt notarialny zawiera w swej treści zrzeczenie się własności nieruchomości, sporządzający go notariusz ma obowiązek z urzędu przesłać gminie nabywającej nieruchomość wypis tego aktu. Wobec powyższego mogło nawet nie dojść do spełnienia stawianego w postanowieniu SN z sierpnia 2005r. warunku, by oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego doszło do właściciela nieruchomości w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią, tym bardziej, że właścicielem tym może być nie tylko gmina, ale także inna jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa. Czy w związku z powyższym należy uznać, że wbrew art. 92 § 3 pr. o. not. akt notarialny nie zawiera treści istotnych dla dokonywanej czynności prawnej⁵⁸ lub też, że notariusz wbrew art. 80 § 2 i § 3 pr. o. not. nie dopełnił obowiązku czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których dokonywana czynność prawna może powodować skutki prawne, w szczególności nie udzielił stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej⁵⁹?

Pozytywna odpowiedź na to pytanie oznacza możliwość powstania po stronie notariusza odpowiedzialności dyscyplinarnej i cywilnoprawnej,

⁵⁸ Zob. szerzej A. Oleśko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, s. 27-28 i 31.

⁵⁹ Zob. szerzej J. Budzanoska, *Odmowa dokonania czynności notarialnej*, Nowy Przegląd Notarialny 2000, nr 1, s. 44 i nast.

a należałoby w takiej sytuacji uznać także, że czynność prawna zawarta w akcie notarialnym jest nieważna, gdyż nie spełniono przesłanki złożenia oświadczenia woli właścicielowi nieruchomości. Rodzi to poważne skutki finansowe dla podmiotu zrzekającego się użytkowania wieczystego (należne opłaty za użytkowanie wieczyste wraz z odsetkami), o czym dowiaduje się on zresztą na długo po dokonaniu czynności prawnej. Dodatkowo czynności tej dokonywał przed notariuszem, a więc osobą zaufania publicznego, która czuwała nad merytoryczną poprawnością czynności prawnej. Jednak nawet notariusz nie mógł przed rokiem 2005 przewidzieć, że Trybunał Konstytucyjny i Sąd Najwyższy przyjmą stanowisko, które tak diametralnie różni się będzie od dotychczasowej praktyki.

Podobnie przedstawia się sytuacja, jeżeli przyjąć wymóg konstytucyjnego wykreślenia użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Podmiot zrzekający się użytkowania wieczystego nie mógł wiedzieć, że opłaty za użytkowanie wieczyste ma obowiązek wносить do chwili wykreślenia go z księgi wieczystej. Z podanych powyżej przyczyn nie mógł go również poinformować o tym notariusz. W konsekwencji za ewentualną zwłokę w uiszczeniu opłat odpowiadać miałyby, przede wszystkim finansowo, podmiot zrzekający się użytkowania wieczystego.

Reasumując, negatywna ocena najnowszych wypowiedzi judykatury dotyczących zrzeczenia się użytkowania wieczystego powinna być w pierwszej kolejności dokonana ze względu na budzącą wątpliwości argumentację uzasadniającą stosowanie art. 246 k.c. Jak wynika z uzasadnień komentowanych orzeczeń, Trybunał Konstytucyjny i Sąd Najwyższy pomimo deklarowania konieczności konsekwentnego stosowania art. 246 § 1 i § 2 k.c., odwołują się jednak do art. 179 k.c., a także kwalifikują wykreślenie użytkowania wieczystego jako wpis konstytucyjny, czego nie da się pogodzić z przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto wspomniane orzeczenia w zasadzie dotyczą czynności prawnych dokonanych od wejścia w życie nowelizacji kodeksu cywilnego z 2003 r. (tj. od 23 września 2003 r.) do 15 lipca 2006 r. a więc okresu niespełna trzyletniego. Tak istotna zmiana linii orzecznictwa nie powinna jednak znajdować zastosowania do rozstrzygania sporów powstałych, gdy wspomniane orzeczenia oraz ich uzasadnienia nie zostały jeszcze wydane. Natomiast w odniesieniu do bieżących czynności praw-

nych orzeczenia te nie znajdują zastosowania, gdyż do momentu zakończenia prac legislacyjnych nad nowelizacją kodeksu cywilnego w tym zakresie, zrzeczenie się własności i użytkowania wieczystego w oparciu o jego przepisy nie jest możliwe. Wydaje się również, że po wejściu w życie projektowanego art. 233¹ k.c. zasady zrzeczenia się użytkowania wieczystego będą jasno wynikać z przepisu prawa, a użytkownicy wieczystości będą dokładnie wiedzieć, jakie są przesłanki skutecznego zrzeczenia się ich prawa.