

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)*

*SSN Stanisław Dąbrowski*

*SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "W.(...)" w T.  
przy uczestnictwie Gminy Miasta T. o założenie nowej księgi wieczystej z wpisem prawa  
własności na rzecz Gminy Miasta T., po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie  
Cywilnej w dniu 4 listopada 2005 r., kasacji uczestnika postępowania od postanowienia  
Sądu Okręgowego w K. z dnia 22 lipca 2004 r., sygn. akt III Ca (...),

**oddala kasację.**

### Uzasadnienie

Kasacja uczestnika od postanowienia oddalającej apelację, oparta na pierwszej podstawie zarzucała naruszenie art. 233 k.c. w związku z art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez przyjęcie, że podmiotom innym niż państwowe i samorządowe osoby prawne przysługuje prawo zrzeczenia się użytkowania wieczystego, a także błędną wykładnię art. 237 k.c. polegającą na przyjęciu, że uprawnienie do zrzeczenia się własności (art. 179 k.c.) znajduje zastosowanie do zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez inne podmioty niż wymienione w art. 16 u.g.n. Gmina Miasta T. wnosila w kasacji o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w T. z 14 maja 2004 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 16 u.g.n. mieści się w rozdziale określającym zasady ogólne gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, wśród

przepisów wymieniających czynności cywilnoprawne dokonywane również w powszechnym obrocie rzeczami i prawami, których treść określa kodeks cywilny. Ustanowienie odrębnych zasad gospodarowania nieruchomościami podmiotów publicznych (art. 1 pkt 1 u.g.n.), mimo że uprawnienie do dokonywania tych czynności dałoby się wyprowadzić z ich podmiotowości prawnej, tj. Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego jest usprawiedliwione odrębnością mienia publicznego wymagającą potwierdzenia kompetencji tych osób prawnych do zbywania nieruchomości lub oddawania ich w użytkowanie wieczyste. Błędne jest więc zapatrywanie, jakoby art. 16 zawierał zamkniętą listę podmiotów uprawnionych do zrzeczenia się tego prawa. Użytkowanie wieczyste nie mieści się w katalogu praw rzeczowych ograniczonych i oczywiście nie jest prawem własności. Dopuszczalność jego zrzeczenia się przez inne podmioty niż wskazane w art. 16 u.g.n. może zatem być ustalana przez wykładnię przepisów powszechnych. Art. 233 k.c. stanowi, że w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Charakter prawny użytkowania wieczystego jest sporny i jedni autorzy kwalifikują je do praw rzeczowych ograniczonych, inni zaś określają je jako prawo pośrednie między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi z elementami bliższymi prawu własności (np. postanowienie z 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974 r., z. 11, poz. 197). Praktyka wymiaru sprawiedliwości konsekwentnie lokowała to prawo wśród praw rzeczowych, potwierdzając istnienie uprawnień użytkownika wieczystego wyraźnie przypisanych w ustawie tylko właścicielom i uprawnionym z tytułu praw rzeczowych ograniczonych. Właściwości użytkowania wieczystego zbliżone do praw rzeczowych (w tym własności) pozwoliły Sądowi Najwyższemu w orzeczeniu z 17 stycznia 1974 r. III CRN 316/73 (OSNCP 1974, poz. 197), stwierdzić, że w wypadkach nieuregulowanych w art. 232-243 k.c. oraz w umowie o oddanie terenu państwowego w wieczyste użytkowanie należy przy wykładni tych przepisów posługiwać się analogią, przede wszystkim do przepisów zawartych w dziale II tytułu I księgi drugiej k.c. dotyczących treści i wykonywania własności. Stosując ją, Sąd Najwyższy przyjął, że użytkownik wieczysty może domagać się - tak jak właściciel - ustanowienia służebności gruntowej drogi koniecznej.

Odnośnie do możliwości nabycia użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia, przy istnieniu rozbieżności poglądów w doktrynie, możliwość taką uznano w stanowiącej zasadę prawną uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 11.XII.1975 r., III CZP 63/75 (OSNCP 1976, z. 12, poz. 259) wyjaśniającej – również mimo braku pozytywnego przepisu - że podmiot będący posiadaczem nieruchomości państwowej w zakresie użytkowania wieczystego, ustanowionego na tej nieruchomości, może je nabyć przez zasiedzenie, biegnące przeciwko wieczystemu użytkownikowi. Należy dodać, że uchwała ta spełniła pozytywną rolę nadając funkcjonalność zawilej konstrukcji prawnej użytkowania wieczystego. Stosowanie zasad prawa rzeczowego do użytkowania wieczystego (w relacji do prawa własności) przyjęto również w uchwale Sądu Najwyższego z 18 marca 1994 r. III CZP 28/94 (niepubl.) wyjaśniającej, że właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności drogowej ani prawa użytkowania wieczystego gruntu ustanowionego na jego nieruchomości – ponieważ przysługuje mu prawo pełniejsze.

Kontynuując dotychczasowy kierunek wykładni oparty na analogii mimo nieosiągnięcia zgodności poglądów w doktrynie, należy przyjąć dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez inne podmioty niż wymienione w art. 16 u.g.n. Przemawiają za tym cechy tego prawa sytuujące je między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi, podlegającymi wygaśnięciu wskutek zrzeczenia się (art. 179 § 1 i art. 246 § 1 i 2 k.c.). Orzeczenie przez Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 15 marca 2005 r., K 9/04 (OTK-A 2005/3/24) o niezgodności art. 179 k.c. z art. 2 i art. 165 Konstytucji nie wpływa na rozstrzygane w sprawie zagadnienie prawne.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy uznał, że kasacja nie jest usprawiedliwiona i podlega oddaleniu na podstawie art. 393<sup>12</sup> k.p.c., w brzmieniu obowiązującym przed 6 lutego 2005 r.