

Postanowienie z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05

Użytkownik wieczysty może zrzec się przysługującego mu prawa.

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

Sędzia SN Bronisław Czech

Sędzia SN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku K. Spółdzielni Mieszkaniowej "N.S." w K. przy uczestnictwie Gminy Miasta K. o wpis, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 sierpnia 2005 r. kasacji uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 22 listopada 2004 r.

oddalił kasację i zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 650 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

K. Spółdzielnia Mieszkaniowa "N.S." w K. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta K. Oświadczeniem złożonym w dniu 17 czerwca 2004 r. w formie aktu notarialnego Spółdzielnia zrzekła się użytkowania wieczystego wielu działek wykorzystywanych jako drogi. Uwzględniając wniosek Spółdzielni, referendarz sądowy odłączył te działki z księgi wieczystej, w której były one wpisane, założył dla nich nowe księgi wieczyste, wpisał w nich Gminę Miasta K. jako właściciela nieruchomości i nie dokonał żadnych wpisów dotyczących użytkowania wieczystego. Sąd Rejonowy w Koszalinie utrzymał w mocy wpis dokonany przez referendarza sądowego, a Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 22 listopada 2004 r. oddalił apelację Gminy Miasta K. od tego postanowienia. Sąd Okręgowy, powołując się na poglądy wyrażone w doktrynie i judykaturze, przyjął, że w obowiązującym stanie prawnym aktualność zachowało stanowisko uznające za dopuszczalne zrzeczenie się przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa.

Podstawę kasacji Gminy Miasta K. stanowi naruszenie prawa materialnego, tj. art. 179 § 1 i art. 233 k.c. przez błędną wykładnię, art. 237 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i art. 58 § 1 k.c. przez niezastosowanie. Zdaniem skarżącej, wadliwy jest pogląd, że można się zrzec użytkowania wieczystego. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji, uchylenie wpisu dokonanego przez referendarza sądowego i oddalenie wniosku o dokonanie tego wpisu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Już od chwili wprowadzenia instytucji użytkowania wieczystego rozważano czy użytkownik wieczysty może zrzec się tego prawa, w doktrynie udzielając na to pytanie odpowiedzi twierdzącej. Takie stanowisko wyrażone zostało również w judykaturze, czego przykładem jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92 (OSNCP 1993, nr 4, poz. 53). Mimo zmian stanu prawnego stanowisko to nie uległo zmianie, choć pojawił się odosobniony pogląd odmienny.

Faktem jest, że wśród przepisów kodeksu cywilnego o użytkowaniu wieczystym (art. 232-243) nie ma przepisu, który stanowiłby wprost, że można zrzec się użytkowania wieczystego. Zdaniem Sądu Najwyższego, brak jednak dostatecznych argumentów przemawiających za odstępieniem od poglądu, że wieczysty użytkownik może zrzec się przysługującego mu prawa.

Jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197), prawo użytkowania wieczystego ukształtowane zostało jako prawo pośrednie między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi. W związku z tym jako pierwsze nasuwa się spostrzeżenie, że skoro można się zrzec własności (art. 179 k.c.) i praw rzeczowych ograniczonych (art. 246 k.c.), to i możliwość taka powinna dotyczyć także użytkowania wieczystego. Możliwość taka wynika z art. 233 zdanie drugie k.c., stanowiącego, że użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzić, a do czynności polegających na rozporządzeniu prawem należy m.in. zrzeczenie się tego prawa.

Powołany przepis dopuszcza rozporządzenie przez użytkownika wieczystego jego prawem tylko w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Tak zakreślone granice rozporządzenia przez użytkownika wieczystego jego prawem

nie wyłączają jednak możliwości zrzeczenia się tego prawa. Przesądził to sam ustawodawca, skoro wyraźnie dopuścił możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego w nieobowiązującym już art. 2b ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) oraz w obowiązującym jego odpowiedniku – art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: „u.g.n.”), a także w art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm. – dalej: „u.g.n.r.S.P.”). Wymienione przepisy postrzegane są jako przepisy szczególne w stosunku do przepisów o użytkowaniu wieczystym zawartych w kodeksie cywilnym, jednakże ich „szczegółność” wyraża się w tym, że samodzielnie, w sposób odbiegający od zasad wynikających z unormowania ogólnego, regulują zrzeczenie się użytkowania wieczystego przez państwowe lub samorządowe osoby prawne i użytkowania wieczystego nieruchomości pozostających w zasobie własności rolnej Skarbu Państwa. O takim uregulowaniu, nasuwającym wątpliwości co do jego potrzeby w obowiązującym obecnie stanie prawnym, zadecydowały w pierwszym wypadku względy podmiotowe, a w drugim przedmiotowe, a nie istota i charakter użytkowania wieczystego; we wszystkich wypadkach istnienia użytkowania wieczystego są one takie same. Należy podkreślić, że w świetle powołanych przepisów okoliczność, iż treść użytkowania wieczystego określa nie tylko ustawa i zasady współżycia społecznego, ale i umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 233 zdanie pierwsze k.c.), a zatem, że użytkowanie wieczyste jest nie tylko stosunkiem rzeczowym, ale i także stosunkiem obligacyjnym (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188), uznana została przez ustawodawcę za okoliczność niesprzeciwiającą się dopuszczalności zrzeczenia się tego prawa.

Brak przepisu bezpośrednio regulującego zrzeczenie się użytkowania wieczystego rodzi pytania o formę tej czynności i jej skutki. Odpowiedzi nie dostarcza art. 234 k.c., gdyż upoważnia on do odpowiedniego stosowania do użytkowania wieczystego jedynie przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości, a więc art. 155-166 k.c., a nie przepisów normujących inne wypadki nabycia i utraty własności, wśród których jest art. 179 k.c., określający formę i skutek zrzeczenia się własności nieruchomości oraz odpowiedzialność za jej

obciążenia. Dotychczas w zasadzie zgodnie przyjmowano w doktrynie i w orzecznictwie, że na postawione pytania pozwala odpowiedzieć możliwość zastosowania do użytkowania wieczystego w drodze analogii art. 179 k.c., jako przepisu odnoszącego się do bliższej użytkowaniu wieczystemu własności nieruchomości. Należy też zauważyć, że w orzecznictwie przyjęto, iż lukę w uregulowaniu użytkowania wieczystego co do ochrony tego prawa, możliwości nabycia go przez zasiedzenie, kwestii związanych z sąsiedztwem gruntów, m.in. dotyczących służebności drogi koniecznej, należy wypełnić przez analogiczne zastosowanie przepisów regulujących te zagadnienia w stosunku do własności nieruchomości (zob. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., mająca moc zasady prawnej, III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259).

Użytkowanie wieczyste ze względu na jego treść, którą jest uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób (art. 233 zd. pierwsze k.c.), jest niewątpliwie prawem bliższym własności nieruchomości niż zróżnicowanym co do treści prawom rzeczowym ograniczonym, przyznającym mniejsze uprawnienia do rzeczy. Na skutek dokonanych zmian w regulacji ustawowej użytkowania wieczystego przestało ono być prawem mającym w zasadzie służyć jedynie realizacji indywidualnego i spółdzielczego budownictwa na gruntach państwowych i obecnie oddanie gruntu – także stanowiącego własność jednostek samorządu terytorialnego i ich związków – w użytkowanie wieczyste może nastąpić na rzecz każdej osoby fizycznej i osoby prawnej. W ten sposób użytkowanie wieczyste nabrało charakteru uniwersalnego, bardziej zbliżonego do własności. Niemniej pozostało ono – inaczej niż własność – prawem „celowym” w tym sensie, że obciąża osobę, której prawo to przysługuje, obowiązkiem wykorzystania oddanej w użytkowanie nieruchomości w sposób określony w umowie. W odróżnieniu od własności jest ono, tak jak prawa rzeczowe ograniczone, prawem na rzeczy cudzej. Ze względu na istotę i charakter użytkowania wieczystego do wypełnienia luki w ustawowej regulacji tego prawa mogą więc służyć nie tylko zastosowane w drodze analogii przepisy kodeksu cywilnego o własności, ale i przepisy dotyczące praw rzeczowych ograniczonych, w zależności od tego, które z nich w pełniejszy sposób będą służyć prawidłowej realizacji celu instytucji użytkowania wieczystego.

Treść użytkowania wieczystego jako prawa bardziej zbliżonego do własności niż do praw rzeczowych ograniczonych uzasadnia zastosowanie do formy zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 179 § 1 k.c. *per analogiam* i przyjęcie, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego wymaga formy aktu notarialnego. Za stanowiskiem tym przemawia i to, że prawem związanym z użytkowaniem wieczystym jest przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie (art. 235 § 2 k.c.). Rozporządzenie użytkowaniem wieczystym przez osobę, której prawo to przysługuje, w tym jego zrzeczenie się, obejmuje zatem także własność tych budynków i urządzeń. Budynki, stanowiące przedmiot własności odrębny od gruntu, na którym zostały wzniesione (art. 235 § 1 k.c.), są nieruchomościami (art. 46 § 1 k.c.), a do zrzeczenia się własności nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 179 § 1 k.c.).

Wprawdzie art. 179 k.c. uznany został wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04 (OTK-A Zb.Urz. 2005, nr 3, poz. 24) za niezgodny z art. 2 i 165 Konstytucji, ale Trybunał odroczył utratę jego mocy obowiązującej do dnia 15 lipca 2006 r. Mimo jego niekonstytucyjności nie ma więc przeszkód do stosowania go – także w drodze analogii – do tego czasu.

Okoliczność, że użytkowanie wieczyste jest, tak jak prawa rzeczowe ograniczone, prawem na rzeczy cudzej, skłania do przyjęcia, że oświadczenie użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa powinno być złożone właścicielowi nieruchomości. Do tego upoważnia zastosowanie w drodze analogii art. 246 § 1 k.c.

Wskazana wyżej istotna cecha charakterystyczna użytkowania wieczystego prowadzi także do zastosowania do skutków zrzeczenia się tego prawa – w drodze analogii – art. 246 § 1 k.c. i uznania, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego powoduje jego wygaśnięcie. Odwołanie się co do tej kwestii do art. 179 § 2 k.c. oznaczałoby, że na skutek oświadczenia użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa, jeżeli właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego niebędąca gminą, na obszarze której położona jest nieruchomość, jej użytkownikiem wieczystym stałaby się gmina, na obszarze której położona jest nieruchomość. Doszłoby wówczas do niepożądanego stanu istnienia użytkowania wieczystego, mimo że nie służy ono celowi, dla realizacji którego nieruchomość została oddana w to użytkowanie. Należy też zauważyć, że stosownie do art. 17b ust. 3 u.g.n.r.S.P. zrzeczenie się użytkowania

wieczystego nieruchomości pozostającej w zasobie własności rolnej Skarbu Państwa powoduje wygaśnięcie tego prawa. Przepis ten z jednej strony potwierdza więc zasadność wykorzystania analogicznego zastosowania art. 246 k.c. do określenia skutku zrzeczenia się użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy ustawa wprost nie określa tego skutku, z drugiej zaś strony może być postrzegany jako *superfluum*. Artykuł 16 ust. 1 u.g.n. stanowiący, że państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego odpowiednio „na rzecz” Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jest natomiast przepisem szczególnym, samodzielnie określającym skutek zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez podmioty, których dotyczy hipoteza tego przepisu.

Konsekwentne zastosowanie *per analogiam* do zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c. w zakresie określającym skutek tej czynności nie pozwala na pominięcie § 2 wymienionego artykułu, co prowadzi do wniosku, że jeżeli użytkowanie wieczyste było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie go z księgi wieczystej. Należy dodać, że skoro skutkiem zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest wygaśnięcie tego prawa, to następstwem tego zdarzenia jest wygaśnięcie ustanowionych na nim obciążeń (art. 241 k.c.).

Ponieważ oświadczenie K. Spółdzielni Mieszkaniowej „N.S.” w K. z dnia 17 czerwca 2004 r. o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego zostało złożone w formie aktu notarialnego i nie ma wątpliwości, że doszło do właściciela nieruchomości – Gminy Miasta K. w sposób umożliwiający się zapoznanie się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.), zrzeczenie się użytkowania wieczystego przez Spółdzielnię było ważne, więc wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej jest w pełni zasadne. Kasację, jako niemającą usprawiedliwionych podstaw, należało więc oddalić (art. 393¹² k.p.c.).

