

Uchwała z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Marka R. przy uczestnictwie Gminy K. i Skarbu Państwa – Starosty Powiatowego w G. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa o wpis w księdze wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 maja 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 19 stycznia 2006 r.:

"Czy w następstwie zrzeczenia się przez osobę fizyczną prawa wieczystego użytkowania gruntu będącego własnością Skarbu Państwa prawo wieczystego użytkowania wygasa, czy też właściwa gmina na podstawie art. 179 § 2 k.c. w związku z art. 237 k.c. staje się wieczystym użytkownikiem tej nieruchomości?"

podjął uchwałę:

Zrzeczenie się przez osobę fizyczną prawa użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa.

Uzasadnienie

Marek R., użytkownik wieczysty działek nr 1363/(...) i 1735/(...), położonych w K., aktem notarialnym z dnia 15 marca 2005 r. zrzekł się użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości oraz złożył wniosek o dokonanie w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, wpisu użytkowania wieczystego i własności budynków na rzecz Gminy K. W dniu 17 maja 2005 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gliwicach dokonał wpisu zgodnego z wnioskiem. Wpis ten został zaskarżony przez Gminę K., a Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2005 r.

uchylił wpis i wniosek oddalił. W apelacji Skarb Państwa – Starosta G. wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i utrzymanie wpisu w mocy.

Przy rozpoznaniu apelacji nasunęły się Sądowi Okręgowemu wątpliwości sformułowane w przedstawionym zagadnieniu prawnym. Sąd Okręgowy podkreślił, że przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają przepisu umożliwiającego użytkownikowi wieczystemu zrzeczenia się przysługującego mu prawa. Jedynie z przepisów szczególnych wynika możliwość zrzeczenia się tego prawa przez państwowe i samorządowe osoby prawne (art. 16 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."). W piśmiennictwie zdecydowanie przeważa pogląd o dopuszczalności zrzeczenia się wieczystego użytkowania także przez innych użytkowników wieczystych. Pogląd taki został również przyjęty w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. postanowienie z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125, oraz uchwała z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNC 1993, nr 4, poz. 53). W orzecznictwie i piśmiennictwie istnieje rozbieżność poglądów, która sprowadza się przede wszystkim do tego, czy do zrzeczenia się użytkowania wieczystego należy zastosować art. 179 k.c., dotyczący zrzeczenia się własności nieruchomości, czy też art. 246 k.c., dotyczący zrzeczenia się praw rzeczowych ograniczonych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne nie dotyczy zrzeczenia się użytkowania wieczystego na podstawie art. 16 u.g.n., który odnosi się do zrzeczenia się własności lub użytkowania wieczystego przez państwową lub samorządową osobę prawną odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz przy odpowiednim zastosowaniu art. 179 k.c. Nie dotyczy także szczególnego wypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego, uregulowanego w art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm. – dalej: "u.g.n.r.SP"). Z treści postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 19 stycznia 2006 r. wyraźnie wynika, że zagadnienie prawne powstało na tle sytuacji, w której użytkownikiem wieczystym jest osoba fizyczna, a właścicielem gruntu jest Skarb Państwa.

W polskim ustawodawstwie nie ma, poza dwoma wymienionymi przepisami, regulacji dotyczącej zrzeczenia się użytkowania wieczystego, istnieją natomiast

unormowania odnoszące się do zrzeczenia się własności nieruchomości i praw rzeczowych ograniczonych.

Artykuł 179 k.c., regulujący kwestię zrzeczenia się własności nieruchomości, ulegał kilkakrotnym zmianom. Obowiązujące brzmienie zostało mu nadane przez ustawę z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408); w § 1 określono dopuszczalność wyzbycia się własności nieruchomości przez jej zrzeczenie się oraz wprowadzono wymaganie zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela, w § 2 uregulowano zaś skutki zrzeczenia się własności nieruchomości. Przyjęto w szczególności regułę, że nieruchomość staje się własnością gminy, na obszarze której jest położona, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04 (OTK Zb.Urz. 2005, nr 3A, poz. 24), stwierdził, że art. 179 k.c. jest niezgodny z art. 2 i 165 Konstytucji, przy czym traci on moc obowiązującą z dniem 15 lipca 2006 r. W ten sposób Trybunał Konstytucyjny nie tylko wyłączył skuteczność *ex tunc* wyroku, ale ponadto odroczył utratę mocy obowiązującej zakwestionowanych przepisów, stwarzając w ten sposób ustawodawcy możliwość ich nowelizacji.

Rządowy projekt nowelizacji kodeksu cywilnego (druk sejmowy nr 486 z dnia 7 kwietnia 2006 r.) m.in. nadaje nowe brzmienie art. 179 k.c., zgodnie z którym właściciel składa właściwej gminie zaproszenie do zawarcia umowy przekazania własności nieruchomości, a w razie odmowy gminy lub bezskutecznego upływu sześciomiesięcznego terminu do zawarcia umowy dopuszcza zrzeczenie się własności przez złożenie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego, w wyniku czego właścicielem nieruchomości staje się Skarb Państwa. Wspomniany projekt zawiera propozycję wprowadzenia nowego art. 233¹ k.c. w brzmieniu:

„§ 1. Wieczysty użytkownik może zrzec się użytkowania wieczystego. Oświadczenie o zrzeczeniu się powinno być złożone właścicielowi nieruchomości w formie aktu notarialnego. Użytkowanie wieczyste, którego użytkownik wieczysty zrzekł się, wygasa z chwilą wykreślenia z księgi wieczyste.

§ 2. Jeżeli użytkowanie wieczyste obciążone jest hipoteką, jego zrzeczenie się wymaga zgody wierzyciela, którego wierzytelność zabezpiecza hipoteka”.

Przytoczone przepisy znajdowałyby zastosowanie do wszystkich wypadków zrzeczenia się użytkowania wieczystego, powołane zaś art. 16 u.g.n. i art. 17b ust. 3 u.g.n.r.SP zostałyby uchylone.

Artykuł 246 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1983 r. (na podstawie art. 113 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) składa się z dwóch paragrafów. Zgodnie z § 1, zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego powoduje jego wygaśnięcie, a oświadczenie o zrzeczeniu się prawa składa się właścicielowi rzeczy obciążonej. Według § 2, do wygaśnięcia prawa ujawnionego w księdze wieczystej potrzebne jest, gdy ustawa nie stanowi inaczej, wykreślenie prawa z księgi wieczystej.

W orzecznictwie i piśmiennictwie niemal jednomyślnie przyjmuje się, że użytkownik wieczysty, podobnie jak właściciel nieruchomości (art. 179 k.c.) i osoba, której przysługuje prawo rzeczowe ograniczone (art. 246 k.c.), może skutecznie zrzec się swojego prawa (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 1325/00, nie publ., uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05 lub wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2005 r., V CK 784/04, "Biuletyn SN" 2006, nr 4, poz. 9). Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela w pełni ten pogląd, jedynie więc ze względu na występowanie odmiennych wypowiedzi w piśmiennictwie, zresztą nielicznych, należy podkreślić, że za tezą o dopuszczalności zrzeczenia się przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa przemawia zarówno wnioskowanie z podobieństwa do art. 179 k.c., jak i *argumentum a minori ad maius* oraz *argumentum a simili*; skoro według art. 246 k.c. można zrzec się słabszego prawa rzeczowego ograniczonego, to również można zrzec się silniejszego prawa użytkownika wieczystego, które, zgodnie z niemal jednolitym poglądem orzecznictwa i piśmiennictwa, zostało ukształtowane jako prawo pośrednie między własnością i prawami rzeczowymi ograniczonymi, zasadnicze zaś podobieństwo między prawem użytkownika wieczystego a prawami rzeczowymi ograniczonymi polega na tym, że w obu wypadkach mamy do czynienia z prawami na rzeczy cudzej. Nie wytrzymuje krytyki pogląd, że zrzeczenie się prawa użytkownika wieczystego byłoby dopuszczalne tylko w wypadkach wyraźnie wymienionych w ustawie, tj. w wymienionych przepisach szczególnych.

Wypowiedzi Sądu Najwyższego różnią się oceną skutków zrzeczenia się użytkownika wieczystego, co stanowi konsekwencję opowiedzenia się za stosowaniem w tym zakresie albo art. 179, albo 246 k.c. W piśmiennictwie

zdecydowanie przeważa pogląd o stosowaniu do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego art. 179 k.c., należy jednak podkreślić, że większość tych wypowiedzi pochodzi z okresu przed nowelizacją art. 232 k.c. na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 34, poz. 198 ze zm.), która wprowadziła możliwość ustanawiania użytkowania wieczystego nie tylko na gruntach Skarbu Państwa, ale również na gruntach stanowiących własność gmin lub ich związków. Wcześniej w każdym wypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego prawo to wygasało wskutek konfuzji, czyli przejścia użytkowania wieczystego na Skarb Państwa będący właścicielem nieruchomości obciążonej.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, podkreślił, że istnieje się jednak problem, jakie przepisy normujące zrzeczenie się prawa rzeczowego należy przez analogię zastosować do zrzeczenia się użytkowania wieczystego, a mianowicie, czy należy mieć tu na względzie art. 179 k.c., dotyczący zrzeczenia się własności nieruchomości, czy też art. 246 k.c., odnoszący się do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. Uznając zaś, że niewątpliwie pewną wskazówkę interpretacyjną zawiera art. 237 k.c., zgodnie z którym do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, Sąd Najwyższy podsumował, iż w rozważanej sytuacji wchodzi w grę odpowiednie zastosowanie art. 179 k.c. Dodać można, że podobne stanowisko, z tym że o charakterze ogólnym, zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73 (OSNCP 1974, nr 11, poz. 197), stwierdzając, że w wypadkach nieuregulowanych w artykułach 232-243 k.c. oraz w umowie o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste należy, w razie wątpliwości na tle wykładni, posługiwać się przede wszystkim analogią do przepisów kodeksu cywilnego, dotyczących własności. Konsekwencją takiego zapatrywania był wniosek – odpowiadający ówczesnej treści art. 179 k.c. – że użytkowanie wieczyste gruntu wygasa, a wraz z nim wygasa własność wzniesionych na nim budynków, które stają się znowu częścią składową nieruchomości.

Stanowisko o stosowaniu art. 179 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego Sąd Najwyższy zajął uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, w której uzasadnieniu stwierdził m.in., że również w wyniku

zrzeczenia się może nastąpić wygaśnięcie użytkowania wieczystego, jeżeli prawo to obciąża nieruchomości stanowiącą własność podmiotu (np. gminy), który w wyniku zrzeczenia się stałby się użytkownikiem wieczystym. Jeżeli zaś użytkowanie wieczyste obciąża nieruchomości innego podmiotu (np. Skarbu Państwa), a zrzeczenia się dokonuje użytkownik wieczysty będący np. osobą fizyczną, to użytkowanie wieczyste "przechodzi" – na podstawie art. 179 w związku z art. 233 i 237 k.c. – na rzecz gminy.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że 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, iż zrzeczenie się użytkowania wieczystego wymaga formy aktu notarialnego. W dalszym ciągu Sąd Najwyższy wyjaśnił, że okoliczność, iż 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 czego upoważnia 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. Sąd Najwyższy podkreślił, że 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 tej księgi. 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.).

Także w postanowieniu z dnia 4 listopada 2005 r., V CK 784/05, Sąd Najwyższy dostrzegł podstawy do stosowania art. 246 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Stwierdził, że 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.).

Istotne są także wypowiedzi zamieszczone wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, w którym zwrócono uwagę, że ani w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego, ani ograniczonego prawa rzeczowego nie dochodzi do zmiany uprawnionego; czynności te – choć dokonywane wobec właściciela – nie wywołują skutku w postaci przeniesienia prawa na niego czy na inny podmiot. Skutkiem obu jest zwolnienie prawa własności z obciążeń. Zarówno użytkownik wieczysty, jak i osoba uprawniona z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego wywodzą swe prawa od właściciela. Obciążając swe prawo, właściciel nie traci swojego statusu i musi się liczyć z wygaśnięciem obciążenia; nawet jeśli następuje ono w efekcie jednostronnej czynności uprawnionego, nie zmienia pozycji prawnej właściciela. Przytoczone stanowisko oznacza opowiedzenie się za stosowaniem art. 246 § 1 zdanie pierwsze k.c. w drodze analogii do użytkowania wieczystego, skutkiem zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest zatem jego wygaśnięcie.

Trybunał Konstytucyjny wskazał także, że jest oczywiste, iż zrzeczenie się prawa na rzeczy cudzej musi być dokonane wobec właściciela (art. 246 § 1 zdanie drugie k.c.), dla którego w tym momencie otwiera się droga dochodzenia roszczeń przeciwko dawnemu uprawnionemu. Z kontekstu tej wypowiedzi wynika, że została ona odniesiona również do użytkowania wieczystego, które jest określane przez Trybunał Konstytucyjny jako prawo na rzeczy cudzej. Stanowisko to wynika z analogicznego zastosowania art. 246 § 1 zdanie drugie k.c. do użytkowania wieczystego. Skoro bowiem powstanie rozważanego prawa wymaga zawarcia umowy między właścicielem gruntu a przyszłym użytkownikiem wieczystym, to konsekwentnie, chociaż zrzeczenie się jest jednostronną czynnością prawną, powinno być dokonane w drodze oświadczenia woli złożonego właścicielowi obciążonej nieruchomości.

Trybunał Konstytucyjny dostrzegł jeszcze inny aspekt analizowanego zagadnienia. Podkreślił, że w związku z konstytucyjnym znaczeniem wpisu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej (art. 27 u.g.n.) należy przyjąć, iż – mimo dokonanego zrzeczenia się – skutki prawne tej czynności (wygaśnięcie prawa) są uzależnione od dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. W

odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych zasada ta jest wyrażona wprost w art. 246 § 2 k.c.; jeśli prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest jego wykreślenie. W przypadku obu kategorii praw istotne znaczenie odgrywa więc element publikacji, czyli ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości.

Z wyroku z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, wynika, że Trybunał Konstytucyjny określił linię podziału między konstrukcjami zrzeczenia się praw rzeczowych, oddzielając prawo własności od praw na rzeczy cudzej, czyli użytkowania wieczystego i ograniczonych praw rzeczowych. Z bliskości prawa własności nieruchomości i użytkowania wieczystego, wyrażającej się w częstym stosowaniu przepisów o własności odpowiednio albo w drodze analogii do użytkowania wieczystego, Trybunał Konstytucyjny nie wywodził więc dalszych skutków w kwestii zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Przedstawione argumenty przemawiały za tym, aby w szczególnej kwestii skutków zrzeczenia się jednakowo traktować użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe, a nie użytkowanie wieczyste oraz własność nieruchomości. Trybunał Konstytucyjny wyraził to zapatrywanie stwierdzając, że w świetle charakterystyki zrzeczenia się użytkowania wieczystego i ograniczonych praw rzeczowych, założenie legislacyjne polegające na dążeniu do ujednolicenia instytucji zrzeczenia się tych praw ze zrzeczeniem się własności nieruchomości, jawi się – zdaniem Trybunału Konstytucyjnego – jako założenie z gruntu błędne.

W związku z przedstawionymi wypowiedziami wymaga rozważenia w pierwszej kolejności dopuszczalność odpowiedniego stosowania art. 179 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Odpowiednie stosowanie prawa musi znajdować podstawę w konkretnym przepisie. W kodeksie cywilnym zostały zamieszczone dwa przepisy odsyłające do przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości: art. 234 k.c. – w zakresie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, oraz art. 237 k.c. – w zakresie przeniesienia użytkowania wieczystego. Zrzeczenie się użytkowania wieczystego oczywiście nie ma żadnego związku z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie ma też ono związku z przeniesieniem tego prawa, zwrot „przeniesienie własności” (art. 155 i nast. k.c.) oznacza bowiem przejście własności rzeczy z jednej osoby na drugą na podstawie umowy. W wypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie dochodzi ani do zawarcia

umowy, ani do przejścia prawa, żaden z tych przepisów nie może zatem stanowić podstawy do odpowiedniego stosowania art. 179 k.c. do użytkowania wieczystego.

Skoro zatem nie ma podstaw do odpowiedniego stosowania art. 179 k.c. do użytkowania wieczystego, oczywiste staje się stwierdzenie, że opowiedzenie się za tezą o dopuszczalności zrzeczenia się przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa – poza hipotezami norm prawnych, zamieszczonych w dwóch wyżej wymienionych przepisach szczególnych (art. 16 u.g.n. i art. 17b ust. 3 u.g.n.r.SP) – oznacza, iż w rozważanym zakresie istnieje luka w prawie. Można ją wypełnić przez analogiczne zastosowanie innych przepisów prawnych, regulujących podobne stany faktyczne, a więc art. 179 lub 246 k.c.

Pozostaje do rozważenia, czy istnieją podstawy do analogicznego stosowania do użytkowania wieczystego art. 179 lub 246 k.c. W orzecznictwie oraz we współczesnym piśmiennictwie utrwalony jest pogląd, że użytkowanie wieczyste jest prawem *sui generis*, usytuowanym między prawem własności a prawami rzeczowymi ograniczonymi. Podkreśla się, że jest ono bliższe własności niż prawom rzeczowym ograniczonym, co wynika m.in. z art. 234 i 237 k.c. Konsekwentnie więc w kwestiach nieuregulowanych w art. 232-243 k.c. stosuje się w drodze analogii raczej przepisy o własności niż o prawach rzeczowych ograniczonych. Spozrzeżenie to dotyczy w szczególności analogicznego stosowania przepisów o treści i wykonywaniu własności oraz o ochronie własności. Możliwe jest jednak w pewnym zakresie analogiczne stosowanie do użytkowania wieczystego niektórych przepisów o prawach rzeczowych ograniczonych, w tym zwłaszcza art. 247 k.c., odnoszącego się do ich wygaśnięcia wskutek konfuzji.

W ocenie dopuszczalności, podstawy prawnej i skutków zrzeczenia się użytkowania wieczystego szczególne znaczenie należy przypisać omówionym poglądom Trybunału Konstytucyjnego. Z uzasadnienia wyroku z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, wynika, że Trybunał dostrzegał podstawy do analogicznej oceny zrzeczenia się użytkowania wieczystego i ograniczonych praw rzeczowych oraz przeciwstawił im zrzeczenie się własności nieruchomości. Podobne poglądy wypowiedział Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05. Sąd Najwyższy w obecnym składzie w pełni te poglądy podziela.

Użytkowanie wieczyste, mimo cech bliskich własności nieruchomości, w jednej kwestii wykazuje szczególne podobieństwo do ograniczonych praw rzeczowych:

jest prawem na rzeczy cudzej. Zastosowanie zatem art. 246 k.c. w drodze analogii do użytkowania wieczystego bardziej odpowiada istocie tego prawa, którego celem jest uzyskanie korzyści przez uprawnionego kosztem obciążenia nieruchomości.

W wypadku analogicznego zastosowania art. 179 k.c. powstawałaby sytuacja, w której, w konsekwencji zrzeczenia się użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie Skarbu Państwa, prawo to istniałoby nadal, tyle że przysługiwałoby gminie właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Tym samym dochodziłoby do stawiania gminy w roli niejako „przymusowego beneficjenta” zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Aktualne w takim wypadku stawałyby się argumenty za niezgodnością art. 179 k.c. z Konstytucją, sformułowane w odniesieniu do zrzeczenia się własności nieruchomości. Opisana w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego praktyka przynosiła wyłącznie przykłady zrzekania się gruntów skażonych ekologicznie, zabudowanych budynkami wymagającymi kosztownej rozbiórki, których rewitalizacja pociągałaby za sobą konieczność poniesienia przez gminę istotnych wydatków. Tym samym swoboda zrzekania się użytkowania wieczystego byłaby – tak jak w wypadku zrzekania się własności – realizowana kosztem gminy, a na społeczność lokalną byłyby przerzucane wydatki, które w innej sytuacji musiałby ponieść podmiot uprawniony do władania gruntem, czyli dotychczasowy użytkownik wieczysty albo właściciel. Tymczasem gmina powinna mieć możliwość samodzielnego kształtowania swej gospodarki nieruchomościami w drodze działań związanych z nabyciem i utrzymaniem nieruchomości potrzebnych do wykonywania jej zadań. Użytkowanie wieczyste jest prawem tworzonym dla osiągnięcia określonego rezultatu gospodarczego i społecznego, a jego przymusowe utrzymywanie na rzecz gminy pozostaje w sprzeczności z tym założeniem.

Użytkowanie wieczyste może obciążać zarówno grunty Skarbu Państwa, jak i grunty jednostek samorządu terytorialnego oraz ich związków. Tymczasem w wypadku wypowiedzenia się za poglądem o analogicznym stosowaniu art. 179 § 2 k.c. do użytkowania wieczystego jedynie gmina nabywałaby prawo ustanowione na gruncie Skarbu Państwa. W razie zrzeczenia się użytkowania wieczystego, które zostało ustanowione na gruncie samorządowym, Skarb Państwa nie nabywałby tego prawa, ale wygasałoby ono wskutek konfuzji. Prowadziłoby to do powstania oczywistej dysharmonii między art. 232 k.c. i stosowanym do użytkowania wieczystego art. 179 § 2 k.c. Zdecydowanie lepiej jest dostosowany do zrzekania

się użytkowania wieczystego art. 246 k.c., który przewiduje złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa właścicielowi, różnicuje zatem adresata tego oświadczenia jedynie w zależności od tego, na czym gruncie zostało ustanowione obciążenie.

Zrzeczenie się własności nieruchomości na podstawie art. 179 k.c. stanowi jednostronną czynność prawną o charakterze rozporządzającym, prowadzącą do pierwotnego nabycia własności nieruchomości przez gminę. Uzyskanie przez nią własności można wywodzić ze złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się tego prawa oraz z treści art. 179 k.c., określającego wprost, kto uzyskuje własność nieruchomości. Taki system trudno byłoby analogicznie odnieść do zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Skoro istotę tego prawa należy wiązać także z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, pomimo pierwotnego nabycia prawa przez gminę, nadal byłyby wiążące dla niej obowiązki wynikające z umowy, np. co do uiszczania opłaty rocznej. Trudno bowiem zakładać, by użytkowanie wieczyste funkcjonowało bez dalszego trwania umowy będącej nie tylko pierwotnym źródłem powstania tego prawa, ale także podstawą istnienia powiązań obligacyjnych, charakterystycznych dla użytkowania wieczystego. Opowiedzenie się za dopuszczalnością analogicznego stosowania art. 179 § 2 k.c. podważałoby zatem założenie o pierwotnym charakterze nabycia użytkowania wieczystego w razie zrzeczenia się tego prawa. Dalsze utrzymywanie się skutków prawnych, wynikających z relacji poprzednio istniejącej między właścicielem gruntu i użytkownikiem wieczystym, przemawiałoby raczej za wnioskiem, że wspomniane prawo zostało „przeniesione” na gminę jednostronnym oświadczeniem woli dotychczasowego użytkownika wieczystego, nie zaś nabyte przez gminę w sposób pierwotny. Ten problem nie powstaje w wypadku zrzeczenia się własności nieruchomości, ponieważ prawo będące przedmiotem zrzeczenia nie jest powiązane z umową, a jedyną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostaje dalsze trwanie lub wygaśnięcie obciążeń własności nieruchomości.

Należy w związku z tym podkreślić, że użytkowanie wieczyste jest prawem, na którym mogą być ustanowione dalsze prawa rzeczowe (hipoteka, użytkowanie i służebności), wobec czego w razie zrzeczenia się użytkowania wieczystego powstawałoby pytanie, jaki jest los tych praw. Skoro zastosowanie art. 179 k.c. prowadziło do dalszego istnienia prawa użytkowania wieczystego, do oceny obciążeń nie mógłby mieć zastosowania art. 241 k.c., który reguluje skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Artykuł 179 k.c. nie określa, co dzieje się z

prawami rzeczowymi i obligacyjnymi o tzw. rozszerzonej skuteczności w razie zrzeczenia się własności nieruchomości. Przemawia to przeciwko analogicznemu stosowaniu tego przepisu do zrzeczenia się użytkowania wieczystego.

Zastosowanie w omawianym wypadku art. 246 k.c., przewidującego w drodze analogii wygaśnięcie użytkowania wieczystego, prowadzi natomiast do wygaśnięcia obciążeń na podstawie art. 241 k.c.

Trafności poglądu o stosowaniu art. 179 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie przesądza okoliczność, że zrzeczeniu się tego prawa zwykle towarzyszy jednoczesna utrata własności budynków wzniesionych na nieruchomości lub własności lokali. Przemawia za tym argument wynikający z konstrukcji praw związanych, która znajduje zastosowanie do oceny relacji między prawem użytkowania wieczystego gruntu i prawem własności wzniesionych na nim budynków oraz prawem odrębnej własności lokali. W tym układzie prawem głównym pozostaje prawo użytkowania wieczystego, a prawo odrębnej własności budynku lub lokalu jest prawem z nim związanym. Każde rozporządzenie prawem głównym wymaga także rozporządzenia prawem związanym, które w tym zakresie dzieli los prawny prawa głównego.

Ponadto należy przyjąć, zgodnie z art. 246 § 2 k.c., że skoro użytkowanie wieczyste gruntu musi być ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie tego prawa. Zapewnia to jasność sytuacji prawnej gruntu dla właściciela, który jest uczestnikiem postępowania o wpis w księdze wieczystej i w tym postępowaniu może podnosić np. wadliwość oświadczenia o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego, będącego podstawą wykreślenia tego prawa. Przyjęcie takiego modelu zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest również istotne dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu. Ponieważ wpis o wykreśleniu użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny, każdy zainteresowany może uzyskać informację o stanie prawnym nieruchomości i podjąć działania, które nie będą narażone na podważenie z powodu rozbieżności między rzeczywistym stanem prawnym gruntu i stanem wynikającym z księgi. W razie analogicznego stosowania w rozważanym zakresie art. 179 k.c. mogłoby natomiast dojść do niekorzystnej dla bezpieczeństwa obrotu sytuacji, polegającej na tym, że nieistniejące prawo nadal byłoby wpisane w księdze wieczystej.

Przedstawione argumenty przemawiają za uznaniem, że do zrzeczenia się użytkowania wieczystego stosuje się w drodze analogii art. 246 k.c., a nie art. 179 §

2 k.c. (...) Wyjątkowo jednak w kwestii formy zrzeczenia się użytkowania wieczystego znajduje zastosowanie w drodze analogii art. 179 § 1 zdanie drugie k.c., który wymaga zachowania formy aktu notarialnego, skoro bowiem taka forma szczególna musi być zachowana do ustanowienia i przeniesienia użytkowania wieczystego (art. 158 w związku z art. 234 i 237 k.c.), to również zrzeczenie się tego prawa powinno być dokonane w rozważanej formie. Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela pogląd wypowiedziany w tym zakresie w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).