

Uchwała z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej W. przeciwko "C.N.", sp. z o.o. w S. o ustalenie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 sierpnia 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Katowicach postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2006 r.:

"Czy w następstwie zrzeczenia się przez użytkownika wieczystego niebędącego państwową lub samorządową osobą prawną prawa użytkowania wieczystego 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 użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości;

czy w przypadku uznania, że w wyniku zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego gruntu gmina staje się z mocy prawa (art. 179 § 2 k.c.) jego wieczystym użytkownikiem zachodzi w sprawie o ustalenie istnienia tego prawa współuczestnictwo konieczne Skarbu Państwa po stronie pozwanej (art. 72 § 2 k.c.)?"

podjął uchwałę:

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego powoduje jego wygaśnięcie.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny przedstawił Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne dotyczące skutków zrzeczenia się przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa, wskazując, że problem dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego istniał od chwili wprowadzenia tej instytucji do polskiego systemu prawnego. W doktrynie większość opowiedziała się za taką dopuszczalnością, takie

stanowisko było także zajmowane w orzecznictwie (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNCP 1993, nr 4, poz. 53). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie budzi wątpliwości dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego, powstaje jednak wątpliwość, jakie skutki pociąga za sobą dokonane zrzeczenie. Rozstrzygnięcia wymaga kwestia, czy należy w drodze analogii zastosować art. 179 k.c., określający skutki zrzeczenia się własności nieruchomości, czy art. 246 § 1 k.c., dotyczący skutków zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. W doktrynie i w orzecznictwie prezentowane są rozbieżne stanowiska. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu było już analizowane w uchwale z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 39), w której Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że zrzeczenie się przez osobę fizyczną prawa użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa. Skład orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela, podobnie jak obszerny wywód prawny zawarty w uzasadnieniu. Nie odnosząc się zatem do kwestii poddanych już analizie, należy przypomnieć, że rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Katowicach wymaga w pierwszej kolejności odniesienia się do kwestii dopuszczalności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

System prawny reguluje tryb zrzeczenia się przez uprawnionego przysługujących mu praw rzeczowych; przewidziana została możliwość zrzeczenia się własności rzeczy ruchomej przez jej porzucenie (art. 180 k.c.). Rzecz ruchoma porzucona w zamiarze wyzbycia się własności staje się rzeczą niczyją, której własność może zostać nabyta przez objęcie jej w posiadanie samoistne (art. 181 k.c.). Odmiennie została uregulowana możliwość wyzbycia się przez właściciela prawa do nieruchomości. Ze względu na znaczenie tego rodzaju rzeczy, wyzbycie się jej własności przez właściciela nie powoduje wygaśnięcia prawa. Zgodnie z art. 179 k.c., wyzbycie się własności nieruchomości jest możliwe w drodze złożenia jednostronnej czynności prawnej, której skutkiem jest utrata własności przez dotychczasowego właściciela i jej nabycie przez inny podmiot. Wprawdzie obecnie art. 179 k.c. stracił, z dniem 15 lipca 2006 r., moc obowiązującą zgodnie z treścią wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04 (OTK-A Zb.Urz. 2005, nr 3, poz. 24), jednak – uwzględniając datę złożenia oświadczenia przez

uprawnionego w okolicznościach niniejszej sprawy, przy rozpoznawaniu której powstało zagadnienie prawne (18 listopada 2004 r.) – kwestia ta ma mniejsze znaczenie.

Prawo przewiduje także możliwość zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 246 k.c., uprawniony może zrzec się ograniczonego prawa rzeczowego, składając oświadczenie właścicielowi rzeczy obciążonej i prawo to wygasa. Jeżeli jednak było ono ujawnione w księdze wieczystej, do wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej. Wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego jako konsekwencja jego zrzeczenia się przez uprawnionego jest w sposób oczywisty związane ze sposobem, w jaki ustawodawca uregulował treść prawa własności (por. art. 140 k.c.). Odpadnięcie ograniczenia prawa własności pociąga za sobą poszerzenie granic treści prawa przysługującego właścicielowi. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, a więc prawa na rzeczy cudzej, oznacza powrót granic prawa własności do „stanu pierwotnego”, a więc sprzed jego ograniczenia spowodowanego powstaniem ograniczonego prawa rzeczowego.

W takim stanie prawnym trudno znaleźć argumenty przemawiające za niedopuszczalnością zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, jest to bowiem prawo rzeczowe kumulujące cechy właściwe zarówno własności (por. art. 140 i 233 k.c.), jak i prawom rzeczowym ograniczonym. Jeżeli zatem system prawny dopuszcza możliwość zrzeczenia się prawa własności i ograniczonych praw rzeczowych, dla wyłączenia dopuszczalności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego niezbędny byłby przepis ustawy.

Założenie, że system prawny dopuszcza możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego, nie rozstrzyga skutków zrzeczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane były rozbieżne stanowiska, podobnie jak w doktrynie. Odrębnie należy odnotować stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, opowiedział się za analogicznym stosowaniem do użytkowania wieczystego art. 246 § 1 zdanie pierwsze k.c.

Poglądy Trybunału Konstytucyjnego mają szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego, znalazły one zresztą już odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. postanowienie z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125). Przypomnieć należy, że użytkowanie wieczyste, mimo cech bliskich własności nieruchomości, wykazuje istotne

podobieństwo z prawami rzeczowymi ograniczonymi – jest prawem na rzeczy cudzej. Zastosowanie zatem art. 246 k.c. bardziej odpowiada istocie użytkowania wieczystego, którego celem jest uzyskanie korzyści przez uprawnionego kosztem właściciela nieruchomości.

W wypadku analogicznego stosowania art. 179 k.c. powstawałaby sytuacja, w której, mimo zrzeczenia się prawa ustanowionego na gruncie Skarbu Państwa, użytkowanie wieczyste istniałoby nadal, tyle że przysługiwałoby gminie właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Swoboda zrzeczenia się użytkowania wieczystego byłaby realizowana kosztem gminy, przymusowego beneficjenta dokonanej czynności. Ponadto powstałaby zróżnicowana sytuacja w zależności od tego, czy użytkowanie wieczyste obciąża grunt skarbowy czy samorządowy. W razie zrzeczenia się użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie stanowiącym własność gminy, Skarb Państwa nie nabywałby tego prawa, gdyż wygasłoby ono wskutek konfuzji. W razie zrzeczenia się użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie Skarbu Państwa, prawo to nie wygasłoby – nabywałaby je gmina.

Lepszym rozwiązaniem, nieprowadzącym do wskazanej dysharmonii, jest stosowanie art. 246 k.c. Przepis ten jest dostosowany do zrzeczenia się użytkowania wieczystego jako prawa na rzeczy cudzej, wynika z niego jedynie, że oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno zostać skierowane do gminy lub do Skarbu Państwa, w zależności od tego, na jakim gruncie zostało ustanowione użytkowanie wieczyste.

Przyjęciu prezentowanego rozstrzygnięcia nie sprzeciwia się fakt, że zwykle zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego towarzyszy utrata własności budynków i innych budowli wzniesionych na użytkowanym gruncie, prawo własności budynków stanowi bowiem prawo związane z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.) i jako takie dzieli los prawny prawa głównego. Podobnie należy odnieść się do skutku w postaci wygaśnięcia obciążeń użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 241 k.c., wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia, a ochrona interesów osób trzecich, na których rzecz obciążenia te zostały ustanowione, może być realizowana w drodze zastosowania innych przepisów. Otwarta pozostaje także możliwość zastosowania do oświadczenia użytkownika wieczystego art. 58 k.c.

Ze względu na to, że użytkowanie wieczyste gruntu musi być ujawnione w księdze wieczystej (wpis ma charakter konstytutywny), do wygaśnięcia tego prawa niezbędne jest jego wykreślenie z księgi wieczystej (zob. art. 246 § 2 k.c.). Takie rozwiązanie jest istotne dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu, a także zapewnia jasność sytuacji prawnej właściciela. W razie analogicznego stosowania art. 179 k.c. mogłoby natomiast dojść do niekorzystnej dla bezpieczeństwa obrotu sytuacji, w której treść księgi wieczystej nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

W jednej kwestii niezbędne jest natomiast sięgnięcie do analogicznego stosowania art. 179 § 1 zdanie pierwsze k.c. Oświadczenie użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa musi zostać złożone w formie aktu notarialnego; skoro 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 jego zrzeczenie się musi zostać dokonane z zachowaniem formy szczególnej. Taki pogląd został już wypowiedziany w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06, oraz w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05. Stanowisko to należy podzielić, mimo że w rezultacie do zrzeczenia się użytkowania wieczystego w drodze analogii znajdą zastosowanie dwa przepisy regulujące zrzeczenie się różnych praw. Taki zabieg stanowi jednak konsekwencję ukształtowania przez ustawodawcę użytkowania wieczystego jako prawa łączącego w sobie cechy charakterystyczne zarówno prawa własności, jak i ograniczonych praw rzeczowych.

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

