



Sygn. akt V CSK 259/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Henryk Pietrkowski

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Starosty Powiatu K.

przeciwko "H." S.A.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 stycznia 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 14 marca 2008 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 6 grudnia 2007 r. po uchyleniu wydanego w sprawie nakazu zapłaty zasądził od pozwanej „H.” S.A. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty Powiatu K. kwotę 75.776,5 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu nie uiszczonych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów, oddalając powództwo w pozostałym zakresie to jest co do kwoty 179.914,71 zł.

W części oddalającej powództwo Sąd Okręgowy kierował się oceną, że pozwana oświadczeniem złożonym w dniu 8 listopada 2004 r. w formie aktu notarialnego dokonała skutecznego zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Uznał Sąd za nieuzasadnione roszczenie powoda o zapłatę opłat z tytułu użytkowania wieczystego za okres następujący po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego, pomimo niewykreślenia tego prawa w księdze wieczystej.

Apelację powoda od wyroku Sądu pierwszej instancji w części oddalającej powództwo Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 14 marca 2008 r. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną Spółkę było skuteczne już od daty dokonania czynności prawnej i nieuzasadnione jest roszczenie powoda o dalsze opłaty roczne aż do czasu wykreślenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego poprzednio stronie pozwanej.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że na tle stosunku łączącego strony niniejszej sprawy wypowiedział Sąd Najwyższy pogląd, że „nie wymaga konstytutywnego wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej ponieważ nie przewiduje tego żaden przepis prawa. W szczególności do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie ma zastosowania art. 246 § 2 k.c. dotyczący ograniczonych praw rzeczowych” (uzasadnienie postanowienia SN z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 131/06).

Dostrzegając rozbieżności w orzecznictwie Sąd Apelacyjny wykluczył stosowanie w drodze analogii art. 246 § 2 k.c., dotyczącego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, według którego „jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej do jego wygaśnięcia

potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej”. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w poszukiwaniu analogii należałoby kierować się raczej do przepisów o prawie własności, w tym do obowiązującego w dniu dokonywania przez pozwaną zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego art. 179 k.c., dotyczącego zrzeczenia się nieruchomości, a nie wymagającego wpisu konstytutywnego. Za nadużycie interpretacyjne uznał Sąd Apelacyjny nazbyt swobodne traktowanie użytkowania wieczystego jak ograniczonego prawa rzeczowego przy unikaniu ściślejszych podobieństw do prawa własności.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powód zarzucił naruszenie prawa materialnego: art. 179 § 1 i § 2 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408) – poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie, art. 246 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że wskazany przepis nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód dochodzi roszczenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pozwana w dniu 8 listopada 2004 r. złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego. Przedmiotem sporu między stronami jest kwestia czy i kiedy oświadczenie pozwanej o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego stało się skuteczne i spowodowało wygaśnięcie tego prawa i związanego z nim obowiązku uiszczania opłaty rocznej.

W kodeksie cywilnym brak regulacji dotyczącej zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Jednakże, spotykany w doktrynie pogląd, że z braku regulacji nie ma możliwości zrzeczenia się tego prawa, jest odosobniony i został odrzucony w orzecznictwie (por. uchwałę SN z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNC 1993, nr 4, poz. 53 oraz postanowienie SN z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125).

Nieuregulowanie zrzeczenia się użytkowania wieczystego powoduje konieczność posłużenia się analogią. Powstaje przy tym problem czy w drodze analogii należy sięgać do art. 179 § 1 k.c. dotyczącego zrzeczenia się własności

nieruchomości, jak uczynił w tej sprawie Sąd Apelacyjny, czy do art. 246 k.c. dotyczącego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. Wprawdzie art. 179 k.c. wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. K 9/04 uznany został za niezgodny z art. 2 i art. 165 Konstytucji, ale utracił moc obowiązującą dopiero z dniem 15 lipca 2006 r., więc do wcześniejszych zdarzeń może mieć zastosowanie. Wybór analogii ma istotne konsekwencje, gdyż oświadczenie o zrzeczeniu się prawa na podstawie art. 179 § 1 k.c. nie wymaga dla jego skuteczności wykreślenia prawa w księdze wieczystej i jako czynność prawna jednostronna staje się skuteczne z chwilą złożenia oświadczenia. Odmiennie przedstawia się sytuacja przy zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego na podstawie art. 246 k.c., jeżeli bowiem prawo było ujawnione w księdze wieczystej do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa w księdze wieczystej.

Poglądy doktryny są podzielone odnośnie do tego czy do zrzeczenia się użytkowania wieczystego stosować art. 179 k.c. czy art. 246 k.c. Rozbieżności w tym zakresie wystąpiły także w orzecznictwie.

W uzasadnieniu wspomnianego wyżej wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. wyrażony został pogląd, że do skuteczności oświadczenia i wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego konieczne jest także jego wykreślenie w księdze wieczystej. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego w związku z konstytutywnym znaczeniem wpisu użytkowania wieczystego do księgi wieczystej należy przyjąć, że mimo dokonanego zrzeczenia się – skutki prawne tej czynności (wygaśnięcie prawa) są uzależnione od dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. Oderwanie od publikacji w księdze wieczystej stwarzałoby zagrożenie dla pewności obrotu.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 sierpnia 2005 r. II CK 34/05 (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125) wyraził pogląd, że ponieważ w odróżnieniu od własności użytkowanie wieczyste jest – tak jak ograniczone prawa rzeczowe – prawem na rzeczy cudzej do zrzeczenia się tego prawa należy stosować art. 246 § 1 k.c. 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 do

wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego potrzebne jest wykreślenie go z księgi wieczystej. Do ponownego postanowienia odwołał się i podzielił wyrażone w nim poglądy Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 39). Podobny pogląd został wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/2006 (OSNC 2007, nr 6, poz. 81).

Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w dwóch postanowieniach z dnia 30 czerwca 2006 r. V CSK 131/06 i V CSK 133/06 (niepubl.). Oba orzeczenia zapadły w sprawach wiążących się z niniejszą sprawą, w których pozwana w tej sprawie bezskutecznie domagała się w postępowaniach wieczystoksięgowych wykreślenia w księgach wieczystych zręczonych przez nią praw użytkowania wieczystego. W uzasadnieniach tamtych postanowień Sąd Najwyższy stwierdził, że użytkownik wieczysty nie będący państwową lub samorządową osobą prawną może zrzec się swoich praw na podstawie art. 179 k.c., stosowanego w drodze analogii. Sąd Najwyższy przyjął, że skutek zrzeczenia w postaci wygaśnięcia praw do gruntu i budynków powstaje w wyniku jednostronnej czynności prawnej podmiotu zrzekającego się. Ponadto wskazał, że wygaśnięcie nie wymaga konstytucyjnego wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, ponieważ nie przewiduje tego żaden przepis prawa. W szczególności do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie ma zastosowania art. 246 § 2 k.c., dotyczący ograniczonych praw rzeczowych.

W związku z omówionymi wyżej rozbieżnościami nasuwa się uwaga, że wprawdzie użytkowanie wieczyste podobnie jak ograniczone prawa rzeczowe jest prawem na rzeczy cudzej, to jednak treść tego prawa bardziej zbliża się do prawa własności niż do ograniczonych praw rzeczowych. Określenie przez k.c. użytkowania wieczystego jest podobne do określenia uprawnień właściciela. Istota użytkowania wieczystego jest właściwie taka sama jak zniesionej instytucji własności czasowej. Z tych względów zgodzić się należy z poglądem, że w kwestiach nieuregulowanych w przepisach o użytkowaniu wieczystym, wymagających stosowania analogii, w pierwszym rzędzie należy sięgać do przepisów dotyczących własności a nie ograniczonych praw rzeczowych. Argumenty, że skoro do powstania prawa użytkowania wieczystego konieczny jest

wpis w księdze wieczystej, to do jego wygaśnięcia konieczne jest wykreślenie wpisu, nie można uznać za przekonywujący. Konstytutywny charakter wpisu dla powstania prawa użytkowania wieczystego wynika z konkretnego przepisu - art. 27 u.g.n. Nie ma odpowiedniego przepisu dotyczącego wykreślenia wpisu jako konstytutywnej przesłanki wygaśnięcia prawa. Nieprzekonujące jest także stwierdzenie, że wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego bez jego wykreślenia w księdze wieczystej stanowi zagrożenie dla obrotu, gdyż bezpieczeństwo obrotu chronione jest rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zatem, uznać należy za niezasadny zarzut skargi kasacyjnej co do naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 179 § 1 k.c. przez jego zastosowanie i art. 246 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie.

Jeżeli zaś chodzi o zarzut naruszenia art. 179 § 2 k.c. przez jego zastosowanie, to zgodzić się trzeba z twierdzeniem, że przepis ten nawet przez analogię nie może być stosowany do prawa użytkowania wieczystego. Jest to przepis szczególny, ustanowiony ze względu na szczególny charakter własności nieruchomości. Nieruchomość nie może być niczyja, zawsze ktoś musi być jej właścicielem.

Na skutek złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa własności na podstawie art. 179 § 1 k.c. prawo dotychczasowego właściciela wygasło, niezbędne więc było uregulowanie komu będzie przysługiwało prawo własności. Taką funkcję spełniał art. 179 § 2 k.c. Zastosowanie art. 179 § 2 k.c. do użytkowania wieczystego byłoby wadliwe, jednakże Sąd Apelacyjny tego nie uczynił wbrew twierdzeniu skargi kasacyjnej, dlatego zarzut jest chybiony.

Z powyższych względów na mocy art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.