

Sygn. akt V CSK 393/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku D. S.A. w Z.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa-Starosty B.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 kwietnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego

w K.

z dnia 13 marca 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2013 r. D. S.A. w Z. złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego o zrzeczeniu się – na podstawie art. 246 § 1 i 2 k.c. - prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o obszarze 3,1195 ha położonej w C., objętej księgą wieczystą nr [...]. Akt notarialny zawierał również wniosek D. S.A. o wykreślenie w działach I i II wymienionej księgi wieczystej wpisów dotyczących prawa użytkowania wieczystego, ujawnionego na rzecz wnioskodawczynie na podstawie decyzji Wojewody [...] z dnia 19 września 1997 r.

W dniu 15 listopada 2013 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w B. dokonał - zgodnie z wnioskiem - wykreślenia wpisów dotyczących prawa użytkowania wieczystego.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek skargi Skarbu Państwa – Starosty B., Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z dnia 10 stycznia 2014 r. utrzymał zaskarżony wpis w mocy. Stwierdził, że - zgodnie z art. 233 k.c. - użytkownik wieczysty może 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, rozporządzać swoim prawem oraz że uprawnienie do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego jest jedną z form rozporządzania prawem. Użytkowanie wieczyste jest przy tym prawem na rzeczy cudzej, wobec czego dopuszczalne jest zastosowanie art. 246 k.c. i przyjęcie, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że - wbrew zarzutom skarżącego - oświadczenie z dnia 29 października 2013 r. o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego nie jest sprzeczne z ustawą i z tej przyczyny nieważne.

Na skutek apelacji Skarbu Państwa, Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 13 marca 2014 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił wpis referendarza sądowego z dnia 15 listopada 2013 r. i oddalił wniosek. Podkreślił, że kwestia dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego wywołuje kontrowersje w nauce prawa i nie jest też jednolicie rozstrzygana w

orzecznictwie Sądu Najwyższego. W kwestii tej bowiem zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska. Według jednego, podstawę prawną zrzeczenia się użytkowania wieczystego stanowił nieobowiązujący obecnie art. 179 § 1 k.c., natomiast według drugiego - art. 246 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, za trafne należy uznać pierwsze z wymienionych stanowisk, ponieważ umiejscowienie przepisów o użytkowaniu wieczystym w kodeksie cywilnym oraz cechy konstrukcyjne tego prawa zbliżają je bardziej do prawa własności niż do ograniczonych praw rzeczowych. Użytkowanie wieczyste stanowi przy tym konglomerat praw w postaci prawa do gruntu oraz prawa do zlokalizowanych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, a ich wzajemne powiązanie powoduje konieczność objęcia każdorazowym rozporządzeniem obu praw składowych. Nie można w tej sytuacji - stwierdził Sąd Okręgowy - upatrywać podstawy prawnej zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w stosowanym w drodze analogii art. 246 k.c. Tym samym oświadczenie wnioskodawczynie z dnia 29 października 2013 r. o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego nie mogło wywołać zamierzonych skutków materialnoprawnych.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawczynie, powołując się na obie podstawy przewidziane w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wskazała na naruszenie art. 246 § 1 i 2 w związku z art. 233 k.c. przez ich niezastosowanie oraz art. 58 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Podniosła też zarzut obrazy art. 626<sup>9</sup> w związku z art. 13 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że nie było podstaw do dokonania żądanego wpisu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy stwierdził, że podziela te spośród poglądów wyrażonych w orzecznictwie i w doktrynie, według których podstawę zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego stanowił nieobowiązujący już art. 179 k.c. Użytkowanie wieczyste stanowi bowiem konglomerat praw w postaci prawa do gruntu oraz prawa do wzniesionych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, a powiązanie tych praw powoduje konieczność każdorazowego objęcia rozporządzeniem obu praw składowych, i z tej

już tylko przyczyny nie można aprobować poglądów, według których podstawę zrzeczenia się użytkowania wieczystego stanowi - stosowany w drodze analogii - art. 246 k.c.

Przystępując do rozważenia podniesionego przez skarżącą zarzutu naruszenia art. 246 § 1 i 2 w związku z art. 233 k.c., trzeba przypomnieć, że problem dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego wyłonił się dopiero po wejściu w życie kodeksu cywilnego, w którym prawo to zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Wcześniej kwestia ta nie budziła poważniejszych wątpliwości, ponieważ użytkowanie wieczyste było powszechnie uznawane za rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego, a art. 125 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) dopuszczał możliwość zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych. Dokonując nowego usytuowania prawa użytkowania wieczystego, ustawodawca nie wprowadził do przepisów kodeksu cywilnego normujących tę instytucję osobnej regulacji dotyczącej zrzeczenia się tego prawa. W doktrynie dominuje jednak pogląd, że pomimo braku takiej regulacji dopuszczalne jest zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego, ponieważ możliwość taka wynika z atrybutu rozporządzania przez użytkownika swoim prawem. Ze względu na tę ogólną zasadę przepisy normujące poszczególne prawa rzeczowe nie zawierają osobnych regulacji dotyczących zrzeczenia się prawa, a jeżeli zawierają, to tylko dlatego, że przewidują wyjątki od tej zasady, np. art. 179 k.c., albo określają sposób i skutki zrzeczenia się prawa, np. art. 246 k.c.

Dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego przyjmowana jest również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, przy czym stanowisko w tej kwestii – pomimo zmian, jakie nastąpiły w stanie prawnym - jest jednolite; rozbieżności dotyczą tylko podstawy prawnej zrzeczenia się przez użytkownika wieczystego swego prawa. Początkowo podstawy tej upatrywano w art. 179 k.c., natomiast w późniejszych orzeczeniach - w art. 246 k.c. Artykuł 179 k.c. był kilkakrotnie nowelizowany, a następnie Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, orzekł, że przepis ten jest niezgodny z art. 2 i art. 165 Konstytucji i traci moc obowiązującą z dniem 15 lipca 2006 r. (OTK-A 2005, nr 3, poz. 24). Spośród zmian wprowadzonych do art. 179 k.c. istotne znaczenie dla rozważanej

problematyki miała zmiana dokonana ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 49, poz. 408), polegająca na rezygnacji z uzależnienia skuteczności zrzeczenia się własności nieruchomości od zgody organu administracji publicznej i odmiennym niż dotąd określeniu właściciela nieruchomości, której własności właściciel się wyzbył; nieruchomość ta stawała się własnością gminy, a nie - jak dotąd - własnością Skarbu Państwa.

Możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego została przewidziana w regulacjach szczególnych w odniesieniu do określonej kategorii użytkowników wieczystych. Początkowo rozwiązanie takie – w odniesieniu do państwowych i komunalnych osób prawnych – przewidywał art. 2 lit. b ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), dodany przez art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. (Dz.U. Nr 91, poz. 455), a następnie art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.; obecnie: Dz.U. z 2015 r., poz. 782 – dalej: „u.g.n.”), który - po pewnych modyfikacjach jego treści - nadal obowiązuje. Według tego przepisu, państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Regulację taką przewidziano też w art. 17 lit. b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.; obecnie: Dz.U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm. - dalej: „u.g.n.r.s.p.”), dodanym przez art. 1 pkt 10 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. (Dz.U. Nr 1, poz. 3), który - po pewnych modyfikacjach - nadal obowiązuje. W myśl tego przepisu, użytkownik wieczysty nieruchomości może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji oświadczenia w formie aktu notarialnego.

Z kolei art. 246 k.c., przyjmowany w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego za podstawę zrzeczenia się użytkowania wieczystego, stanowi, że jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej (§ 1); jednakże gdy ustawa nie stanowi inaczej,

a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej (§ 2).

Uznając, że prawo zrzeczenia się użytkowania wieczystego przysługuje wszystkim użytkownikom wieczystym, a nie tylko podmiotom wskazanym w art. 16 u.g.n. i art. 17 lit. b u.g.n.r.s.p., Sąd Najwyższy początkowo przyjmował jako podstawę prawną art. 179 k.c. (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74, uchwała z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNCP 1993, nr 4, poz. 53, wyroki z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 1325/00, nie publ., z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 259/08, OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 98 i z dnia 4 marca 2010 r., I CSK 389/09, nie publ. oraz postanowienia z dnia 4 listopada 2005 r., V CK 784/04, M. Spółdz. 2006, nr 6, s. 38, z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 131/06, nie publ., z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 133/06, nie publ. i z dnia 24 lipca 2008 r., IV CSK 133/08, nie publ.). Orzeczenia te zapadły albo w czasie obowiązywania art. 179 k.c., albo dotyczyły oświadczeń o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego złożonych pod rządą tego przepisu. Ze względu na brak osobnej regulacji zrzeczenia się użytkowania wieczystego oraz jego podobieństwo do prawa własności, Sąd Najwyższy dopuścił możliwość wypełnienia tej luki przez stosowanie w drodze analogii art. 179 k.c.

W późniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjmował natomiast, że wypełnienie wspomnianej luki w prawie powinno nastąpić przez stosowanie w drodze analogii art. 246 k.c., ponieważ stosowanie tego przepisu bardziej odpowiada istocie prawa użytkowania wieczystego, którego celem jest uzyskanie korzyści przez uprawnionego kosztem obciążenia nieruchomości. Stosowanie w drodze analogii art. 179 k.c. prowadziło do powstania sytuacji, w której w wyniku zrzeczenia się użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie Skarbu Państwa, prawo to istniałoby nadal i przysługiwało właściwej gminie, stawiając ją w roli „przymusowego beneficjenta”, podczas gdy zastosowanie art. 246 k.c. prowadziło do wygaśnięcia obciążeń na podstawie art. 241 k.c. Nie sprzeciwia się temu - podkreślał Sąd Najwyższy - okoliczność, że zrzeczeniu się prawa własności na podstawie art. 179 k.c. towarzyszyła jednoczesna utrata własności budynków, gdyż do oceny relacji między prawem użytkowania wieczystego gruntu i prawem

własności wzniesionych na tym gruncie budynków oraz prawem własności lokali ma zastosowanie konstrukcja praw związanych. Każde zatem rozporządzenie prawem głównym, czyli prawem użytkowania wieczystego wymaga także rozporządzenia prawem związanym, które w tym zakresie dzieli los prawny prawa głównego. W konsekwencji skuteczne zrzeczenie się użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa (zob. uchwały Sądu Najwyższego z 19 maja 2006 r., III CZP 26/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 39 i z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 81 oraz uzasadnienie uchwały z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24, wyrok z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, nie publ. oraz postanowienie z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125). W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy nawiązywał też do stanowiska Trybunału Konstytucyjnego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, podkreślił, że ustawodawca nie wprowadził żadnych ograniczeń przedmiotowych i podmiotowych czynności zrzeczenia się oraz że w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego, podobnie jak w wypadku zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, nie dochodzi do zmiany uprawnionego, gdyż czynności te - choć dokonywane wobec właściciela - nie wywołują skutku w postaci przeniesienia prawa na niego czy na inny podmiot. Skutkiem obu jest natomiast zwolnienie prawa własności z obciążeń.

Orzeczenia, w których Sąd Najwyższy dopuścił stosowanie w drodze analogii art. 246 k.c., dotyczyły zrzeczenia się użytkowania wieczystego jeszcze w czasie obowiązywania art. 179 k.c. Trafnie zatem Sąd Okręgowy dopatrył się w tym zakresie rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego w dniu 29 października 2013 r., a więc w czasie, kiedy art. 179 k.c. nie obowiązywał. W tej sytuacji rozstrzygnięcia wymaga jedynie kwestia, czy Sąd Okręgowy, odrzucając - poza granicami stosowania art. 16 u.g.n. i art. 17 lit. b ust. 3 u.g.n.r.s.p. - możliwość zrzekania się po dniu 15 lipca 2006 r. użytkowania wieczystego, dopuścił się obrazy przepisów powołanych w skardze kasacyjnej.

Powszechnie przyjmuje się, że ogólną cechą praw rzeczowych w polskim systemie prawnym jest możliwość jednostronnej rezygnacji z nich przez uprawnionego w drodze złożenia oświadczenia o zrzeczeniu. Dotyczy to obecnie prawa własności rzeczy ruchomych (art. 180 k.c.) oraz praw rzeczowych ograniczonych (art. 246 k.c.), a do dnia 15 lipca 2006 r. dotyczyło także prawa własności nieruchomości. Trzeba podkreślić, że u podstaw wyroku Trybunału Konstytucyjnego, stwierdzającego niezgodność art. 179 k.c. z art. 2 i art. 165 Konstytucji, leżała jedynie wadliwa regulacja trybu zrzeczenia się prawa własności, a nie sama niedopuszczalność jednostronnej rezygnacji ze swego prawa przez właściciela nieruchomości. Za dopuszczalnością zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przemawiają dyrektywy systemowe, wynikające z art. 233 k.c., w którym ustawodawca przewidział możliwość rozporządzania tym prawem. Możliwość rozporządzania została przy tym ujęta w sposób ogólny, bez określenia katalogu dopuszczalnych rozporządzeń, co pozwala przyjąć, że odnosi się ona także do zrzeczenia się prawa, zrzeczenie jest bowiem zaliczane do typowych sposobów rozporządzania prawem. Można nawet przyjąć - jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego nie wymaga regulacji szczególnej. Nie sprzeciwia się temu wskazanie przez ustawodawcę *explicite* w art. 16 u.g.n. i art. 17 lit. b ust. 3 u.g.n.r.s.p. na możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego, gdyż ustanowienie odrębnych zasad gospodarowania nieruchomościami podmiotów publicznych jest usprawiedliwione odrębnością mienia publicznego, wymagającą potwierdzenia kompetencji państwowych i samorządowych osób prawnych. Przepisy te można więc uznać za egzemplifikację ogólnej możliwości zrzeczenia się tego prawa. Za dopuszczalnością zrzeczenia się użytkowania wieczystego przemawia też funkcja tego prawa, ponieważ pozbawienie użytkownika wieczystego możliwości zrzeczenia się swego prawa obniżałoby funkcjonalność użytkowania wieczystego i jego ekonomiczną przydatność. Z kolei regulacja zawarta w art. 246 k.c. może usprawiedliwiać wnioskowanie, że skoro ustawodawca pozwala na zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, powinien także dopuszczać zrzeczenie się prawa dalej idącego, jakim jest użytkowanie wieczyste.



Z tych względów skład orzekający Sądu Najwyższego podziela wyrażone w dotychczasowym orzecznictwie stanowisko, że można zrzec się użytkowania wieczystego na podstawie stosowanego w drodze analogii art. 246 k.c.

Na koniec wypada dodać, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 grudnia 2013 r., III CZP 81/13 (OSNC 2014, nr 10, poz. 100) przyjął, iż użytkownik wieczysty, który nie może zrzec się przysługującego mu prawa na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, może wyzbyć się tego prawa zgodnie z art. 902<sup>1</sup> k.c. stosowanym w drodze analogii. W uzasadnieniu stwierdził, że tryb wyzbywania się prawa do nieruchomości przez umowę z gminą lub Skarbem Państwa o wiele lepiej nadaje się do uregulowania złożonej sytuacji prawnej, jaka wiąże się z wyzbyciem się użytkownika wieczystego, niż jednostronne zrzeczenie się tego prawa. W uchwale tej Sąd Najwyższy nie odrzucił jednak możliwości stosowania w drodze analogii art. 246 k.c., a jedynie wskazał na możliwość analogicznego stosowania także art. 902<sup>1</sup> k.c. Nie zmienia to stanowiska składu orzekającego Sądu Najwyższego w kwestii dopuszczalności stosowania w drodze analogii art. 246 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy, uznając skargę kasacyjną za uzasadnioną, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.