

PRAWO / LAW

TOMASZ POLANOWSKI

ZRZECZENIE SIĘ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

1. Wprowadzenie

Odkąd ustawą z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach¹ instytucja użytkowania wieczystego została wprowadzona do systemu prawnego, wzbudza w doktrynie prawa cywilnego i orzecznictwie liczne kontrowersje². Należy jednak pamiętać, że została ona stworzona w okresie panowania w Polsce ustroju socjalistycznego i miała za zadanie ujednoczenie istniejących w tym czasie różnych form prawnych gospodarowania nieruchomościami. Jej celem była pomoc w rozwoju budownictwa mieszkaniowego na gruntach położonych w miastach i osiedlach oraz włączonych do planu zagospodarowania przestrzennego miasta³.

Przyczyną nieporozumień jest skomplikowane ukształtowanie charakteru prawnego omawianej instytucji jako pośredniej pomiędzy prawem własności a ograniczonym prawem rzeczowym. Do spornych zagadnień należy możliwość zrzeczenia się tego prawa. Istniejące wątpliwości znacznie się pogłębiły z dniem ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego⁴, uznającego za sprzeczny z Konstytucją RP art. 179 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej: k.c.)⁵, wskazywanego jako podstawa prawna zrzeczenia się użytkowania wieczystego.

Z uwagi na to, że nadal nie zostało wypracowane jednolite stanowisko w tej sprawie, celem niniejszego artykułu jest rozważenie kwestii dopuszczalności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

TOMASZ POLANOWSKI, aplikant adwokacki Pomorskiej Izby Adwokackiej w Gdańsku; e-mail: tpolanowski@wp.pl

¹ Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, tekst pierwotny Dz.U. Nr 32, poz. 159, weszła w życie 22 października 1961 r.

² *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, pod red. Z. Radwańskiego, t. 4, Warszawa 2012³, s. 87–89; *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2015, s. 645–646.

³ *System Prawa Prywatnego...*, s. 1–11; *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz...*, s. 641–646.

⁴ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, OTK-A 2005/3/24, Dz.U. 2005/48/462, LEX nr 149926.

⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.

2. Dopuszczalność zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego

W obowiązującym obecnie Kodeksie cywilnym ustawodawca nie przewidział wprost możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. W systemie prawnym funkcjonują jednak uregulowania dopuszczające zrzeczenie się tego prawa. Dla przykładu takie unormowania pojawiają się w art. 16 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: Uogn)⁶, w art. 17b ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁷. Dotyczą one wyłącznie ściśle określonego katalogu osób uprawnionych oraz tylko oznaczonych rodzajów nieruchomości. W literaturze podaje się, że przyjęcie przez ustawodawcę takiego sposobu regulacji prawnej omawianego zagadnienia wyklucza, poza sytuacjami przewidzianymi w przepisach szczególnych, dopuszczalność zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego⁸. Zwolennicy takiego stanowiska w celu jego uzasadnienia wskazują, że zobowiązania dwustronne nie mogą być jednostronnie znoszone bez wyraźnej podstawy prawnej wynikającej z ustawy lub bezpośrednio z umowy. Ponadto argumentem, który ma przesądzać o trafności powyższego poglądu, jest również bierna postawa ustawodawcy. Brak wprowadzenia przepisu prawnego, który wprost umożliwia zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego, tak jak ma to miejsce chociażby w przypadku ograniczonych praw rzeczowych, powoduje, że zrzeczenie się interesującej nas instytucji jest niedopuszczalne⁹. Przedstawione powyżej stanowisko jest jednak odosobnione.

W stanie prawnym, gdy obowiązywał art. 179 k.c., w doktrynie prawa 25cywilnego, jak i w orzecznictwie, przeważał pogląd o możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego właśnie na tej podstawie prawnej. Za takim stanowiskiem przemawiało ukształtowanie tej instytucji na wzór prawa własności i zastosowanie wniosku *argumentum a minori ad maius* i *a simili*¹⁰. Wraz z utratą mocy obowiązującej powyższego przepisu prawnego zaczęły pojawiać się poważne wątpliwości co do dopuszczalności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Doprowadziło to do potrzeby ponownej wery-

⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.

⁷ Por. ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.

⁸ Ł. Sanakiewicz, *Przeniesienie użytkowania wieczystego w drodze umowy przekazania*, „Rejent”, 1(2010), s. 99–131; *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–534*, pod red. E. Gniewka, t. 1, Warszawa 2004, s. 582–583; *System Prawa Prywatnego...*, s. 89.

⁹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 r., III CZP 81/13, OSNC 2014/10/100, LEX nr 1479997; *System Prawa Prywatnego...*, s. 89.

¹⁰ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 193; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNC 1993/4/53, LEX nr 3835; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006/7–8/125, LEX nr 159129; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06, OSNC 2007/3/39, LEX nr 180641.

fikacji, czy aby na pewno art.179 k.c. był jedyną i właściwą podstawą prawną zrzeczenia się użytkowania wieczystego¹¹.

Wystąpienie sporu co do podstawy prawnej zrzeczenia się użytkowania wieczystego przewidział Trybunał Konstytucyjny już na etapie orzekania o zgodności art. 179 k.c. z Konstytucją RP. Trafnie zauważył, że zarówno użytkownik wieczysty, jak i osoba uprawniona z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego wywodzi swoje prawa od właściciela. Właśnie ograniczony charakter prawny tych instytucji przemawia za konstruowaniem czynności zrzeczenia się na podstawie art. 246 k.c.¹² Również Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej. Skoro ustawodawca dopuszcza możliwość zrzeczenia się słabszego prawa, jakim jest ograniczone prawo rzeczowe, to tym bardziej stosując w drodze analogii art. 246 k.c. jest to dopuszczalne przy silniejszej instytucji użytkowania wieczystego¹³.

Poszukując odpowiedniej podstawy prawnej zrzeczenia się użytkowania wieczystego należy także wspomnieć o regulacji prawnej zawartej w art. 902¹ k.c. i art. 902² k.c. Od 11 października 2008 r. ustawodawca wprowadził do systemu prawnego możliwość umownego nieodpłatnego przekazywania nieruchomości przez właściciela na rzecz gminy lub Skarbu Państwa. Podaje się, że powyższe przepisy prawne mogą stanowić także podstawę zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego z uwagi na unormowania zawarte w art. 237 k.c., jak i brak wyraźnego przepisu prawnego dopuszczającego wprost możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego¹⁴.

Co więcej, w literaturze pojawia się również pogląd, że w sytuacji braku podstawy prawnej zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego należy opowiadać się za wyłączną możliwością uregulowania tej kwestii w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste¹⁵.

W doktrynie prawa cywilnego, jak i w orzecznictwie przeważa pogląd, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego jest możliwe. Sporna jest natomiast podstawa prawna, na jakiej można to uczynić.

Przy poszukiwaniu dopuszczalności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego nie zachodzi konieczność odpowiedniego stosowania innych przepisów prawnych dotyczących pozostałych praw rzeczowych. Takie próby można usprawiedliwić skomplikowanym charakterem użytkowania wieczystego, postrzeganego jako prawo pośrednie pomiędzy prawem własności a ograniczonym prawem rzeczowym. Właśnie charakter prawny użytkowania wieczystego, jak i treści tego prawa określone w art. 233 k.c. powodują, że dopuszczalne jest

¹¹ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011¹¹, s. 457.

¹² Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. ...

¹³ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. ...; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06, OSNC 2007/6/81, LEX nr 190507.

¹⁴ *Kodeks cywilny...*, s. 582–583; Ł. Sanakiewicz, *Przeniesienie użytkowania wieczystego...*, s. 99–131; *System Prawa Prywatnego...*, s. 90–91; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 r. ...

¹⁵ E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 305–306; Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Warszawa 2006, s. 612.

zrzeczenie się użytkowania wieczystego. Wynika to wprost z istoty tej instytucji i jest konsekwencją możliwości dowolnego rozporządzania swoim prawem przez użytkownika wieczystego¹⁶. Za dopuszczalnością zrzeczenia się przemawia także funkcja tego prawa. Takie ujęcie zaistniałego problemu pozwala na stanowcze stwierdzenie, że nie ma potrzeby tworzenia osobnej regulacji prawnej w tej kwestii ani odwoływania się do innych przepisów prawnych w tym względzie. Możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego wynika wprost z ogólnych przepisów kształtujących tę instytucję prawną, w szczególności z art. 233 k.c. Jak trafnie stwierdził Sąd Najwyższy, ogólną cechą praw rzeczowych w polskim systemie prawnym jest możliwość rezygnacji z nich przez osobę uprawnioną w drodze złożenia jednostronnego oświadczenia o zrzeczeniu się¹⁷.

3. Podstawa prawna i forma zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego

Zastosowane ogólnej dyrektywy systemowej wyrażonej w art. 233 k.c., dopuszczającej możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego jako typowego sposobu rozporządzenia prawem¹⁸, nie daje odpowiedzi na pytanie co do formy takiej czynności prawnej. Z uwagi na brak podstawy prawnej bezpośrednio i kompleksowo regulującej sposób zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w systemie prawnym powstaje luka prawna, którą należy zapisać w drodze analogii legis, tj. stosując te przepisy prawne, które regulują sytuację najbliższą tej, dla której stwierdzona została luka prawna¹⁹.

Poszukując podstawy prawnej, określającej sposób zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, należy w pierwszej kolejności odrzucić dopuszczalność stosowania przepisów szczególnych, które regulują zrzeczenie się użytkowania wieczystego. Dotyczą one wyłącznie ściśle określonego katalogu osób uprawnionych oraz tylko oznaczonych rodzajów nieruchomości i nie mogą być interpretowane rozszerzająco.

Na aprobacie nie zasługuje również możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy przewidzianej w art. 902¹ k.c. i art. 902² k.c. albo w samej umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Stosunek prawny zawiązany pomiędzy właścicielem nieruchomości a użytkownikiem wieczystym wynika z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, opiera się też na powszechnie obowiązujących przepisach prawnych. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 57 §1 k.c. uprawnienia do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego wynikającego z art. 233 k.c.

¹⁶ C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 174; H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 91–94.

¹⁷ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 393/14, LEX nr 1751289; *Kodeks cywilny...*, s. 662.

¹⁸ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. ...

¹⁹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 r. ...

nie można wyłączyć ani ograniczyć w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. W przypadku zrzeczenia się nie dochodzi do przeniesienia tego prawa na inny podmiot²⁰. Wydaje się, że jedynym, co można zrobić w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jest zawarcie w niej zgodnie z art. 57 §2 k.c. postanowienia, że uprawniony nie skorzysta ze swojego prawa do zrzeczenia się²¹.

Charakter prawny instytucji użytkowania wieczystego przemawia za odpowiednim stosowaniem art. 246 k.c. Podobieństwo do ograniczonych praw rzeczowych wyraża się w szczególności w tym, że jest to także prawo na cudzej rzeczy. Dla wypełnienia istniejącej luki prawnej należy stosować w drodze analogii legis art. 246 k.c., ponieważ pozwala on na prawidłową realizację celu prawa użytkowania wieczystego w postaci uzyskania przez uprawnionego korzyści kosztem obciążenia nieruchomości²².

Odpowiednie zastosowanie art. 246 k.c. powoduje, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez osobę uprawnioną następuje poprzez złożenie jednostronnego oświadczenia woli wobec właściciela nieruchomości. Stanowisko właściciela nieruchomości jest obojętne dla bytu prawnego takiej czynności. Nie może on skutecznie sprzeciwić się takiemu zachowaniu. Nie jest także wymagane uzyskanie zgody na złożenie takiego oświadczenia. Istota użytkowania wieczystego pozwala na konstruowanie takiej czynności niezależnie od stanowiska właściciela²³, bowiem właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje skutecznymi środkami ochrony prawnej. Złożenie oświadczenia właścicielowi nieruchomości jest niezwykle istotne, ponieważ jest to chwila, w której otwiera się dla niego możliwość dochodzenia przeciwko dawnemu użytkownikowi wieczystemu roszczeń o naprawienie szkód wynikłych z niewłaściwego korzystania z gruntu. Bieg terminu przedawnienia roszczeń określony w art. 243 k.c. rozpoczyna się w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości gruntowej i kończy się z upływem trzech lat od tej daty. Tym samym ustawodawca odstąpił od ogólnej zasady określonej w art. 120 §1 k.c. Należy nadmienić, że zgodnie z art. 223 §1 k.c. roszczenie o wydanie gruntu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego nie ulega przedawnieniu²⁴.

Dla skuteczności oświadczenia o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego jako prawa ujawnionego w księdze wieczystej ustawodawca w art. 246 §2 k.c. wprost wymaga wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej. Taka regulacja prawna jest uzasadniona zapewnieniem bezpieczeństwa obrotu i jasności sytuacji prawnej.

²⁰ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. ...

²¹ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 458; M. Harz, *Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego. Wybrane zagadnienia*, „Rejent”, 11(2001), s. 118.

²² Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. ...; Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. ...

²³ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. ...; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. ...

²⁴ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. ...; *Kodeks cywilny...*, s. 582–583.

Na etapie postępowania wieczystoksięgowego właściciel nieruchomości korzysta ze statusu strony²⁵.

Przepis art. 246 k.c. nie określa, w jakiej formie należy złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego ani jego skutków prawnych. W doktrynie prawa cywilnego i w orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że oświadczenie użytkownika wieczystego powinno przybrać formę aktu notarialnego poprzez odpowiednie zastosowanie art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c.²⁶ Jak się wydaje, odpowiedzi na pytanie co do formy takiego oświadczenia należy poszukiwać w okoliczności, iż dla skuteczności oświadczenia o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego jako prawa ujawnionego w księdze wieczystej wymagane jest także wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej. W art. 31 §1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: Uokwih)²⁷ wyraźnie wskazano, iż w razie braku przepisów szczególnych co do formy dokumentu wpis do księgi wieczystej może zostać dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym.

Podsumowując, jednostronne oświadczenie woli użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się tego prawa powinno zostać złożone wobec właściciela nieruchomości i przyjąć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym. Aby takie oświadczenie było skuteczne, wymagane jest wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej. Takie stanowisko uzasadnia obowiązek określony w art. 246 §2 k.c. i dyspozycja art. 31 §1 Uokwih²⁸. Zapatrywanie to uzasadnione jest zapewnieniem bezpieczeństwa obrotu i jasności sytuacji prawnej²⁹. Należy odrzucić podgląd prezentowany w piśmiennictwie i judykaturze, że poprzez zastosowanie art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c. oświadczenie użytkownika wieczystego powinno przybrać formę aktu notarialnego. Jest to zbyt daleko idące stanowisko z uwagi na to, że powyższe przepisy mają zastosowanie do przeniesienia prawa, a zrzeczenie nie należy do instytucji wchodzących w skład tej formy rozporządzeń. Fakt przyjęcia przez ustawodawcę formy aktu notarialnego dla oświadczenia użytkownika wieczystego, podlegającego reżimowi określonemu w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jako szczególnej regulacji prawnej i przewidzianej wyłącznie dla tego określonego rodzaju nieruchomości, nie może prowadzić do rozszerzającej wykładni prawnej i przemawiać za jej ogólnym stosowaniem do wszystkich użytkowników wieczystych.

²⁵ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. ...; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. ...; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r. ...

²⁶ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 458; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r. ...

²⁷ Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.

²⁸ *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe*, pod red. A. Kidyby, Warszawa 2012², s. 150–151.

²⁹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r. ...

4. Skutki zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego

Konsekwencją zastosowania *per analogiam* do sposobu zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c. jest wygaśnięcie tego prawa. Nie następuje przeniesienie tego prawa ani nie dochodzi do zmiany uprawnionego, a tylko i wyłącznie nieruchomości gruntowa zostaje zwolniona spod obciążeń³⁰.

Z uwagi na wprowadzony przez ustawodawcę w art. 235 §1 k.c. wyjątek od zasady *superficies solo cedit* uzasadnione jest pytanie o prawo własności budynków i urządzeń wzniesionych na tej nieruchomości gruntowej.

W literaturze pojawia się pogląd, że wraz ze zrzeczeniem się prawa użytkowania wieczystego powinno zostać złożone oświadczenie o zrzeczeniu się prawa własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na użytkowanym gruncie lub nabytych, co pozwoli na powrót do zasady *superficies solo cedit* wraz z jej wszystkimi konsekwencjami³¹.

Należy go uznać za zbyt daleko idący z uwagi na regulację prawną zawartą w art. 235 k.c. Przysługujące użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanej nieruchomości gruntowej lub nabytych ma charakter prawa akcesoryjnego w stosunku do użytkowania wieczystego³². W takim stanie faktycznym to prawo użytkowania wieczystego jest prawem głównym, zaś podrzędnym jest prawo własności budynków i urządzeń. Przyjęcie przez ustawodawcę konstrukcji praw związanych powoduje, że każde rozporządzenie prawem głównym jest także rozporządzeniem prawem podrzędnym, które zawsze dzieli los prawny prawa nadrzędnego³³. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego powoduje również wygaśnięcie prawa własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym gruncie lub nabytych. Przedstawione w art. 235 k.c. rozwiązanie jest szczególne z uwagi na to, że ustawodawca nadał w takim przypadku instytucji użytkowania wieczystego nadrzędny charakter wobec najpełniejszego prawa do rzeczy istniejącego w systemie prawnym, jakim jest niewątpliwie prawo własności³⁴.

Należy zwrócić uwagę na specyficzne rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę. Zrzeczenie się prawa rozumiane jako dokonanie jednostronnej czynności prawnej, prowadzącej do jego wygaśnięcia, jest nieodpłatne i nie zawiera w sobie elementu ekwiwalentności. Jednak ustawodawca wprost w art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Uogn) postanowił, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia, a takie wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń

³⁰ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. ...

³¹ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 458.

³² *Kodeks cywilny...*, s. 667.

³³ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. ...; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. ...

³⁴ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 sierpnia 2011 r., I OSK 1441/10, Legalis nr 399961; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC, 4(2004), poz. 61, s. 67, Legalis nr 58243.

określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego³⁵. Natomiast zgodnie z art. 239§2 pkt 4 k.c. umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinna określać wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu za istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego budynki lub urządzenia.

Poszukując relacji obu przepisów prawnych, należy jednoznacznie stwierdzić, że ustawodawca bezwzględnie przyznał użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Woli stron pozostawiono wyłącznie możliwość określenia jego wysokości. Takie zapatrywanie wynika wprost z art. 33 ust. 2 zdanie pierwsze Uogn, jak i z art. 239§2 pkt 4 k.c. oraz z użytego przez ustawodawcę w art. 33 ust. 2 zdanie drugie Uogn sformułowania, że „wynagrodzenie powinno być równe”. Jeżeli strony w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wbrew art. 239§2 pkt 4 k.c. nie określiły wysokości wynagrodzenia należnego użytkownikowi wieczystemu, to zastosowanie ma przepis art. 33 ust. 2 zdanie drugie Uogn³⁶. W sytuacji, gdy umowa nie zawiera żadnych postanowień dotyczących wynagrodzenia należnego użytkownikowi wieczystemu ani jego wysokości albo wręcz wyłącza taką możliwość, użytkownikowi wieczystemu przysługuje na podstawie art. 33 ust. 2 Uogn roszczenie o jego zapłatę³⁷.

Takie rozwiązanie pozwala na odrzucenie dwóch skrajnych stanowisk obecnych w piśmiennictwie. Pierwszy pogląd opowiada się za dopuszczalnością zrzeczenia się przez wieczystego użytkownika prawa do wynagrodzenia poprzez złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa własności budynków i innych obiektów³⁸. Natomiast drugie stanowisko wskazuje, że intencją ustawodawcy było nadanie art. 33 ust. 2 Uogn charakteru *iuris cogentis* i dlatego strony są całkowicie związane treścią tego przepisu³⁹.

Należy jednoznacznie stwierdzić, że z uwagi na przyjętą przez ustawodawcę szczególną regulację prawną określoną w art. 33 ust. 2 k.c. użytkownik wieczysty otrzymuje ekwiwalent za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Brak tego uregulowania prawnego powodowałby wyłącznie wygaśnięcie tych praw bez jakiegokolwiek wynagrodzenia. Powyższe stwierdzenie potwierdza także w pełni prawidłowość przywołanych wcześniej argumentów o dopuszczalności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

Kolejną kwestią, jaką należy poruszyć prezentując skutki zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, jest sytuacja prawna obciążeń ustanowionych na prawie użytkowania wieczystego.

³⁵ *Kodeks cywilny...*, s. 677; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, LEX nr 551103, OSNC-ZD 2010/3/74; *System Prawa Prywatnego...*, s. 92–93.

³⁶ E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2014³, s. 252–253; A. Doliwa, *Wynagrodzenie za wzniesione lub nabyte na własność przez użytkownika wieczystego budynki w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego*, „Rejent”, 11(1998), s. 132; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 421/01, OSNC, 11(2004), poz. 175, LEX nr 83420.

³⁷ *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. J. Ciszewskiego, Warszawa 2014², s. 396–397.

³⁸ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 458.

³⁹ *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe...*, s. 150–151.

Skutkiem stosowania w drodze analogii do zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c. jest wygaśnięcie tego prawa. Zgodnie z art. 241 k.c. wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego wygasają z mocy prawa ustanowione na nim obciążenia.

Jednakże w literaturze występuje stwierdzenie kwestionujące powyższe rozwiązanie i nakazujące, w sytuacji gdy prawo użytkowania wieczystego obciążone jest prawem osoby trzeciej, odpowiednie zastosowanie art. 248 §2 k.c.⁴⁰ Należy podkreślić, że art. 248 §2 k.c. dotyczy wyłącznie zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego, czyli modyfikacji istniejącego stosunku prawnego, a nie jego wygaśnięcia. Ma on zastosowanie tylko do ograniczonych praw rzeczowych i nie jest konieczne jego odpowiednie stosowanie do instytucji prawa użytkowania wieczystego z uwagi na postanowienia zawarte w art. 241 k.c.

W doktrynie prawa cywilnego i orzecznictwie prowadzony jest spór co do kategorii obciążeń, które wygasają wraz z prawem użytkowania wieczystego. Pojawiają się wątpliwości, czy rygor określony w art. 241 k.c. dotyczy wszystkich, czy tylko wybranych obciążeń spośród takich rodzajów, jak ograniczone prawa rzeczowe, prawa obligacyjne, prawa osobiste i inne roszczenia oraz czy dla wystąpienia powyższego skutku istotne jest ich ujawnienie w księdze wieczystej⁴¹.

Należy stwierdzić, iż regulacja prawna w art. 241 k.c. ujmuje w sposób ogólny omawiane zagadnienie i nie określa szczegółowego zamkniętego katalogu obciążeń. Zastosowany przez ustawodawcę sposób legislacji pozwala na przyjęcie, że ma on zastosowanie do wszystkich rodzajów obciążeń. Wygaśnięcie wieczystego użytkowania powoduje z mocy samego prawa wygaśnięcie wszelkich ustanowionych na nim obciążeń. W literaturze podaje się, że takie unormowanie narusza interes prawny osób trzecich, których prawa obciążały użytkowanie wieczyste i jest wyrazem tego, że ustawodawca ponad interes jednostki przedkłada zysk właściciela nieruchomości, którym jest co do zasady Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego⁴². Jak stwierdzono w orzecznictwie, osoby trzecie, na rzecz których obciążenia były ustanowione, nie są pozbawione ochrony prawnej i mogą bronić swoich interesów prawnych poprzez zastosowanie instrumentów obecnych w systemie prawnym, wyrażonych chociażby w art. 58 k.c. czy w art. 101 Uokwih⁴³. Kluczowe znaczenie ma tu wynikające z art. 246 §2 k.c. uzależnienie skuteczności oświadczenia o zrzeczeniu się od konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej.

Reasumując, konsekwencją zastosowania *per analogiam* do sposobu zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c. jest wygaśnięcie tego prawa. Z uwagi na regulację prawną zawartą w art. 235 k.c. wygaśnięcie prawa

⁴⁰ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 193.

⁴¹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r. ...; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. ...; *System Prawa Prywatnego...*, s. 93–94; *Kodeks cywilny...*, s. 677; *Kodeks cywilny. Komentarz*, t II: *Własność i inne prawa rzeczowe...*, s. 150–151; *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 399; S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 482.

⁴² M. Żelewska, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 maja 2006 r.*, III CZP 26/06, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa”, 4(2007), s. 91–98.

⁴³ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r. ...; *System Prawa Prywatnego...*, s. 92.

użytkowania wieczystego powoduje również wygaśnięcie prawa własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym gruncie lub nabytych jako prawa akcesoryjne. Przedstawione w art. 235 k.c. rozwiązanie jest szczególne z uwagi na to, że ustawodawca nadał w tym przypadku instytucji użytkowania wieczystego nadrzędny charakter wobec najpełniejszego prawa do rzeczy istniejącego w systemie prawnym, jakim jest niewątpliwie prawo własności. Z uwagi na przyjętą przez ustawodawcę szczególną regulację prawną określoną w art. 33 ust. 2 Uogn, użytkownik wieczysty otrzymuje ekwiwalent za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Ponadto zgodnie z art. 241 k.c. skutek wyrażony w art. 246 k.c. powoduje także z mocy prawa wygaśnięcie wszelkich obciążeń ustanowionych na prawie użytkowania wieczystego.

5. Podsumowanie

Charakter prawny instytucji użytkowania wieczystego, jak i treść tego prawa określone w art. 233 k.c. powodują, że dopuszczalne jest zrzeczenie się użytkowania wieczystego. Możliwość ta wynika wprost z istoty tej instytucji i jest konsekwencją możliwości dowolnego rozporządzania swoim prawem przez użytkownika wieczystego. Nie ma potrzeby tworzenia osobnej regulacji prawnej w tej kwestii ani odwoływania się do innych przepisów prawnych w tym względzie, ponieważ możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego wynika wprost z ogólnych przepisów kształtujących tę instytucję prawną. Jak trafnie stwierdził Sąd Najwyższy, ogólną cechą praw rzeczowych w polskim systemie prawnym jest możliwość rezygnacji z nich przez osobę uprawnioną w drodze złożenia jednostronnego oświadczenia o zrzeczeniu się.

Zastosowanie ogólnej dyrektywy systemowej wyrażonej w art. 233 k.c. oraz brak podstawy prawnej bezpośrednio i kompleksowo regulującej sposób zrzeczenia prawa użytkowania wieczystego i jego skutki powodują, że powstaje w systemie prawnym luka prawna, którą należy rozwiązać w drodze analogii legis, tj. stosując przepisy prawne, które regulują sytuacje najbliższe tej, dla której stwierdzona została luka prawna.

Charakter prawny instytucji użytkowania wieczystego przemawia za odpowiednim stosowaniem art. 246 k.c. Dlatego zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego następuje poprzez złożenie wobec właściciela nieruchomości jednostronnego oświadczenia woli, które zgodnie z dyspozycją art. 31 §1 Uokwih użytkownik wieczysty składa w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Stanowisko właściciela nieruchomości jest obojętne dla bytu prawnego takiej czynności. Aby takie oświadczenie było skuteczne, wymagane jest zgodnie z art. 246 §2 k.c. wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej.

Konsekwencją zastosowania *per analogiam* do sposobu zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 246 k.c. jest wygaśnięcie tego prawa. Z uwagi na regulację prawną zawartą w art. 235 k.c. wygaśnięcie prawa użytkowania

wieczystego powoduje również wygaśnięcie prawa własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym gruncie lub nabytych jako prawa akcesoryjnego. Przedstawione w art. 235 k.c. rozwiązanie jest szczególnie z uwagi na to, że ustawodawca nadał w takim przypadku instytucji użytkowania wieczystego nadrzędny charakter wobec najpełniejszego prawa do rzeczy istniejącego w systemie prawnym, jakim jest niewątpliwie prawo własności⁴⁴. Zgodnie z przyjętą przez ustawodawcę regulacją prawną, określoną w art. 33 ust. 2 Uogn, użytkownik wieczysty otrzymuje jednak ekwiwalent za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Brak tego uregulowania prawnego powodowałby wyłącznie wygaśnięcie tych praw bez jakiegokolwiek wynagrodzenia. Ponadto zgodnie z art. 241 k.c. skutek wyrażony w art. 246 k.c. powoduje także z mocy prawa wygaśnięcie wszelkich obciążeń ustanowionych na prawie użytkowania wieczystego.

RENUNCIATION OF THE PERPETUAL USUFRUCT

SUMMARY

The admissibility to renounce the perpetual usufruct can be deducted on the basis of the art. 233 of the Civil Code from the nature of this right and thus neither special regulation nor application of any other provision of the existing law are required. The essence of the perpetual usufruct, as a result from Article 233 of the Civil Code, means that it is permissible to renounce of a perpetual usufruct. There is no need to create a separate legal regulation on this matter or to refer to other legislation. Article 246 of the Civil Code shall apply accordingly to the perpetual usufruct. The renunciation of a perpetual usufruct is made to the owner by unilateral declaration of intent. In accordance with Art. 31§1 of the Act of land register and mortgage, unilateral declaration of intent should be made in writing with a notarized signature. The statement of the landlord is not relevant. In accordance with Art. 246§2 of the Civil Code, unilateral declaration of intent become effective when a perpetual usufruct is cancelled from a land register. As a consequence the perpetual usufruct is deemed to be expired. The extinction of a perpetual usufruct causes also expiry of ownership right to the buildings and structures erected on the land or purchased and other's burden.

KEY WORDS: renunciation of a perpetual usufruct, unilateral declaration of intent, written form with a notarized signature, consequence of renunciation, extinction of perpetual usufruct

⁴⁴ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 sierpnia 2011 r. ...; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r. ...

