

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z wniosku B. Spółki jawnej z siedzibą w T. na odmowę dokonania czynności notarialnej na skutek zażalenia wnioskodawcy od decyzji notariusza T. O. prowadzącego Kancelarię Notarialną w T. z dnia 3 czerwca 2013 r.

Czy dopuszczalne jest zrzeczenie się użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, nie objętego przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przez osobę prawną nie będącą państwową ani samorządową osobą prawną?

Uzasadnienie

W dniu 3 czerwca 2013 r. T. O. – notariusz w T. odmówił spółce działającej pod firmą B. spółka jawna w T. dokonania czynności prawnej polegającej na zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej [...] stanowiącej własność Skarbu Państwa. Zdaniem Notariusza w aktualnym stanie prawnym ustawodawca umożliwia zrzeczenie się użytkowania wieczystego w ściśle określonych przypadkach, uregulowanych w art. 17b ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - wyłącznie w przypadku użytkowania nieruchomości rolnych będących własnością Skarbu Państwa, oraz art. 16 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - zezwalając na tą czynność państwowym oraz samorządowym osobom prawnym. Przepisy te należy traktować jako *leges speciales* względem ogólnej zasady braku możliwości zrzeczenia się użytkowania wieczystego.

Wnioskodawca złożył zażalenie na odmowę dokonanie powyższej czynności notarialnej. W jego ocenie powołanych przez notariusza regulacji

dotyczących zrzeczenia się użytkownika wieczystego nie można traktować jako wyjątku od rzekomej ogólnej reguły mającej wyłączać możliwość zrzeczenia się prawa użytkownika wieczystego. Przepisy te zawierają jedynie odmienne wskazanie trybu i skutków dokonanego zrzeczenia w odniesieniu do konkretnych uwarunkowań przedmiotowych i podmiotowych; w dużej mierze mają więc charakter regulacji technicznych. Przeciwnie założenie prowadziłoby do nieuzasadnionego różnicowania statusu właścicieli. Skarżący powołał się także na stanowisko Trybunału Konstytucyjnego zawarte w wyroku z dnia 14 marca 2005 r. K 9/04, dopuszczające jednostronne zrzeczenie się użytkownika wieczystego, a także na zbieżne poglądy Sądu Najwyższego i piśmiennictwa. Wniósł o uchylenie odmowy wskazanej dokonania czynności notarialnej.

Notariusz podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Rozpoznając zażalenie Sąd Okręgowy powziął istotne wątpliwości prawne.

W stanie prawnym sprzed z 15 lipca 2006 r. czyli sprzed utraty mocy obowiązującej przepisu art. 179 k.c., zezwalającego na zrzeczenie się własności nieruchomości w drodze jednostronnej czynności użytkownika wieczystego, uznanego za niezgodny z Konstytucją RP na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. K 9/04 (Dz.U. z 2005 r. Nr 48 poz.462), dopuszczalność zrzeczenia się użytkownika wieczystego w drodze stosowanego *per analogiam* art. 179 § 1 k.c. w zw. z art. 237 k.c. nie budziła wątpliwości w obrocie prawnym.

W uzasadnieniu przywołanego orzeczenia Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że charakter praw użytkownika wieczystego i uprawnionych z tytułu praw na rzeczy cudzej pozwala na „bezpieczne” konstruowanie czynności jednostronnego zrzeczenia się tych praw, niezależnie od stanowiska właściciela. Trybunał zwrócił uwagę, że ani w przypadku zrzeczenia się użytkownika 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 oczywiście musi się liczyć z wygaśnięciem obciążenia; nawet jeśli następuje ono w efekcie jednostronnej czynności uprawnionego, nie zmienia pozycji prawnej właściciela. Jak zaznaczył Trybunał, choć w istocie właściciel nie może się sprzeciwić zrzeczeniu się prawa, to dysponuje skutecznymi środkami dochodzenia przeciwko zrzekającemu się roszczeń związanych z nieprawidłowym wykonywaniem przezeń prawa (żądanie rozwiązania stosunku prawnego na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami czy roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 263 k.c.).

Pod wpływem argumentacji przedstawionej przez Trybunał, w orzecznictwie jako podstawę prawną do zrzeczenia się użytkowania przyjmowano przepis o ograniczonych prawach rzeczowych, a nie o zrzeczeniu się własności (art. 246 k.c.). I tak, w uchwale z dnia 19 maja 2006 r. (III CZP 26/06, OSNC z 2007 r. nr 3 poz. 39) Sąd Najwyższy wskazał, że użytkowanie wieczyste jest prawem *sui generis*, bliższym wprowadzie własności, jednak 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. Zbieżny pogląd, także w odniesieniu do stanu prawnego po wyroku TK a przed utratą mocy art. 179 k.c., wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 sierpnia 2006 r. (III CZP 60/06, OSNC z 2007 r. nr 6 poz. 81).

Przeciwnie stanowisko Sąd Najwyższy przedstawił w postanowieniach z dnia 30 czerwca 2006 r. V CSK 131/06 (Lex nr 1102560) i V CSK 133/06 (Lex nr 677784), stwierdzając, 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, i podkreślił, że do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie ma zastosowania art. 246 § 2 k.c., dotyczący ograniczonych praw rzeczowych. Podobnie, w wyroku z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 259/08 (OSNC-ZD z 2009 nr 4 poz. 98) Sąd Najwyższy

stwierdził, 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.

Rozważane zagadnienie jest źródłem kontrowersji także w piśmiennictwie. W stanie prawnym sprzed wyroku Trybunału Konstytucyjnego dominowało stanowisko dopuszczające zrzeczenie się użytkowania wieczystego (G. Bieniek, *Nieruchomości, Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 646 i 647, 760; J. Górecki, *Zrzeczenie się nieruchomości (użytkowania wieczystego)*, Rejent z 2004 r. nr 11, s. 77 i 78; C. Kociński, *Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego*, Rejent 2007, nr 7-8 s. 105; K. Pietrzykowski [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny tom I*, Warszawa 2005 s. 678, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego* Ks. II, 2004, s. 384 i 385; E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego, t. I*, 2004, s. 506; K. Stefaniuk, [w:] J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 189). Jest ono wyrażane także w aktualnym stanie prawnym, z powołaniem się m.in. na przytoczoną powyżej argumentację Trybunału Konstytucyjnego (J.J. Zięty, B. Pawlak, *Zrzeczenie się użytkowania wieczystego*, Rejent z 2012 r. nr 2 s. 103-117).

Część komentatorów konsekwentnie sprzeciwia się dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania w przypadkach, w których przepis na to wyraźnie nie zezwala. Uzasadnienie tego stanowiska można sprowadzić do tezy, że o ile brak jest wyraźnego uprawnienia w ustawie lub w treści czynności prawnej, wówczas nie jest możliwe jednostronne zniesienie dwustronnego stosunku prawnego (E. Gniewek, *System prawa cywilnego. Tom 4 Prawo rzeczowe*, s. 189-190, i powołane tam publikacje).

Sąd Okręgowy dostrzega argumenty przemawiające za każdą z koncepcji. Z jednej strony można przyjmować, że uchylene art. 179 k.c. nie miało wpływu na możliwość zrzeczenia się własności nieruchomości, skoro w nowo ukształtowanym stanie prawnym podstaw do takiej czynności można upatrywać w art. 246 k.c. zwłaszcza że za jego zastosowaniem w drodze analogii przemawia charakter użytkowania wieczystego jako prawa na rzeczy cudzej. Z drugiej zaś strony zdaniem Sądu Okręgowego można bronić stanowiska, że przepisy

regulujące zrzeczenie się użytkowania wieczystego a więc art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 nr 102 poz. 651 ze zm.) oraz art. 17b ust. 3 z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 poz. 1187 ze zm.), dopuszczające zrzeczenie się użytkowania wieczystego przez konkretne podmioty (państwowe i samorządowe osoby prawne) oraz w odniesieniu do konkretnych nieruchomości (nieruchomości rolnych Skarbu Państwa) są przepisami szczególnymi, zatem co do zasady zrzeczenie się tego prawa nie jest możliwe. Takie rozwiązanie było jednak równie uprawnione przed dniem 15 lipca 2006 r. tj. pod rządami art. 179 k.c., wobec czego należałoby dojść do wniosku, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego – poza wskazanymi przypadkami – nigdy nie było możliwe.

W świetle opisanych i nie dających się rozstrzygnąć wątpliwości a także mając na uwadze doniosłość prawną zagadnienia, Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione przedstawienie Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 zd. 1 do rozstrzygnięcia pytania prawnego o treści wskazanej w sentencji niniejszego postanowienia.