

Gerard Bieniek

Zrzeczenie się własności i innych praw rzeczowych

I. Zrzeczenie się własności

1. Zrzeczenie się jest jednym ze sposobów utraty własności rzeczy. Jest to akt wyzbycia się własności przez właściciela bez wskazania następcy prawnego. Z punktu widzenia utraty własności jest to więc sytuacja szczególnie charakterystyczna. Zrzeczenie się własności jest przy tym różnie regulowane w państwach europejskich bądź w ogóle nie jest normatywnie uregulowane.

W doktrynie francuskiej wskazuje się, że jeżeli chodzi o zrzeczenie się prawa własności, to właściciel traci prawo, gdy zrzeka się go dobrowolnie, przy czym poza faktem niekorzystania z tego uprawnienia niezbędna jest intencja zrzeczenia. Podkreśla się, że w przypadku nieruchomości dowód taki jest bardzo trudny. Definitywne zrzeczenie się prawa własności nieruchomości wymagałoby, jeżeli miałyby być skuteczne w stosunku do wszystkich i nieodwołalne, oficjalnego oświadczenia. Kwestia zrzeczenia się własności nieruchomości nie jest jednak ogólnie uregulowana w prawie francuskim¹.

W doktrynie szwajcarskiej rozróżnia się absolutną i relatywną utratę własności. Z utratą absolutną mamy do czynienia przede wszystkim w sytuacji, gdy dotychczasowy właściciel zrzeka się swego prawa do gruntu,

¹ F. Terre, P. Simler, *Les biens*, Paris 1992, s. 304.

a prawo to nie przechodzi na inny podmiot; grunt staje się w ten sposób gruntem niczym².

Przypadki zrzeczenia się prawa własności (*Dereliktion*) są w praktyce rzadkie i występują najczęściej w przypadku gruntów całkowicie zadłużonych (gdy właściciel odpowiada tylko rzeczowo) albo gospodarczo nieużytecznych.

Problematyki zrzeczenia dotyczy jedynie ogólny art. 666 ust. 1 ZGB³, zgodnie z którym „[w]łasność wygasa z wykreśleniem wpisu jak również z całkowitym zniszczeniem gruntu”.

W doktrynie wskazuje się, że przesłanką utraty własności jest:

1) zrzeczenie się właściciela – jest to jednostronna czynność prawna, oświadczenie właściciela, które nie może być ani warunkowe ani terminowe, i musi być złożone w formie pisemnej we właściwym organie prowadzącym księgę wieczystą (*Grundbuchamt*),

2) wykreślenie prawa właściciela z księgi wieczystej⁴.

W rezultacie zrzeczenia się prawa własności gruntu wygasa prawo własności części składowych i z reguły również przynależności. Grunt staje się bezpański i może być zawłaszczony, chyba że konkretne prawo kantonalne przewiduje automatyczne przejście prawa własności na inny podmiot (kanton, gminę).

W wyniku derelikcji własności gruntu ograniczone prawa rzeczowe oraz zobowiązania realne, które obciążają nieruchomości, nie wygasają.

Zrzeczenie może dotyczyć również udziału w prawie własności. W takim przypadku, jeżeli udział jest nieobciążony, pozostali współwłaściciele mają uprawnienie do tego udziału stosownie do wielkości przysługujących im udziałów⁵.

Zagadnienie zrzeczenia się własności nieruchomości reguluje w prawie niemieckim § 928 BGB⁶.

² H. R e y, *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, Bern 2000, s. 405.

³ Art. 666 abs. 1 „Das Grundeigentum geht unter mit der Löschung des Eintrages sowie mit dem vollständigen Untergang des Grundstückes”.

⁴ H. R e y, *op. cit.*, s. 405-406.

⁵ H. R e y, *Ibidem*, s. 405-407.

⁶ § 928 Aufgabe des Eigentums „(1) Das Eigentum an einem Grundstücke kann dadurch aufgegeben werden, daß der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamte gegenüber erklärt

Zgodnie z tym przepisem (ust. 1), „[z] prawa własności gruntu można zrezygnować w ten sposób, że właściciel złoży oświadczenie o zrzeczeniu w urzędzie ksiąg wieczystych i zrzeczenie będzie wpisane do księgi wieczystej.

W orzecznictwie przyjmuje się, że przepis ten nie ma zastosowania do udziału we współwłasności⁷.

Do zrzeczenia się własności gruntu niezbędne jest łączne spełnienie dwu przesłanek:

1) zrzeczenie się właściciela jako jednostronna czynność prawna, która nie wymaga zachowania żadnej formy i z chwilą dotarcia do urzędu ksiąg wieczystych staje się nieodwołalna, oraz

2) wpis zrzeczenia do księgi wieczystej; wpis wymaga wniosku właściciela, który zwykle towarzyszy oświadczeniu o zrzeczeniu⁸.

W rezultacie zrzeczenia grunt wraz z częściami składowymi staje się rzeczą niczyją. Nie narusza to jednak praw osób trzecich. W razie powództwa albo egzekucji, stroną z urzędu staje się powołany dla gruntu przedstawiciel albo opiekun⁹.

Grunt może być zawłaszczony wyłącznie przez właściwy land¹⁰. Prawo do zawłaszczenia może być przedmiotem przelewu. Następuje z chwilą wpisu do księgi wieczystej, który oprócz wniosku wymaga również oświadczenia o zawłaszczeniu. Nabycie ma w takim przypadku charakter pierwotny. Land może zrzec się prawa zawłaszczenia przez jednostronne oświadczenie złożone urzędowi ksiąg wieczystych i wpis. W takiej sytuacji grunt może być zawłaszczony przez każdą osobę trzecią¹¹.

2. W prawie polskim regulacja prawna dotycząca zrzeczenia się własności ruchomości jest prosta; wystarcza jej porzucenie (art. 180 k.c.). Porzuceniu musi jednak towarzyszyć wola wyzbycia się własności (*cum animo*

und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. (2) Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Bundesstaates zu, in dessen Gebiete das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, daß er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen läßt”.

⁷ P. Bassenge, [w:] *Palandt. Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2004, s. 1408.

⁸ *Ibidem*.

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ § 928 Abs. 2; patrz przypis 6.

¹¹ P. Bassenge, *Ibidem*, s. 1409.

dereliquendi). Gdyby bowiem tej woli nie było, to mamy do czynienia z zagubieniem rzeczy. Można więc stwierdzić, że porzucenie rzeczy ruchomej jest równocześnie czynnością techniczną i jednostronną czynnością rozporządzającą. Polega ona na pozbyciu się władztwa nad rzeczą w sposób umożliwiający każdemu objęcie jej w posiadanie. Rzecz porzucona staje się niczyją i każdy może nabyć jej własność przez objęcie w posiadanie samoistne (art. 181 k.c.). Wola wyzbycia się własności może być wyrażona przez każde zachowanie się dotychczasowego właściciela, które ujawnia jego wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.). Z uwagi na to, że w tym przypadku oświadczenie woli właściciela nie jest z reguły kierowane do konkretnej osoby, przeto najczęściej jest wyrażane przez czynności dorozumiane. Okoliczności faktyczne, w których porzucenie nastąpiło, zwykle uzasadniają domniemanie faktyczne, że właściciel uczynił to z wolą wyzbycia się własności. Zgodnie z art. 50a ustawy z dnia 20.06.1997 r. – Prawo o ruchu drogowym¹², pojazd pozostawiony na drodze bez tablic rejestracyjnych lub pojazd, którego stan wskazuje na to, że nie jest używany, usunięty z drogi przez policję lub straż gminną na koszt właściciela i nieodebrany przez osobę uprawnioną w terminie 6 miesięcy od dnia usunięcia, uznaje się za porzucony z zamiarem wyzbycia się własności (pojazd przechodzi na własność gminy).

Rzecz porzucona przez współwłaściciela w części ułamkowej nie staje się rzeczą niczyją, lecz udział współwłaściciela, który ją porzucił z zamiarem rezygnacji z prawa własności, przypada współwłaścicielowi, który objął rzecz w posiadanie.

Od rzeczy porzuconej odróżnia się rzecz zagubioną. Chodzi tu nie tylko o rzeczy pozostawione przez właściciela na terenie dostępnym dla innych, lecz bez zamiaru wyzbycia się własności, ale także o rzeczy zagubione w potocznym znaczeniu, a także w drodze analogii zwierzęta, które uciekły lub zabłąkały się (art. 183 k.c.). Do takich rzeczy stosuje się przepisy o rzeczach znalezionych (art. 183 i nast. k.c.).

3. Zrzeczenie się własności nieruchomości jest jedną z form rozporządzenia własnością przez właściciela. Formę tę regulował już art. 60 pr. rzecz. (dekret z dnia 11.10.1946 r.), stanowiąc w pierwotnym brzmie-

¹² Dz.U. z 2003 r. Nr 58, poz. 515.

niu, że „nieruchomość, której własności właściciel się zrzekł, staje się własnością Skarbu Państwa; Skarb Państwa odpowiada z nieruchomości za jej obciążenia”. Zrzeczenie się wymagało formy aktu notarialnego, nie wymagało jednak zgody żadnego organu Skarbu Państwa. Wymóg takiej zgody pojawił się pierwszy raz w art. 41 ustawy z dnia 28.06.1962 r. o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność państwa oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych nieruchomości i ich rodzin¹³. To zapewne wpłynęło na zmianę art. 60 pr. rzecz. przez dodanie w nim zastrzeżenia, że zrzeczenie się własności nieruchomości rolnej wymaga zgody organu właściwego ds. rolnych ówczesnego prezydium powiatowej rady narodowej. Dalsze ograniczenie wprowadzono w art. 179 k.c. Według pierwotnego brzmienia tego przepisu, przedmiotem zrzeczenia się mogła być tylko nieruchomość będąca własnością indywidualną lub osobistą, przy zachowaniu wymogu zgody właściwego organu prezydium powiatowej rady narodowej. Ten stan obowiązywał formalnie do dnia 28.12.1996 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 23.08.1996 r. nowelizującej kodeks cywilny).

W stanie prawnym obowiązującym do 25.09.2003 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 14.02.2003 r. nowelizującej kodeks cywilny)¹⁴ zrzeczenie się własności nieruchomości regulowały przepisy art. 179 k.c. i art. 16 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁵. Nadto art. 17b ust. 3 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹⁶ normował zrzeczenie się użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej Skarbu Państwa. Wzajemna relacja tych przepisów ujmowana była w kategoriach: przepis ogólny (art. 179 k.c.) – przepisy szczególne (art. 16 ustawy z dnia 21.08.1997 r. i art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19.10.1991 r.). Mimo to, ich stosowanie w praktyce budziło szereg wątpliwości. Można tu wskazać na następujące zagadnienia:

Po pierwsze, art. 179 k.c. obejmował formalnie każdego właściciela nieruchomości, lecz przepis art. 16 ustawy o gospodarce (...) wyłączał spod jego zasięgu państwową i samorządową osobę prawną.

¹³ Dz.U. Nr 38, poz. 166.

¹⁴ Dz.U. Nr 49, poz. 408.

¹⁵ Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.

¹⁶ Dz.U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 ze zm.

Po wtóre, art. 179 k.c. normował tylko zrzeczenie się własności nieruchomości, w przeciwieństwie do art. 16, który obejmował zrzeczenie się własności i użytkowania wieczystego nieruchomości, co było źródłem wątpliwości, czy użytkownik wieczysty, nie będący państwową lub samorządową osobą prawną, mógł zrzec się użytkowania wieczystego (pomijając szczególny przypadek zrzeczenia się użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej Skarbu Państwa, czego dot. art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19.10.1991 r.).

Po trzecie, art. 179 k.c. przewidywał zrzeczenie się własności nieruchomości wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa, natomiast art. 16 ustawy o gospodarce stanowił, że państwowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa, zaś samorządowa osoba prawna może zrzec się tych praw na rzecz jednostki samorządu terytorialnego (gminy, powiatu, województwa).

Po czwarte, zarówno zrzeczenie się własności nieruchomości na podstawie art. 179 k.c., jak i zrzeczenie się własności lub użytkowania wieczystego na podstawie art. 16 ustawy uznawane było zgodnie za jednostronne oświadczenie woli właściciela (użytkownika wieczystego), lecz niezbędną przesłanką jego skuteczności była zgoda starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu), gdy zrzeczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa bądź zgoda organu wykonawczego gminy, powiatu lub województwa, gdy zrzeczenie się następuje na rzecz tej jednostki samorządu terytorialnego. Pomijając w tym miejscu zasadność samego wymogu zgody na zrzeczenie się, podnieść należy, że brak było jednolitego stanowiska co do charakteru prawnego tej zgody (czynność cywilnoprawna bądź czynność z zakresu administracji publicznej), jak i formy jej wyrażenia (forma aktu notarialnego, decyzja administracyjna, uchwała organu jednostki samorządu terytorialnego). Rzecz komplikowała się nadto w świetle przepisów ustrojowych jednostek samorządu terytorialnego, które w zakresie nabywania mienia przez te jednostki przewidują określone kompetencje dla organów stanowiących (rady gminy, rady powiatu, sejmiku województwa). Wreszcie należy wskazać, że z mocy art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8.08.1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa¹⁷ państwowa osoba prawna obowiązana

¹⁷ Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm.

jest uzyskać zgodę Ministra Skarbu Państwa na zrzeczenie się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, jeżeli równowartość przedmiotu zrzeczenia przekracza równowartość kwoty 50.000 ecu.

Po piąte, jednolicie ujmowany był natomiast charakter prawny nabycia. Jest to nabycie pierwotne, z tym że Skarb Państwa, a także jednostka samorządu terytorialnego (poprzez odesłanie do art. 179 § 2 k.c.) ponoszą „odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia”, a w przypadku przysługiwania prawa pierwokupu odpowiedzialność ogranicza się do sumy, jaka należałaby się zrzekającemu w razie wykonania prawa pierwokupu.

Potrzebę zmiany tych unormowań uzasadniała nie tylko konieczność ujednoczenia zasad zrzeczenia się własności nieruchomości oraz użytkowania wieczystego. Istotniejsze wszakże było pytanie, czy uzasadnione jest utrzymanie zgody właściwych organów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego jako wymogu skuteczności zrzeczenia się zarówno własności nieruchomości, jak i użytkowania wieczystego. Jest bezsporne, że skoro przepisy nie określają ani terminu, ani przesłanek wyrażenia tej zgody, to kwestionowanie odmowy wyrażenia zgody było wykluczone. W ten sposób wyłączona była możliwość zrzeczenia się własności nieruchomości bądź prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli – zgodnie z art. 140 k.c. – jednym z podstawowych atrybutów własności nieruchomości jest możliwość rozporządzania nieruchomością, a uprawnienie do rozporządzania polega na prawie wyzbycia się nieruchomości (w drodze przeniesienia własności lub rozporządzenia nią na wypadek śmierci), to zrzeczenie się własności nieruchomości powszechnie uznawane jest za jedną z możliwości tego wyzbycia. Nie sposób aprobować rozwiązań prawnych, które ograniczają, a nawet wykluczają możliwość wyzbycia się nieruchomości przez właściciela.

Prawo własności traktowane jest w naszym systemie prawnym jako prawo podmiotowe o najszerszej treści, a w porównaniu z innymi prawami jako prawo najsilniejsze w stosunku do rzeczy, w tym nieruchomości. Nie jest to co prawda prawo absolutne, niczym w swej treści nie ograniczone, lecz zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP z 1997 r. „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy, i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Wymóg zgody organów Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na

skuteczne zrzeczenie się własności nieruchomości jako formy wyzbycia się tego prawa narusza istotę prawa własności. Do tej istoty należy bowiem możliwość rozporządzania własnością nieruchomości także poprzez jej zrzeczenie się. Należy zauważyć, że nie jest wymagana żadna zgoda na wyzbycie się własności rzeczy ruchomej (art. 180 k.c.). Nie jest także potrzebna zgoda na zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego (art. 246 k.c.), a więc prawa „słabszego” od prawa własności. Podnieść także należy, że przewidziane w ustawach ograniczenia prawa własności z reguły odnoszą się do korzystania z nieruchomości i pobierania z niej pożytków, a nie do rozporządzania nieruchomością. Te względy zdecydowały o nowelizacji art. 179 k.c. w ustawie z dnia 14.02.2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw¹⁸, polegającej przede wszystkim na zniesieniu ograniczenia właściciela nieruchomości w rozporządzaniu własnością przez zrzeczenie się, które skuteczność zrzeczenia uzależniało od zgody organu administracji publicznej.

Istotą zmiany było także odstąpienie od zasady, że zrzeczenie się własności nieruchomości następuje na rzecz Skarbu Państwa, a tylko wyjątkowo (art. 16 ust. 2 ustawy z 1997 r.) na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Przyjęto, że własność tej nieruchomości nabywa wyłącznie gmina, na obszarze której jest ona położona (art. 179 § 2). Przemawia za tym zniesienie jednolitej własności państwowej (z dniem 1.02.1989 r.), wprowadzenie własności komunalnej (z dniem 27.05.1990 r.) oraz fakt, że to gmina odgrywa rolę wiodącą w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

4. Podmiotowy zakres stosowania art. 179 k.c. wymaga kilku zdań komentarza. Jest niewątpliwe, że na podstawie tego przepisu może zrzec się własności nieruchomości osoba fizyczna, a także osoba prawna nie będąca osobą państwową lub samorządową. Te bowiem osoby prawne obejmuje art. 16 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który nie został uchylony, mimo że taki był zapis w projekcie ustawy. Zgodnie z art. 16 ust. 1 tej ustawy, państwowa osoba prawna może zrzec się własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przy czym do zrzeczenia się stosuje się odpowiednio art. 179 k.c. Oznacza to – co nie powinno budzić wątpliwości – że już obecnie nie jest wy-

¹⁸ Dz.U. Nr 49, poz. 408.

magana zgoda starosty na zrzeczenie się własności nieruchomości przez państwową osobę prawną. Na tle obecnego brzmienia art. 179 k.c. powstaje pytanie, czy własności nieruchomości może zrzec się Skarb Państwa, skoro – zgodnie z art. 179 § 2 k.c. – właścicielem nieruchomości staje się gmina, na obszarze której nieruchomość jest położona. Na to pytanie należy odpowiedzieć przecząco. Należy przecież zauważyć, że Skarb Państwa jest także państwową osobą prawną, a zatem obecnie objęty jest przepisem art. 16 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przyjmuje, że właścicielem staje się Skarb Państwa. Trzeba też zwrócić uwagę na przepis art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane przez jednostki samorządu terytorialnego za cenę obniżoną lub oddawane nieodpłatnie tym jednostkom w użytkowanie wieczyste, a także – zgodnie z art. 13 ust. 2 tej ustawy – mogą być przedmiotem darowizny na określony cel. Uprawniony jest zatem wniosek, że te unormowania mają charakter szczególny.

Jeśli chodzi o samorządową osobę prawną, to według art. 16 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami może ona zrzec się własności nieruchomości odpowiednio na rzecz gminy, powiatu lub województwa, przy czym wymagana jest tu zgoda organu wykonawczego tej jednostki¹⁹.

Z przepisu art. 179 k.c. mogły też skorzystać tzw. osoby ustawowe, tj. jednostki organizacyjne bez osobowości prawnej, którym ustawodawca przyznał zdolność prawną. Zgodnie z art. 33¹ § 1 k.c., stosuje się do nich odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Chodzi tu w szczególności o spółki handlowe osobowe i spółki kapitałowe w organizacji, którym – na podstawie art. 8 i 11 k.s.h. – może przysługiwać prawo własności nieruchomości i inne prawa rzeczowe.

5. Ustawodawca nie określa rodzaju nieruchomości, których własność może być przedmiotem zrzeczenia się. Oznacza to, że zrzeczenie się własności nieruchomości może dotyczyć nieruchomości gruntowych (niezabudowanych lub zabudowanych), budynkowych i lokalowych. Przed-

¹⁹ Skierowana przez Prezydenta RP do Trybunału Konstytucyjnego ustawa z dnia 28.11.2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw – przewiduje uchylenie art. 16 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

miotem zrzeczenia się może być także udział we własności nieruchomości, przy czym nie jest tu wymagana zgoda pozostałych współwłaścicieli. Jeśli zrzeczenie dotyczy udziału we własności nieruchomości rolnej, wówczas pozostałym współwłaścicielom nie przysługuje prawo pierwokupu z art. 166 k.c., skoro prawo to jest aktualne tylko przy zawieraniu umowy sprzedaży. Także Agencji Nieruchomości Rolnej nie przysługuje prawo nabycia tego udziału na podstawie art. 4 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego²⁰, gdyż dotyczy ono także tylko przeniesienia własności (udziału) nieruchomości rolnej na podstawie innej umowy niż umowa sprzedaży. Zrzeczenie się jest zaś jednostronną czynnością prawną.

Artykuł 179 k.c. nie obejmuje natomiast zrzeczenia się udziału we wspólnocie gruntowej, która została uregulowana w art. 30 w zw. z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych²¹. Są to przepisy szczególne w stosunku do art. 179 k.c. Przedmiotem zrzeczenia nie może być także gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi nie tylko nieruchomości.

W ustawodawstwie występują też przepisy, w których czynność prawną określono błędnie mianem zrzeczenia się. Przykładem może być art. 33 ustawy z dnia 24.08.2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali²². Zgodnie z tym przepisem, spółka akcyjna Polskie Huty Stali może zrzec się na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, co następuje w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Nie jest to więc zrzeczenie się, które stanowi jednostronne oświadczenie woli, lecz umowa nieodpłatnego przekazania.

6. Oświadczenie o zrzeczeniu się własności nieruchomości jest – co już wyżej wskazano – jednostronnym oświadczeniem woli, nie skierowanym do określonego podmiotu. W postanowieniu z dnia 19.03.2002 r. III CKN 908/00²³ Sąd Najwyższy uznał za niedopuszczalne zamieszczenie w oświadczeniu o zrzeczeniu się spółdzielczego własnościowego prawa

²⁰ Dz.U. Nr 64, poz. 392.

²¹ Dz.U. Nr 28, poz. 169 z późn. zm.

²² Dz.U. Nr 111, poz. 1196 z późn. zm.

²³ OSNC 2003, nr 3, poz. 38.

do lokalu mieszkalnego zastrzeżenia, że następuje ono na korzyść innej osoby. Stanowisko to odnosi się w ogóle do zrzeczenia się jako konstrukcji prawnej rozporządzenia swoim prawem rzeczowym. W konsekwencji zrzeczenie nie wymaga przyjęcia. Oświadczenie o zrzeczeniu się winno być bezwarunkowe. Zrzeczenie się warunkowe lub ograniczone terminem jest nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Wynika to z istoty zrzeczenia się jako jednostronnej czynności prawnej o charakterze prawotwórczym, która kreuje nowy, stabilny stan prawny co do własności nieruchomości. Oświadczenie wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Jego treść powinna zawierać oznaczenie nieruchomości z określeniem stanu, w jakim się aktualnie znajduje (opis budynków, charakteru nieruchomości) oraz wskazanie księgi wieczystej i gminy, na obszarze której nieruchomość jest położona. Notariusz, który sporządził akt notarialny dotyczący zrzeczenia się własności nieruchomości, obowiązany jest z urzędu przesłać wypis tego aktu gminie, która stała się właścicielem nieruchomości na skutek zrzeczenia się (art. 92 § 5 pr. o not.)²⁴.

Zrzeczenie się własności nieruchomości jako jednostronna czynność prawna podlega przepisom ogólnym prawa cywilnego, a więc także przepisom o wadach oświadczenia woli (art. 82-88 k.c.). Może być ono uznane za bezskuteczne na podstawie art. 528 k.c., jeżeli zostało dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli, natomiast nie można tu zastosować art. 59 k.c.

7. Skutek zrzeczenia, tj. utrata prawa własności lub użytkowania wieczystego, następuje z chwilą sporządzenia aktu notarialnego zawierającego zrzeczenie. Z tą chwilą własność nabywa gmina, zaś użytkowanie wieczyste bądź wygasa, jeżeli było ustanowione na gruncie będącym własnością tej gminy, bądź nabywa to prawo gmina, jeśli obciążało grunt będący własnością Skarbu Państwa, powiatu lub województwa. Nabycie własności przez gminę ma charakter pierwotny. Mimo to gmina staje się odpowiedzialna za dotychczasowe obciążenia właściciela do wysokości wartości nabytej nieruchomości wg stanu, w jakim się znajdowała w chwili nabycia, a według cen rynkowych w chwili zaspokojenia

²⁴ R. S z t y k, *Nowe zasady zrzeczenia się własności nieruchomości*, Rejent 2003, nr 4, s. 13 i nast.

wierzyciela. Nie jest to odpowiedzialność z nieruchomości, lecz odpowiedzialność ograniczona kwotowo. W szczególności chodzi tu o obciążające nieruchomość ograniczone prawo rzeczowe i długi zabezpieczone hipoteką na tej nieruchomości.

II. Zrzeczenie się użytkowania wieczystego

1. Zgodnie z art. 233 k.c., użytkownik wieczysty może rozporządzać swoim prawem, a zrzeczenie się jest niewątpliwie jednym ze sposobów rozporządzania. Wyraźnie o możliwości zrzeczenia się użytkowania wieczystego stanowi art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który dotyczy jednak tylko państwowych i samorządowych osób prawnych. Jeżeli państwowa osoba prawna zrzeka się użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie Skarbu Państwa, wówczas prawo to wygasa na skutek konfuzji, jeżeli zaś zrzeka się użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie będącym własnością jednostki samorządu terytorialnego, to użytkowanie wieczyste nie wygasa, lecz nabywa je Skarb Państwa. Ten sam mechanizm działa, gdy użytkowania wieczystego zrzeka się samorządowa osoba prawna na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Godzi się przy tym przypomnieć, że zgodnie z art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, państwowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa, zaś samorządowa osoba prawna na rzecz odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego.

Gdy chodzi o inne podmioty, którym przysługuje użytkowanie wieczyste, to wobec braku wyraźnego stwierdzenia dotyczącego możliwości zrzeczenia się tego prawa²⁵, należy przyjąć, że bezspornie upoważnienie takie przysługuje ze względu na treść art. 233, 237 i analogiczne stosowanie art. 179 k.c. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8.09.1992 r. III CZP 89/92²⁶.

²⁵ W projekcie zmian kodeksu cywilnego obejmującego art. 179 k.c. przewidywano dodanie w art. 237 k.c. zdania drugiego i trzeciego „[d]o zrzeczenia się użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o zrzeczeniu się własności nieruchomości”. Z niezrozumiałych przyczyn nie przyjęto tej propozycji w toku prac parlamentarnych.

²⁶ OSNCP 1993, nr 4, poz. 53.

W uchwale tej SN uznał też, że z zasady odrębnej własności budynków i urządzeń przysługujących użytkownikowi wieczystemu wynika, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, np. przy zrzeczeniu się tego prawa, wygasa też z mocy prawa odrębna własność budynków i urządzeń. Można więc uznać, że zbędne jest, aby użytkownik wieczysty składał dodatkowe oświadczenie woli, iż zrzeka się własności budynków i urządzeń. Takie oświadczenie nie jest wprawdzie konieczne, wszakże jego złożenie oznacza rezygnację użytkownika wieczystego z wynagrodzenia za budynki i urządzenia pozostawione na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym. Właściciel gruntu może mieć zatem interes prawny w złożeniu takiego oświadczenia.

2. Stosowanie art. 179 k.c. zrzeczenie się użytkowania wieczystego dotyczy także skutków tej czynności prawnej. Jeżeli zrzeczenie dotyczy użytkowania wieczystego obciążającego nieruchomość stanowiącą własność gminy, na obszarze której nieruchomość jest położona, to użytkowanie wieczyste wygaśnie (konfuzja). Zgodnie z art. 241 k.c., wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia, np. hipoteka. Następuje to z mocy samego prawa. Obciążenia wpisane do księgi wieczystej ulegają wykreśleniu wraz z wykreśleniem użytkowania wieczystego. Według art. 101 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece²⁷, wierzycielom hipotecznym użytkowania wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego, przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości. Jeżeli zaś zrzeczenie się dotyczy użytkowania wieczystego obciążającego np. grunt stanowiący własność Skarbu Państwa, to gmina uzyskuje z mocy prawa, użytkowanie wieczyste. Nie jest to nabycie na podstawie umowy, a zatem wpis użytkowania wieczystego nie ma charakteru konstytutywnego (por. art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z mocy art. 179 § 2 zd. ostatnie k.c., gmina ponosi odpowiedzialność za obciążenia tego prawa, ograniczoną do wartości prawa użytkowania wieczystego wg stanu z chwili nabycia.

²⁷ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

3. Zgodnie z art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa²⁸, użytkownik wieczysty nieruchomości rolnej może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji Nieruchomości Rolnej oświadczenia w formie aktu notarialnego. W takim przypadku użytkowanie wieczyste wygasa wskutek konfuzji.

III. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego

Zgodnie z art. 246 § 1 k.c., uprawniony może zawsze zrzec się ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem wygaśnięcia. Zrzeczenie nie wymaga formy szczególnej, powinno jednak mieć formę pisemną, dla celów dowodowych. Jeśli ograniczone prawo rzeczowe było ujawnione w księdze wieczystej, wówczas zrzeczenie winno nastąpić w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.ih.), gdyż do wygaśnięcia prawa potrzebne jest wykreślenie go z księgi wieczystej. Zgodnie z art. 96 u.k.w.ih., skuteczność zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego bez wygaśnięcia wierzytelności wymaga wykreślenia hipoteki. Zrzeczenie się członka spółdzielni mieszkaniowej własnościowego prawa do lokalu może nastąpić bez utraty członkostwa²⁹. W wyroku z dnia 19.03.2002 r. IV CKN 408/00³⁰ Sąd Najwyższy stwierdził, że oświadczenie o zrzeczeniu się własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu może być skutecznie złożone tylko wobec spółdzielni, która dokonała przydziału tego prawa. Niedopuszczalne jest zamieszczenie w tym oświadczeniu klauzuli, zgodnie z którą zrzeczenie następuje na korzyść określonej w nim osoby. Ważność takiego oświadczenia podlega ocenie na podstawie art. 58 § 3 k.c.

²⁸ Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 z późn. zm.

²⁹ Tak SN w wyroku z dnia 22.01.1986 r. IV CR 35/85, OSNCP 1986, nr 12, poz. 208.

³⁰ Niepublikowany.