

Cezary Kociński

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne – między racjonalnością ustawodawcy oraz sądu a obowiązkami notariuszy

I. Funkcjonowanie instytucji zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego po wejściu w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw¹

Język prawny pełni te same funkcje co język naturalny (etniczny, potoczny), a więc komunikatywną i poznawczą. Sprawny przebieg komunikacji językowej między ustawodawcą a adresatem normy prawnej wymaga więc jednoznaczności, wyrazistości i operatywności przekazu. Funkcją odrębną, wyróżniającą język prawny w ramach języka naturalnego² jest funkcja regulacyjna (wpływająca). Wypowiedzi zawarte w tekstach prawnych mają kształtować przyszłe zachowania adresatów. Dzieje się jednak tak, że język prawny nie jest w stanie samodzielnie wypełnić funkcji regulacyjnej. Wymaga on dodatkowych zabiegów odkodowywania przekazu, których dokonuje się na gruncie języka prawniczego w procesie jego interpretacji. Przedmiotem interpretacji jest zatem język prawny. Język prawniczy jest natomiast językiem doktryny, językiem opisującym lub dookreślającym znaczenia poszczególnych wyrażań lub ich ciągów

¹ Dz.U. Nr 49, poz. 408.

² Zdaniem T. Gizbert-Studnickiego język prawny jest podjęzykiem języka naturalnego. Zob. T. Gizbert-Studnicki, *Język prawny i prawniczy*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego, Prace Prawnicze 1972, nr 55, s. 223.

użytych w języku prawnym. Rolę interpretatora w szczególności wypełniają sądy w procesie stosowania prawa w ramach rozpatrywania zawisłych przed nimi spraw.

Rodzi się jednak pytanie, czy proces odkodowywania tego przekazu może prowadzić do przeciwstawnych wniosków w zależności od podmiotu, który dokonuje interpretacji języka prawnego i jakie znaczenie ma taka sytuacja dla samej funkcji regulacyjnej.

Problematyka ta w zasadniczy sposób dotyka minionych 3 lat funkcjonowania przepisów prawnych, na podstawie których dokonywane były czynności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne.

Z punktu widzenia przedmiotu analizy wyznaczonego tytułem niniejszego artykułu³ należy wyróżnić trzy okresy, w których sytuacja faktyczna i prawna podmiotów dokonujących zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego zmieniała się w sposób niezależny od rozwiązań prawnych.

1) Okres od 25 września 2003 r. do 15 marca 2005 r.

Pierwszy okres wyznacza, jako początkowa, data wejścia w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw⁴. Należy przypomnieć, że w wyniku zmian wprowadzonych wówczas przez ustawodawcę w kodeksie cywilnym, instytucji zrzeczenia się prawa własności nadano nowy kształt. Potwierdzając prawną możliwość zrzeczenia się prawa własności w art. 179 k.c., w jego nowym brzmieniu, ustawodawca zrezygnował z uzależnienia prawnej skuteczności zrzeczenia się własności nieruchomości od zgody organu administracji publicznej (starosty). Określono również odmiennie niż przed 25 września 2003 r. adresata własności nieruchomości, której dotychczasowy właściciel się wyżył – miejsce Skarbu Państwa zastąpiły gminy.

Natomiast data końcowa – 15 marca 2005 r. – to data podjęcia przez Trybunał Konstytucyjny orzeczenia o niezgodności z Konstytucją art. 179

³ Z przedmiotu analizy zostały wyłączone te podmioty, które prawo zrzeczenia się użytkowania wieczystego mogą opierać na art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Wskazany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez państwowe i samorządowe osoby prawne na rzecz tego z podmiotów publicznoprawnych, który utworzył daną osobę prawną.

⁴ Dz.U. Nr 49, poz. 408.

k.c. w brzmieniu ustalonym w przywołanej wcześniej ustawie zmieniającej kodeks cywilny⁵.

W okresie tym krystalizowały się poglądy doktryny i judykatury w zakresie możliwości dokonywania zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego oraz trybu jego dokonywania, opartego na art. 179 k.c. w związku z art. 237 k.c.

Należy podkreślić, że ustawodawca – jakkolwiek nie uregulował w kodeksie cywilnym odrębnie instytucji zrzeczenia się wieczystego użytkowania – umieścił w przepisach normujących to prawo art. 237 k.c., który do przeniesienia wieczystego użytkowania nakazuje stosować odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Wykładnia art. 237 k.c. uzasadniała więc pogląd, że również użytkownik wieczysty może się wyzbyć swojego prawa przez zrzeczenie⁶.

Doktryna nie wypracowała jednak całkowitej zgodności stanowisk co do dopuszczalności zrzeczenia się wieczystego użytkowania w pełnym zakresie (jeśli chodzi o krąg uprawnionych), w szczególności dotyczyło to osób fizycznych i prawnych, innych niż określone w art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁷. Pojawiające się spory były konsekwencją przede wszystkim pozostawienia w przepisach kodeksu cywilnego, jako otwartej, kwestii zrzeczenia się wieczystego użytkowania. Model normatywny zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego był w tym przypadku budowany w większym stopniu w oparciu o zabiegi interpretatorów niż w oparciu o język prawny.

Jednakże za dominujący w literaturze można było uznać pogląd, zgodnie z którym każdy wieczysty użytkownik jednostronnym oświadczeniem woli mógł się wyzbyć swego prawa⁸. Sytuacja ta objęła również osoby fizyczne i prawne.

⁵ Wyrok TK z dnia 15 marca 2005 r. K 9/04 (OSS 2005, nr 4, poz. 88).

⁶ Zob. H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 92.

⁷ Por. E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*. Komentarz, Kraków 2001, s. 593-594 i powołana tam literatura.

⁸ Por. H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania...*, s. 93; T. Smoczyński, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, *Palestra* 1971, nr 7-8, s. 13-14; J. Winiarz, *System prawa cywilnego*, [w:] *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1977, s. 577-578; R. Sztuk, *Nowe zasady zrzeczenia się własności nieruchomości*, *Rejent* 2003, nr 4, s. 15; G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nie-*

Zastosowanie art. 179 k.c. do instytucji zrzeczenia prawa użytkowania wieczystego, dokonywanej przez osoby fizyczne i prawne, przyniosło ten wynik, że przyjęto, iż prawo to nie zawsze wygasa, ale przechodzi na rzecz gminy właściwej ze względu na położenie danych gruntów objętych prawem użytkowania wieczystego. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego następowało wówczas, gdy dochodziło do konwersji prawa użytkowania z prawem własności do gruntu. Takie przypadki mogły mieć miejsce wówczas, gdy zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego dotyczyło gruntów danej gminy. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz gminy następowało natomiast w sytuacji dokonywania przez osoby fizyczne lub prawne zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, ustanowionego na gruntach Skarbu Państwa.

Okres ten charakteryzował się w odniesieniu do praktyki funkcjonowania stosunków gospodarczo-społecznych zasadniczym wzrostem ilości dokonywanych – w szczególności przez osoby prawne – aktów zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego tzw. nieruchomości niechciany. Były to na ogół grunty zdegradowane z punktu widzenia ochrony środowiska lub grunty, które ze względu na swoje położenie utraciły funkcjonalny i gospodarczy charakter.

2) Okres od 16 marca 2005 r. do 15 lipca 2006 r.

Kolejny okres biegnie od daty wskazanego wyroku TK do daty utraty mocy obowiązującej przez art. 179 k.c. Należy podkreślić, że Trybunał Konstytucyjny, orzekając w wyroku z dnia 15 marca 2005 r., uznał, iż „ze względu na wagę regulacji dla kształtu prawa własności w systemie prawa polskiego i konieczność dokonania wyboru konstrukcji teoretycznoprawnej, która ma być podstawą zrzeczenia się, konieczne jest odsunięcie w czasie wejścia w życie wyroku i określił na podstawie art. 190 ust. 3 Konstytucji, że utrata mocy obowiązującej art. 179 k.c. nastąpi 15 lipca 2006 r.”⁹

ruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2004, s. 754-761 oraz S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 528.

⁹ Z uzasadnienia wyroku TK z dnia 15 marca 2005 r. K 9/04 (OSS 2005, nr 4, poz. 88, s. 39).

W tym czasie, przy niezmiennym stanie prawnym¹⁰, część sądów wieczystoksięgowych zaczęła odmawiać dokonywania wpisów do ksiąg wieczystych, wynikających z aktów zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, dokonanych przez osoby fizyczne lub prawne i wniosków sporządzonych przez notariuszy w ramach wykonywania dyspozycji normy zawartej w art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie¹¹.

Argumentem podnoszonym przez te sądy¹² było przekonanie o prawie wydawania orzeczeń wprost w oparciu o Konstytucję RP, której bezpośrednio stosowanie określone jest w art. 8 ust. 2. Dzięki temu sędzia mógłby w konkretnej sprawie odstąpić od stosowania przepisu ustawy, który uznał za sprzeczny z Konstytucją RP.

Nakładał się na to również problem związania sądów orzekających w indywidualnych sprawach mocą wydanych orzeczeń TK.

Zgodnie z poglądem reprezentowanym przez niektóre składy orzekające wyroki TK o niezgodności ustawy z Konstytucją RP wywołują odmienne skutki dla procesu tworzenia oraz stosowania prawa. W szczególności „akt normatywny musi być uznany za mający moc obowiązującą, ale nie powinien być przez sąd zastosowany w konkretnej sprawie ze względu na to, iż TK w sposób autorytatywny stwierdził, że pozostaje on w sprzeczności z aktem normatywnym wyższej rangi, a sprzeczność ta istnieje z reguły od samego początku, od wydania danego aktu normatywnego”¹³.

Problem w ocenie związania sądów orzekających w indywidualnych sprawach mocą wydanych orzeczeń TK dotyka również orzecznictwa samego Sądu Najwyższego. Kwestia ta staje się jeszcze bardziej wyrazista, jeżeli porówna się orzecznictwo Izby Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych i Izby Cywilnej Sądu Najwyższego.

¹⁰ Na temat mocy obowiązującej art. 179 k.c. w okresie do 15 lipca 2006 r. zob. C. K o c i ń s k i, *Sytuacja prawna użytkowników wieczystych...*, Nowe Zeszyty Samorządowe 2005, nr 5, poz. 55.

¹¹ Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.

¹² Zob. postanowienie Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 10 października 2005 r., Dz.Kw 113/04 (niepubl.).

¹³ Z uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 30 listopada 2005 r., oddalającego apelację w sprawie II Ca 812/05 (niepubl.).

W orzecznictwie Izby Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych wyraźnie przebija założenie polegające na odróżnieniu obowiązywania ustawy i jej stosowania. Z art. 190 Konstytucji RP wynika, że orzeczenia TK mają moc powszechnie obowiązującą i są ostateczne, przy czym w określonych przypadkach (w razie stwierdzenia oznaczonej niezgodności) prowadzą do utraty mocy obowiązującej aktu normatywnego. „Moc obowiązująca to kategoria właściwa zjawiskom ze sfery tworzenia, a nie stosowania prawa. Nie ma przy tym podstaw, by odmawiać – na zasadzie wyjątku – dopuszczalności istnienia stanu, w którym uważa się, że ustawa obowiązuje, ale w konkretnych przypadkach nie może być przez sądy stosowana. Z reguły orzeczenie TK pociąga za sobą utratę mocy obowiązującej ustawy od chwili jego opublikowania, a więc na przyszłość”¹⁴. Innymi słowy, z uwagi na regulację art. 190 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, określony akt normatywny musi być uznany za mający moc obowiązującą, ale nie powinien być przez sąd zastosowany w konkretnej sprawie z uwagi na to, że TK w sposób autorytatywny stwierdził, iż pozostaje on w sprzeczności z aktem normatywnym wyższej rangi, a sprzeczność ta z reguły istnieje od samego początku (od wydania danego aktu normatywnego). Takie stanowisko znalazło wyraz w postanowieniu SN z 7 grudnia 2000 r., III ZP 27/00 (OSNP 2001, nr 10, poz. 331) oraz w uchwale SN z 23 stycznia 2001 r., III ZP 30/00 (OSNP 2001, nr 23, poz. 685). Stanowisko to zostało także zaakceptowane w kilku innych orzeczeniach wydanych w Izbie Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych, np. w wyroku z 12 lutego 2004 r., I PK 349/03 (ONSP 2005, nr 1).

Autor niniejszego artykułu w zasadniczy sposób nie podziela tej argumentacji, co jednak nie zmienia sytuacji prawnej spraw rozstrzygniętych odmownie przez sądy wieczystoskięgowe w oparciu o wyżej przytoczone przesłanki.

Przy niezmienionym stanie prawnym kolejnym zdarzeniem, które miało miejsce w analizowanym okresie, było podjęcie przez Sąd Najwyższy uchwały w dniu 19 maja 2006 r. III CZP 26/06 (niepubl.). W uchwale

¹⁴ W. Sanetra, *Bezpośrednie stosowanie Konstytucji RP w orzecznictwie SN*, [w:] *Bezpośrednie stosowanie Konstytucji RP*, red. K. Działocha, Warszawa 2005, s. 53.

tej Sąd Najwyższy uznał, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa oraz powrót nieruchomości pod władanie jej właściciela. Mimo że orzeczenie SN ma znaczenie prawne wyłącznie dla sprawy indywidualnej, zawisłej i rozpatrywanej przez skład orzekający tego Sądu, jego skutków dla rozwoju orzecznictwa oraz dla poglądów doktryny nie sposób nie dostrzec.

Wskazane orzeczenie SN w zakresie skutków, jakie wywołuje zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne, w zasadniczy sposób różniło się i różni od skutków nadawanych zrzeczeniu przez większość przedstawicieli doktryny, ale również przez notariuszy oraz przez sądy wieczystoksięgowe.

Praktyka ta bowiem zmierzała w kierunku ujawniania w księgach wieczystych zmian odpowiadających poglądom znacznej części doktryny, a mianowicie – w wyniku zrzeczenia się przez osoby prawne lub fizyczne prawa użytkowania wieczystego, ustanowionego na gruntach Skarbu Państwa, prawo to nie wygasało, ale przechodziło na gminę miejscowo właściwą z tytułu lokalizacji tych gruntów.

Obecna sytuacja rozbieżnej oceny skutków dokonywania przez osoby fizyczne lub prawne zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez kształtującą się linię orzecznictwa Sądu Najwyższego¹⁵ z jednej strony oraz przez dotychczasowy kierunek pojmowania tych skutków w doktrynie ma kardynalne znaczenie dla celu, w jakim prowadzone są księgi wieczyste oraz stabilności i pewności obrotu nieruchomościami.

W księgach wieczystych widnieje obecnie wiele zapisów wskazujących na istnienie prawa użytkowania wieczystego na gruntach Skarbu Państwa, ustanowionego na rzecz określonych gmin, na skutek zrzeczenia się tego prawa przez osoby fizyczne lub prawne, a przedmiotowa uchwała SN, mimo że nie ma mocy zasady prawnej, wywołuje już oddźwięk w praktyce orzeczniczej innych sądów¹⁶.

Niezbędne staje się więc wprowadzenie pozytywnych regulacji prawnych, dotyczących możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne lub prawne, które rozwiążą tę kwestię na

¹⁵ Zob. uchwała SN z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06 (niepubl.).

¹⁶ Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 133/06 (niepubl.).

przyszłość. Równie istotna jest sanacja dokonanych już zapisów w księgach wieczystych. Kierunek, w jakim winna ona zmierzać, musi jednak wytyczyć Sąd Najwyższy, wyznaczając zasadę prawną co do skutków, jakie wywoływało zrzeczenie się przez osoby prawne i fizyczne prawa użytkowania wieczystego, ustanowione na gruntach Skarbu Państwa.

Z punktu widzenia zdarzeń, które miały miejsce w analizowanym okresie, należy stwierdzić, że kształtowanie się sytuacji prawnej określonych podmiotów zależy w tym przypadku od interpretacji skutków, jakie rodzi czynność zrzeczenia się przez osoby fizyczne i prawne prawa użytkowania wieczystego, ustanowione na gruntach Skarbu Państwa. Zależność ta jest tak duża, że w praktyce mamy do czynienia z ukształtowaniem się wręcz nowego modelu normatywnego zrzeczenia w drodze interpretacji. Stan taki należy ocenić jako niebezpieczny, a dla stabilności obrotu nieruchomościami – niedopuszczalny.

3) Okres od 16 lipca 2006 r. do chwili obecnej

Okres trzeci to w istocie oczekiwanie na pozytywną regulację prawną związaną z prawem do zrzeczenia się tak własności nieruchomości, jak i prawa użytkowania wieczystego¹⁷.

Czy można zrzec się własności nieruchomości po dniu 15 lipca 2006 r.? Takie pytanie stawiał już sobie i Czytelnikom „Rejenta” G. Bieniek¹⁸. Przywołanie tego pytania w rozważaniach dotyczących zrzeczenia się prawa użytkowania przez osoby fizyczne lub prawne jest o tyle istotne, że funkcjonowanie instytucji zrzeczenia się prawa użytkowania wieczy-

¹⁷ W dniu 7 kwietnia 2006 r. do Sejmu wpłynął rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 486). Na jego podstawie Sejm uchwalił ustawę z dnia 13 lipca 2006 r. Ustawę tę zawetował Prezydent RP (odmówił jej podpisania). Weto Prezydenta RP rozpatrywał Sejm, nie zdołał jednak go „odrzucić” („ponownie uchwalić ustawy”), co spowodowało, że ustawa w całości nie doszła do skutku. 16 kwietnia 2007 r. do łaski marszałkowskiej wpłynął senacki projekt zmiany kodeksu cywilnego (druk nr 424). Proponowana regulacja *de facto* przywraca przepis, który obowiązywał przed nowelizacją kodeksu cywilnego z 2003 r. (uchwaloną wówczas wersję art. 179 k.c. Trybunał derogował). Spełnia ona również warunki, jakie pod adresem przyszłej zmiany kodeksu cywilnego sformułował Prezydent RP, wetując ustawę z dnia 13 lipca 2006 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (zob. druk sejmowy nr 879 z 10 sierpnia 2006 r.).

¹⁸ G. B i e n i e k, *Czy można zrzec się własności nieruchomości po dniu 15 lipca 2006 roku?*, Rejent 2006, nr 9.

stego w dotychczasowym stanie prawnym zasadzało się na normatywnym modelu zrzeczenia się własności nieruchomości. Wydaje się również, że data 15 lipca 2006 r., tj. data utraty mocy obowiązującej przez art. 179 k.c., w równym stopniu dotknęła kwestii podstawy prawnej zrzeczenia się własności nieruchomości, co zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

Pozostaje jednak otwarte pytanie, czy z istoty prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nie wynika zdolność właściciela lub użytkownika wieczystego do wyzbycia się danego prawa lub rzeczy (nieruchomości) na zasadzie porzucenia¹⁹. Konstrukcja ta jest możliwa do zaakceptowania wówczas, gdy dopuścimy, że możliwe jest funkcjonowanie w obowiązującym stanie prawnym tzw. praw lub nieruchomości niczych. Pozytywne regulacje dotyczące zrzeczenia się niezbędne są przede wszystkim w celu określenia, co się z nieruchomością lub prawem dzieje w zakresie następstwa prawnego, nie zaś na przyzwoleniu w ogólności na istnienie takiej formy dysponowania swoim prawem lub rzeczą przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

II. Kilka uwag co do istoty zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego i zakresu jego dopuszczalności

W doktrynie i orzecznictwie sądowym przyjęto, że zrzeczenie się prawa wieczystego użytkowania należy do grupy czynności prawnych rozporządzających. Czynność ta polega na złożeniu jednostronnego oświadczenia woli, którego treścią jest zamiar i chęć wyzbycia się swojego prawa. Zgodnie bowiem z art. 233 k.c., w granicach określonych przez ustawy oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego w wieczyste użytkowanie, wieczysty użytkownik może rozporządzać swoim prawem.

Znaczenie art. 233 k.c. jest dla sytuacji prawnej użytkowników wieczystych podobne jak znaczenie art. 140 k.c. dla sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości.

¹⁹ W obecnym stanie prawnym art. 140 k.c. nie można uznać za samoistną podstawę do zrzeczenia się własności nieruchomości – G. B i e n i e k, *Czy można zrzec się...*, s. 17 i nast.

Przepis prawa może dla skuteczności dokonanej czynności wymagać zachowania formy szczególnej aktu notarialnego, jak również spełnienia dodatkowych warunków w postaci ujawnienia określonego prawa w księgach wieczystych czy też zgody administracyjnej na dokonanie tej czynności.

Jeżeli na użytkowanym gruncie znajdują się budynki i inne urządzenia wzniesione w czasie trwania prawa bądź nabyte przez wieczystego użytkownika przy zawieraniu umowy, w istocie jest to rozporządzenie nie tylko prawem wieczystego użytkownika, ale i prawem własności budynków i innych urządzeń. Taki przedmiot rozporządzenia jest zdeteminowany specyficzną konstrukcją prawną wieczystego użytkowania. Z prawem wieczystego użytkowania jest bowiem związane prawo własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie posadowionych (art. 235 § 2 k.c.). Niezbędne jest wówczas dokonanie czynności rozporządzenia również w zakresie własności tych budynków.

Model normatywny zrzeczenia się przez osoby fizyczne i prawne prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na gruntach Skarbu Państwa, funkcjonujący w okresie od 25 września 2003 r. do 15 lipca 2006 r., opierał się w większym zakresie na interpretacji języka prawnego niż na jego treści. Polegał on na odpowiednim zastosowaniu do zrzeczenia się użytkowania wieczystego art. 179 k.c., jako przepisu obejmującego wszystkie podmioty własności z wyłączeniem tych podmiotów, o których mowa w art. 16 u.g.n. Art. 16 tej ustawy stanowił *lex specialis* w stosunku do art. 179 k.c., normującego kwestię zrzeczenia się prawa własności nieruchomości.

W przedmiocie zrzeczenia prawa użytkowania wieczystego zastosowanie art. 179 k.c. wynikało z brzmienia art. 237 k.c. i w związku z tym nie była wymagana do dokonania tej czynności zgoda żadnych organów publicznoprawnych.

Należy również odnotować, że w przypadku zrzeczenia się przez osoby fizyczne i prawne prawa użytkowania wieczystego, ustanowionego na gruntach określonej gminy, prawo to wygasło.

Powyżej zaprezentowane rozumienie modelu normatywnego zrzeczenia się prawa wieczystego użytkowania nie powinno budzić wątpliwości, choćby z powodu brzmienia art. 233 k.c. Na treść prawa wieczystego użytkowania składa się, obok prawa do korzystania z rzeczy, prawo

wieczystego użytkownika do rozporządzania swoim prawem, a w konsekwencji prawo do zrzeczenia się.

Za dopuszczalnością zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego opowiedział się również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 8 września 1992 r., III CZP 89/92 (OSNCP 4/93), jak również Trybunał Konstytucyjny w cytowanym już wyroku z dnia 15 marca 2005 r. W uzasadnieniu tego wyroku TK wskazał, że ustawodawca nie wprowadził żadnych ograniczeń przedmiotowych i podmiotowych czynności zrzeczenia się. Oznacza to, iż jego przedmiotem może być każda nieruchomości, zarówno nieruchomości gruntowa (zabudowana i niezabudowana), jak i budynkowa. Trybunał Konstytucyjny, dokonując analizy porównawczej ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego, wskazał, że „trzeba z całą mocą podkreślić, że to właśnie ograniczony charakter praw użytkownika wieczystego i uprawnionych z tego tytułu praw na rzeczy cudzej pozwala na bezpieczne konstruowanie czynności jednostronnego zrzeczenia się tych praw, niezależnie od stanowiska właściciela”.

Pogląd ten w sposób jednoznaczny potwierdził również Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 sierpnia 2005 r. opatrzonym sygnaturą II CK 34/05, w którym stwierdził, że skoro można się zrzec własności i innych praw rzeczowych, to dopuszczalne jest także zrzeczenie się użytkowania wieczystego.

Oparcie modelu normatywnego zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne na art. 179 k.c. wywołało podwójny skutek. Z jednej strony wraz z utratą mocy obowiązującej przez art. 179 k.c. brak obecnie podstawy prawnej do określenia skutków, jakie wywołuje czynność zrzeczenia się tego prawa. Natomiast w okresie jego obowiązywania dla skuteczności dokonania czynności zrzeczenia niezbędne było jedynie zachowanie formy aktu notarialnego dla dokonania tej czynności. Należy podkreślić, że dla skuteczności dokonania czynności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przez osoby fizyczne lub prawne nie był w szczególności wymagany wpis do księgi wieczystej. Nie miał on więc charakteru konstytutywnego, ale jedynie deklaratoryjny²⁰.

²⁰ Podobnie J. Górecki, *Zrzeczenie się nieruchomości (użytkowania wieczystego)*, Rejent 2004, nr 11, s. 78, a także S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 405.

Konstitutywny charakter wpisu oznacza, że z chwilą dokonania wpisu powstaje prawo tym wpisem objęte. Takie rozwiązanie w odniesieniu do zrzeczenia się nieruchomości przez właściciela przyjmuje w § 928 ust. 1 kodeks cywilny niemiecki, zgodnie z którym właściciel może złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się nieruchomości i oświadczenie to musi być ujawnione w księdze wieczystej²¹. Również znaczenie konstitutywne ma wpis prawa użytkowania wieczystego, w zakresie określonym w dyspozycji art. 27 u.g.n., który stanowi, że „sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej”. Także w przypadku zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego kodeks cywilny w art. 246 § 2 przewiduje, że do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej, gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej.

Rozwiązania te nie miały jednak zastosowania dla skuteczności wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne w drodze zrzeczenia.

Wpis do księgi wieczystej, ujawniający skutki zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne, należy rozpatrywać jako element publikacji, czyli ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości. Ma to znaczenie przede wszystkim z punktu widzenia właściciela, który na etapie postępowania o wykreślenie korzysta już z przymiotu strony, a zatem może wpływać na dokonanie tej czynności przez sąd; jeśli sam nie występuje z wnioskiem o wykreślenie, to w każdym razie może zaskarżyć postanowienie sądu wydane na wniosek zrzekającego się. Publikacja ma jednak także doniosłe znaczenie z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu prawnego, zwłaszcza w sytuacji osób dokonujących czynności prawnych związanych z nieruchomościami zabudowanymi²².

²¹ Por. R. Kan z l e i t e r, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gezzetzbuch*, Monachium 1986, t. IV, s. 677.

²² Zob. wyrok TK z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04 (OSS 2005, nr 4, poz. 88, s. 29).

W analizowanym zakresie złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej jest funkcją obowiązków prawnych ciążyących na notariuszu oraz wyznaczonej prawem legitymacji czynnej do złożenia przedmiotowego wniosku.

III. Legitymacja czynna do złożenia wniosku do ksiąg wieczystych

Niewątpliwie podstawowym skutkiem zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne było wyzbycie się przez nie tego prawa. Z punktu widzenia celu ksiąg wieczystych wymagało to wykreślenia tego prawa, co następuje w trybie wnioskowym. Dodatkowe skutki w postaci wygaśnięcia tego prawa czy też nabycia go przez właściwą gminę, w okresie od 25 września 2003 r. do 15 lipca 2006 r., zależą od interpretacji języka prawnego. Założenie to ma kardynalne znaczenie dla oceny legitymacji czynnej wnioskodawcy, która zależy od prawidłowego ustalenia treści wniosku.

W pierwszej kolejności należy jednak podkreślić, że w dniu 23 września 2001r. weszła w życie ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie²³. Na podstawie art. 2 pkt 6 tej ustawy, do działu III tytułu II księgi drugiej kodeksu postępowania cywilnego dodano rozdział 6, obejmujący art. 626¹-626¹³ o postępowaniu wieczystoksięgowym, po uprzednim skreśleniu art. 37-57 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. zdanie pierwsze, wniosek o dokonanie wpisu może złożyć:

- a) właściciel nieruchomości,
- b) użytkownik wieczysty,
- c) osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić,
- d) wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Wymienione w tym przepisie uprawnione osoby noszą nazwę wnioskodawców i należą do grupy uczestników postępowania wieczystok-

²³ Dz.U. Nr 63, poz. 35.

sięgowego²⁴, które je inicjują. Warto w tym miejscu podkreślić pogląd Sądu Najwyższego, że art. 626² § 5 k.p.c. określa w sposób wyczerpujący, a także szczególny w stosunku do art. 510 k.p.c., krąg osób, którym przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o wpis²⁵.

W obecnym stanie prawnym inna osoba niż wymieniona w art. 626² § 5 k.p.c. nie ma legitymacji czynnej w sprawie o dokonanie wpisu, wobec czego wniosek złożony przez osobę, która nie wyczerpuje cech osób wskazanych w powyższym przepisie, podlega oddaleniu²⁶.

Pozycję prawną osoby fizycznej lub prawnej, która zrzekła się prawa użytkowania wieczystego z punktu widzenia jej legitymacji czynnej w sprawie o dokonanie wpisu, wyznacza w szczególności art. 626⁸ § 7 k.p.c. Zgodnie z jego treścią wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie.

Osoba fizyczna lub prawna, która zrzekła się prawa użytkowania wieczystego, spełnia zatem cechy osoby wymienionej w dyspozycji art. 626² § 5 k.p.c., jako osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, jedynie w przypadku, gdy treścią wniosku jest wykreślenie prawa już istniejącego.

Powyższa konstatacja jest więc niezależna od odmiennej oceny charakteru skutków, jakie wywołuje czynność zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

Jeżeli natomiast założymy, że przedmiotowe zrzeczenie się wywołuje skutek w postaci przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz właściwej gminy, to należy uznać, że osoba dokonująca zrzeczenia się nie jest legitymowana do złożenia wniosku o wpis tego prawa w księdze wieczystej. W dacie złożenia wniosku nie jest ona już bowiem użytkownikiem wieczystym, a wpis o takiej treści jej nie dotyczy.

Jeżeli założymy zaś, że przedmiotowe zrzeczenie się wywołuje skutek w postaci wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, to treścią wniosku może być wyłącznie wykreślenie tego prawa.

²⁴ Uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić.

²⁵ Postanowienie SN z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 131/06 (niepubl.).

²⁶ W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Ocena tego stanu rzeczy należy do notariusza, który, sporządzając akt notarialny potwierdzający czynność zrzeczenia się oraz wniosek o wpis do ksiąg wieczystych, działa w ramach obowiązku prawnego wyznaczonego w art. 92 § 4 pr. o not. w związku z art. 626⁴ k.p.c. jako osoba zaufania publicznego.

IV. Prawem wyznaczone działania notariusza w zakresie złożenia wniosku do ksiąg wieczystych w przypadku zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego

Zgodnie z art. 92 § 4 pr. o not., jeżeli „akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu”.

Wynikające z tego przepisu obowiązki notariusza można podzielić ze względu na:

1) Służebną funkcję publicznoprawną notariusza i zawodowy charakter jej wypełniania – notariusz nie składa własnego wniosku ani nie działa jako pełnomocnik wnioskodawcy. Ma on jednak obowiązek ustalić legitymowaną stronę i na tej podstawie przypisać jej inicjatywę postępowania o wpis prawa do księgi wieczystej, a także nadać wnioskowi określoną formę i treść. Zgodnie z art. 626⁴ k.p.c. przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego, zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, na podstawie odrębnych przepisów, uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego. W powyższym zakresie notariusz winien działać jako osoba zaufania publicznego, tak w stosunku do danego klienta, jak i osób trzecich, z należytą starannością. Należy

jednak pamiętać, że notariusz z racji sprawowanych funkcji pełni jednocześnie rolę organu obsługi prawnej, a zatem stosunek notariusz – klient ma charakter stosunku zobowiązaniowego²⁷.

2) Stabilność obrotu nieruchomościami i rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych – notariusz ma obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej wszelkich zmian stanu prawnego nieruchomości sporządzonego przez niego aktu notarialnego, a wynikających z przeniesienia, zmiany lub zrzeczenia się prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, a także z ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej oraz z czynności przenoszących własność nieruchomości.

3) Skonsolidowaną technikę sporządzania aktu notarialnego – oznacza to, że w przypadkach prawem określonych notariusz, obok ujawnienia w sposób poprawny zasadniczej treści aktu woli klienta, ma również obowiązek zamieszczenia w tym akcie wniosku o dokonanie kompletnego wpisu w księdze wieczystej. Wniosek winien więc zawierać wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Jak podkreśla E. Gniewek, nie można więc „zaniechać sformułowania odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego. Z drugiej strony, zastrzeżony obowiązek wyklucza pozostawienie stronom swobody późniejszego, odrębnego inicjowania postępowania o wpis do księgi wieczystej. Obciążający notariusza obowiązek zredagowania »aktu pełnego« (wraz z wnioskiem wieczystoksięgowym) w istocie stanowi przymus wobec stron, które nie mogą nie zgodzić się na zamieszczenie w treści aktu niezbędnego wniosku wieczystoksięgowego”²⁸.

4) Doręczenie – notariusz ma obowiązek przesłania do sądu właściwego do prowadzenia ksiąg wieczystych w terminie 3 dni od daty sporządzenia aktu wypisu aktu zawierającego wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu.

W przypadku zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne lub prawne należy założyć, że dotychczasowe ich prawa były ujawnione w księgach wieczystych. Stąd prawny obowiązek spo-

²⁷ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 grudnia 1998 r., I ACa 697/98 (OSA 1999, nr 10, poz. 46).

²⁸ E. Gniewek, *Wnioski o wpis do księgi wieczystej sformułowane przez notariuszy w ich aktach notarialnych*, Rejent 2006, nr 5, s. 62.

rządzenia wniosku o wpis przez notariusza²⁹ wydaje się być niekwestionowany. Stanowisko to wynika również z rozporządzającego charakteru czynności zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Notariusz sporządzający akt notarialny w zakresie zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne i prawne był więc zobowiązany sformułować w jego treści odpowiedni wniosek wieczystoksięgowy. W przypadku uznania tych osób za wnioskodawców treścią wniosku mogło być wyłącznie wykreślenie prawa użytkowania wieczystego. Obowiązek ten istniał, mimo iż ustawodawca nie określił w tym przypadku jako konstytutywnego wymogu wpisu do księgi wieczystej.

Naruszenie przez notariuszy obowiązków wynikających z art. 92 § 4 pr. o not. może powodować odpowiedzialność zawodową, ale również odpowiedzialność odszkodowawczą³⁰.

²⁹ „Nie ma wszakże przeszkód formalnych, by w przypadku nieruchomości nieposiadających ksiąg wieczystych notariusz – po odpowiednim pouczeniu zainteresowanych stron, z nich inicjatywy, bez przymusu ustawowego – zamieszczał w treści sporządzanego aktu notarialnego wniosek o założenie księgi wieczystej i ujawnienie w niej zmian stanu prawnego nieruchomości” – E. G n i e w e k, *Wnioski o wpis...*, s. 67 i 68.

³⁰ Por. wyrok SN z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 694/00 (OSNC 2003, nr 9, poz. 124).