

Dr Jakub Jan Zięty
Bartosz Pawlak
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Zrzeczenie się użytkowania wieczystego – dopuszczalność, forma oraz skutki prawne

1. Zagadnienia wstępne

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym, które regulują przede wszystkim przepisy kodeksu cywilnego¹ oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami². Użytkowanie wieczyste polega na korzystaniu przez użytkownika, z wyłączeniem innych osób, z gruntu należącego do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Granice korzystania z przysługującego użytkownikowi wieczystemu prawa wyznacza przede wszystkim art. 233 k.c.³ Prawo

¹ Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm., dalej: k.c.

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: u.g.n. Należy zaznaczyć, że szczegółowe kwestie dotyczące użytkowania wieczystego uregulowane są również w innych niż kodeks cywilny i ustawa o gospodarce nieruchomościami aktach prawnych (ustawa z 28 września 1991 r., o lasach, tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 ze zm.; ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, tekst jedn.: Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm., dalej: u.g.n.r.SP). Zob. np. J.J. Zięty, *Szczególny sposób oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste przez PGL Lasy Państwowe*, Samorząd Terytorialny 2009, nr 4.

³ Zgodnie z art. 233 k.c. granice korzystania z prawa użytkowania wieczystego określone są przez przepisy ustawowe i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

użytkowania wieczystego często określa się jako prawo pośrednie pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi⁴. Jest ono bowiem prawem na rzeczy cudzej, co zbliża je do ograniczonych praw rzeczowych, jednak doniosła funkcja gospodarcza oraz zakres uprawnień użytkownika wieczystego przybliża je do prawa własności. Ponadto za poparciem niniejszego stanowiska przemawia systematyka kodeksu cywilnego, tj. uregulowanie użytkowania wieczystego pomiędzy przepisami o prawie własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Zgodnie z art. 235 k.c. prawem związanym z użytkowaniem wieczystym jest prawo własności budynków i innych urządzeń, które użytkownik wieczysty wznosił na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste lub które nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste⁵.

Niewątpliwie użytkownik wieczysty może przysługującym mu prawem rozporządzać. W ramach tego uprawnienia może m.in. dokonać czynności rozporządzających, tj. sprzedaży, zamiany, darowizny, nieodpłatnego przekazania. W doktrynie istniał spór, czy prawo użytkowania wieczystego może być przedmiotem zrzeczenia się. Zagadnienie to zostało rozstrzygnięte przez orzecznictwo. Sąd Najwyższy uznał dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego, jednak w swoich orzeczeniach kilkakrotnie przyjmował inną podstawę prawną dokonania tej czynności⁶. Nową okolicznością, jaka niewątpliwie miała znaczny wpływ na powyższe zagadnienie, było uchylenie art. 179 k.c.⁷ Przepis ten, stosowany *per*

⁴ Postanowienie SN z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73 (OSNCP 1974, z. 11, poz. 197); pogląd taki został również zaakceptowany przez doktrynę – zob. G. B i e n i e k, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 22. Na temat różnych koncepcji podejścia do prawa użytkowania wieczystego zob. szerzej: C. W o ź n i a k, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 103-112.

⁵ O charakterze prawnym urządzeń i budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste czytaj w dalszej części artykułu.

⁶ Szerzej na temat rozbieżności pomiędzy poszczególnymi orzeczeniami w dalszej części artykułu.

⁷ Artykuł 179 k.c. dopuszczał wyzbycie się nieruchomości poprzez jej zrzeczenie, przy zachowaniu dla tej czynności formy aktu notarialnego. W takiej sytuacji nieruchomość stawała się własnością gminy, na obszarze której była ona położona. Przepis ten utracił moc obowiązującą 15 lipca 2006 r., zgodnie z wyrokiem TK z 15 marca 2005 r., K 9/04 (Dz.U. Nr 48, poz. 462). Zob. też S. N o w a k, *Zrzeczenie się własności nieruchomości*.

analogiam, uznawany był za podstawę prawną do dokonania wyzbycia się użytkowania wieczystego w omawiany sposób⁸. Wobec powyższego zastanowienia wymaga, czy po uchyleniu art. 179 k.c. dopuszczalne jest w dalszym ciągu zrzeczenie się użytkowania wieczystego lub udziału w tym prawie, zwłaszcza w sytuacji, gdy jest z nim związana odrębna własność budynków i urządzeń. Jeżeli tak, to który obecnie przepis może stanowić podstawę dokonania tej czynności. Wybór stosowanej, nawet przez analogię, podstawy prawnej zrzeczenia wywrze skutek w zakresie formy dokonania tej czynności prawnej.

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego, oprócz pytania o sytuację prawną odrębnej własności budynków i urządzeń, może rodzić pytanie o dopuszczalność zwrotu ewentualnych nakładów poczynionych na przedmiot użytkowania wieczystego oraz na przedmiot związanej z użytkowaniem wieczystym odrębnej własności. Właśnie wymienione wyżej zagadnienia są przedmiotem rozważań zawartych w dalszej części artykułu.

Kłopotliwy prezent, ST 1993, nr 5; E. Skowrońska-Bocian, [w:] Z. Banaszczyk, A. Brzozowski, J. Mojak, L. Ogiełło, M. Pazdan, J. Pietrzykowski, W. Popiołek, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, J. Szachutówicz, K. Zaradkiewicz, K. Zawada, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 2008, s. 634-639; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 5, Warszawa 2009, s. 1146 i nast.

⁸ Szerzej na temat rozbieżności w orzecznictwie co do podstaw prawnych zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego w dalszej części artykułu. Zrzeczenie się własności, tak jak i użytkowania wieczystego, jest jedną z form wyzbycia się nieruchomości. W tym przypadku skutkiem zrzeczenia jest wygaśnięcie prawa. Pojęcie „wyzbycie” obejmuje czynności prawne (umowy) przenoszące własność na inne podmioty. Dodatkowo ustawodawca przewiduje również inne zdarzenia zarówno o charakterze czynności prawnych, jak i faktycznych, których skutkiem jest pozbawienie dotychczasowego właściciela prawa własności. Wyzbycie się nieruchomości nie może jednak być dokonane wskutek czynności faktycznej, jaką jest porzucenie, w przeciwieństwie do rzeczy ruchomych (art. 180 k.c.). Zob.: E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks...*, s. 634. Do czasu utraty mocy obowiązującej przez art. 179 k.c. dopuszczalne było zrzeczenie się prawa własności. Obecnie podstawy nieodpłatnego przeniesienia prawa własności nieruchomości stanowią artykuły 9021-9022 k.c., które regulują umowę o przekazanie nieruchomości. Przepisy te mogą być stosowane również do użytkowania wieczystego. Zob. P. Gumieński, *Wyzbycie się nieruchomości – umowa przekazania nieruchomości*, PPH 2009, nr 2, s. 34 i nast.

2. Dopuszczalność, sposób i forma zrzeczenia się użytkowania wieczystego

Już od chwili wprowadzenia instytucji użytkowania wieczystego do kodeksu cywilnego duże wątpliwości budziło, zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie, przyznanie użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do zrzeczenia się przysługującego mu prawa. W przeciwieństwie bowiem do prawa własności (179 k.c.) czy ograniczonych praw rzeczowych (246 k.c.) kodeks cywilny nie przewiduje *expresis verbis* takiej możliwości. Zastrzec należy jednak, że wobec uznania art. 179 k.c. za niekonstytucyjny obecnie nie jest możliwe, co do zasady, zrzeczenie się prawa własności na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Co ciekawe, ustawodawca przewidział możliwość zrzeczenia się prawa własności i prawa użytkowania wieczystego w art. 16 ust. 1 u.g.n. oraz jedynie użytkowania wieczystego w art. 17b ust. 3 u.g.n.r.SP. Terminem zrzeczenia się użytkowania wieczystego ustawodawca posługuje się również w ustawie z 24 sierpnia 2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali⁹.

Zgodnie z art. 16 u.g.n. możliwość zrzeczenia się prawa własności oraz użytkowania wieczystego jest uprawnieniem przysługującym państwowym lub samorządowym osobom prawnym. Prawo to ograniczone jest podmiotowo, zarówno po stronie podmiotu zrzekającego się, jak również tego, na rzecz którego następuje zrzeczenie. Państwowe osoby prawne mogą zrzec się przysługującego im prawa jedynie na rzecz Skarbu Państwa, natomiast samorządowe osoby prawne mogą zrzec się swojego prawa tylko na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Należy jedynie zauważyć, że w związku z uchynieniem art. 179 k.c. skreślono ostatnie zdanie art. 16 ust. 1, gdzie mowa była o jego odpowiednim stosowaniu do zrzeczenia się własności i użytkowania wieczystego. W obecnym stanie prawnym, wobec braku odpowiednika art. 179 k.c., należy rozważyć, jakie przepisy można by stosować odpowiednio do zrzeczenia się użytkowania wieczystego, w szczególności jeżeli chodzi o formę tej czynności prawnej.

⁹ Dz.U. z 2001 r. Nr 111, poz. 1196 ze zm. Zasygnalizować jednak należy, że owe „zrzeczenie się” wykazuje zupełnie inne cechy niż w przypadku instytucji wskazanej w art. 16 ust. 1 u.g.n. oraz art. 17 b ust. 3 u.g.n.r.SP. Zagadnienie to zostanie szerzej wyjaśnione w części artykułu dotyczącej nieodpłatnego przeniesienia użytkowania wieczystego.

Zgodnie natomiast z art. 17b ust. 3 u.g.n.r.SP użytkownik wieczysty nieruchomości może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenia w formie aktu notarialnego. Wówczas użytkowanie wieczyste wygasa, a oświadczenie stanowi podstawę do wykreślenia w księdze wieczystej prawa wieczystego użytkowania. W przypadku tego przepisu ustawodawca wprowadza jedynie ograniczenia przedmiotowe. Zrzec się prawa użytkowania wieczystego można wyłącznie w stosunku do nieruchomości, które znajdują się w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych. Warto zwrócić uwagę na określoną wprost formę zrzeczenia się użytkowania wieczystego, a także na skutki dokonania tej czynności. Użytkowanie wieczyste wygasa, w konsekwencji można dopuścić pogląd, że wpis (wykreślenie) w księgach wieczystych ma jedynie charakter deklaratoryjny. Wnioski wynikające z analizy obu wymienionych wyżej przepisów będą mogły być wykorzystane przy próbie wyjaśnienia poszczególnych kwestii związanych z możliwością zrzeczenia się użytkowania wieczystego w innych sytuacjach niż tam wymienione.

Rozważania należy więc zacząć od odpowiedzi na pytanie: czy poza wskazanymi wcześniej przypadkami dopuszczalne jest zrzeczenie się użytkowania wieczystego? Nieliczni przeciwnicy dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego¹⁰ argumentowali swoje stanowisko tym, że przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują *expressis verbis* takiej możliwości. Ponadto zauważano, że ustawodawca umożliwił zrzeczenie się użytkowania wieczystego ściśle określonej grupie podmiotów, tj. państwowym lub samorządowym osobom prawnym oraz osobom, którym użytkowanie wieczyste przysługuje na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Wspomniane wyżej dwa przykłady mają stanowić *lex specialis* od generalnej zasady braku możliwości zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Co więcej, gdyby ustawodawca chciał dopuścić taką możliwość jako zasadę generalną, wprowadziłby takie rozwiązania. Za niedopuszczalnością zrzeczenia się

¹⁰ Patrz np. E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 305-306; A. Cisek, [w:] *System prawa prywatnego*. t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 189-190; Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 590-614.

użytkowania wieczystego przemawiać ma również istota powiązań zachodzących pomiędzy właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i użytkownikiem wieczystym, a także potrzeba ochrony osób trzecich, którym przysługują prawa rzeczowe na użytkowaniu wieczystym¹¹. Pogląd o niedopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie został przyjęty z aprobatą przez orzecznictwo i doktrynę. Za dopuszczalnością zrzeczenia się użytkowania wieczystego opowiedział się niejednokrotnie Sąd Najwyższy¹², a także, w jednym z wyroków, Trybunał Konstytucyjny¹³. Podobne stanowisko wyrazili m.in. S. Rudnicki¹⁴ oraz G. Bieniek¹⁵.

Autorzy opowiadający się za możliwością zrzeczenia się użytkowania wieczystego wywodzą ją przede wszystkim z treści art. 233 k.c. Zgodnie z tym przepisem użytkownik wieczysty może rozporządzać swoim prawem w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste. Wydaje się, że uprawnienie do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie przekracza tak określonej granicy. Fakt, że ustawodawca dopuścił w art. 16 u.g.n. i 17b u.g.n.r.SP możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego, jedynie potwierdza ogólną regułę. Wyjątkowość tych dwóch regulacji nie polega na tym, jak wskazywali przeciwnicy dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego, że stanowią wyjątek od ogólnej zasady niedopuszczalności zrzeczenia

¹¹ Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 612. Autor wskazuje tam, iż użytkownik wieczysty może wyzbyć się przysługującego mu prawa na skutek rozwiązania użytkowania wieczystego, przy uzyskaniu zgody osób trzecich, którym przysługują prawa rzeczowe na użytkowaniu wieczystym.

¹² Zob. np. uchwała SN z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92 (OSNC 1993, nr 4, poz. 53); wyrok SN z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/2005 (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125); uchwała SN z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/2006 (OSNC 2007, nr 3, poz. 39); uchwała SN z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/2006 (OSNC 2007, nr 6, poz. 81); wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 259/08 (OSNIC-ZD D 2009, poz. 98).

¹³ Zob. uzasadnienie wyroku TK z dnia 15 marca 2005 r. K 9/04 (Dz.U. z 2005 r. Nr 48, poz. 462).

¹⁴ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*. Warszawa 2003, s. 400-401.

¹⁵ G. Bieniek, [w:] *Nieruchomości...*, s. 1145-1149.

się użytkowania wieczystego, lecz polegają na odmiennym wskazaniu sposobów zrzeczenia się użytkowania wieczystego w sytuacjach w nich wskazanych¹⁶. Sąd Najwyższy¹⁷ słusznie zauważył, że skoro można zrzec się własności nieruchomości¹⁸ oraz praw rzeczowych ograniczonych, to powinno być dopuszczalne zrzeczenie się prawa pośredniego między wyżej wymienionymi, tj. użytkowania wieczystego¹⁹. Po stwierdzeniu niekonstytucyjności i zaprzestaniu obowiązywania art. 179 k.c. argument ten utracił swoje pierwszoplanowe znaczenie, jednak nie powoduje to, że sam pogląd stał się nieaktualny. Za dopuszczalnością zrzeczenia się użytkowania wieczystego przemawia przede wszystkim interpretacja art. 233 k.c. Ukształtowanie prawa użytkowania wieczystego jako instytucji społecznie doniosłej powoduje, że nie można uprzywilejować w sposób nadmierny jednej ze stron tego stosunku. Z taką sytuacją mielibyśmy do czynienia, odmawiając użytkownikowi wieczystemu prawa do jego zrzeczenia się. Zmuszanie strony omawianego stosunku do trwania w nim może być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy dobrymi obyczajami²⁰.

Przyjmując, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego jest dopuszczalne, należy wskazać, które przepisy mogą stanowić podstawę prawną do dokonania tej czynności. Toczy się spór w tej kwestii sprowadzał się do odpowiedniego stosowania przepisów o zrzeczeniu się własności nieruchomości, tj. art. 179 k.c., albo odpowiedniego stosowania przepisów o zrzeczeniu się ograniczonych praw rzeczowych, tj. art. 246 k.c. Na wstępie rozważań należy wskazać, że większość poglądów w tym zakresie prezentowana była przed wydaniem orzeczenia Trybunału Kon-

¹⁶ Zob. wyrok SN z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/2005 (OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125).

¹⁷ *Tamże*.

¹⁸ Wyrok został ogłoszony przed uchyleniem art. 179 k.c.

¹⁹ Podobne stanowisko zajął J. G ó r e c k i, *Zrzeczenie się nieruchomości (użytkowania wieczystego)*, Rejent 2004, nr 11, s. 78-79.

²⁰ W czasie obowiązywania art. 179 k.c. sądy słusznie uznawały, że prawo użytkowania wieczystego jako prawo rzeczowe kumuluje w sobie cechy właściwe zarówno własności, jak i ograniczonych praw rzeczowych. Jeżeli zatem system prawny dopuszcza możliwość zrzeczenia się tych dwóch praw, to dla wyłączenia takiej możliwości w stosunku do prawa użytkowania wieczystego konieczny byłby wyraźny przepis prawa. Tak SN w uchwale z 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06 (OSNC 2007, nr 6, poz. 81).

stytucyjnego o niekonstytucyjności art. 179 k.c. lub po wydaniu tego wyroku, lecz przed uchyleniem art. 179 k.c.²¹ Początkowo wielu zwolenników zyskał pogląd, że do zrzeczenia się użytkowania wieczystego należy stosować przepisy o zrzeczeniu się własności²². Głównym argumentem przemawiającym za tym, by do zrzeczenia się użytkowania wieczystego stosować art. 179 k.c., była regulacja zawarta w art. 237 k.c., stanowiąca, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Takie stanowisko przyjął również SN w uchwale z dnia 8 września 1992 r.²³, przywołując jednocześnie w uzasadnieniu fragment orzeczenia SN z dnia 17 stycznia 1974 r.²⁴ Tamże Sąd Najwyższy wskazał, że w wypadkach nieuregulowanych w artykułach 232-243 k.c. oraz w umowie o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste należy w razie wątpliwości na tle wykładni posługiwać się analogią przede wszystkim do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących własności. Pogląd taki wspierało to, iż do zrzeczenia się użytkowania wieczystego na podstawie o art. 16 ust 1 u.g.n. również odpowiednie zastosowane miał art. 179 k.c.²⁵

Problem, jaki wyłaniał się z odpowiedniego stosowania art. 179 k.c., stanowiła okoliczność, że użytkowanie wieczyste nie zawsze wygasłoby po złożeniu jednostronnego oświadczenia woli przez użytkownika wieczystego. Wynika to z faktu, iż na mocy art. 17 ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw²⁶, zmieniającego art. 232 k.c., rozszerzono możliwość ustanawiania użytkowania wieczystego na grunty stanowiące

²¹ Zgodnie z pkt II wyroku TK z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04 (Dz.U. z 2005 r. Nr 48, poz. 462) art. 179 k.c. utracił moc obowiązującą z dniem 15 lipca 2006 r.

²² Por. S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 400-401.

²³ Uchwała SN z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92 (OSNCP 1993, z. 4, poz. 53).

²⁴ Postanowienie SN z 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73 (OSNCP 1974, z. 11, poz. 197).

²⁵ Artykuł 16 u.g.n. przewidywał odpowiednie stosowanie art. 179 k.c. aż do wejścia w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218).

²⁶ Dz.U. z 1990 r. Nr 34, poz. 198 ze zm.

własność gmin lub ich związków²⁷. Od tego czasu mogło dochodzić do sytuacji, w których na skutek zrzeczenia użytkowanie wieczyste nie wygasa poprzez konfuzję lecz trwa nadal, przy czym na podstawie art. 179 k.c. w związku z art. 233 i 237 k.c. zmienił się użytkownik wieczysty. Sytuacja taka mogła powstać w przypadku, gdy właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym osoba fizyczna. Na skutek zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez osobę fizyczną użytkowanie wieczyste przysługiwałoby właściwej gminie.

Ponadto nie sposób nie zauważyć, że odesłanie zawarte w art. 237 k.c. do przepisów o przeniesieniu nieruchomości nie wskazuje jednoznacznie na możliwość stosowania art. 179 k.c. w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Przepisy dotyczące przeniesienia własności zostały zawarte w art. 155-171 k.c. Artykuł 179 k.c. został natomiast umiejscowiony w rozdziale III określającym inne wypadki nabycia i utraty własności.

Zmiana linii orzeczniczej Sądu Najwyższego zauważalna jest dopiero po wyroku Trybunału Konstytucyjnego²⁸ stwierdzającym niekonstytucyjność art. 179 k.c. W swoim uzasadnieniu Trybunał Konstytucyjny wyraził pogląd, że w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie dochodzi do zmiany użytkownika wieczystego. Użytkownik wieczysty wywodzi bowiem swoje 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 właściciela²⁹. Trybunał jednoznacznie określił, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego, jako prawa na rzeczy cudzej, powinno zostać dokonane wobec właściciela, przez co wyraźnie opowiedział się za stosowaniem art. 246 k.c. Taką podstawę prawną zrzeczenia się użytkowania wieczystego przyjął obecnie Sąd Najwyższy³⁰. Z poglądem tym należy się zgodzić³¹. Podkre-

²⁷ Wcześniej jedynie grunty Skarbu Państwa.

²⁸ Wyrok TK z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04 (Dz.U. Nr 48, poz. 462).

²⁹ *Tamże*.

³⁰ Por.: uchwała SN z 19 maja 2006 r., III CZP 26/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 39), uchwała SN z z 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06 (OSNC 2007, nr 6, poz. 81), odmiennie postanowienie SN z 4 listopada 2005 r., V CK 784/2004 (LexPolonica nr 407633).

³¹ Odmienny pogląd wyraził C. Woźniak, *Użytkowanie...*, s. 173-176.

ślenia jednocześnie wymaga okoliczność, że stanowisko SN w zakresie dopuszczenia możliwości zrzeczenia się użytkowania wieczystego odpowiada potrzebom obrotu prawnego. Fakt przyjmowania różnych podstaw prawnych³², a może nawet pewna niekonsekwencja w tym zakresie, winny być właśnie rozpatrywane przez pryzmat dostosowywania obowiązujących przepisów prawa cywilnego przez Sąd Najwyższy do potrzeb obrotu prawnego. Takie działania, wobec braku skutecznej reakcji ustawodawcy³³, zasługują na szczególną aprobatę. Trzeba jednak zastrzec, że nie powinno to stanowić reguły, gdyż obowiązek dbania o jakość prawa obciąża przede wszystkim ustawodawcę.

Mimo opowiedzenia się za stosowaniem art. 246 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że art. 179 k.c. należy stosować *per analogiam* w odniesieniu do formy zrzeczenia się omawianego prawa. Wynika to głównie z faktu, iż użytkowanie wieczyste ze względu na swoją doniosłość gospodarczą jest bardziej zbliżone do własności niż do ograniczonych praw rzeczowych. W związku z powyższym przyjmowano, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego winno być dokonane w formie aktu notarialnego³⁴.

³² Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2009 r. przyjął, że „artykuł 179 § 1 k.c. ma zastosowanie przez analogię do zrzeczenia się użytkowania wieczystego, jeżeli oświadczenie o zrzeczeniu zostało złożone w czasie jego obowiązywania.” (V CSK 259/08, OSNIC-ZD D 2009, poz. 98).

³³ Zob. G. Bieniek, *Nieruchomości...*, s. 1132-1133.

³⁴ Podobne poglądy wyrażano w okresie pomiędzy wydaniem wyroku TK o niekonstytucyjności art. 179 k.c. a utratą mocy obowiązującej owego artykułu, tj. z dniem 15 lipca 2006 r. Jednocześnie w tym czasie szeroko prezentowano znajdujące się jeszcze w sejmie projektowane rozwiązania wskazujące na fakt, iż zrzeczenie użytkowania wieczystego będzie wymagało zachowania formy aktu notarialnego. Niestety projektowane zmiany do dziś nie weszły w życie, a w związku z tym, że art. 179 k.c. utracił już moc obowiązującą, nie sposób przyjąć, że może być on nadal stosowany *per analogiam* w odniesieniu do formy zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Brak jest bowiem jakichkolwiek argumentów, by do stanów faktycznych zaistniałych po 15 lipca 2006r. stosować nieobowiązujący już przepis kodeksu cywilnego. Brak jest również podstaw, by do formy zrzeczenia się użytkowania wieczystego stosować odpowiednio art. 158 k.c. w zw. z art. 237 k.c. Po pierwsze, trzeba zauważyć, że – co wskazano już wyżej – skutkiem zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie jest przeniesienie tego prawa na inny podmiot, lecz wygaśnięcie tego prawa. Ponadto art. 158 k.c. dotyczy umów, nie zaś jednostronnych oświadczeń woli.

Wymogów co do formy zrzeczenia się użytkowania wieczystego należy poszukiwać w art. 246 k.c. oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³⁵. Z regulacji dotyczącej ograniczonych praw rzeczowych wynika, że jeżeli prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej, co niewątpliwie odnosi się do użytkowania wieczystego, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej. Trzeba więc zauważyć, iż ustawa nie wymaga formy aktu notarialnego do skutecznego złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego. Wystarczającą formą jest taka, która spowoduje możliwość wykreślenia użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Zgodnie z art. 31 u.k.w.h. formą taką jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym. Rozwiązanie to w obowiązującym stanie prawnym wydaje się być wystarczające, a fakt, że ustawodawca do tej pory nie uregulował tej kwestii w sposób odmienny, nie powinien skutkować nakładania na użytkowników wieczystych obowiązku dochowania szczególnych wymogów co do formy omawianej czynności prawnej. Mimo to trzeba zauważyć, że takie rozwiązanie powoduje pewną niespójność w zakresie regulacji o użytkowaniu wieczystym, która winna zostać uporządkowana przez ustawodawcę. Należałoby postulować, by powstanie, przeniesienie i wygaśnięcie użytkowania wieczystego na podstawie czynności prawnej uwarunkowane zostało takimi samymi wymaganiami co do formy tych czynności, tj. formą aktu notarialnego.

Szczegółnej analizy w zakresie dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego wymaga sytuacja, w której użytkownik wieczysty zrzeka się omawianego prawa, z którym związana jest odrębna własność budynków i innych urządzeń. Wątpliwości powstają bowiem w związku z tym, że w aktualnym stanie prawnym ustawodawca nie przewiduje możliwości zrzeczenia się własności przez nieograniczony krąg podmiotów. Na uwagę zasługuje wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 r.³⁶, w którym to wskazano, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, niezawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). W uza-

³⁵ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: u.k.w.h.

³⁶ Wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/2000 (OSP 2004, nr 5, poz. 62).

sadnieniu niniejszego wyroku Sąd Najwyższy co prawda wskazał na poglądy doktryny, w których zauważa się, że prawo własności budynków dzieli los prawny użytkowania wieczystego, co powoduje, iż zbycie użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków. Jednocześnie zauważył jednak, że użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków i innych urządzeń.

Analogiczne stosowanie wskazanego wyroku do zrzeczenia się użytkowania wieczystego powodowałoby konieczność zrzekania się nie tylko użytkowania wieczystego, lecz również zrzeczenia się odrębnej własności budynków i urządzeń. Oświadczenie o zrzeczeniu się jedynie użytkowania wieczystego byłoby nieważne w związku z faktem, iż nie obejmuje także odrębnej własności budynków i urządzeń. Z kolei zrzeczenie się użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynków i urządzeń również byłoby czynnością nieważną, w związku z tym, że w obowiązującym stanie prawnym nie można zrzec się własności nieruchomości. Brak jest bowiem podstaw do odpowiedniego stosowania art. 179 k.c. wobec utracenia jego mocy obowiązującej. Można by zatem dojść do wniosku, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego, z którym związana jest odrębna własność budynków i urządzeń, jest w ogóle niedopuszczalne.

Powyższy pogląd, choć możliwy do obrony, jest zbyt restrykcyjny. Należy zauważyć, iż, jak wskazano wcześniej, zrzeczenie się użytkowania wieczystego nie powoduje przeniesienia tego prawa na inną osobę, lecz jego wygaśnięcie. Nie można więc twierdzić, że jego zrzeczenie się mogłoby doprowadzić do pozostania w obrocie prawa z nim związanego. W przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego związane z nim prawo własności budynków i urządzeń zawsze wygasa. Sąd Najwyższy³⁷ wskazywał, iż dodatkowe zrzeczenie się własności budynków i urządzeń nie jest konieczne do skutecznego zrzeczenia się użytkowania wieczystego³⁸.

³⁷ Uchwała SNz dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92 (OSNCP 1993, z. 4, poz. 53).

³⁸ W tym miejscu zasygnalizować jedynie należy, że we wskazanym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził również, iż zrzeczenie odrębnej własności budynków i urządzeń jest istotne z punktu widzenia interesu Skarbu Państwa. Składając takie oświadczenie woli, użytkownik wieczysty rezygnuje z wynagrodzenia za pozostawione na użytkowanym gruncie budynki i urządzenia. Pamiętać jednak trzeba, że wyrok ten zapadł jeszcze przed uchYLENIEM art. 242 k.c. i art. 179 k.c. Istnieją zatem uzasadnione wątpliwości co do aktu-

Ponadto, jak już wcześniej wskazano, prawo polskie nie przewiduje możliwości zrzeczenia się prawa własności, poza wskazanym wyjątkiem w art. 16 u.g.n., w związku z czym użytkownik wieczysty nie może skutecznie złożyć oświadczenia woli o zrzeczeniu się własności budynków i urządzeń. Uznać zatem należy, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego wywrze z mocy prawa skutek na odrębne prawo własności budynków i urządzeń³⁹.

3. Dopuszczalność, sposób i forma wyzbycie się użytkowania wieczystego poprzez bezpłatne przekazanie prawa na inny podmiot

Użytkownik wieczysty może, zgodnie z art. 233 k.c., rozporządzać swoim prawem w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jednocześnie przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie można wyłączyć ani ograniczyć uprawnienia użytkownika wieczystego do przeniesienia przysługującego mu prawa, co wynika z art. 57 § 1 k.c. W związku z powyższym użytkownik wieczysty może przysługujące mu prawo zbyć na podstawie umowy sprzedaży, zamiany, darowizny oraz bezpłatnego przekazania. Można zatem zadać sobie pytanie, czy wobec powyższego dopuszczenie możliwości zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest konieczne i celowe?

Umowa sprzedaży, zamiany oraz darowizny użytkowania wieczystego może zostać zawarta z nieograniczonym kręgiem podmiotów. Natomiast umowa bezpłatnego przekazania, jako że zawsze następuje na rzecz podmiotów ściśle określonych i wykazuje podobną funkcję⁴⁰ do zrzeczenia się użytkowania wieczystego, wymaga odrębnego omówienia. Poczynione rozważania powinny być kluczem do odpowiedzi na wyżej posta-

alności poglądu tam wskazanego, w szczególności w związku z nową regulacją zawartą w art. 33 ust. 2 u.g.n. Problem ten jest przedmiotem rozważań w dalszej części artykułu.

³⁹ Por. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 613-614.

⁴⁰ Zarówno poprzez zrzeczenie się użytkowania wieczystego, jak i na podstawie umowy o bezpłatne przekazanie użytkownik wieczysty wyzbywa się przysługującego mu prawa, nie nabywając jednocześnie roszczenia pieniężnego względem gminy lub Skarbu Państwa za dokonaną czynność.

wione pytanie. Po pierwsze, należy zauważyć, że zgodnie z art. 155 w zw. z art. 237 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia użytkowania wieczystego powoduje przeniesienie tego prawa na nabywcę.

Wydaje się, iż nieodpłatne przekazanie użytkowania wieczystego jest dopuszczalne na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali⁴¹ oraz kodeksu cywilnego. Do 2008 r. podstawą prawną dokonania takiej czynności prawnej była również ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o restrukturyzacji górnictwa węgla kamiennego w latach 2003-2006⁴².

W art. 33 ustawy o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali przewidziano możliwość „zrzeczenia się” przez Polskie Huty Stali własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niewykorzystywanych na cele produkcyjne. „Zrzeczenie” takie następuje na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A., w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, za zgodą walnych zgromadzeń Agencji i PHS S.A.

Podobna regulacja znajdowała się w art. 32 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o restrukturyzacji górnictwa węgla kamiennego w latach 2003-2006, zgodnie z którym przedsiębiorstwo górnicze mogło „zrzec się” za zgodą walnego zgromadzenia tego przedsiębiorstwa na rzecz gminy górniczej własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niewykorzystanych na cele produkcyjne. Również i w tym przypadku zrzeczenia dokonywano w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Wydaje się, że czynność prawna nazwana w wyżej wskazanych regulacjach „zrzeczeniem się” jest w rzeczywistości umową nieodpłatnego przeniesienia⁴³. Zrzeczenie się prawa jest bowiem jednostronną czynnością prawną, nie zaś umową. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ustawodawca mimo zastosowania zwrotu „zrzeczenie się” uregulował w rzeczywistości umowę nieodpłatnego przekazania, przez którą określени użytkownicy wieczystości mogą wyzbyć się przysługującego im prawa użytkowania wieczystego na rzecz ściśle określonych podmiotów.

⁴¹ Dz.U. Nr 111, poz. 1196 ze zm.

⁴² Dz.U. Nr 210, poz. 2037 ze zm.

⁴³ Tak G. Bieniek, [w:] *Nieruchomości...*, s. 1145-1149.

Użytkownicy wieczystości niewskazani wyżej mogą zawierać umowy nieodpłatnego przekazania na podstawie regulacji zawartej w art. 901¹-901² k.c. Zgodnie z art. 901¹ k.c, przez umowę przekazania nieruchomości jej właściciel zobowiązuje się nieodpłatnie przenieść na gminę albo na Skarb Państwa własność nieruchomości. Umowa taka wywołuje również skutki rozporządzające, co wynika z art. 155 w zw. z art. 901¹ k.c. Charakterystycznym w niniejszej umowie jest to, że drugą stroną umowy nie może być każdy podmiot występujący w obrocie cywilnoprawnym. Użytkownik wieczysty może bowiem zawrzeć taką umowę co do zasady jedynie z gminą miejsca położenia całej albo części nieruchomości. Należy zauważyć, że gmina, z którą ma zostać zawarta umowa, nie musi być właścicielem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Może bowiem zdarzyć się sytuacja, że właścicielem gruntu będzie inna gmina niż ta, w której obrębie znajduje się nieruchomość. Jeżeli działka znajduje się w granicach więcej niż jednej gminy, użytkownik wieczysty będzie miał swobodę w wyborze, której gminie złoży zaproszenie do zawarcia umowy. Jednocześnie wydaje się, iż w przypadku, gdy gmina odmówi zawarcia umowy, użytkownik wieczysty przed złożeniem zaproszenia Skarbowi Państwa będzie musiał złożyć zaproszenie do zawarcia umowy innym gminom, w których obrębie znajduje się przedmiot użytkowania wieczystego. Skarb Państwa może być stroną takiej umowy z dotychczasowym użytkownikiem wieczystym tylko wyjątkowo, to jest wtedy, gdy gmina miejsca położenia całej albo części nieruchomości nie skorzysta z zaproszenia do jej zawarcia w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia zaproszenia. Zaproszenie takie, jeżeli zawiera postanowienia istotne umowy, uważa się za ofertę⁴⁴, którą użytkownik jest związany przez okres trzech miesięcy od czasu jej złożenia drugiej stronie.

Podobnie jak przy zrzeczeniu się użytkowania wieczystego wątpliwości może budzić kwestia, czy w umowie bezpłatnego przekazania należy pod rygorem nieważności złożyć również oświadczenie o przeniesieniu własności budynków i innych urządzeń. Autorzy stoją jednak na stanowisku, konsekwentnie jak w przypadku zrzeczenia się użytkowania

⁴⁴ Por. P. G u m i ń s k i, *Wyzbycie się nieruchomości – umowa przekazania nieruchomości*, PPH 2009, nr 2, s. 34.

wieczystego, że czynność prawna, której przedmiotem jest prawo główne, odnosi również skutek *ex lege* na prawa z nim związane⁴⁵.

Z uwagi na powyższe nie wydaje się być uzasadniony pogląd, by przyznanie użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nie było celowe wobec możliwości wyzbycia się tego prawa na podstawie umowy bezpłatnego przekazania. Mimo podobnego skutku, jaki niosą za sobą te dwie różne czynności prawne dla użytkownika wieczystego, zachodzą istotne różnice co do sposobu dokonania tychże czynności. Szczególnie niekorzystnym, z punktu widzenia użytkownika wieczystego, który stara się wyzbyć przysługującego mu prawa, jest okres, jaki może upłynąć od złożenia oferty przez uprawnionego do czasu zawarcia tej umowy. Zwrócić również uwagę należy na okoliczność, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego następuje jedynie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, nie zaś w formie aktu notarialnego, jak to jest w przypadku umowy bezpłatnego przeka-

⁴⁵ We wskazywanym już wyroku z dnia z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/2000, SN stanął na stanowisku, że brak postanowień w umowie przenoszącej użytkowanie wieczyste dotyczących przeniesienia własności budynków i urządzeń powoduje nieważność umowy. Wydaje się, że powyższy wyrok godzi niejako w istotę praw związanych. Z pewnością bowiem ustawa o gospodarce nieruchomościami nie dopuszcza do sytuacji, by budynki znajdujące się na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, a będące przedmiotem odrębnego prawa własności, mogły stanowić oddzielny przedmiot obrotu od użytkowania wieczystego. W ocenie autorów reguła ta dotyczy sytuacji, gdy użytkownik wieczysty chciałby przenieść jedynie własność budynków i innych urządzeń z wyraźnym zastrzeżeniem, że nie przenosi jednocześnie użytkowania wieczystego lub w przypadku gdy przenosi użytkowanie wieczyste, jednocześnie wyraźnie wyłączając skutek w postaci przeniesienia odrębnej własności budynków i urządzeń. Trudno natomiast zgodzić się z tezą, że niezłożenie wyraźnego oświadczenia woli o przeniesieniu odrębnej własności budynków i urządzeń wraz z przeniesieniem użytkowania wieczystego należy rozumieć w ten sposób, iż wolą składającego oświadczenie było jedynie przeniesienie użytkowania wieczystego z wyłączeniem przeniesienia odrębnej własności budynków i urządzeń. Takie stanowisko wydaje się kolidować z ogólnymi zasadami wykładni oświadczeń woli. Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego niejednokrotnie podkreślano, że prawo użytkowania wieczystego terenu państwowego jest w stosunku do prawa własności budynków prawem nadrzędnym, a zatem powinno dzielić los prawny użytkowania wieczystego. W związku z powyższym wydaje się, że w umowie przenoszącej prawo użytkowania wieczystego nie trzeba pod rygorem nieważności składać oświadczenia o przeniesieniu odrębnego prawa własności. Podobne stanowisko zajął M. G u t o w s k i, [w:] *Glosa do wyroku SN z dnia 23 stycznia 2003 r. II CKN 1155/00*, Przegląd Sądowy 2004, nr 11-12, s. 152.

zania. Ponadto, jak już wspomniano, w oparciu o art. 233 k.c. uprawnienie do złożenia jednostronnego oświadczenia woli o określonej treści stanowi odrębny od przeniesienia umownego sposób rozporządzenia użytkowaniem wieczystym. Użytkownik wieczysty może na skutek zrzeczenia wyzbyć się przysługującego mu prawa niezależnie od woli gminy czy Skarbu Państwa. Taka sytuacja jest korzystniejsza dla użytkownika wieczystego. W związku z powyższym należy dojść do wniosku, iż z punktu widzenia użytkownika wieczystego uprawnienie do zrzeczenia się przysługującego mu prawa jest konieczne i celowe.

4. Skutki zrzeczenia się użytkowania wieczystego

Zrzeczenie się użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa. Taki sam los prawny spotyka odrębną własność budynków i innych urządzeń. Jeżeli prawo użytkowania wieczystego wygaśnie, to budynki i urządzenia stanowiące przedmiot odrębnej własności stają się częścią składową gruntu zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*.

Ważnym problemem dotyczącym zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest kwestia określenia momentu wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek dokonania takiej czynności. W konsekwencji przyjęcia, że podstawą prawną do zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest stosowany *per analogiam* art. 246 k.c., uznać należy, iż użytkowanie wieczyste wygasa nie w chwili złożenia stosownego oświadczenia woli, lecz w chwili wykreślenia prawa z księgi wieczystej (art. 246 § 2 k.c.). Taka sytuacja wpływa pozytywnie na bezpieczeństwo obrotu prawnego. Przede wszystkim, właściciel gruntu, jako uczestnik postępowania o wpis w księdze wieczystej, może w jego toku przedstawiać zarzuty co do skuteczności oświadczenia o zrzeczeniu się prawa⁴⁶. Ponadto takie rozwiązanie gwarantuje unikanie rozbieżności pomiędzy treścią ksiąg wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym⁴⁷.

Innym mogącym budzić kontrowersje problemem jest możliwość dochodzenia zwrotu nakładów poczynionych przez użytkownika wieczystego. Powstaje bowiem pytanie, czy użytkownik wieczysty zawsze może

⁴⁶ W szczególności w zakresie wad oświadczeń woli.

⁴⁷ Zob. uchwała SN z dnia 19 maja 2006 r. III CZP 26/2006 (OSNC 2007, nr 3, poz. 39).

dochodzić zwrotu poczynionych nakładów? Wątpliwości w tym zakresie mogą się pojawiać zarówno co do zasady, jak i poszczególnych przypadków. Jak wcześniej wskazano, jeżeli użytkownik zrzeka się swojego prawa, to obejmuje swoim oświadczeniem również skutek w postaci przejścia na właściciela gruntu prawa własności budynków i urządzeń. Problem pojawia się, gdy w oświadczeniu o zrzeczeniu nie postanowiono jednocześnie w kwestii nakładów. W takiej sytuacji możliwe są dwa podejścia. Pierwsze, uznające, że należy w takim przypadku zwrócić użytkownikowi poczynione nakłady⁴⁸ oraz drugie – przeciwnie⁴⁹. Dopuszczając możliwość żądania zwrotu poczynionych przez użytkownika wieczystego nakładów na grunt należy liczyć się z tym, że spowoduje to obciążenie sporymi niekiedy kosztami takiej czynności właściciela gruntu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w przepisach tytułu II księgi drugiej k.c. ustawodawca nie przewidział możliwości dochodzenia przez użytkownika zwrotu nakładów poczynionych na grunt oddany w użytkowanie wieczyste⁵⁰. Zagadnienie wynagrodzenia za budynki i urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste zostało

⁴⁸ W celach porządkowych należy jedynie wspomnieć, że przez pojęcie nakładów należy rozumieć zmiany poczynione w przedmiotach materialnych. Powszechnie rozróżnia się nakłady konieczne, użytkowe i zbytkowe. Nakłady konieczne są to nakłady ponoszone w celu utrzymania rzeczy w stanie nadającym się do jej normalnego funkcjonowania i możliwości korzystania z niej w pełnym zakresie. Nakłady użytkowe prowadzą do ulepszenia przedmiotu oraz podniesienia jego wartości, natomiast nakłady zbytkowe dokonywane są w celu nadania przedmiotowi charakteru i wyglądu odpowiadającego upodobaniom tego, który tych nakładów dokonuje. T. D y b o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. I: *Prawo zobowiązań. Część ogólna*, Ossolineum 1981, s. 152.

⁴⁹ Nie powinno budzić wątpliwości, że jeżeli dopuścić możliwość domagania się zwrotu nakładów, to użytkownik wieczysty może ich żądać jedynie od właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, bowiem to on staje się ich właścicielem zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*.

⁵⁰ Zgodnie z nieobowiązującym już art. 242 k.c. w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego za wzniesione przez użytkownika wieczystego lub nabyte przez niego na własność budynki i inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu należy mu się wynagrodzenie. W pierwszej kolejności wysokość wynagrodzenia powinna przewidywać umowa łącząca strony. Dopiero gdy brak było stosownych postanowień umownych, użytkownikowi należała się jedna czwarta części wartości budynków i innych urządzeń istniejących w dniu zwrotu użytkowanego gruntu. Jednakże ustawodawca nie przewidywał wynagrodzenia, jeżeli budynki i urządzenia zostały wzniesione wbrew postanowieniom umowy.

uregulowane w art. 33 ust 2 tejże ustawy. Przepis ten przewiduje, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wspomniane wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Jak podkreśla się w doktrynie, powyższa zasada ma zastosowanie niezależnie od tego, czy strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w oparciu o art. 239 § 2 pkt 4 k.c., określiły należne wynagrodzenie za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego⁵¹. Podobnie jak w poprzednim stanie prawnym, również i obecnie ustawa nie przewiduje wynagrodzenia za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy.

Uchylenie art. 242 k.c. i zastąpienie go art. 33 ust. 2 u.g.n. spowodowało, że ustawodawca zawęził krąg sposobów wygaśnięcia użytkowania wieczystego, za które przysługiwać może wynagrodzenie. Zgodnie bowiem z art. 242 k.c. omawiane wynagrodzenie przysługiwało w przypadku, gdy użytkowanie wieczyste wygasło bez względu na przyczynę. Natomiast obecnie wynagrodzenie przysługuje jedynie w sytuacji, gdy wygaśnięcie następuje na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu. Rodzi się zatem pytanie, czy domaganie się wynagrodzenia określonego w art. 33 ust. 2 u.g.n. jest obecnie jedynym sposobem na dochodzenie przez użytkownika wieczystego poczynionych nakładów? W tym miejscu należy zaznaczyć, iż art. 33 ust. 2 u.g.n. reguluje wyłącznie sytuacje ściśle tam wskazane. Przepis ten określa tylko ekwiwalent, który przysługuje użytkownikowi wieczystemu za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Jednocześnie regulacja ta nie obejmuje innych nakładów, jak również nakładów w postaci budynków i urządzeń wzniesionych wbrew postanowieniom umowy. Ponadto należy zauważyć, iż wygaśnięcie umowy w sposób określony w art. 33 u.g.n. wynika

⁵¹ Zob. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, Warszawa 2005, s. 195.

jedynie z upływu czasu, woli właściciela gruntu (przez rozwiązanie umowy na mocy art. 240) lub wspólnej woli użytkownika wieczystego i właściciela gruntu (na mocy rozwiązania umowy przez obie strony). W takim przypadku pozycja użytkownika wieczystego byłaby o wiele słabsza niż właściciela gruntu. W szczególności uznać należy, że taka sytuacja byłaby niekorzystna dla zrzekającego się użytkowania wieczystego.

Z drugiej jednak strony trzeba zauważyć, że uchylenie art. 242 k.c. i wprowadzenie art. 33 ust. 2 u.g.n. wyraźnie uwidacznia wolę ustawodawcy w kwestii roszczeń przysługujących użytkownikowi wieczystemu względem właściciela gruntu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego. W związku z powyższym uznać należy, że w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego w sposób wskazany w art. 33 ust. 2 u.g.n. użytkownik wieczysty może domagać się stosownego wynagrodzenia, którego wartość odpowiada wartości wzniesionych lub nabytych na własność budynków lub urządzeń według wartości na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego⁵². Wydaje się, iż taka regulacja ustawy o gospodarce nieruchomościami określa swoiste minimum ochrony interesów użytkownika wieczystego, które wolą stron może zostać odmiennie ukształtowane w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Z treści samej umowy może wynikać, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany do poczynienia znacznych nakładów na grunt oddany w użytkowanie wieczyste, które to nakłady nie będą mogły zostać rozliczone na podstawie art. 33 ust. 2 u.g.n. W takich wypadkach uzależnienie zawarcia umowy przez właściciela gruntu od braku konieczności zwrotu przedmiotowych nakładów powinno być oceniane w oparciu o art. 388 k.c. oraz zasady współzycia społecznego. Nie powinno natomiast budzić wątpliwości, że użytkownik wieczysty, wobec braku odmiennych postanowień umownych, w ogóle nie może żądać zwrotu wartości nakładów w postaci wzniesionych budynków i urządzeń, jeżeli zostały one wzniesione wbrew postanowieniom umownym. Wskazuje

⁵² Wydaje się, że takie rozliczenie obejmuje jedynie te nakłady, które mają wpływ na zwiększenie wartości budynków i urządzeń w chwili wygaśnięcia użytkowania rzeczy. Należy tu jedynie zasygnalizować, iż możliwość żądania wynagrodzenia w części, w której obejmuje ono wartość nakładów zbytkowych wpływających na zwiększenie wartości budynków i urządzeń, należy rozpatrywać przez pryzmat zasad współzycia społecznego.

się, że jest to swoista sankcja cywilna nałożona na użytkownika wieczystego⁵³. Trzeba zasygnalizować, iż inne rozwiązanie, tj. dopuszczające możliwość dochodzenia zwrotu wartości tychże budynków i urządzeń, np. na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, mogłoby pozbawić skuteczności omawianą sankcję.

Jednakże nie powinno budzić wątpliwości, że użytkownik wieczysty, zrzekając się przysługującego mu prawa, pozbawia się możliwości dochodzenia roszczeń pieniężnych w związku z poczynionymi przez siebie nakładami. Wskazać bowiem należy, iż zrzeczenie się nie jest sposobem wygaśnięcia użytkowania wieczystego, za które może przysługiwać wynagrodzenie wskazane w art. 33 ust. 2 u.g.n. Ponadto nie można mówić w takiej sytuacji nawet o bezpodstawnym wzbogaceniu po stronie właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Przysporzenie majątkowe następuje w tym wypadku na skutek oświadczenia woli użytkownika wieczystego i ustawowych konsekwencji, jakie przewiduje ustawa.

5. Podsumowanie

Jak wynika z powyższych rozważań, kwestia sposobów i skutków wyzbycia się użytkowania wieczystego wzbudzała i nadal wzbudza wiele kontrowersji. Wydaje się, że problem wynika ze specyficznego charakteru badanego prawa, odmiennych regulacji w różnych aktach prawnych oraz konieczności odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących własności oraz ograniczonych praw rzeczowych. Wydaje się, iż użytkownik wieczysty może wyzbyć się użytkowania wieczystego zarówno na podstawie jednostronnego oświadczenia woli poprzez zrzeczenie się, poprzez umowne przeniesienie oraz rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Jednocześnie czynności te wywołują określone skutki cywilnoprawne, przede wszystkim co do odrębnej własności budynków i innych urządzeń, jak również co do możliwości zwrotu poczynionych przez użytkownika nakładów. Nie da się jednak ukryć, iż pewne kwestie związane z użytkowaniem wieczystym powinny w końcu zostać odrębnie uregulowane, gdyż obecna sytuacja powoduje wiele wątpliwości interpretacyjnych.

⁵³ Patrz A. Cisek, [w:] *System...*, s. 200.