

## Użytkownik wieczysty może zrzec się swojego prawa

**Można się zrzec użytkownika wieczystego. Możliwość rozporządzania tym prawem została bowiem przez ustawodawcę przewidziana w kodeksie cywilnym. Została przy tym uregulowana w sposób ogólny, bez określenia katalogu dopuszczalnych rozporządzeń, co pozwala przyjąć, że odnosi się także do zrzeczenia się prawa – jako typowego sposobu rozporządzania prawem.**

**Tak uznał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 kwietnia 2015 r. (V CSK 393/14).**

Spółka akcyjna złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego o zrzeczeniu się – na podstawie art. 246 § 1 i 2 kodeksu cywilnego – prawa użytkownika wieczystego nieruchomości. Akt notarialny zawierał również wniosek spółki o wykreślenie z księgi wieczystej wpisów dotyczących tego prawa.

Skarb Państwa (właściciel nieruchomości) zakwestionował dopuszczalność zrzeczenia się przez spółkę prawa użytkownika wieczystego i wszczął postępowanie sądowe w tej sprawie. Sąd rejonowy wskazał jednak, że zgodnie z art. 233 k.c. użytkownik wieczysty może w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i przez umowę rozporządzać swoim prawem oraz że uprawnienie do zrzeczenia się prawa użytkownika wieczystego jest jedną z form rozporządzania prawem. Użytkowanie wieczyste jest przy tym prawem na rzeczy cudzej, wobec czego dopuszczalne jest zastosowanie art. 246 k.c. i przyjęcie, że zrzeczenie się użytkownika wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa. W konsekwencji sąd uznał, że oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkownika wieczystego jest zgodne z prawem i skuteczne.

Przeciwnego zdania był już sąd okręgowy, rozpatrujący apelację wniesioną przez Skarb Państwa. Stwierdził on, że podstawę prawną zrzeczenia się tego prawa stanowił nieobowiązujący już art. 179 § 1 k.c., który dopuszczał zrzeczenie się prawa własności nieruchomości. Umiejscowienie przepisów o użytkowaniu wieczystym w kodeksie cywilnym oraz cechy konstrukcyjne tego prawa zbliżają je bardziej do prawa własności niż do ograniczonych praw rzeczowych. Na tej podstawie apelacja została uwzględniona.

Spółka nie zgodziła się jednak z postanowieniem sądu okręgowego i wniosła skargę kasacyjną. Sąd Najwyższy stwierdził, iż istnieje możliwość zrzeczenia się prawa użytkownika wieczystego, a wynika ona z art. 233 k.c. Uregulowane tam prawo rozporządzania ujęte jest bowiem w sposób bardzo ogólny, co pozwala do jego zakresu zaliczyć również zrzeczenie się prawa.

### Komentarz eksperta

**Tomasz Pleśniak, Senior Associate, [radca prawny Wrocław](#) Rödl & Partner**

W kodeksie cywilnym prawo użytkownika wieczystego zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przy tym ustawodawca nie uregulował wprost możliwości zrzeczenia się tego prawa. Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie nie ma wątpliwości co do tego, że jest ono dopuszczalne. Wynika bowiem z uprawnienia do rozporządzania przez użytkownika swoim prawem.

Natomiast wyraźnie rozbieżne poglądy dotyczą już samej podstawy prawnej zrzeczenia się prawa.

Jako pierwszą podstawę podaje się nieobowiązujący już artykuł 179 k.c., który przewidywał, że właściciel może się wyzbyć własności nieruchomości, zrzekając się jej. Został on uznany przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodny z art. 2 i art. 165 konstytucji. Warto jednak podkreślić, że za wadliwą uznano jedynie regulację trybu zrzeczenia się prawa własności, a nie samą dopuszczalność jednostronnej rezygnacji ze swego prawa przez właściciela nieruchomości.

W późniejszych orzeczeniach, by wypełnić lukę w prawie, SN powoływał się już na art. 246 k.c., ponieważ, jak zauważono, stosowanie tego przepisu bardziej odpowiada istocie prawa użytkownika wieczystego. Jego celem jest bowiem uzyskanie korzyści przez uprawnionego kosztem obciążenia nieruchomości i tym samym jej właściciela. Natomiast w komentowanym postanowieniu Sąd Najwyższy wskazał, że ogólną cechą praw rzeczowych w polskim systemie prawnym jest możliwość jednostronnej rezygnacji z nich przez uprawnionego. Znajduje to zastosowanie

zarówno do prawa własności, jak i praw ograniczonych. W omawianej sprawie kluczowe znaczenie ma wykładnia systemowa art. 233 k.c., w którym ustawodawca przewidział możliwość rozporządzania prawem użytkowania wieczystego. Owa możliwość została ujęta w sposób ogólny, bez określenia katalogu dopuszczalnych rozporządzeń. Dzięki temu należy przyjąć, że odnosi się ona także do zrzeczenia się prawa. Dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest uzasadniona również przez funkcję tego prawa, ponieważ pozbawienie użytkownika wieczystego możliwości zrzeczenia się swego prawa obniżałoby funkcjonalność użytkowania wieczystego i jego ekonomiczną przydatność. Ponadto regulacja zawarta w art. 246 k.c. uzasadnia twierdzenie, że skoro ustawodawca zezwala na zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, powinien także dopuszczać zrzeczenie się prawa „wyższego rzędu”, tj. prawa użytkowania wieczystego.

W świetle powyższego Sąd Najwyższy przychylił się w omawianej sprawie do dotychczasowego stanowiska w orzecznictwie, uznając za właściwe stosowanie w drodze analogii art. 246 k.c. do przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/302199995-Uzytkownik-wieczysty-moze-zrzec-sie-swojego-prawa.html/?template=restricted>