

## UZASADNIENIE

W dniu 11 czerwca 2021 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku E. B. i A. B. z udziałem Miasta Ł. o wykreślenie z działu II księgi wieczystej Kw Nr (...) wpisu ujawnionego na rzecz wnioskodawców udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w udziale wynoszącym 1/24 części, dokonał żądanego wykreślenia.

Apelację od tego wpisu złożył uczestnik postępowania, zaskarżając go w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z zasądzeniem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych oraz zarzucając naruszenie:

- art. 237 k.c. w związku z art. 902<sup>1</sup> k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że jednostronne oświadczenie woli współużytkowników wieczystych nieruchomości o zrzeczeniu się wynoszącego 1/24 część udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), wyrażone w formie aktu notarialnego, stanowi podstawę zrzeczenia się udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;
- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. w związku z art. 626<sup>8</sup> § 3 k.p.c. poprzez uznanie, że jednostronne oświadczenie woli współużytkowników wieczystych nieruchomości o zrzeczeniu się wynoszącego 1/24 część udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), wyrażone w formie aktu notarialnego, stanowi podstawę zrzeczenia się udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i dokonania z tego tytułu wpisu w księdze wieczystej.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy domagali się oddalenia jej w całości i zasądzenia od uczestnika postępowania zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Skutkiem złożenia apelacji musiało być wydanie orzeczenia reformatoryjnego.

W złożonym środku zaskarżenia apelujący stanął na stanowisku, że na gruncie obowiązujących przepisów prawa materialnego użytkownik wieczysty nieruchomości nie jest uprawniony do złożenia jednostronnego oświadczenia woli o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego ze skutkiem w postaci jego wygaśnięcia, a wobec tego oświadczenie takie, złożone w formie aktu notarialnego i załączone do wniosku, nie może stanowić podstawy żądanego wykreślenia. W ocenie skarżącego, użytkownik wieczysty może doprowadzić do takiego skutku jedynie w oparciu o art. 237 k.c. w związku z art. 902<sup>1</sup> k.c., a więc zawierając z właścicielem nieruchomości umowę o nieodpłatnym przekazaniu prawa użytkowania wieczystego, co doprowadzi – po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej – do wygaśnięcia tego prawa na skutek konfuzji. W istocie, w doktrynie prawa i orzecznictwie nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że co do zasady dopuszczalne jest zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego. Cechą praw rzeczowych w polskim systemie prawnym jest możliwość jednostronnej rezygnacji z nich przez uprawnionego i ustawodawca wprost przewiduje taką możliwość zarówno w przypadku prawa własności, jak i ograniczonych praw rzeczowych. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego tezę o istnieniu takiego uprawnienia wywodzi się z treści art. 233 k.c., w którym ustawodawca przewidział możliwość rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego, nie określając jednak katalogu dopuszczalnych rozporządzeń, co pozwala przyjąć, że obejmuje ona swym zakresem także zrzeczenie się prawa, które zalicza się wszakże do typowych sposobów rozporządzenia prawem. Jednak wobec faktu, że w Kodeksie cywilnym prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi, a przy tym ustawodawca nie uregulował wprost możliwości zrzeczenia się tego prawa, wyraźnie rozbieżne poglądy wypowiedane są co do podstawy prawnej normującej tryb zrzeczenia się tego prawa.

W przeszłości, ze względu na brak osobnej regulacji zrzeczenia się użytkowania wieczystego oraz jego podobieństwo do prawa własności, Sąd Najwyższy dopuszczał możliwość wypełnienia tej luki przez stosowanie w drodze analogii nieobowiązującego już obecnie art. 179 k.c. (tak np. w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC Nr 5 z 2005 r., poz. 74, w uchwale z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, OSNC Nr 4 z 1993 r., poz. 53, w wyroku z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 1325/00, niepubl., w wyroku z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 259/08, OSNC-ZD Nr 4 z 2009 r., poz. 98, w wyroku z dnia 4 marca 2010 r., I CSK 389/09, niepubl., w postanowieniu z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 131/06, niepubl. i w postanowieniu z dnia 24 lipca 2008 r., IV CSK 133/08, niepubl.), uznając, że uprawnienie do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przysługuje wszystkim użytkownikom wieczystym, a nie tylko podmiotom wskazanym w art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 3440 i art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329). Art. 179 k.c. został jednak uznany przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, OTK-A Nr 3 z 2006 r., poz. 24, za niezgodny z art. 2 i art. 165 Konstytucji i utracił moc obowiązującą z dniem 15 lipca 2006 r. – przy czym Trybunał za wadliwą uznał 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, Sąd Najwyższy powoływał się już na art. 246 k.c., stanowiący, że osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, może się go zrzec w drodze oświadczenia woli złożonego właścicielowi rzeczy obciążonej, ponieważ, jak zauważono w ślad za stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego wyrażonym w uzasadnieniu przywołanego wyroku, stosowanie tego przepisu bardziej odpowiada istocie prawa użytkowania wieczystego, którego celem jest uzyskanie korzyści przez uprawnionego kosztem obciążenia nieruchomości i tym samym kosztem jej właściciela. Podkreślano, że ustawodawca nie wprowadził żadnych ograniczeń przedmiotowych i podmiotowych czynności zrzeczenia się oraz że w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego, podobnie jak w wypadku zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, nie dochodzi do zmiany uprawnionego, gdyż czynności te – choć dokonywane wobec właściciela – nie wywołują skutku w postaci przeniesienia prawa na niego czy na inny podmiot (tak w uchwale SN z 19 maja 2006 r., III CZP 26/06, OSNC Nr 3 z 2007 r., poz. 39, w uchwale z dnia 23 sierpnia 2006 r., III CZP 60/06, OSNC Nr 6 z 2007 r., poz. 81, w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC Nr 2 z 2007 r., poz. 24, w wyroku z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, niepubl. i w postanowieniu z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC Nr 7-8 z 2006 r., poz. 125).

Z dniem 11 października 2008 r. do Kodeksu cywilnego wprowadzono art. 902<sup>1</sup>, w którym przewidziano możliwość zawarcia umowy przekazania nieruchomości, mocą której jej właściciel zobowiązuje się nieodpłatnie własność nieruchomości przenieść na gminę albo na Skarb Państwa i w uchwale z dnia 13 grudnia 2013 r., III CZP 81/13, OSNC Nr 10 z 2014 r., poz. 100, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że użytkownik wieczysty może wyzbyć się swego prawa właśnie na podstawie tego przepisu stosowanego w drodze analogii. Sąd podniósł tym razem, że tryb wyzbywania się prawa użytkowania wieczystego poprzez umowę z gminą lub Skarbem Państwa o wiele lepiej nadaje się dla uregulowania złożonej sytuacji prawnej, jaka wiąże się z wyzbyciem się użytkowania wieczystego, niż jednostronne zrzeczenie się tego prawa na podstawie analogicznie stosowanego art. 246 k.c., gdyż w umowie takiej jest miejsce na uregulowanie wszystkich problemów związanych z opłatami za użytkowanie wieczyste, prawem własności budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste ewentualnie innymi obciążeniami tego prawa. Zauważył ponadto, że wyzbycie się użytkowania wieczystego prowadzi do tego, że przestaje być obciążony grunt należący w zasadzie do gminy lub Skarbu Państwa, co dobrze koresponduje z aktualnym kształtem użytkowania wieczystego, które może być ustanowione tylko na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, a do wyzbycia się własności budynków wzniesionych na gruncie przez użytkownika wieczystego przepisy art. 902<sup>1</sup> i 902<sup>2</sup> k.c. mogą być stosowane wprost, bo jest to wyzbycie się własności nieruchomości budynkowej przez jej właściciela. Stanowisko to zostało powtórzone w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, OSNC Nr 2 z 2016 r., poz. 18. Wreszcie w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 393/14, OSNC-ZD Nr C z 2016 r., poz. 53, Sąd Najwyższy zajął kompromisowe stanowisko, twierdząc, że przyjęcie w przywołanych uchwałach możliwości analogicznego stosowania art. 902<sup>1</sup> k.c. do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego nie oznacza, że niedopuszczalne jest skuteczne skorzystanie przez użytkownika wieczystego z trybu zrzeczenia się swego prawa,

wynikającego ze stosowanego również w drodze analogii art. 246 k.c., ani że przywoływane dotąd przez judykaturę argumenty przemawiające za przyjęciem takiej podstawy prawnej stały się nieaktualne.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy jednoznacznie opowiedzenie się przez Sąd za którymkolwiek z przedstawionych wyżej poglądów nie jest jednak konieczne, gdyż przedmiotowy wniosek, biorąc w szczególności pod uwagę treść dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, nie mógłby zostać uwzględniony niezależnie od tego, jaki przepis prawny zostałby uznany za właściwą podstawę zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przysługującego wnioskodawcom. Gdyby uznać bowiem, w ślad za skarżącym i jego argumentacją przedstawioną w ramach podniesionych w apelacji zarzutów, że jedynym właściwym trybem dokonania skutecznej rezygnacji z przysługującego prawa użytkowania wieczystego jest przewidziana w stosowanym per analogiam art. 902<sup>1</sup> k.c. umowa przekazania tego prawa, zawarta z właścicielem nieruchomości, do wniosku o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego winna była zostać dołączona – jako podstawa wnioskowanego wpisu – taka właśnie umowa sporządzona w formie aktu notarialnego, której jednak bezsprzecznie do wniosku nie dołączono. Ale gdyby nawet zgodzić się ze stanowiskiem wnioskodawców, że użytkownik wieczysty może zrzec się swego prawa w drodze jednostronnego oświadczenia woli złożonego właścicielowi nieruchomości, jako to wynika ze stosowanego poprzez analogię art. 246 k.c., to dla ustalenia przez Sąd wieczystoksięgowy, działający w unormowanych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. granicach swej kognicji, że nastąpiła podlegająca ujawnieniu w księdze wieczystej zmiana stanu prawnego polegająca na wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego, nie jest wystarczające przedstawienie przez wnioskodawców aktu notarialnego zawierającego takie oświadczenie. Polski system wieczystoksięgowy oparty jest na zasadzie legalizmu materialnego, od którego wyjątki na rzecz konsensusu formalnego (zasada oświadczenia jednej strony lub zgoda na dokonanie wpisu) wynikają z ustawy. Zasada legalizmu materialnego oznacza, że wpis może być dokonany tylko na podstawie takiego dokumentu, który dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Dla skuteczności zrzeczenia się prawa na podstawie art. 246 § 1 k.c., oprócz złożenia przedmiotowego oświadczenia, konieczne jest także jego dotarcie do wiadomości adresata, którym jest właściciel rzeczy obciążonej. Sąd wieczystoksięgowy może dokonać wpisu na podstawie oświadczenia woli, które ma być złożone innej osobie, jedynie wówczas, gdy zostało już ono złożone adresatowi, a zatem uzyskało prawną doniosłość, zaś zgodnie z przyjętą w art. 61 § 1 k.c. kwalifikowaną teorią doręczenia, dla uznania, że oświadczenie woli zostało złożone innej osobie, należy stwierdzić także dojdzie treści tego oświadczenia do wiadomości tej osoby; wyjątek od tej zasady przewidziany w art. 33 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146) z oczywistych przyczyn nie znajduje zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy.

Skoro zatem podstawą wpisu może być jedynie taki dokument lub dokumenty, które odzwierciedlają w całości zdarzenie skutkujące zmianą stanu prawnego, to rzeczą wnioskodawców było przedstawienie Sądowi także dokumentu, z którego wynikałoby, że złożone przez nich oświadczenie doszło do właściciela nieruchomości w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Jeżeli dokument taki nie został przedstawiony, to nie było też podstaw do stwierdzenia, że oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego wywarło skutek prawny (tak np. w postanowieniu SN z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 544/15, „Monitor Prawa Bankowego” Nr 2 z 2017 r., s. 55 lub w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 16 marca 2022 r., (...) 239/22, niepubl.). Z treści aktu notarialnego załączonego do wniosku o wykreślenie wynika wprawdzie, że wnioskodawcy zobowiązali notariusza do doręczenia Miastu Ł. wypisu tego aktu celem powiadomienia o treści czynności w nim zawartej, jednak brak jakiegokolwiek dowodu poświadczającego, że zobowiązanie to zostało wykonane i że istotnie doszło do skutecznego doręczenia uczestnikowi postępowania dokumentu zawierającego oświadczenie o zrzeczeniu się prawa. W rezultacie, nawet jeśli Sąd miałby na gruncie prawa materialnego podzielić stanowisko wnioskodawców, że prawo użytkowania wieczystego wygasa wskutek złożenia właścicielowi nieruchomości oświadczenia woli przez użytkownika wieczystego, to jednak w załączonych do wniosku dokumentach brak jest podstaw do przyjęcia, że takie oświadczenie zostało skutecznie złożone, skoro jest to uwarunkowane ustaleniem – jak wynika z art. 61 § 1 zd. I k.c. – że doszło ono do adresata w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Fakt ten, na równi ze złożeniem samego oświadczenia w akcie notarialnym, powinien zostać należycie wykazany przez ubiegających się o wykreślenie wnioskodawców, a ze względu na ograniczoną kognicję Sądu wieczystoksięgowego może to nastąpić wyłącznie poprzez załączenie do wniosku dokumentu mogącego stanowić dowód przedmiotowej okoliczności i spełniającego wymogi co do formy

wynikające z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 146). Dokument taki nie został jednak załączony do wszczynającego postępowanie w niniejszej sprawie wniosku o wykreślenie prawa.

Z powyższego wynika, że niezależnie od tego, czy trafne jest zajęte w apelacji stanowisko, z którego wynika, że jedynym sposobem skutecznego zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego – poza szczególnymi przypadkami przewidzianymi w art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 3440 i art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329) – jest na gruncie aktualnego stanu prawnego zawarcie umowy opisanej w art. 902<sup>1</sup> k.c. i czy w istocie Sąd I instancji naruszył wymienione w zarzutach apelacyjnych przepisy prawa, uznając, że do zrzeczenia się prawa może dojść w trybie wynikającym ze stosowanego w drodze analogii art. 246 k.c., dokumenty dołączone do wniosku nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do dokonania żądanego wykreślenia, co uzasadniać powinno oddalenie wniosku w oparciu o art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Ponieważ Sąd meriti, po zbadaniu treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej, podjął nietrafną decyzję o dokonaniu wpisu do księgi polegającego na wykreśleniu prawa (art. 626<sup>8</sup> § 7 k.p.c.), konieczna okazała się zmiana zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. polegająca na uchyleniu wpisu i oddaleniu wniosku. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c., mając na uwadze to, że interesy wnioskodawców i uczestnika postępowania były ze sobą sprzeczne, co uzasadnia obciążenie małżonków B., których stanowisko nie zostało uwzględnione, obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez skarżącego. Na koszty te złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 100,00 zł [art. 18 ust. 2 w związku z art. 42 ust. 1 i w związku z art. 46 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1125 ze zm.)] oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120,00 zł [§ 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 5 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.), co daje w sumie 220,00 zł.