

Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze jednostronnego oświadczenia woli

W przepisach obowiązującego prawa brak jest normy prawnej, która wprost dawałaby możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przez wszystkich użytkowników wieczystych. Polskie prawo wprost sankcjonuje taką opcję jedynie w odniesieniu do wąskiej grupy podmiotów. Taką możliwość mają zagwarantowaną państwowe i samorządowe osoby prawne w ustawie o gospodarce nieruchomościami, co wynika z art. 16 ust. 1a ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.). Podobną regulację zawiera art. 17b ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 514) stanowiący, iż użytkownik wieczysty nieruchomości może zrzec się swego prawa przez złożenie Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oświadczenia w formie aktu notarialnego. W takim przypadku użytkowanie wieczyste wygasa. Oświadczenie stanowi podstawę do wykreślenia w księdze wieczystej prawa wieczystego użytkowania.

Dotychczasowe stanowisko judykatury

Niezależnie od powyższego można uznać, że nie ma większego sporu w zakresie dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego nieruchomości przez wszystkich użytkowników wieczystych. Nie oznacza to jednakże, że kwestia ta jest pozbawiona wątpliwości i problemów praktycznych. Przede wszystkim pewne różnice rysują się chociażby w zakresie podstawy prawnej zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Z jednej strony artykułowany jest pogląd, iż zrzeczenie się winno mieć formę jednostronnego oświadczenia woli ze strony użytkownika wieczystego, z drugiej zaś spotkałam się w swojej praktyce ze zdecydowanym stanowiskiem gminy, a także notariuszy zgodnie z którym winno ono następować w drodze umowy stron. Na uzasadnienie drugiego z wy-

mienionych stanowisk podnoszono, że brak jest podstaw prawnych do jednostronnego zrzeczenia się udziału w prawie użytkowania wieczystego, a stanowisko orzecznictwa i doktryny w tym zakresie niestety nie jest jednolite. Zwolennicy teorii przemawiających za dopuszczalnością takiego rozwiązania opierają się jedynie o analogiczne stosowanie przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych, zaś *de facto* argumenty związane z naturą prawa użytkowania wieczystego różniącego się do ograniczonych praw rzeczowych winny być podnoszone przeciw stosowaniu art. 246 § 1 KC.

Analizując orzecznictwo, można dojść do wniosku, że dopuszczalność zrzeczenia się użytkowania wieczystego była od dawna uznawana w orzecznictwie Sądu Najwyższego, aczkolwiek – jak wyżej wspomniałam – rzeczywiście odnotować można różnice w poglądach co do podstawy prawnej zrzeczenia się. Mia-

nowicie uznając, że prawo zrzeczenia się użytkowania wieczystego przysługuje wszystkim użytkownikom wieczystym SN niegdyś przyjmował jako podstawę prawną tego stanowiska treść art. 179 KC (np. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów SN z 8.12.2004 r., III CZP 47/04, uchwała z 8.9.1992 r., III CZP 89/92, wyrok z 31.1.2002 r., IV CKN 1325/00, wyrok z 16.1.2009 r., V CSK 259/08, wyrok z 4.3.2010 r., I CSK 389/09, postanowienie z 4.11.2005 r., V CK 784/04, postanowienie z 30.6.2006 r., V CSK 131/06, postanowienie z 30.6.2006 r., V CSK 133/06, postanowienie z 24.7.2008 r., IV CSK 133/08). Przypomnę w tym miejscu, że przepis ten jako uznany przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodny z art. 2 i 165 Konstytucji i stracił moc z dniem 15.7.2006 r. (wyrok TK z 15.3.2005 r., K 9/04). Jedynie dla porządku odświeżyć, iż stanowił on, że właściciel mógł wyzbyć się własności nieruchomości przez to, że