

Sygn. akt II Ca 81/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 kwietnia 2013 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział II Cywilny - Odwoławczy**

**w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia SO Ewa Barnaszewska

Sędzia SO Jolanta Solarz

Sędzia SO Wojciech Wójcik (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą we W.

przy udziale Gminy W.

o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od wpisu Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu

z dnia 24 września 2012 r.

Dz. Kw. 10967/12

(...)

postanawia:

**oddalić apelację.**

**Sygn. akt II Ca 81/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wpisem Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków wykreślił wpis prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) we W..

Apelację od powyższego wpisu wywiódł uczestnik postępowania Gmina W., zaskarżając go w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego „postanowienia” i oddalenie wniosku bądź ewentualnie o uchylenie zaskarżonego „postanowienia” i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Zaskarżonemu wpisowi zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W uzasadnieniu apelacji wskazał, iż brak jest podstaw prawnych do zrzeczenia się przez Spółdzielnię Mieszkaniową prawa użytkowania wieczystego. Wskazał, iż zgodnie z treścią art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami jedynie

państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na jej rzecz.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Skarżący oparł swoją apelację na jednym tylko zarzucie – naruszenia art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W ocenie uczestnika postępowania, w świetle powołanego przepisu brak jest podstaw do zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż kwestia dopuszczalności oraz formy zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez inne niż państwowe i samorządowe osoby prawne nie jest wolna od kontrowersji. Sąd Okręgowy jednak podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w orzeczeniu z dnia 19 maja 2006 r. sygn. akt III CZP 26/06, w którym stwierdzono, iż zrzeczenie się przez osobę fizyczną prawa użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa.

Należy wskazać, iż w orzecznictwie i piśmiennictwie w okresie obowiązywania art. 179 k.c. (a więc do 15 lipca 2006 r.) przyjmowano, że użytkownik wieczysty, podobnie jak właściciel nieruchomości może skutecznie zrzec się swojego prawa (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1992 r., III CZP 89/92, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 1325/00, nie publ., uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05 lub wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2005 r., V CK 784/04, "Biuletyn SN" 2006, nr 4, poz. 9). Teza ta wprawdzie budziła pewne wątpliwości, gdyż art. 179 k.c. dotyczył prawa własności, a więc prawa na rzeczy własnej, natomiast rozważany problem odnosi się do prawa na rzeczy cudzej. Jednak należy wskazać, że art. 179 k.c. wyrażał szerszą zasadę dopuszczalności zrzeczenia się praw rzeczowych. Za decydujący należy przy tym uznać inny argument podnoszony na poparcie tezy o dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego, w szczególności o analogii z sytuacją osoby, której przysługuje prawo rzeczowe ograniczone (art. 246 k.c.).

We wskazanym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, iż „za tezą o dopuszczalności zrzeczenia się przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa przemawia zarówno wnioskowanie z podobieństwa do art. 179 k.c., jak i argumentum a minori ad maius oraz argumentum a simili; skoro według art. 246 k.c. można zrzec się słabszego prawa rzeczowego ograniczonego, to również można zrzec się silniejszego prawa użytkowania wieczystego, które, zgodnie z niemal jednolitym poglądem orzecznictwa i piśmiennictwa, zostało ukształtowane jako prawo pośrednie między własnością i prawami rzeczowymi ograniczonymi, zasadnicze zaś podobieństwo między prawem użytkowania wieczystego a prawami rzeczowymi ograniczonymi polega na tym, że w obu wypadkach mamy do czynienia z prawami na rzeczy cudzej. Nie wytrzymuje krytyki pogląd, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego byłoby dopuszczalne tylko w wypadkach wyraźnie wymienionych w ustawie, tj. w wymienionych przepisach szczególnych”.

Sąd Okręgowy kierując się przytoczonymi wypowiedziami orzecznictwa oraz poglądami doktryny stoi na stanowisku o dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Należy podkreślić, że utrata mocy art. 179 k.c. ze względu na jego sprzeczność z konstytucją nie zmienia tej oceny. Przepisowi temu zarzucono, że zrzeczenie się własności nieruchomości powoduje narzucenie gminom skutku prawnego w postaci uzyskania własności nieruchomości bez udziału woli gminy. W omawianym przypadku zachodzi odmienna sytuacja, gdyż gmina i tak jest już właścicielem nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym z tym, że na skutek oświadczenia woli użytkownika wieczystego obciążenie to wygasa.

Podsumowując, skoro oświadczenie woli o zrzeczeniu się użytkowania wieczystego zostało złożone przez wnioskodawcę, prawo użytkowania wieczystego wygasło i dlatego podlegało wykreśleniu z księgi wieczystej.

Apelacja zatem na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.