

SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

1. Wprowadzenie

Użytkowanie wieczyste wbrew swej nazwie jest prawem terminowym, choć samo określenie „wieczyste”, jak i 99 lat potencjalnego trwania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie sprawiają, że o wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego i skutkach tego wygaśnięcia mówi się niewiele. Ponieważ użytkowanie wieczyste w kształcie, jaki znamy, funkcjonuje od nieco ponad 50 lat¹, to obecnie mamy dopiero półmetek trwania praw ustanowionych najwcześniej – nie mówiąc już o tych użytkownikach, którzy swoje prawo uzyskali później. Korzystanie z tej „niemal własności” może uspić czujność użytkowników, którzy nie zawsze mają świadomość, że przysługujące im prawo może przestać istnieć. Użytkowanie wieczyste jest bowiem zawsze prawem na rzeczy cudzej, choć zbliża się swoją treścią do prawa własności.

Użytkowanie wieczyste może wygasnąć z kilku przyczyn: upływu czasu, rozwiązania przez umowę lub orzeczenie sądowe, zrzeczenia się, konfuzji, wywłaszczenia, przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności czy też z mocy prawa². Niewątpliwie najbardziej naturalną przyczyną jest upływ czasu, na jaki prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione.

* Uniwersytet Jagielloński, Wydział Prawa i Administracji, ul. Gołębia 24, 31-007 Kraków, e-mail: kozak.aleksandra@wp.pl.

** Artykuł powstał na podstawie pracy magisterskiej pt. „Wygaśnięcie użytkowania wieczystego” napisanej pod kierunkiem prof. dr. hab. Jerzego Pisulińskiego w 2014 roku.

¹ Jako forma długotrwałego korzystania z gruntu należącego do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków instytucja ta pojawiła się po raz pierwszy w polskim porządku prawnym wraz z uchwaleniem ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 22, poz. 159), a następnie została wpisana do uchwalonego w dniu 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego.

² Szerzej o sposobach wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego: H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005.

Na początku trzeba wskazać, że skutki wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego można rozpatrywać w dwóch zasadniczych aspektach. Pierwszy dotyczy skutków wygaśnięcia prawa pomiędzy dotychczasowym użytkownikiem wieczystym a właścicielem nieruchomości (przede wszystkim w sferze własności wzniesionych budynków i urządzeń oraz związanego z nimi wynagrodzenia za te budowle). Druga płaszczyzna obejmuje użytkownika wieczystego i osoby trzecie, w tym przede wszystkim dotyczy praw osób trzecich. Z uwagi na odmiennność dwóch powyższych sytuacji zostaną one omówione odrębnie. Ustawodawca nie opisał zagadnienia kompleksowo i zarówno przy regulacji konstrukcji samego prawa użytkownika wieczystego, jak i przy opisie skutków jego wygaśnięcia, rozbił regulacje między dwie ustawy – ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.) – dalej: k.c. – oraz ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) – dalej: u.g.n.

2. Użytkownik wieczysty a właściciel nieruchomości

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 235 § 2 k.c. użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przy czym własność budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Zaproponowany przez ustawodawcę sposób rozdziału prawa do gruntu i prawa do budynków tworzy konstrukcję będącą źródłem komplikacji, choć – jak syntetycznie ujął to Z.K. Nowakowski – „w oczach prawa użytkowanie wieczyste oraz własność budynków i innych urządzeń stanowią jedną całość”³. Jedność tych praw jest także naturalna dla użytkowników wieczystych.

Jednym z najbardziej doniosłych skutków wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego jest ustanie stanu „podwójnej własności”, tj. odrębnej od budynków i lokali własności gruntów, która przez cały okres trwania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste należy do właściciela (jednostki samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa), oraz

³ Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 145.

własności posadowionych na tym gruncie budynków i urządzeń – które, co do zasady, należą do użytkownika wieczystego. Jest to formuła niezna klasycznej koncepcji własności, która zakładała, że budynek dzieli los gruntu. Choć niewątpliwie wpływa to na podniesienie atrakcyjności prawa użytkowania wieczystego, to w obrocie jest także źródłem wielu wątpliwości. Można zatem powiedzieć, że tak długo, jak długo trwa prawo użytkowania wieczystego, zasada *superficies solo cedit* zostaje zawieszona i odżywa wraz z wygaśnięciem prawa.

Z całą pewnością prawo użytkownika wieczystego do wzniesionych przez niego budynków i urządzeń trwa tak długo, jak długo trwa samo prawo użytkowania wieczystego. Powyższy stan ustaje wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego. Wówczas budynki i urządzenia po raz pierwszy (w przypadku ich wzniesienia przez użytkownika w trakcie trwania umowy) lub ponownie stają się częścią składową gruntu (zgodnie bowiem z art. 31 u.g.n. użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń).

Powyższą sytuację komplikuje jednak dodatkowa okoliczność, jaką mogą być odrębne własności lokali ustanowione obok własności budynku. Sytuacja ta łączy w sobie w istocie trzy prawa – prawo własności lokalu, udział w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz współwłasność części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wzajemne powiązania tych trzech praw od samego początku każą postawić pytanie o to, które z nich jest nadrzędne⁴.

Do lokali nie znajduje wprost zastosowania zasada *superficies solo cedit*. Lokali nie obejmuje także dyspozycja art. 235 § 2 k.c., według którego przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Powstaje zatem pytanie, czy lokale będące odrębnym od gruntu i budynku przedmiotem własności także tracą swój samodzielny byt wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego. Powyższa kwestia jest sporna tak w doktrynie, jak i w orzecznictwie; wpisuje się ona w szerszy nurt postrzegania prawa odrębnej własności lokalu w ogóle. W tym zakresie tradycyjnie

⁴ A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawnorzeczowa*, Legalis 2015.

wyróżnia się poglądy przyznające prymat prawu własności gruntu, te uznające za nadrzędne prawo własności lokalu oraz trzeci pogląd negujący poprzednie, akcentujący równorzędność i nierozzerwalność prawa do gruntu i prawa odrębnej własności lokalu.

Odrębna własność lokalu jest zagadnieniem kontrowersyjnym także w powiązaniu z prawem użytkowania wieczystego. Sąd Najwyższy rozważał, czy uznać dominującą rolę prawa odrębnej własności gruntowej bez względu na powiązanie tego prawa z udziałem w gruncie, czy też przychylić się do zapatrywania, że prawo odrębnej własności lokalu jest zawsze prawem pochodnym i zależnym od konstytuującego go udziału w nieruchomości gruntowej. W judykaturze wyraźnie zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska Sądu Najwyższego wyrażone w bliskiej odległości czasowej – w 2008 i 2009 roku. I tak w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08 (Legalis nr 553483), w związku z rozważaniami na temat relacji odrębnej własności lokalu względem użytkowania wieczystego gruntu wskazano, że: „nie można przeoczyć, że ostatecznie art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali wyznacza dominującą rolę prawu odrębnej własności lokalu, z którym związane jest zarówno prawo do części wspólnych budynku, jak i do gruntu. Taki układ praw uniemożliwia uznanie prawa własności lokalu za obciążenie ustanowione na użytkowaniu wieczystym w rozumieniu art. 241 k.c., nie jest ono bowiem obciążeniem innego prawa, lecz samodzielnym prawem, z którym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym”. Taki sposób rozumowania oznacza w istocie uznanie prawa własności lokalu nie za obciążenie ustanowione na użytkowaniu wieczystym (a więc prawo do lokalu nie jest prawem obciążającym inne prawo), lecz za inny, odrębny byt prawny, niezależny od losów prawa użytkowania wieczystego. W konsekwencji takie postawienie sprawy musi prowadzić do wniosku, że upływ czasu, na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste, nie powoduje wygaśnięcia prawa własności lokalu.

Rozumowanie takie uzasadnia także późniejsza – względem regulacji Kodeksu cywilnego – norma zawarta w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) – dalej: u.w.l. – zgodnie z którą użytkowanie wieczyste jest prawem akcesoryjnym do prawa odrębnej własności lokalu. W tym kontekście należałoby

uznać, że przepis art. 3 ust. 1 u.w.l. stanowi przepis szczególny względem art. 235 § 2 k.c.

W tym zakresie można postawić także dalej idące pytanie – przy założeniu, że udział w użytkowaniu jest związany z własnością lokalu i prawo do lokalu jest prawem nadrzędnym – to czy tym samym, dopóki trwa własność lokalu, może w ogóle dojść do wygaśnięcia – akcesoryjnego w takim układzie – prawa użytkowania wieczystego.

Pogląd wskazany powyżej wydaje się jednak odosobniony tak w nauce prawa, jak i orzecznictwie. Wskazać w tym miejscu należy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09 (Lex nr 528218), w którego uzasadnieniu podkreślono, że w wypadku prawa własności lokalu ustanowionego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, prawo to jest ograniczone w czasie, bowiem jego istnienie nie może przekroczyć czasu trwania własności budynku wygasającej wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego. Podobne stanowisko zostało wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10 (Legalis nr 407507).

Mając na względzie oba stanowiska, należy pamiętać o generalnej zasadzie zakładającej, że prawo własności lokalu wygasa wraz ze zniszczeniem rzeczy (lokalu), jak i w sytuacji, gdy traci on charakter odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Z tego ostatniego powodu za bardziej uzasadniony należy uznać drugi z przytoczonych powyżej poglądów. Sytuacja utraty odrębnego od gruntu i budynku przedmiotu pojawia się, gdy wygasa prawo użytkowania wieczystego⁵. Pociąga ono za sobą utratę przez budynek statusu odrębnego przedmiotu własności, staje się on częścią gruntu, co w konsekwencji pochłania prawo lokalu do jego odrębności. Powyższe wynika także z reguły *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Trudny do zaakceptowania byłby pogląd o swojego rodzaju podwójnym standardzie ochrony, którego należałoby odmówić budynkowi jako takiemu, ale przyznać znajdującym się w tym budynku lokalom. Powyższe wynika z ogólnej konstrukcji odrębnej własności lokalu, której immanentną cechą jest powiązanie z udziałem w gruncie, na którym posadowiony jest budynek. Lokal bowiem nie może istnieć

⁵ Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, SC 1968, t. XI, s. 100.

sam, jest zawsze zależny i pochodny względem kotwiczącego go udziału w nieruchomości gruntowej, a także związanego z lokalem prawa własności w częściach wspólnych budynku. W przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego budynek staje się własnością właściciela gruntu, przestaje więc pełnić funkcję służebną wobec lokalu. Należy więc uznać, że warunkiem istnienia odrębnej własności lokalu w budynku wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest istnienie prawa użytkowania wieczystego.

Powyższe odnosi się do wygaśnięcia prawa przysługującego użytkownikowi wieczystemu. Odrębną kwestią jest jednak ustalenie, czy powracający do pierwotnego właściciela lokal zachowuje swoją odrębność, czy też traci samodzielny charakter i staje się częścią budynku jako takiego. Zdaniem Z. Truskiewicza⁶ nie wygasa jedynie odrębna własność lokalu powstała wskutek zbycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości wspólnej.

W takich bowiem przypadkach zdaniem Z. Truskiewicza prawem głównym jest nieograniczone czasowo prawo własności do lokalu. Stoje na stanowisku, że w wypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego istniejąca odrębna własność lokalu nie wygasa, ale staje się własnością właściciela gruntu⁷. Z tego względu można mówić nie o wygaśnięciu odrębnej własności lokalu, ale o przejściu prawa własności lokalu z użytkownika wieczystego na właściciela gruntu. Konsekwentnie należy przyjąć, że tak samo stanie się, gdy prawo użytkowania wieczystego wygaśnie wskutek nabycia własności gruntu przez użytkownika wieczystego (konfuzja). Należy zaznaczyć, że użytkownik wieczysty ma wyłączne prawo nabycia własności gruntu objętego prawem użytkowania wieczystego – czego nie można jednak utożsamiać z roszczeniem o sprzedaż gruntu oddanego w użytkowanie⁸.

Dla porządku należy zaznaczyć, że powyższe nie odnosi się do posiadanych na gruncie roślin. Brak jest bowiem w tym zakresie jakichkolwiek

⁶ Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006.

⁷ Tak też: J. Augustowicz, *Odrębna własność lokali*, NP 1982, nr 1–2, s. 42–43.

⁸ C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Legalis 2006.

przepisów szczególnych. Drzewa i krzewy stanowią część składową gruntu i są przedmiotem użytkowania wieczystego, a nie przedmiotem własności użytkownika wieczystego⁹.

Podsumowując tę część rozważań należy wskazać, że najbardziej doniosłym skutkiem wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego jest wygaśnięcie prawa odrębnej własności budynku oraz – co sporne – przejście prawa własności lokalu na właściciela gruntu.

Trzeba dodać, że powyższe zagadnienie związane z losem odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego jest jednym z najważniejszych, ale też najbardziej kontrowersyjnych skutków ustania prawa użytkowania wieczystego. Niepewność, jaką za sobą niesie, być może już niebawem zostanie przerwana na skutek pytania prawnego skierowanego przez Rzecznika Praw Obywatelskich do Sądu Najwyższego (sprawa III CZP 11/17)¹⁰, którego rozstrzygnięcie nie było znane w dacie oddania do druku niniejszego artykułu.

3. Wynagrodzenie dla użytkownika wieczystego za budynki i urządzenia

Użytkowanie wieczyste kreuje powiązania o podwójnym charakterze – rzeczowym i obligacyjnym. Wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego właściciela gruntu i użytkownika wieczystego przestaje wiązać węzeł prawnorzeczowy. Wciąż jednak istnieje między nimi stosunek zobowiązaniowy. Rodzi on po stronie właściciela gruntu roszczenie o wydanie rzeczy (nieruchomości), które zgodnie z ogólną zasadą nie ulega przedawnieniu, a nadto także możliwe roszczenie o naprawienie szkody powstałej w związku z niewłaściwym korzystaniem z gruntu lub nieutrzymaniem budynków i urządzeń w należytym stanie. Drugie ze wskazanych roszczeń właściciela ograniczone jest już trzyletnim terminem, liczonym jednak nie od dnia faktycznego wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, ale od dnia jego zwrotu przez użytkownika wieczystego.

Pamiętać jednak należy, że użytkownik wieczysty traci wzniesione przez siebie budynki i urządzenia, co ustawodawca powiązał z roszczeniem

⁹ A. Cisek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, 2011, red. E. Gniewek, Legalis.

¹⁰ Wniosek RPO z dnia 6 lutego 2017 r., IV.7210.6.2017.AW, <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/pytanie%20prawne%20do%20SN.pdf>.

o wynagrodzenie za wzniesione budynki i urządzenia. Możliwość żądania wynagrodzenia przez użytkownika wieczystego jest drugim najważniejszym skutkiem wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. W zależności od przyjętego poglądu co do bytu odrębnych lokali po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, różna będzie także wysokość wynagrodzenia. Jak zwraca uwagę A. Kaźmierczyk, niewątpliwie jednak wartość budynku jest inna od sumy wartości odrębnych nieruchomości lokalowych. Tym samym powstaje problem, w jakiej wysokości przysługiwałoby roszczenie o wynagrodzenie poszczególnym współużytkownikom wieczystym¹¹.

Zgodnie z generalnym założeniem wszystko, co znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, stanowi własność użytkownika wieczystego przez okres trwania tego prawa. Dotyczy to zarówno budynków (przez co rozumie się także inne urządzenia), które istniały w dniu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (a zatem wcale nie musiały zostać wzniesione przez użytkownika), jak i tych budynków, które zgodnie z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste obowiązany był wnieść użytkownik wieczysty. Pierwsza ze wskazanych sytuacji, tj. przejście własności istniejących na gruncie zabudowań na użytkownika wieczystego, wynika wprost z art. 31 u.g.n., gdzie wyrażono zasadę, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ma nastąpić jednocześnie ze sprzedażą położonych na nieruchomości budynków, o ile oczywiście takie istnieją. Powyższe wyraźnie akcentuje, że wyłącznie grunt może być przedmiotem użytkowania wieczystego, a w żadnym wypadku znajdujące się na nim budynki i urządzenia. Jeśli na gruncie znajdują się jakiegokolwiek zabudowania, muszą zostać od niego „oderwane” i przekazane na własność użytkownikowi. Oderwanie to następuje wyłącznie na czas trwania prawa i po jego wygaśnięciu budynki stają się ponownie częścią gruntu (w przypadku nieruchomości posadowionych na gruncie przed ich oddaniem w użytkowanie wieczyste) lub stają się częścią gruntu po raz pierwszy (w przypadku budynków wzniesionych po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste).

Atrakcyjność użytkowania wieczystego jako prawa z jednej strony ograniczonego czasowo, a z drugiej strony na tyle długotrwałego, by użytkownik

¹¹ A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość...*

gotowy był czynić na nieruchomości znaczne nakłady, wymaga, by wraz z wygaśnięciem tego prawa – tak wskutek upływu czasu, jak i przed upływem terminu, na jaki zostało ustanowione – użytkownikowi przysługiwało wynagrodzenie za wzniesione lub nabyte przez niego budynki. Zgodnie z art. 33 ust. 2 u.g.n. wynagrodzenie za budynki wzniesione przez użytkownika jest zależne od tego, czy zostały wzniesione zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie. Jedną z najczęstszych przyczyn oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jest realizacja potrzeb mieszkaniowo-bytowych związanych z budową osiedli, budynków, garaży. W obecnym stanie prawnym wysokość wynagrodzenia ma odpowiadać rzeczywistej wartości wzniesionych budynków, określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Uprzednia regulacja tej kwestii w art. 242 k.c.¹² była dla użytkownika mniej korzystna. Przepis ten stanowił, że za wzniesione budynki użytkownikowi należy się wynagrodzenie, jakie zostało ustalone wprost w umowie. W braku umownego uregulowania wynagrodzenia należało się wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej zaledwie jednej czwartej wartości budynków, które istniały na nieruchomości w dniu zwrotu gruntu. W interesie właściciela gruntu było pominięcie kwestii wynagrodzenia w umowie, a upór przyszłego użytkownika co do konieczności uwzględnienia w umowie postanowienia w sprawie rozliczenia po wygaśnięciu prawa prowadził niekiedy do jego eliminacji z kręgu potencjalnych kontrahentów¹³. W uchylonym art. 242 k.c. dostrzec należy jednak także korzystną z punktu widzenia użytkownika wieczystego zasadę (której nie przewidują obecnie obowiązujące przepisy) zakładającą wypłatę wynagrodzenia niezależnie od sposobu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Ówczesna doktryna odmawiała użytkownikowi prawa do żądania wynagrodzenia jedynie wówczas, gdy sam zrzekł się on swojego prawa¹⁴.

Ewolucja treści przepisu (i przeniesienie go z Kodeksu cywilnego do ustawy o gospodarce nieruchomościami) zdaje się potwierdzać tendencje do zapewnienia byłemu użytkownikowi wieczystemu możliwości

¹² Uchylony ustawą o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 1 stycznia 1998 r.

¹³ A. Doliwa, *Wynagrodzenie za wzniesione lub nabyte na własność przez użytkownika wieczystego budynki w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego*, „Rejent” 1998, nr 11, s. 140.

¹⁴ J. Winiarz [w:] *System Prawa Cwilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, t. 2, Ossolineum 1977, s. 591.

uzyskania wynagrodzenia odpowiadającego pełnej wartości wzniesionych budynków, co ma wpływać na jego chęć do podejmowania inwestycji na gruncie oddanym w użytkowanie. W przytoczonym nieobowiązującym już art. 242 k.c. należy zauważyć zasadniczą odrębność na niekorzyść użytkownika wieczystego. Jest nią zawężenie przypadków powodujących ustanie prawa użytkowania wieczystego, które aktualizują obowiązek wypłaty wynagrodzenia. Upřednio wyłącznie zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego mogło wyłączyć prawo do żądania ekwiwalentu za wzniesione budynki. Obecnie ustawodawca wskazał dwie sytuacje, kiedy prawo takie w ogóle powstaje. Pierwszą z nich jest wygaśnięcie prawa na skutek upływu czasu. Drugą jest rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przed upływem terminu, na jaki została zawarta, w sytuacji, gdy użytkownik korzysta z gruntu w sposób (oczywiście) sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków i urządzeń¹⁵. Jak zauważył Z. Truskiewicz¹⁶, działanie tego przepisu może być wyłączone przez strony umowy o rozwiązanie *użytkowania wieczystego*, zwłaszcza gdyby do rozwiązywania dochodziło w interesie właściciela gruntu, np. z powodu przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne. O ile art. 33 u.g.n. wskazuje, że wynagrodzenie powinno być równe wartości budynków i urządzeń określonych na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego, o tyle art. 239 § 2 pkt 4 k.c., określający treść umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jako jeden z jej elementów wskazuje wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia prawa. Przyjąć należy, że pomiędzy powyższymi przepisami zachodzi jedynie pozorna

¹⁵ Artykuł 240 k.c. wskazuje, w jakich okolicznościach możliwe jest przedterminowe rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Podstawową przesłanką jest korzystanie przez użytkownika z gruntu w sposób „oczywiście sprzeczny” z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Niemal analogiczne uregulowanie zawiera ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami, która w art. 33 stanowi, że właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 k.c., jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości „w sposób sprzeczny” z ustalonym w umowie. Należy przyjąć, że przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami nie są regulacją szczególną wobec art. 240 k.c., a jedynie pewnego rodzaju wysiłku wymaga ich spójna wykładnia i stosowanie.

¹⁶ Z. Truskiewicz, *Użytkowanie...*

sprzeczność i pierwszeństwo należy przyznać umownemu uregulowaniu wartości wynagrodzenia. Dopiero w razie jego braku zastosowanie znajdzie art. 33 u.g.n.¹⁷ W doktrynie zarysował się jednak pogląd przeciwny, który podzielałam¹⁸. Wskazuje on na nadrzędną rolę rzeczywistej wartości budynków i urządzeń jako podstawy szacowania wynagrodzenia. W tym stanie rzeczy strony wiąże w pierwszej kolejności art. 33 u.g.n, mający charakter *iuris cogentis*, zaś dyspozycja art. 239 § 2 pkt 4 k.c. pozostawia jedynie przestrzeń co do doprecyzowania np. sposobu szacowania wartości czy zasad wypłaty wynagrodzenia. Zauważyć wypada, że określenie wartości wynagrodzenia nie jest elementem koniecznym umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Pominięcie tej kwestii nie prowadzi do nieważności umowy. Jak podnosi A. Doliwa, użytkownik wieczysty niezależnie od treści umowy ma roszczenie o ekwiwalent w pełnej, rynkowej wysokości¹⁹.

Nie należy także zapominać o ogólnym zamiarze, który, wydaje się, towarzyszył ustawodawcy w ramach dokonanej nowelizacji art. 242 k.c. Obejmował on wolę zwiększenia ochrony użytkownika wieczystego, a zatem pozostawienie art. 239 § 2 pkt 4 k.c. należy uznać za przeoczenie. Co więcej, mając na uwadze potencjalny maksymalny okres trwania prawa – tj. 99 lat – niemożliwe z ekonomicznego punktu widzenia jest oszacowanie potencjalnej przyszłej wartości budynków już w momencie zawierania umowy. Kilkadziesiąt lat dzielących ustanowienie prawa od jego wygaśnięcia (a nie można zapominać, że czas trwania prawa może być wielokrotnie przedłużany) czyni wszelkie próby oceny wartości nieruchomości w momencie podpisywania umowy za pozbawione jakichkolwiek podstaw. Co więcej, w przypadku znacznej różnicy między wartością gruntu wskazaną w umowie a rzeczywistą wartością wzniesionych budynków, były użytkownik nie będzie miał podstaw do żądania dodatkowego wynagrodzenia na innej podstawie prawnej (np. art. 266 § 1 i 2 k.c. czy art. 405 k.c.).

¹⁷ K. Górka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2016; A. Cisek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006.

¹⁸ T.A. Filipiak wskazuje, że intencją prawodawcy było nadanie przepisowi art. 33 ust. 2 u.g.n. charakteru *iuris cogentis* (T.A. Filipiak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. A. Kidyba, t. 2, Warszawa 2012).

¹⁹ A. Doliwa, *Wynagrodzenie...*, s. 140 i n.

Powyższe jest szczególnie istotne w przypadku, gdy użytkownik wieczysty wznosił budynki lub urządzenia wbrew umowie o oddanie gruntu. W takim wypadku nie przysługuje mu wynagrodzenie na podstawie omawianego art. 33 u.g.n. Może to prowadzić do wzbogacenia się właściciela gruntu poprzez przejęcie przez niego na własność budynku o znacznej wartości. W tym kontekście art. 33 u.g.n. sankcjonuje nieodpłatne przejęcie przez właściciela budynków wzniesionych wbrew umowie. Trzeba przy tym wskazać, że właścicielowi gruntu w wypadku zajmowania przez użytkownika nieruchomości po wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego przysługuje nadto żądanie zapłaty wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Na marginesie warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną możliwą sytuację faktyczną. Przepis art. 235 § 1 k.c. odnosi się do użytkownika wieczystego jako do podmiotu, który jest właścicielem wzniesionych przez siebie budynków i urządzeń. Powstaje więc ciekawe pytanie, czy użytkownik nabywa własność budynków wzniesionych przez inne osoby. Jak się wydaje, odpowiedź na to pytanie jest twierdząca²⁰. W takim wypadku, niezależnie od tego, czyim nakładem sił i środków zostały wzniesione zabudowania, w momencie wygaśnięcia prawa stają się one częścią składową gruntu. Przeciwny, oparty na dosłownej wykładni sposób rozumienia przepisu prowadziłby do sytuacji, w której na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste istniałyby budynki będące częścią składową gruntu, a nie będące własnością użytkownika wieczystego. Temu jak już wskazywano sprzeciwia się art. 235 k.c. Mimo to w doktrynie²¹ i orzecznictwie²² wyrażane są poglądy uznające budynki wzniesione przez osobę inną niż użytkownik wieczysty za część gruntu, które stają się przedmiotem użytkowania wieczystego.

²⁰ Szerzej na ten temat: M. Wojewoda, *O własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym wieczysto gruncie*, St. Pr.-Ek. 2012, t. LXXXVI, s. 173–203.

²¹ M. Gutowski, *Glosa do wyroku SN z dnia 23 stycznia 2003 r., III CKN 1155/00*, PS 2004, nr 11–12, s. 153.

²² Postanowienie SN z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 635/97 (Legalis nr 58486).

4. Zwrot opłat rocznych

Użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia dwóch rodzajów opłat: jednorazowej opłaty początkowej w wysokości od 15% do 25% wartości nieruchomości, a następnie regularnych opłat rocznych, których wysokość zależy od celu, na jaki nieruchomość została oddana, i które są pochodną wartości prawa własności. Trzecim skutkiem wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego jest zatem problematyka zwrotu opłat rocznych uiszczonych za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego uregulowana w art. 33 ust. 3a u.g.n. Do dnia 22 października 2007 roku użytkownikowi wieczystemu zwracano zarówno opłatę początkową, jak i sumę opłat rocznych wniesionych za niewykorzystany okres użytkowania²³. W uzasadnieniu do projektu zmiany ustaw wskazano, że ograniczenie zwrotu opłat do opłaty rocznej podyktowane jest brakiem dyscypliny użytkowników wieczystych, którzy nie realizowali umowy lub wykorzystywali nieruchomość niezgodnie z celem, na jaki została oddana²⁴. W takim wypadku właściciel mógł żądać rozwiązania umowy, ale zobowiązany był także do zwrotu pierwszej opłaty, która mogła wynosić nawet 25% ceny nieruchomości. W wyniku nowelizacji użytkownik wieczysty może więc liczyć wyłącznie na zwrot drugiej ze wskazanych kwot, tj. opłaty za niewykorzystany okres. Kwota ta nie może przekroczyć wartości prawa użytkowania wieczystego określonego na dzień rozwiązania umowy (wskazać należy, że wartość użytkowania wieczystego stanowi ułamek wartości prawa własności nieruchomości). Opłata początkowa stała się więc opłatą bezzwrotną.

Obok sytuacji użytkowników, którzy stosownie do art. 76 ust. 2 u.g.n. w związku z ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wnieśli jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, znacznie częściej spotykane są sytuacje corocznego uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Na tym tle wylania się pytanie o skutki wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego w trakcie roku, za który

²³ Do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218).

²⁴ Sejm RP V kadencji, druk sejm. nr 1468.

została uiszczona opłata. Posilkowo w tym zakresie można posłużyć się tezą wyrażoną w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04 (Legalis nr 66086), iż w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.), opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności jest jednym z kilku sposobów wygaśnięcia tego prawa. Co prawda Sąd Najwyższy rozpatrywał sytuację zmniejszenia opłaty, jednakże wyrażona w uchwale myśl o konieczności proporcjonalnego potraktowania opłaty winna znaleźć zastosowanie także przy szacowaniu jej zwrotu²⁵. W każdym wypadku opłaty te nie są jednak zwracane w nominalnej kwocie, lecz podlegają waloryzacji.

5. Użytkownik wieczysty a osoby trzecie

Najdonioślejszym skutkiem wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego względem osób trzecich jest wyrażona w art. 241 k.c. zasada, iż wraz z wygaśnięciem prawa wygasają ustanowione na nim obciążenia. Nie ma w nauce prawa zgody co do tego, jak szeroko należy rozumieć obciążenia podlegające wygaśnięciu. Bez wątpienia są to ograniczone prawa rzeczowe, takie jak chociażby hipoteka czy służebność²⁶. Sytuacja wierzyciela hipotecznego jest o tyle korzystna, że co prawda traci on zabezpieczenie w postaci hipoteki na prawie, ale w zamian uzyskuje w to miejsce ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego względem właściciela o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i urządzenia (art. 101 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2016 r.

²⁵ Odmienne T. Justyński, *Glosa do uchwały SN z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04*, OSP 2005, z. 10, poz. 113, który wyraził pogląd, iż opłatą niewykorzystaną jest tylko taka, która dotyczy nierozpoczętych jeszcze rocznych okresów użytkowania wieczystego, bowiem opłata roczna jest zdaniem autora niepodzielna.

²⁶ K. Górka [w:] *Kodeks...*

poz. 790 ze zm. – dalej: u.k.w.h.). Tym niemniej należy podkreślić, że art. 101 u.k.w.h. przewiduje powstanie zastawu jedynie w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu czasu lub przedterminowego rozwiązania umowy.

Znacznie poważniejsze wątpliwości dotyczą praw o charakterze obligacyjnym. Część autorów skłania się ku zapatrywaniu, iż przez obciążenie rozumie się tak ograniczone prawa rzeczowe, jak i prawa obligacyjne²⁷. Odmienne stanowisko prezentuje Z. Truszkiewicz, który wskazuje, że wygaśnięcie obciążenia obligacyjnego zależne jest od tego, czy wola stron było, aby stosunek trwał tylko w czasie istnienia użytkowania wieczystego²⁸. W innym wypadku, zdaniem autora, stosunki obligacyjne nie wygasają²⁹. Za takim przedstawieniem zagadnienia przemawia, po pierwsze, możliwość wielokrotnego przedłużania trwania prawa, jak również fakt, że obciążenie dotyczy nieruchomości, nie zaś tylko ustanowionego na nieruchomości prawa użytkowania wieczystego.

Co więcej, nie jest też wcale wykluczone, że prawo użytkowania wieczystego wygaśnie wskutek nabycia prawa własności przez samego użytkownika wieczystego. W takim wypadku twierdzenie, że wszelkie obciążenia na nieruchomości wygasają, byłoby nietrafne. Jak wskazano bowiem w art. 32 ust. 2 u.g.n. w przypadku sprzedaży użytkownikowi wieczystemu własności nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania, nie stosuje się art. 241 k.c. Podobnie należy traktować wypadek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności³⁰.

Brak kompleksowej regulacji jest problemem prawa użytkowania wieczystego jako takiego, co jednak wyjątkowo silnie manifestuje się przy próbie opisu skutków wygaśnięcia prawa dla stosunków obligacyjnych. Jak się wydaje, jako zasadę powinno się przyjąć, że prawa ujawnione w księdze wieczystej wiążą użytkownika wieczystego mimo wygaśnięcia prawa

²⁷ K. Pietrzykowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. 1, Legalis 2005; E. Gniewek [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, red. E. Gniewek, Kraków 2011.

²⁸ Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*

²⁹ Za Z. Truszkiewiczem pogląd taki prezentuje także A. Suchoń [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-44911*, red. M. Gutowski, t. 1, Warszawa 2016.

³⁰ A. Cisek [w:] *Kodeks...*

użytkowania wieczystego³¹. W doktrynie można jednak także odnotować poglądy przeciwnie³².

6. Inne skutki

Poza wskazanymi powyżej najważniejszymi skutkami wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, wymienić można także jego wpływ na toczące się postępowania. Zgodnie z art. 1008 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 379 ze zm.), w wypadku prowadzenia egzekucji z prawa użytkowania wieczystego, wystąpienie przez organ z żądaniem rozwiązania umowy prowadzi do zawieszenia postępowania. Podobną regulację zawiera także art. 114d ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2016 r. poz. 599 ze zm.). Należy przyjąć, że również postępowanie w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności winno ulec zawieszeniu na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) – za takim skutkiem opowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 lipca 2011 r., I OSK 501/11 (Lex nr 1082773). Stanowisko to jest uzasadnione, trudno bowiem prowadzić postępowanie w sprawie przekształcenia prawa, które w momencie orzekania nie istnieje, samo zaś prowadzenie sprawy nie chroni prawa przed wygaśnięciem.

7. Podsumowanie

Ustanie prawa użytkowania wieczystego dotyka zarówno relacji wewnętrznej między właścicielem gruntu a byłym użytkownikiem wieczystym, jak i relacji zewnętrznych między byłym użytkownikiem a osobami trzecimi. W mniejszym stopniu ma wpływ na bieg toczących się postępowań. Prawo użytkowania wieczystego może wygasnąć na kilka sposobów – na skutek upływu czasu, rozwiązania umowy, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zrzeczenia się

³¹ Z. Truskiewicz, *Użytkowanie...*

³² C. Woźniak, *Użytkowanie...*

prawa czy konfuzji. Skutki wygaśnięcia nie są takie same dla każdego sposobu ustania prawa. Uniwersalnym skutkiem jest ustanie odrębnej własności budynków oraz – co nie jest wolne od kontrowersji – także odrębnej własności lokali. Za taki skutek uznane może być także, co do zasady, wygaśnięcie obciążeń prawnorzeczowych, a niekiedy i obligacyjnych. Inne konsekwencje, w tym w szczególności roszczenie o wypłatę wynagrodzenia za wzniesione budynki, powstają wyłącznie w określonych wypadkach wygaśnięcia prawa, co sankcjonuje niekiedy nabycie przez właściciela gruntu o znacznie podniesionej wartości bez konieczności zwracania użytkownikowi jakichkolwiek nakładów. Skutki, jakie pociąga za sobą wygaśnięcie prawa, są doniosłe i głęboko ingerują w interesy byłego użytkownika wieczystego. Wymaga to zatem od niego szczególnej dbałości i zainteresowania losami prawa, a zwłaszcza podjęcia odpowiednich działań zmierzających do jego zachowania – jak chociażby poprzez zgłoszenie w odpowiednim czasie wniosku o przedłużenie umowy.

Streszczenie

Prawo użytkowania wieczystego nie ma jednolitej natury. Dualistyczny charakter prawa potęguje także dwutorowa regulacja rozbita na Kodeks cywilny oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami. Również skutki wygaśnięcia prawa mogą być rozpatrywane na co najmniej dwóch płaszczyznach – relacji wewnętrznej między właścicielem gruntu a byłym użytkownikiem wieczystym, jak również relacji zewnętrznych między byłym użytkownikiem a osobami trzecimi. Do wygaśnięcia prawa prowadzi upływ czasu, rozwiązanie umowy, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zrzeczenie się prawa czy konfuzja. Skutki wygaśnięcia nie są takie same dla każdego sposobu ustania prawa. Jako uniwersalny skutek należałoby wskazać ustanie odrębnej własności budynków, oraz – co nie jest wolne od kontrowersji choć uzasadnione konstrukcją prawa – także odrębnej własności lokali. Za taki skutek uznane może być także co do zasady wygaśnięcie obciążeń prawnorzeczowych, a niekiedy także i obligacyjnych. Inne konsekwencje uzależnione będą od sposobu jaki doprowadził do ustania prawa. W każdym jednak wypadku, skutki te należy rozpatrywać

w kategorii doniosłych i nieodwracalnie wpływających na zakres uprawnień użytkownika wieczystego.

Słowa kluczowe: użytkowanie wieczyste, wygaśnięcie, własność lokali, wynagrodzenie za budynki, skutki wygaśnięcia

The effects of expiry of the right of perpetual usufruct

S u m m a r y

Termination of the right of perpetual usufruct affects both the internal relationship between the owner of the land and the perpetual user as well as external relations between the user and third parties, and, to a lesser extent, it affects the course of pending proceedings. Consequences of revocation are not the same for each method of cessation of the right. It is indicated that generally the cessation of separate ownership of buildings and – what is not free of controversy – also separate ownership of premises take place. Such effect may be considered as a rule that assumes an expiry of encumbrance. Other effects are dependent on the cause of expiry. In any case, the effects which are inherent to the expiry of perpetual usufruct should be considered as affecting the user's situation very deeply.

Keywords: perpetual usufruct, expiry, ownership of premises, remuneration for buildings, the consequences of termination

Aleksandra Kozak, Jagiellonian University, Faculty of Law and Administration, ul. Gołębia 24, 31-007 Kraków, Poland, e-mail: kozak.aleksandra@wp.pl.