

Michał WOJEWODA*

O WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I URZĄDZEŃ WZNIESIONYCH NA UŻYTKOWANYM WIECZYŚCIE GRUNCIE

1. Wstęp

Natura prawna użytkowania wieczystego nie jest jednolita. Jak wynika z art. 233 k.c. prawo to jest bardzo zbliżone swą treścią do prawa własności. Jest ono jednak prawem na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Właścicielem gruntu pozostaje bowiem Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (albo związek takich jednostek). Swoisty, hybrydowy charakter tego prawa rzeczowego jawi się jeszcze wyraźniej, jeśli uwzględnić szczególne uregulowanie statusu budynków i innych urządzeń wzniesionych na nieruchomości. Z przełamaniem zasady *superficies solo cedit*, a w celu wzmocnienia pozycji użytkownika wieczystego, ustawa przyznaje mu własność takich budynków i urządzeń (art. 235 § 1 k.c.)¹. Własność ta – zgodnie z brzmieniem art. 235 § 2 k.c. – jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oznacza to, że podmiotem obu praw musi być zawsze ta sama osoba i nie ma możliwości przeniesienia jednego prawa bez jednoczesnego rozporządzenia drugim.

Warto odnotować, że kodeks cywilny oraz przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami², które uzupełniają kodeksową

* Dr, Katedra Prawa Cywilnego / Zakład Międzynarodowego Obrotu Cywilnego, Uniwersytet Łódzki, e-mail: michalw@uni.lodz.pl

¹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 187.

² T.j.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm. [dalej: **u.g.n.**].

regulację użytkowania wieczystego³, dają podstawę do wyodrębnienia dwóch różnych przypadków nabycia prawa własności budynków i urządzeń wzniesionych na nieruchomości. Po pierwsze – chodzi o naniesienia obecne na gruncie w dacie ustanowienia użytkowania wieczystego. Ich własność powinna być przeniesiona na nabywcę w drodze sprzedaży jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste (zob. art. 31 u.g.n. w zw. z art. 235 § 1 zd. 2 k.c.). Po wtóre natomiast, odrębnie trzeba widzieć problematykę własności budynków i urządzeń, które zostały wzniesione już po powstaniu użytkowania wieczystego. Dotyczące ich unormowanie znalazło się w art. 235 § 1 zd.1 k.c. To właśnie jego wykładni w głównej mierze jest poświęcone niniejsze opracowanie. W ramach dalszych rozważań zostanie podjęta próba rozstrzygnięcia, jak należy rozumieć sformułowanie zawarte w powołanym przepisie, zgodnie z którym odrębna od gruntu własność dotyczy naniesień dokonanych **przez użytkownika wieczystego**. W szczególności pojawia się pytanie, czy art. 235 § 1 k.c. daje podstawy do innego traktowania budynków i urządzeń wzniesionych przez osobę trzecią. Zagadnienie to ma istotny walor praktyczny. Warto pamiętać, że użytkownik wieczysty, realizując swe uprawnienie do rozporządzania przysługującym mu prawem (zob. art. 233 zd. 2 k.c.), może nie tylko przenieść użytkowanie na osobę trzecią, ale także obciążyć je określonym prawem rzeczowym lub obligacyjnym. Niezwykle często spotykamy np. przypadki dzierżawienia użytkowanych wieczysto gruntów. Jeżeli zatem dzierżawca lub inna osoba wzniesie budynek lub urządzenie trwale z gruntem związane, z całą ostrością jawi się pytanie o status rzeczowy takich naniesień. Czy są one objęte hipotezą art. 235 § 1 zd. 1 k.c. i stanowią odrębną własność wieczystego użytkownika? Czy też należy przyjąć – zgodnie z ogólną zasadą z art. 48 k.c. – że przedmiotowe budynki i urządzenia stały się częścią składową nieruchomości gruntowej i w związku z tym rozciąga się na nie własność

³ Unormowanie użytkowania wieczystego właściwie zawsze przebiegało dwutorowo. Poza stosunkowo krótkim okresem początkowym, kiedy wyłączną podstawę normatywną dla tej nowej w prawie polskim instytucji stanowiła ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159), od 1 stycznia 1965 r. mamy już konsekwentnie do czynienia z komplementarnym uregulowaniem użytkowania wieczystego w kodeksie cywilnym oraz odpowiedniej ustawie ustrojowej. Najpierw była to powołana wyżej ustawa z 1961 r., następnie ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99, ze zm.), a wreszcie obecnie obowiązująca ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zob. przyp. 2). Więcej o źródłach regulacji użytkowania wieczystego zob. **Z. Truskiewicz**, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Zakamycze 2006, s. 97–102.

Skarbu Państwa lub danej jednostki samorządowej? Niewątpliwie jest tylko to, że właścicielem naniesień nie będzie osoba trzecia, której staraniem zrealizowano daną inwestycję. Jeśli nawet podmiotowi temu przysługiwała własność materiałów (rzeczy ruchomych) wykorzystanych do budowy, to utracił on swoje prawo z chwilą trwałego połączenia poszczególnych rzeczy z gruntem⁴. Ustalenie, komu obecnie przysługuje tytuł do dokonanych naniesień, będzie jednak istotne także dla takiego „inwestora”. Od tego bowiem zależy zasada, czas oraz sposób przeprowadzenia rozliczeń, jakie mogą wchodzić w grę w związku z budową na cudzym gruncie.

Jeśli chodzi o wykładnię art. 235 § 1 zd. 1 k.c., to stanowisko judykatury i doktryny prawa cywilnego przeszło znamiennej ewolucję. Bezpośrednim bodźcem do prowadzenia obecnych rozważań jest niedawno opublikowana uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r.⁵, która przesądza, że „budynek wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi własność wieczystego użytkownika”. Wprawdzie powołany wyrok dotyczy bezpośrednio tylko tych budynków, które postawił dzierżawca⁶, to jednak można mu przypisać szersze znaczenie, o czym przekonuje uzasadnienie orzeczenia. Wywody Sądu Najwyższego pozwalają bowiem postawić ogólną tezę, że w świetle art. 235 § 1 k.c. wszelkie budynki i urządzenia istniejące na użytkowanym wieczystym gruncie należy traktować jednolicie. Wszystkie one – z przełamaniem zasady *superficies solo cedit* – powinny być uznane za przedmiot własności wieczystego użytkownika, niezależnie od tego, czyim staraniem zostały wzniesione. Waga uchwały polega też na tym, że doszło do odwrócenia dotychczasowej linii orzeczniczej, jaka ukształtowała się „pod rządami” jednego z wcześniejszych orzeczeń Sądu Najwyższego (z dnia 25 marca 1998 r.⁷).

⁴ Na temat przesłanki trwałego związania naniesień z gruntem zob. uwagi w pkt 6 poniżej.

⁵ (III CZP 60/11), OSNC z 2012 r. Nr 6, poz. 66.

⁶ Uchwała zapadła jako rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, który orzekał w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Głównym przedmiotem toczzonego między stronami sporu sądowego była ważność umowy przeniesienia użytkowania wieczystego i prawa własności posadowionego na gruncie budynku. Orzekający jako instancja apelacyjna Sąd Okręgowy zwrócił jednak uwagę na bezsporny fakt, że budynek, którego własność miała być przeniesiona wraz z użytkowaniem wieczystym, został wzniesiony przez dzierżawcę korzystającego z gruntu na podstawie umowy zawartej z wieczystym użytkownikiem. W tych okolicznościach zrodziła się wątpliwość, czy w świetle art. 235 § 1 k.c. użytkownik wieczysty jest w ogóle właścicielem budynku.

⁷ Orzeczenie to jest bliżej analizowane w pkt 3 poniżej.

Już w tym miejscu trzeba zaznaczyć, że stanowisko wyrażone w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r. zasługuje na pełną aprobatę. Przyjęta wykładnia art. 235 § 1 k.c. pozwala prawidłowo uporządkować szereg istotnych kwestii dotyczących wzajemnych relacji między podmiotami, których interesy krzyżują się w związku z budową na użytkowanym wieczyście gruncie. Znaczenie uchwały wykracza zresztą poza sferę prawa cywilnego. Jak będzie jeszcze o tym mowa, jednolite ujęcie własności budynków i urządzeń pozwala jednoznacznie wskazać podmiot zobowiązany do zapłaty należnego podatku od nieruchomości⁸. Jednak przed przejściem do szczegółowych rozważań na temat naniesień dokonanych przez osobę trzecią, kilka uwag wprowadzających warto poświęcić samej zasadzie *superficies solo cedit*. Będzie to też okazja do przedstawienia ogólnej charakterystyki przełamań powołanej zasady, z jakimi mamy do czynienia w przypadku użytkowania wieczystego.

2. Odrębna własność budynków i urządzeń

W polskim prawie rzeczowym powszechnie przyjmuje się obowiązywanie zasady *superficies solo cedit*⁹. Oznacza ona, że wszelkie trwałe naniesienia, jakie pojawiają się na gruncie, nie mogą być traktowane jako samodzielne przedmioty (rzeczy), ale zostają objęte własnością nieruchomości gruntowej. Wyrazem wspomnianej zasady jest art. 191 k.c., zgodnie z którym „Własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową”. Z kolei art. 48 k.c. wyraźnie potwierdza, że także budynki trwałe związane z gruntem należy traktować jako części składowe nieruchomości gruntowej. Należy jednak pamiętać, że art. 48 k.c. dopuszcza występowanie przewidzianych ustawą wyjątków. Wzmianka ta koresponduje z brzmieniem art. 46 § 1 k.c., który wśród trzech typów nieruchomości znanych w polskim prawie cywilnym wymienia „budynki trwałe z gruntem związane [...], jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.

Jednym z przepisów, który w sensie jurydycznym „odrywa” budynek od własności gruntu, jest właśnie art. 235 § 1 k.c. Pora przytoczyć jego brzmienie

⁸ Zob. uwagi w pkt 5 poniżej.

⁹ Więcej na temat przedmiotowej zasady w artykule: **H. Cioch, H. Witzak**, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rejent 1999/5, s. 13 i n.

w całości: „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste”. Budynki te i urządzenia są w tym przypadku samodzielными nieruchomościami. Są to tak zwane nieruchomości budynkowe. Wprawdzie art. 46 § 1 k.c., definiując pojęcie nieruchomości, nie wspomina wyraźnie o urządzeniach, ale nie wydaje się racjonalne, by tylko dlatego traktować je jak rzeczy ruchome. Przeciwno takiej wykładni przemawia chociażby fakt trwałego związania wspomnianych urządzeń z gruntem. Należy też uwzględnić zupełnie jednolite traktowanie budynków i urządzeń we wszystkich przepisach o użytkowaniu wieczystym, które nie daje podstaw do przypisywania im różnego statusu prawnego. Należy raczej przyjąć, że w kontekście regulacji użytkowania wieczystego pojęcie budynku użyte w art. 46 § 1 k.c. ma nieco szersze znaczenie i obejmuje również specyficzną kategorię urządzeń trwale połączonych z gruntem¹⁰.

Jak była już o tym mowa, własność naniesień jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Wskazuje się przy tym, że użytkowanie wieczyste jest w tej sytuacji prawem głównym, a własność budynków – prawem związanym z użytkowaniem wieczystym¹¹.

Uzasadnieniem odstępstwa od zasady *superficies solo cedit* jest w tym przypadku dążenie do przyznania użytkownikowi wieczystemu odpowiednio silnej pozycji, zwłaszcza gdy chodzi o różne inwestycje prowadzone na nieruchomości. Uzyskuje on daleko idącą swobodę co do szeroko rozumianej zabudowy gruntu (obejmującej też rozbiórkę istniejących obiektów) oraz w zakresie bieżącego zarządzania budynkami i urządzeniami. Status właściciela wszelkich trwałych naniesień daje użytkownikowi wieczystemu niezależność i zwalnia od współdziałania z właścicielem nieruchomości gruntowej (Skarbem Państwa lub

¹⁰ Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 188.

¹¹ Zob. E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własności i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 606, pkt 12 i literatura tam powołana. Sytuacja komplikuje się, jeżeli w budynku posadowionym na użytkowanym wieczystym gruncie pojawia się także odrębna własność lokali. Dochodzi wówczas do związania prawa własności lokalu z odpowiednim udziałem w użytkowaniu wieczystym oraz w prawie własności budynku, przy czym prawem głównym jest własność lokalu. Na temat związanych z tym trudności praktycznych zob. J. Frelich, *O konsekwencjach pewnych komentarzy*, Rejent 2011/9, s. 118 i n.

jednostką samorządu terytorialnego). Właściciel gruntu zachowuje naturalnie pewną kontrolę nad działaniami podejmowanymi na nieruchomości, przede wszystkim w kontekście obowiązków użytkownika określonych w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Ostatecznym narzędziem w ręku właściciela, w przypadku gdy grunt jest wykorzystywany w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, pozostaje art. 240 k.c. i przewidziana w nim możliwość rozwiązania umowy, prowadząca do zakończenia użytkowania wieczystego przed upływem terminu, na jaki zostało ustanowione. W takim przypadku *ex lege* ustaje także odrębna własność wszelkich naniesień, które muszą być znowu traktowane jako części składowe nieruchomości. Użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będą jedynie określone roszczenia obligacyjne, w zakresie przewidzianym w art. 33 u.g.n., służące rozliczeniu wartości budynków oraz urządzeń, do których utracił on tytuł.

Wracając jednak do powstania odrębnej własności nieruchomości budynkowych, należy podkreślić – co było już sygnalizowane – że nabycie prawa przedstawia się odmiennie, w zależności od tego, czy chodzi o budynki i urządzenia wzniesione przed, czy też po powstaniu użytkowania wieczystego. W celu wydobycia podstawowych różnic wypada dokonać krótkiej charakterystyki każdego z powołanych przypadków.

1. Gdy chodzi o naniesienia istniejące już na gruncie, objęte dyspozycją art. 235 § 1 zd. 2 k.c., to przeniesienie ich własności jest *de lege lata* warunkiem skutecznego ustanowienia wieczystego użytkowania. Właściwymi przepisami, do których blankietowo odsyła powołany przepis, są unormowania ustawy o gospodarce nieruchomościami. Artykuł 31 u.g.n. stanowi, że „oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń”. W aktualnym stanie prawnym nie ma już możliwości, która istniała do 1990 r.¹², by w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste przenieść na nabywcę własność niektórych tylko budynków, podczas gdy inne pozostawały częścią składową nieruchomości gruntowej. Wprawdzie i one przechodziły pod władztwo użytkownika wieczystego, ale w oparciu o inny tytuł prawny – budynki takie (podobnie jak sam grunt) były przedmiotem użytkowania wieczystego. Obecnie, z racji na bezwzględnie obowiązujący charakter art.

¹² Na temat wcześniej istniejącej sytuacji normatywnej, zob. **J. Ignatowicz, K. Stefaniuk**, *Prawo...*, s. 187; por. także **J. Majorowicz**, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 656.

31 u.g.n., sytuacja taka nie ma racji bytu. Umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, która pomijałaby sprzedaż istniejącego na gruncie budynku, byłaby sprzeczna z prawem¹³ i jako bezwzględnie nieważna nie wywołałaby żadnych skutków prawnych (art. 58 k.c.)¹⁴.

Jeśli chodzi o naturę jurydyczną nabycia własności w trybie przewidzianym w art. 235 § 1 zd. 2 w zw. z art. 31 u.g.n., to niewątpliwie dochodzi tu do nabycia pochodnego. Użytkownik wieczysty jest następcą prawnym właściciela gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste. Przeniesienie własności budynków i innych urządzeń zawsze dokonuje się odpłatnie, gdyż zgodnie z art. 31 u.g.n. podstawą prawną rozporządzenia ma być sprzedaż. Cała konstrukcja wpisuje się w ogólne ramy klasycznego przeniesienia własności, choć jednocześnie wykazuje pewną specyfikę. Polega ona na tym, że nabycie ma charakter konstytutywny¹⁵. O odrębnej własności budynków i innych urządzeń można mówić dopiero w następstwie ustanowienia użytkowania wieczystego¹⁶. Nabywane prawo własności w takim kształcie wcześniej nie istniało, gdyż poszczególne naniesienia na gruncie nie były w ogóle samodzielными rzeczami. Jako części składowe nieruchomości gruntowej nie mogły one stanowić odrębnego przedmiotu własności i innych praw rzeczowych (art. 48 k.c. w zw. z art. 47 § 1 k.c.).

Dodatkowo, warto zauważyć, że – ze względu na organiczną współzależność prawa własności budynków oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu, które jest tu prawem głównym – skuteczność transferu sprzedawanych naniesień będzie zależała od ujawnienia użytkowania wieczystego w księdze wieczystej. Wpis ma w tym przypadku charakter prawotwórczy i stanowi niezbędną przesłankę powstania prawa wieczystego użytkowania (art. 27 zd. 2 u.g.n.). Nabywca może zatem uzyskać własność obecnych na gruncie naniesień dopiero po dokonaniu stosownego wpisu. Trzeba przy tym pamiętać, że – zgodnie z dyspozycją art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁷ – wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną, od chwili złożenia

¹³ E. Gniewek, *Kodeks cywilny...*, s. 605, pkt 9.

¹⁴ H. Cioch, H. Witczak, *Zasada...*, s. 21; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r. (II CSK 2/08), LEX nr 786448.

¹⁵ Na temat pojęcia nabycia konstytutywnego, zob. M. Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe*, Studia Prawa Prywatnego [dalej: SPP] 2006/1, s. 90–91.

¹⁶ Nabycie samego użytkowania wieczystego ma także charakter konstytutywny – właściciel wyodrębnia ze swego prawa własności funkcjonalną więźkę uprawnień i ukonstytuowuje ją jako nowe prawo podmiotowe po stronie nabywcy.

¹⁷ T.j.: Dz.U. 2002 r. Nr 124, poz. 1361, ze zm. [dalej: u.k.w.h.].

wniosku o dokonanie wpisu¹⁸. Przedstawiona tu konstrukcja nie uprawnia jednak, wbrew pozorom, do formułowania wniosku, że w analizowanym przypadku wpis do księgi wieczystej jest konstytutywnym warunkiem samego przeniesienia własności. Zależność ma charakter pośredni. Chodzi jedynie o ujawnienie użytkownika wieczystego (co jest niezbędne dla powstania tego prawa), a nie o wpis prawa własności naniesień występujących na gruncie. Nawet gdyby sprzedane użytkownikowi wieczystemu budynki i urządzenia z jakichś przyczyn nie zostały ujawnione przy wpisie użytkownika wieczystego, to i tak stawałyby się one odrębnymi nieruchomościami, a ich własność przeszłaby na nabywcę, wraz z ujawnieniem prawa wieczystego użytkownika¹⁹.

Na marginesie można dodać, że analogiczne zasady – co do obowiązku przeniesienia trwałych naniesień istniejących na gruncie oraz odnośnie do chwili uzyskania prawa własności – znajdują zastosowanie w przypadku przeniesienia prawa użytkownika wieczystego na dalszego nabywcę²⁰.

2. Gdy chodzi z kolei o budynki i inne urządzenia wzniesione przez nabywcę już po ustanowieniu użytkownika wieczystego, to w tym przypadku nabycie ma charakter pierwotny. Jeżeli grunt jest objęty użytkowaniem wieczystym, to z chwilą wzniesienia na nim budynku lub innego urządzenia, użytkownik wieczysty z mocy samego prawa uzyskuje własność danego obiektu. Jest

¹⁸ Zob. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2005 r. (I CK 512/04), LEX nr 394484, oraz z dnia 21 maja 2002 r. (III CZP 29/02), OSNC z 2003 r. Nr 6, poz. 76), w których wyraźnie podkreślono, że w sytuacji, gdy faktycznie doszło do dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej, datą powstania prawa użytkownika wieczystego jest data złożenia wniosku o wpis.

¹⁹ **Z. Truskiewicz**, *Użytkowanie...*, s. 236–237.

²⁰ Wypowiadając się na temat przeniesienia na nabywcę, wraz z użytkowaniem wieczystym, prawa własności budynków znajdujących się na gruncie, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2003 r. (II CKN 1155/00), OSNC z 2004 r. Nr 4, poz. 61) przyjął surowe stanowisko, że umowa niezawierająca stosownych postanowień o transferze budynków jest bezwzględnie nieważna. Orzeczenie to spotkało się jednak z krytyką w literaturze. Słusznie podnosi się, że własność naniesień stanowi niejako „część składową” nieruchomości gruntowej, na której się te naniesienia znajdują. W takim razie czynność prawna przenosząca prawo użytkownika wieczystego przeniesie też – i to z mocy samego prawa – własność budynków na gruncie posadowionych, niezależnie od tego, czy będą one w akcie notarialnym opisane, czy też nie; tak **M. Gutowski**, *Glosa do wyroku SN z dnia 23 stycznia 2003 r.*, Prz. Sąd. 2004/11–12, s. 155. Za nieważną należałoby uznać jedynie taką umowę przeniesienia użytkownika wieczystego, w której strony zastrzegły, że właścicielem określonych budynków czy urządzeń istniejących na gruncie miałby pozostać dotychczasowy użytkownik wieczysty, zob. **J. Ignatowicz**, **K. Stefaniuk**, *Prawo...*, s. 188, przyp. 19.

to – jak się przyjmuje – szczególny przypadek tzw. akcesji²¹. O nabyciu własności decyduje okoliczność czysto faktyczna, jaką jest trwałe połączenie danych naniesień z gruntem (w tym miejscu abstrahujemy od rozważanego dalej problemu, czy dotyczy to wyłącznie budowy prowadzonej przez samego użytkownika wieczystego, czy także przez osobę trzecią). Wyjątkowy charakter tego przypadku polega na tym, że – z przełamaniem zasady *superficies solo cedit* – nie dochodzi do rozciągnięcia prawa własności gruntu na jego nowe części składowe, lecz – przeciwnie – powstaje tu odrębna własność budynków przysługująca użytkownikowi wieczystemu. Warto przy tym zaznaczyć, że owa szczególna akcesja ma miejsce nawet wtedy, gdy budynek został w całości wzniesiony z materiałów (rzeczy ruchomych) będących własnością użytkownika wieczystego. Jej istota polega na przekształceniu, z chwilą stałego związania z gruntem, zbioru ruchomości w nową jakość jurydyczną, w postaci odrębnej nieruchomości budynkowej. W powołanym przykładzie, wprawdzie nadal uprawniony jest ten sam podmiot, ale zmienia się przedmiot prawa własności. Dotychczas były to rzeczy ruchome, a po akcesji – budynek (urządzenie) stanowiące nieruchomość.

Odrębnym problemem jest ustalenie chwili, z jaką dochodzi do powstania odrębnej własności budynków lub urządzeń wzniesionych po powstaniu użytkowania wieczystego. Kodeks cywilny nie zawiera w tym zakresie żadnych wyraźnych wskazówek. Wobec milczenia ustawodawcy, S. Breyer przyjmuje konieczność formalnego (prawnego) odłączenia danych naniesień od gruntu, poprzez ich ujawnienie w księdze wieczystej jako odrębnych nieruchomości²². Pogląd ten oznaczałby jednak w praktyce, że dla powstania własności budynków konstytutywne znaczenie ma wpis w księdze wieczystej, co nie znajduje żadnego oparcia normatywnego. Przepisy nie wskazują, by uzyskanie przez wieczystego użytkownika tytułu do wzniesionych budynków i urządzeń wymagało dopełnienia jakichkolwiek dodatkowych formalności. Stąd też stanowisko powołanego wyżej autora jest powszechnie odrzucane²³. Jak się przyjmuje, powstanie nieruchomości budynkowej powinno być raczej łączone z chwilą faktycznego „wzniesienia” obiektu lub urządzenia (takim sformułowaniem posługuje się zresztą art. 235 § 1 zd. 1 k.c.). Jaki moment uznać jednak za

²¹ Zob. **J. Wasilkowski**, *Prawo własności w PRL*, Warszawa 1969, s. 210.

²² **S. Breyer**, *Prawo wieczystego użytkowania*, PiP 1962/8–9, s. 317.

²³ Zob. **J. Winiarz**, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, Wrocław, Warszawa, Kraków 1977, s. 589, przyp. 86, oraz **Z. Truskiewicz**, *Użytkowanie...*, s. 237–238.

decydujący? Jak wiadomo, obiekty budowlane powstają etapami. Pewną wskazówkę może stanowić art. 62 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym za zakończenie zabudowy uważa się wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Wprawdzie regulacja ta bezpośrednio odnosi się do umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w kontekście określenia w tejże umowie terminu zagospodarowania nieruchomości²⁴, to zdaniem części doktryny wykładnia celowościowa i systemowa uzasadnia wniosek, że wzniesienie budynku w rozumieniu art. 235 § 1 k.c. oznacza zakończenie zabudowy zgodnie z art. 62 ust. 3 u.g.n.²⁵ Ponadto, choć powołany przepis *expressis verbis* odnosi się do budynków, przyjmuje się, że powinien być stosowany także do ustalenia, kiedy zakończyła się budowa (nastąpiło wzniesienie) innego urządzenia²⁶. Jeśli zaś w przypadku danego obiektu nie występuje faza realizacji projektu, którą dałoby się określić jako „stan surowy zamknięty”, kwestia powinna być rozstrzygnięta indywidualnie. Pomocniczo można się posłużyć kryterium zakończenia głównych prac budowlanych dotyczących zewnętrznej konstrukcji urządzenia, choćby nie prowadziły one do uzyskania przez urządzenie jego pełnej funkcjonalności (np. wymagane jest ciągle podłączenie lub zainstalowanie odpowiednich maszyn czy podzespołów).

Trudno się natomiast zgodzić z koncepcją Z. Truskiewicza, który gotów jest przyjąć, że wszystko, co jest z gruntem związane, staje się własnością użytkownika wieczystego już z chwilą trwałego przyłączenia, nawet jeśli chodzi tylko o część budynku lub urządzenia (np. same fundamenty)²⁷. Trzeba pamiętać, że rozważamy tu kwestię zaistnienia odrębnej nieruchomości budynkowej. Już samo to określenie musi sugerować, że powinien to być zindywidualizowany obiekt budowlany, którego konstrukcja znajduje się na odpowiednim etapie zaawansowania. Efekty prac przygotowawczych (np. fundamenty) lub inne materialne przejawy rozpoczętych, ale niedokończonych inwestycji nie powinny być raczej kojarzone z pojęciem nieruchomości. Co innego, jeśli obiekt osiągnął

²⁴ Ma to następnie istotne znaczenie dla ustalenia, czy użytkownik wieczysty prawidłowo wywiązał się z obowiązku zabudowy, który typowo wprowadzany jest do umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste.

²⁵ Zob. **E. Gniewek**, *Kodeks cywilny...*, s. 602–603, pkt 3; analogicznie **A. Cisek**, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 2, Warszawa 2007, s. 188, nb 164.

²⁶ Por. **E. Bończak-Kucharczyk**, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2011, komentarz do art. 62 u.g.n., pkt 2.

²⁷ **Z. Truskiewicz**, *Użytkowanie...*, s. 238–239.

już stan surowy zamknięty, o którym była mowa wyżej. W tym przypadku z pewnością czynimy zadość także intuicji językowej odnośnie do rozumienia nieruchomości. W konkluzji trzeba powiedzieć, że przyjęcie chwili wskazanej w art. 62 ust 3 u.g.n. jako decydującej dla uzyskania własności naniesień trwale połączonych z gruntem jest rozwiązaniem najlepszym. Zaproponowana koncepcja jest prosta, a przy tym nie prowadzi do nieracjonalnych czy trudnych do zaakceptowania skutków²⁸. Cała kwestia zasługuje jednak z pewnością na szersze rozważenie w ramach osobnego opracowania.

Tymczasem pora powrócić do postawionego wcześniej pytania: jakie znaczenie dla wykładni art. 235 § 1 zd. 1 k.c. ma kryterium podmiotowe i okoliczność wzniesienia budynków przez samego użytkownika wieczystego lub przez osobę trzecią? Czy rzeczywiście istnieją podstawy do wyróżniania dwóch odrębnych kategorii naniesień, w zależności od tego, kto zrealizował daną inwestycję? Jak wcześniej sygnalizowano, w przypadku budynków istniejących na gruncie w chwili oddania w wieczyste użytkowanie, w początkowym okresie występował swoisty dualizm, gdyż część naniesień mogła pozostać związana z gruntem (ich własność nie była przenoszona na nabywcę). Z dualizmem tym zerwano jednak ponad 20 lat temu, przy czym stało się to w oparciu o wyraźną wolę ustawodawcy, który dokonał stosownej zmiany przepisów²⁹.

²⁸ Sygnalizowane przez Z. Truskiewicza problemy dotyczące ustalenia właściwej podstawy dla ewentualnych rozliczeń między użytkownikiem wieczystym i właścicielem w kontekście niezakończonych inwestycji na gruncie można – jak się wydaje – satysfakcjonująco rozwiązać bez uznawania, że wszelkie materiały trwale połączone z gruntem stanowią odrębny budynek (co umożliwiłoby rozliczenie stron w trybie art. 33 u.g.n.). W szczególności nie jest wykluczone powołanie się na bezpodstawne wzbogacenie właściciela (art. 405 i n. k.c.). Nie dotyczy to jednak sytuacji, gdy inwestycja została rozpoczęta wbrew postanowieniom umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W tym ostatnim przypadku odpowiednio stosowany art. 33 ust. 2 *in fine* u.g.n. powinien zapobiec uzyskaniu przez użytkownika rekompensaty za dokonanie nakładów; por. uwagi dotyczące roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia poczynione przez **J. Winiarza**, [w:] *System...*, s. 591, przy czym autor wypowiedział się pod rządami nieobowiązującego dziś art. 242 k.c., którego odpowiednikiem w aktualnym stanie prawnym jest art. 33 u.g.n.

²⁹ Ze skutkiem od dnia 5 grudnia 1990 r., art. 20 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99, ze zm.) uzyskał brzmienie odpowiadające treści aktualnie obowiązującego art. 31 u.g.n. Od tego czasu – jak potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2011 r. (IV CSK 174/11), LEX nr 1129142, oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego – w każdym przypadku – musiało nastąpić z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, pod sankcją bezwzględnej nieważności umowy.

Gdy chodzi natomiast o art. 235 § 1 zd. 1 k.c., to sprawa nie jest oczywista. Mimo kilku zmian redakcyjnych, które miały miejsce na przestrzeni lat³⁰, wzmianka o budynkach i innych urządzeniach wzniesionych „przez użytkownika wieczystego” pozostaje niezmienną od 1964 r. Ewolowały natomiast poglądy na temat prawidłowej wykładni wskazanego sformułowania. Poglądy te zostaną przedstawione w ujęciu historycznym w kolejnym punkcie rozważań.

3. Ewolucja wykładni art. 235 § 1 zd. 1 k.c.

Poruszony problem był dostrzegany właściwie od początku obowiązywania kodeksu cywilnego. W początkowym okresie (lata 60. i 70. XX w.) doktryna dość zgodnie przyjmowała, że w przypadku, gdy budynek wznosi osoba trzecia, nie działa rozważany tu wyjątek od zasady *superficies solo cedit*. Jak czytamy w jednej z wypowiedzi, w takim przypadku „nie ulega wątpliwości, że budynek ten staje się częścią składową nieruchomości”³¹, co miało być zgodne z regułą z art. 48 k.c. W podobnym duchu wypowiadali się także inni autorzy. Uznawano, że art. 235 § 1 zd. 1 k.c. zawiera wyraźne ograniczenie o charakterze podmiotowym³², przez co wszelkie naniesienia dokonywane przez osoby trzecie zostają objęte tytułem własności dotyczącym gruntu. W konsekwencji, wraz z gruntem stanowią one przedmiot użytkowania wieczystego³³. Podstawę prezentowanego stanowiska, które nie zostało szerzej uzasadnione przez żadnego z autorów, stanowiło – jak się wydaje – rozumowanie *a contrario* oparte na bezpośredniej wykładni słownej art. 235 § 1 zd. 1 k.c.³⁴

³⁰ Zmiany redakcji art. 235 § 1 k.c. wiązały się przede wszystkim z wprowadzeniem możliwości ustanawiania użytkownika wieczystego także na gruntach jednostek samorządu terytorialnego i ich związków.

³¹ **M. Wilke**, *Glosa do Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1971 r. (I CR 540/70)*, OSPiKA 1972/7–8, poz. 134, s. 321.

³² **J. Wasilkowski**, *Prawo własności...*, s. 210.

³³ Zob. **A. Policiński**, *Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie*, Paestra 1968/6, s. 37.

³⁴ W owym czasie zagadnieniem spornym w doktrynie było raczej pytanie, czy wyjątek z art. 235 § 1 k.c. działa również wtedy, gdy zabudowa jest wprawdzie udziałem użytkownika wieczystego, ale dokonuje się niezgodnie z postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W uchwale z dnia 8 lipca 1966 r. (III CZP 43/66), OSPiKA 1967/7–8, poz. 342, Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi negatywnej na tak postawione pytanie, jednak część doktryny od początku zwalczała to stanowisko (zob. **J. Majorowicz**, [w:] *Kodeks cywilny...*,

Już w tym jednak okresie były dostrzegane negatywne skutki dominującego w doktrynie poglądu. W szczególności, w przypadku gdy na użytkowanym wieczystym gruncie wzniesiony został, przez osobę trzecią, budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przenoszącej wartość zajętej na ten cel działki, pojawiały się nieoczekiwane komplikacje w kontekście zastosowania art. 231 k.c. Sama możliwość skorzystania z konstrukcji uregulowanej w powołanym przepisie nie budziła raczej wątpliwości³⁵. Sprzeciw wywoływała jednak konkluzja, zgodnie z którą samoistny posiadacz w dobrej wierze miałby możliwość domagania się przeniesienia na niego jedynie użytkowania wieczystego zajętej działki gruntu, ale bez odrębnej własności wzniesionego przez siebie budynku. Ten ostatni stawał się bowiem – zgodnie z obowiązującym poglądem – częścią składową gruntu i jako taki nie mógł być przedmiotem samodzielnego obrotu. M. Wilke pisała, że pozbawienie osoby trzeciej możliwości skorzystania ze skutków art. 235 k.c. jest w tych okolicznościach zbyt rygorystyczne³⁶. Z kolei J. Ignatowicz, odnosząc się do poruszonego problemu, wskazywał, że można przecież bronić poglądu, iż wszystko, co dzieje się na użytkowanym wieczystym gruncie, powinno się przypisać samemu użytkownikowi wieczystemu. W przypadku działań osób trzecich należałoby przyjąć, że użytkownik albo na daną aktywność się godził, albo też „nie pilnując oddanej mu nieruchomości”, blankietowo akceptował wszystko to, co mogło się zdarzyć. W konsekwencji, każda budowa na użytkowanym wieczystym gruncie mogła zostać potraktowana – na potrzeby art. 235 § 1 k.c. – jako przedsięwzięta przez

[Warszawa 1972] s. 657 i literatura tam powołana). W analizowanej kwestii ostatecznie zwyciężył pogląd wspierany przez rzymską paremię *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*. Skoro art. 235 § 1 k.c. nie odwołuje się do umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste, to wszystkie inwestycje użytkownika wieczystego należy traktować jednakowo, przyznając mu własność wzniesionych budynków i urządzeń. Ewentualne naruszenie umowy zawartej z właścicielem będzie wprawdzie wywoływać negatywne skutki dla użytkownika, ale bez bezpośredniego wpływu na prawnorzeczowy status nanieśień, które pojawiły się na gruncie. W grę wchodzi przede wszystkim możliwość wcześniejszego rozwiązania użytkowania wieczystego (art. 240 k.c.). Ponadto, gdy chodzi o rozliczenia po zakończeniu użytkowania wieczystego, użytkownik nie będzie się mógł domagać od właściciela wynagrodzenia za budynki i urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy (art. 33 ust. 2 zd. 3 u.g.n.), więcej na ten temat, zob. **Z. Truskiewicz**, *Użytkowanie...*, s. 245–248.

³⁵ Art. 231 k.c. jest stosowany do użytkowania wieczystego na zasadzie analogii, gdyż bezpośrednio odnosi się od do własności.

³⁶ Zob. **M. Wilke**, *Glosa...*, s. 321.

użytkownika wieczystego. Sam autor zaliczał jednak zagadnienie do dyskusyjnych³⁷.

Jeśli chodzi o stanowisko orzecznictwa, to uchwała z dnia 11 lipca 1983 r. (III CZP 27/83)³⁸ może wskazywać, że Sąd Najwyższy – przynajmniej w odniesieniu do powołanego tu art. 231 k.c. – gotów był do przyjęcia dość liberalnej wykładni art. 235 § 1 k.c. Zgodnie z tezą powołanego orzeczenia, w sytuacji, gdy budynek został wspólnie wzniesiony przez użytkownika wieczystego oraz osobę trzecią, ten ostatni podmiot – przy spełnieniu przesłanek z art. 231 § 1 k.c. – ma roszczenie o przeniesienie na niego udziału w użytkowaniu wieczystym oraz we współwłasności wzniesionego budynku. Co więcej, w uzasadnieniu uchwały można znaleźć podstawę do stwierdzenia, że sytuacja przedstawiałaby się analogicznie, gdyby osoba trzecia dokonała inwestycji samodzielnie. Jak zaznaczył Sąd Najwyższy, w przypadku wzniesienia budynku na użytkowanym wieczyście gruncie „własność takiego budynku jest ściśle związana z prawem użytkowania wieczystego. Związek ten jest ścisły i okoliczność, że budynek w całości lub w części wzniosła osoba trzecia, tego związku nie rozrywa”. Trzeba jednak przyznać, że przytoczone stwierdzenia pojawiły się w uzasadnieniu jedynie jako *obiter dictum*. Kiedy zaś problem własności budynku wzniesionego przez osobę trzecią stanął na wokandzie Sądu Najwyższego jako bezpośredni przedmiot rozważań, w postanowieniu z dnia 25 marca 1998 r. (II CKN 635/97)³⁹ z całą stanowczością przywołany został pogląd tradycyjny, oparty na dosłownym rozumieniu art. 235 § 1 k.c. Sformułowana jednoznacznie teza orzeczenia brzmi, jak następuje: „Budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, których użytkownik nie wznosił ani nie nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie stanowią jego własności i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* stanowią one część składową nieruchomości, jeżeli są trwale z nią związane i dzielą los prawny nieruchomości”. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy zaznaczył, że art. 235 k.c. stanowi wyjątek od ogólnej zasady, przez co nie podlega interpretacji rozszerzającej, a wymaga, aby go wyklądać ściśle. Wyklucza to przyznanie

³⁷ J. Ignatowicz, *Glosa do uchwały Izby Cywilnej i Administracyjnej SN z 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80*, OSPiKA 1982/11, poz. 185, s. 391.

³⁸ OSNC z 1984 r. Nr 2–3, poz. 24.

³⁹ LEX nr 79936.

użytkownikowi wieczystemu prawa własności budynków i innych urządzeń w innych wypadkach niż literalnie wskazane w przepisie.

Teza cytowanego orzeczenia była następnie powoływana jako obowiązująca w niektórych komentarzach⁴⁰. Stanowisko Sądu Najwyższego spotkało się też jednak ze słowami sprzeciwu⁴¹. Krytycznej analizy skutków przedstawionego poglądu dokonał m.in. Z. Truskiewicz, który w poświęconej użytkowaniu wieczystemu monografii z 2006 r. przekonywająco wywodzi, że dla zastosowania art. 235 § 1 k.c. nie powinno mieć znaczenia, kto wznosił dany budynek lub urządzenie na użytkowanym wieczystym gruncie⁴². Argumenty powołanego autora znalazły uznanie i rozwinięcie w kolejnym orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., w którym – jak już sygnalizowano – doszło do zmiany linii orzeczniczej. Ich omówieniu zostanie poświęcony kolejny punkt niniejszej wypowiedzi.

Przedtem jednak warto wspomnieć o jeszcze jednym judykacie, tym razem Trybunału Konstytucyjnego, który „przygotował grunt” pod przyjęcie nowego kierunku wykładni art. 235 § 1 k.c. Chodzi o postanowienie z dnia 20 lipca 2010 r. (Ts 340/08), w którym Trybunał odmówił nadania dalszego biegu skardze konstytucyjnej jednej ze spółdzielni mieszkaniowych w Krakowie⁴³. Skarga została wniesiona w konsekwencji przegrania przez spółdzielnię (użytkownika wieczystego) sprawy o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z budynku wzniesionego na użytkowanym wieczystym gruncie. Jak się dowiadujemy z uzasadnienia postanowienia, krakowskie sądy obu instancji zgodnie uznały powództwo spółdzielni za bezzasadne, a to ze względu na brak legitymacji procesowej powódki. W sprawie bezsporne było, że budynek został wzniesiony na gruncie przez dzierżawcę. W świetle dotychczasowej linii orzeczniczej dotyczącej wykładni art. 235 § 1 zd. 1 k.c., sądy orzekające

⁴⁰ Zob. np. **K. Pietrzykowski**, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1–449*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, wyd. 4, Warszawa 2005, s. 682, nb 2. Podobny pogląd, choć bez wyraźnego powołania się na orzeczenie Sądu Najwyższego, zaprezentował też **E. Gniewek**, *Kodeks cywilny...*, s. 604, pkt 7.

⁴¹ Zob. np. **A. Cisek**, [w:] *System prawa...*, [Warszawa 2007] s. 186–187, nb 158; **T.A. Filipiak**, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2009, uwagi do art. 235 k.c., s. 146, pkt 3.

⁴² **Z. Truskiewicz**, *Użytkowanie...*, s. 239–245.

⁴³ Postanowienie opublikowano w OTK 2010, Ser. B, nr 4, poz. 269. W cytowanym orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny postanowił nie uwzględnić zażalenia na postanowienie TK z dnia 18 listopada 2009 r. o odmowie nadania dalszego biegu skardze konstytucyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.

przyjęły, że użytkownik wieczysty nie uzyskał własności przedmiotowego budynku. Nie będąc zaś jego właścicielem, nie mógł skutecznie domagać się odszkodowania od byłego dzierżawcy⁴⁴. Odmowa uznania, że spółdzielnia przysługiwała własność budynków, skarżąca uznała za naruszenie art. 2 (zasada demokratycznego państwa prawnego) i art. 64 ust. 1 (prawo do własności i innych prawa majątkowych) Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny odmówił jednak nadania sprawie biegu, uznając, że Konstytucja chroni prawa już przysługujące danemu podmiotowi, natomiast art. 64 ust. 1 nie może blankietowo gwarantować nabycia jakichkolwiek praw. Choć skarga konstytucyjna nie odniosła zatem oczekiwanego skutku, na uwagę zasługuje końcowy fragment orzeczenia Trybunału, w którym skład orzekający zwrócił uwagę na rozbieżności w orzecznictwie i doktrynie w zakresie interpretacji art. 235 § 1 k.c. Była to wyraźna wskazówka, że restryktywne stanowisko judykatury, dotyczące własności naniesień dokonanych przez osobę trzecią na użytkowanym wieczyście gruncie, nie musi być wcale uznane za ostateczne.

4. Nowe otwarcie – jednolity status budynków i urządzeń trwale związanych z gruntem

Decydujący krok prowadzący do zmiany wykładni art. 235 § 1 zd. 1 k.c. uczynił Sąd Najwyższy w powoływanej już uchwale z dnia 25 listopada 2011 r. Rozstrzygając zagadnienie prawne przedstawione przez jeden z sądów okręgowych, dotyczące (ponownie) tytułu prawnego do budynku wzniesionego przez dzierżawcę, skład orzekający przekonywająco uzasadnił pogląd, że naniesienia dokonywane na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste powinny być uznane za własność wieczystego użytkownika, niezależnie od tego, kto zrealizował daną inwestycję. Argumenty wykorzystane w uzasadnieniu uchwały nawiązują do zgłoszonych wcześniej krytycznych wypowiedzi doktryny i można je podzielić na trzy grupy. Ich prezentacja, opatrzona odpowiednim komentarzem, będzie przedmiotem dalszych uwag w niniejszym punkcie.

⁴⁴ Można się domyślać, choć nie wynika to wprost z uzasadnienia orzeczenia Trybunału, że podstawą roszczeń spółdzielni stanowił art. 224 i n. k.c., gdzie legitymacja właściciela ma podstawowe znaczenie.

1. Po pierwsze – zakwestionowano prawidłowość literalnej wykładni art. 235 § 1 k.c., która leżała u podstaw orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 r. Interpretując przepis, który stanowi o wzniesieniu budynku lub innego urządzenia przez użytkownika wieczystego, z pewnością nie można rozumieć go całkiem dosłownie. W praktyce bowiem do absolutnych wyjątków zaliczymy przypadki, w których użytkownik wieczysty wznosi budynki czy inne urządzenia własnym tylko (osobistym) staraniem. Za regułę należy uznać powierzenie takiego zadania odpowiednim wykonawcom, którzy dokonują inwestycji na zlecenie użytkownika wieczystego. Nie wydaje się, by zamiarem składu orzekającego w 1998 r. było wyłączenie spod zakresu art. 235 § 1 zd. 1 k.c. wszystkich przypadków, w których przy budowie nie pracował osobiście użytkownik wieczysty. Jednak w takim razie zastosowana przez Sąd Najwyższy wykładnia nie miała charakteru ściśle literalnego. Dlaczego zatem nie potraktować analogicznie innych przypadków dokonywania naniesień przez różne kategorie posiadaczy zależnych? Ich władztwo nad nieruchomością stanowi pochodną władztwa użytkownika wieczystego, nie przekreślając posiadania sprawowanego przez tego ostatniego (por. art. 337 k.c.). Idąc dalej tym tokiem rozumowania i wychodząc poza ścisłe ramy zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia⁴⁵, w uchwale z 2011 r. Sąd Najwyższy ostatecznie przyłączył się do stanowiska, że aktywność wszelkich osób trzecich (niezależnie od ich statusu i stosunków łączących z użytkownikiem) zawsze idzie „na rachunek” użytkownika wieczystego. Za tak szerokim ujęciem przemawia okoliczność, że to właśnie użytkownik wieczysty ponosi odpowiedzialność za różne przejawy aktywności na oddanym mu gruncie. Dotyczy to działań, na które użytkownik wyraził zgodę, jak i tych, którym się nie przeciwstawił, choć mógł i powinien to zrobić. Jak wiadomo, surową sankcją, na którą może się powołać właściciel w każdym przypadku korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, jest wcześniejsze rozwiązanie umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste (art. 240 k.c.). Ta sama logika nakazuje przyjąć, że zgodnie z art. 235 § 1 zd. 1 k.c. użytkownik wieczysty uzyskuje własność wszystkich trwałych naniesień pojawiających się na gruncie, w tym również tych, które wzniesiono z inicjatywy albo osobistym staraniem osób trzecich. Wszelka aktywność na nieruchomości jest bowiem podejmowana w sferze prawnej użytkownika wieczystego.

⁴⁵ Jak wcześniej powiedziano, bezpośrednim przedmiotem rozstrzygnięcia była kwestia statusu prawnego budynków wzniesionych przez dzierżawcę.

Zauważmy przy tym, że zaproponowane tu rozumienie art. 235 § 1 zd. 1 k.c. nie zostało wcale oparte na interpretacji rozszerzającej, przeciwko której kategorycznie opowiedział się Sąd Najwyższy w swym postanowieniu z 1998 r. Także obecna koncepcja wspiera się na wykładni językowej, zmierzającej do nadania właściwego znaczenia sformułowaniu ustawowemu, zgodnie z którym odrębna własność obejmuje budynki i urządzenia wzniesione „przez użytkownika wieczystego”. Analiza słowna została dodatkowo wsparta argumentami logicznymi oraz systemowym odwołaniem do art. 240 k.c. Ostateczny efekt zabiegów interpretacyjnych nie narusza jednak zasady *exceptiones non sunt extendendae*. Regulacja z art. 235 § 1 zd. 1 oraz zd. 2 k.c. pozostaje nadal rozwiązaniem wyjątkowym, przy czym oba wyjątki przewidziane w art. 235 k.c. wydają się obecnie bardziej konsekwentne i są znacznie silniej osadzone systemowo, o czym przekonuje druga grupa argumentów powołanych w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 listopada 2011 r.

2. Jednolite traktowanie wszystkich naniesień znajdujących się na gruncie (istniejących przed ustanowieniem użytkowania oraz wzniesionych później) i przyznanie ich własności użytkownikowi wieczystemu dobrze wpisuje się w założenia leżące u podstaw instytucji użytkowania wieczystego. Pozwala to na konsekwentne uporządkowanie wzajemnych relacji pomiędzy właścicielem, użytkownikiem wieczystym oraz podmiotem dokonującym naniesień.

Odwołując się do art. 31 u.g.n., Sąd Najwyższy przypomniał, że w obecnym stanie prawnym oddanie w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości musi być zawsze połączone z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. W uzasadnieniu możemy znaleźć pogląd, że powołana regulacja wyraża zamiar ustawodawcy uniknięcia niepotrzebnego dualizmu, gdy chodzi o status naniesień znajdujących się na gruncie. Jeśli tylko niektóre budynki miałyby się stać własnością użytkownika wieczystego, a inne pozostawałyby objęte własnością gruntu, byłby to przejaw dalszego skomplikowania i tak złożonych stosunków praworzeczowych, z jakimi mamy do czynienia w przypadku wieczystego użytkowania. Komplikacje takie nie mają zaś – jak się zdaje – żadnego merytorycznego uzasadnienia. Przeciwnie, odwołując się do *ratio legis* przepisów o użytkowaniu wieczystym, możemy powiedzieć, że użytkownik powinien uzyskać możliwie szerokie uprawnienia odnośnie do wszystkich naniesień znajdujących się na gruncie. Pozwoli mu to prowadzić samodzielną „gospodarkę budynkową”, bez potrzeby bieżącej interakcji z właścicielem. Co więcej, w przypadku inwestycji

dokonanych przez osobę trzecią, posiadanie pełni uprawnień właścicielskich pozwala użytkownikowi wieczystemu na sprawne podejmowanie odpowiednich kroków dotyczących rozliczenia dokonanych inwestycji oraz bieżącego wykorzystania powstałych naniesień. Możliwe jest także samodzielne podjęcie decyzji o ewentualnej przebudowie lub rozbudowie, a w pewnych przypadkach (na przykład w razie samowoli budowlanej) – także o rozbiórce budynku lub urządzenia⁴⁶. Okoliczność, że dany obiekt nie został wzniesiony przez samego użytkownika wieczystego, nie stanowi wystarczającego powodu, aby w proces decyzyjny włączać właściciela gruntu, który zwykle nie jest zresztą zainteresowany jakimkolwiek udziałem w bieżącym zarządzaniu nieruchomością. W interesie właściciela pozostaje głównie egzekwowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego⁴⁷ oraz sprawowanie ogólnej kontroli nad gruntem, co dokonuje się w oparciu o właściwe przepisy ustawy (art. 240 k.c.) oraz postanowienia umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste.

Wcześniejszy, restryktywny pogład dotyczący własności naniesień dokonanych przez osoby trzecie powodował także inne komplikacje w zakresie stosunków pomiędzy zainteresowanymi podmiotami. Przede wszystkim, skoro dane naniesienia miały się stać częścią składową gruntu, to niewątpliwie podnosiły jego wartość. Daje to podstawę do weryfikacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, w trybie przewidzianym w art. 77–78 u.g.n.⁴⁸ Korzyść właściciela jest tu jednak pozorna, gdyż rozciągnięcie jego tytułu własności na budynki i urządzenia wzniesione przez osobę trzecią oznacza jednocześnie, że to on jest zobowiązany do ewentualnych rozliczeń z podmiotem, który dokonał nakładów na nieruchomość. Roszczenia z tego tytułu mogłyby zostać zgłoszone jeszcze w czasie trwania użytkowania wieczystego, stanowiąc prawdopodobnie zaskoczenie dla właściciela. Podobne problemy nie powstają w razie akceptacji stanowiska, że wszelkie trwałe naniesienia stają się własnością użytkownika wieczystego. Nie ma wtedy potrzeby uaktualniania opłat rocznych, natomiast rozliczenia z udziałem właściciela pojawiają się dopiero z chwilą zakończenia stosunku wieczystego użytkowania. Stroną tych rozliczeń jest przy tym sam użytkownik wieczysty, któremu – zgodnie z art. 33 u.g.n. – przysługuje wynagrodzenie za wzniesione lub nabyte na własność budynki i urządzenia, z wyjątkiem tych, które wzniesiono wbrew postanowieniom umowy (co do

⁴⁶ Z. Truskiewicz, *Użytkowanie...*, s. 244.

⁴⁷ Zob. art. 71 i n. u.g.n.

⁴⁸ Zob. Z. Truskiewicz, *Użytkowanie...*, s. 241–242.

datkowo chroni interes właściciela). Powołana regulacja nie wyklucza naturalnie wcześniejszych roszczeń podmiotu, który dokonał nakładów na cudzej nieruchomości. Jak jednak słusznie zauważa Sąd Najwyższy, ewentualne roszczenia inwestora powinny być kierowane do użytkownika wieczystego. Należy przy tym pamiętać, że strony pozostają często w stosunku umownym (np. dzierżawy), co ułatwia dokonanie stosownych rozliczeń.

Uznanie wieczystego użytkownika za właściciela naniesień pozwala również doprecyzować zasady korzystania z art. 231 § 1 i 2 k.c. w przypadku, gdy inwestycja osoby trzeciej spełnia warunki powołanego unormowania. Po pierwsze – nie powinno ulegać wątpliwości, że także tutaj roszczenia będą realizowane pomiędzy dokonującym naniesień posiadaczem i użytkownikiem wieczystym. Po wtóre zaś – jasne staje się, że w grę wchodzić będzie żądanie przeniesienia, za odpowiednim wynagrodzeniem, użytkownika wieczystego zajętej działki gruntu oraz własności wzniesionego przez posiadacza budynku⁴⁹.

3. Trzecia grupa argumentów powołanych w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 listopada 2011 r. ma ponownie charakter systemowy. Pojawiają się one w kontekście proceduralno-technicznym i mają związek z obowiązującymi regulacjami wieczystoksięgowymi. Za szerszym ujęciem przewidzianego w art. 235 k.c. wyjątku od reguły *superficies solo cedit* przemawia, zdaniem Sądu Najwyższego, okoliczność, że księgi wieczyste mają odzwierciedlać rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Jak wynika z § 28 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów⁵⁰, w przypadku, gdy odrębna własność budynku i innego urządzenia powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej. Dokumenty te mogą być uzupełniane przez oświadczenie wnioskodawcy, ale tylko w zakresie ustalenia przeznaczenia budynku lub innych kwestii „technicznych”. Należy zauważyć, że żaden z dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia przedmiotu odrębnej własności w księdze wieczystej nie pozwala ustalić, kto dokonał danych naniesień. Informacja taka nie podlega odnotowaniu w żadnym z powołanych rejestrów, zaś ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego uniemożliwia dokonywanie w tym zakresie osobnych ustaleń. Da się to racjonalnie wytłumaczyć tylko

⁴⁹ Por. *ibidem*, s. 243–244.

⁵⁰ Dz.U. Nr 102, poz. 1122, ze zm.

przy przyjęciu założenia, że okoliczność, kto wznosił budynek lub urządzenie, nie ma istotnego znaczenia prawnego, bo wszystkie trwałe naniesienia na gruncie stanowią własność wieczystego użytkownika⁵¹. Podzielając co do zasady powyższą argumentację Sądu Najwyższego, trzeba powiedzieć, że ma ona jedynie znaczenie uzupełniające. Należy bowiem pamiętać, że niezależnie od ostatecznych konkluzji odnośnie do wykładni art. 235 § 1 k.c., postulat, aby księgi wieczyste w pełni odzwierciedlały rzeczywisty stan prawny, nie jest konsekwentnie realizowany, co widać zwłaszcza w kontekście użytkowania wieczystego. Jeśli chodzi o odrębną własność budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym wieczystym gruncie, to – jak była o tym mowa – ich ujawnienie w księdze wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego. Nie należą do rzadkości przypadki, gdy nieruchomości jest opisana jako niezabudowana, mimo że pojawiły się na niej budynki lub inne urządzenia. Odrębna własność wieczystego użytkownika powstaje – jak powiedziano – już z chwilą wzniesienia budynku. Obowiązujące procedury nie gwarantują przy tym, że nowo powstałe nieruchomości budynkowe zostaną w ogóle ujawnione w księdze wieczystej.

Podsumowując rozważania dotyczące własności budynków i urządzeń wzniesionych przez osobę trzecią na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, należy wyrazić nadzieję, że kierunek wykładni wskazany przez Sąd Najwyższy w analizowanej uchwale z dnia 25 listopada 2011 r. będzie kontynuowany w orzecznictwie. Przyjęta koncepcja spójnie i całościowo rozstrzyga sporny problem, należycie porządkując skomplikowane relacje cywilnoprawne w ramach użytkowania wieczystego. Okazuje się jednak, że wykładania art. 235 § 1 k.c. może mieć istotne znaczenie także dla zupełnie innej sfery stosunków, co będzie przedmiotem uwag w kolejnym punkcie rozważań.

5. Własność budynków i urządzeń a podatek od nieruchomości

Użytkowanie wieczyste gruntu oraz własność istniejących na nim naniesień dają podmiotowi uprawnionemu bardzo szeroką sferę władztwa. Z przyznanymi prawami wiążą się też obowiązki, a wśród nich publicznoprawny obowiązek podatkowy przewidziany przepisami ustawy z dnia 12 stycznia

⁵¹ W podobnym tonie wypowiada się **Z. Truskiewicz**, *Użytkowanie...*, s. 241.

1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych⁵². Jak się okazuje, wątpliwości interpretacyjne dotyczące art. 235 § 1 k.c. przekładały się również na ustalenie – na gruncie powołanej ustawy – podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości.

Rozpocząć wypada od przytoczenia treści właściwego przepisu ustawowego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.o.l., który zawiera regułę ogólną, podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne (w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej) będące:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- użytkownikami wieczystymi gruntów;
- posiadaczami nieruchomości albo obiektów budowlanych (lub ich części), stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości).

Spośród kilku reguł szczególnych przewidzianych w powołanym przepisie, w tym miejscu wystarczy wspomnieć o jednej. Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy ciąży na posiadaczu samoistnym a nie na właścicielu (art. 3 ust. 3 u.p.o.l.).

W interesującym nas przypadku, gdy nieruchomość objęta jest użytkowaniem wieczystym, użytkownik wieczysty jest przede wszystkim obciążony podatkiem dotyczącym gruntu (art. 3 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.). Dokładna lektura przepisu nakazuje jednak stwierdzić, że dodatkowo użytkownik wieczysty zobowiązany jest do zapłaty podatku także od istniejących na gruncie obiektów budowlanych, których jest właścicielem (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.)⁵³. Brak tu miejsca na bardziej szczegółowe rozważania na temat zakresu pojęcia obiektu budowlanego podlegającego opodatkowaniu. Wystarczy powiedzieć, że chodzi tu o budynki i budowle (lub ich części), zdefiniowane w samej ustawie o podatkach i opłatach lokalnych (zob. art. 1a ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.p.o.l.)⁵⁴. Należy przy

⁵² T.j.: Dz.U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, ze zm. [dalej: **u.p.o.l.**].

⁵³ **L. Etel**, [w:] *Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 135, pkt 8.

⁵⁴ Zgodnie z ustawą, **budynek** to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, natomiast **budowla** to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego

tym pamiętać, że w przypadku budowli (lub ich części) podatkowi podlegają tylko te, które są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.). Bliższe doprecyzowanie powołanych pojęć dokonuje się w bogatym orzecznictwie sądów administracyjnych. Na potrzeby niniejszych rozważań, w kontekście użytkowania wieczystego, w pewnym uproszczeniu można przyjąć, że obowiązek podatkowy zasadniczo obejmuje ogół budynków i urządzeń w rozumieniu art. 235 § 1 k.c. (z tym zastrzeżeniem, że same urządzenia będą podlegały opodatkowaniu tylko w razie ich związku z działalnością gospodarczą, bo w świetle u.p.o.l. uznamy je zwykle za budowle). Należy przy tym zwrócić uwagę, że użytkownik wieczysty będzie podatnikiem tylko w odniesieniu do naniesień stanowiących jego własność. W tym właśnie miejscu powraca zatem problem tytułu użytkownika wieczystego do poszczególnych kategorii naniesień. Tytuł taki musi być ustalany w oparciu o przepisy prawa cywilnego, w tym na podstawie art. 235 § 1 k.c.

Praktyka podatkowa minionych lat zna przypadki, gdy użytkownicy wieczystości kwestionowali swój obowiązek podatkowy, powołując się na okoliczność, że obiekt będący przedmiotem opodatkowania nie został przez nich wzniesiony⁵⁵. Problem ten był dostrzegany przez niektórych przedstawicieli doktryny prawa podatkowego. Zdaniem B. Pahla, użytkownik wieczysty jest podatnikiem wtedy, gdy przysługuje mu własność danych naniesień, co nie ma jednak miejsca w przypadku budynków wybudowanych przez osobę trzecią. Nawiązując do treści art. 235 § 1 zd. 1 k.c., powołany autor wskazywał, że przewidziany tam wyjątek od zasady *superficies solo cedit* nie obejmuje rozważanego przypadku. Budynki wzniesione przez osobę trzecią na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym stają się własnością właściciela gruntu (jako części składowe)⁵⁶. Stanowisko takie jest zbieżne z restrykcyjnym poglądem dotyczącym wykładni art. 235 § 1 k.c., który – jak wiemy – przez szereg lat dominował w prawie cywilnym. Jego przyjęcie rodzi jednak pewne komplikacje

związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Jak się przyjmuje, powołane definicje mają zasadniczo charakter samodzielny, a tylko posiłkowo odwołują się do pojęć opisanych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.).

⁵⁵ W dalszej części wyводу powołane jest orzeczenie WSA w Lublinie z dnia 16 października 2009 r., w którym użytkownik wieczysty przedstawił taką właśnie argumentację.

⁵⁶ **B. Pahl**, *Podatek od nieruchomości: obowiązek podatkowy w zakresie budynku wzniesionego przez osobę trzecią na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym*, Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych [dalej: **Prz. Pod. Lok. i Fin. Sam.**] 2011/5, s. 44.

także na gruncie prawa podatkowego. Odnośnie do naniesień dokonanych przez osobę trzecią, podatnikiem nie będzie bowiem, wbrew ogólnej zasadzie, właściciel danych budynków lub urządzeń, gdyż w tym przypadku jest nim Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Logika ustawy o podatkach i opłatach lokalnych właściwie wyklucza obciążenie wskazanych podmiotów podatkiem od nieruchomości. Jeżeli to im przysługuje własność, obowiązek podatkowy spoczywa – zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 1 pkt 4 u.p.o.l. – na posiadaczu przedmiotu opodatkowania⁵⁷. Jeżeli zatem dane budynki lub urządzenia pozostają we władztwie posiadacza zależnego (np. dzierżawcy, który najczęściej sam dokonał naniesień), to ten ostatni byłby obciążony podatkiem⁵⁸. W przypadku jednak, gdy przedmiot opodatkowania, choć wzniesiony przez osobę trzecią, jest w bezpośrednim władaniu użytkownika wieczystego, zobowiązanym byłby mimo wszystko użytkownik wieczysty. Jak zatem widać, przyjmując wąską, literalną wykładnię art. 235 § 1 k.c., ustalenie, kogo obciąża podatek od nieruchomości, wymaga każdorazowo szczegółowych ustaleń, a to daje podstawy do wątpliwości i sporów. Co jednak ciekawe, restrykcyjna wykładnia wcale nie była powszechnie przyjmowana.

Gdy chodzi o orzecznictwo administracyjne, to warto przywołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 16 października 2009 r.⁵⁹, w którym znajdujemy bardzo wyraźne odwołanie do istniejącego w doktrynie cywilistycznej sporu na temat własności budynków wzniesionych przez osobę trzecią na użytkowanym wieczysto gruncie. Sprawa dotyczyła podatku od wykorzystywanego gospodarczo budynku, wzniesionego na gruncie znajdującym się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej. Budynek został jednak wzniesiony i był bieżąco użytkowany przez inny podmiot. Spółdzielnia kwestionowała prawidłowość uznania jej za właściciela i podatnika, powołując się na wykładnię art. 235 § 1 k.c. przyjętą w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 r. Rozstrzygający sprawę sąd administracyjny zwrócił jednak uwagę na brak w prawie cywilnym jednolitej

⁵⁷ Jak wynika z tezy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lipca 2011 r. (III SA/Wa 2998/10), LEX nr 897882: „Generalna zasada, zgodnie z którą podatek od nieruchomości obciąża jej właściciela, nie ma zastosowania do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku tego rodzaju nieruchomości (obiektów budowlanych) podatnikiem jest zawsze podmiot władający nimi (posiadacz), nawet wtedy, gdy jego władanie nie jest oparte na tytule prawnym”.

⁵⁸ Por. **B. Pahl**, *Podatek...*, s. 45.

⁵⁹ (I SA/Lu 300/09), LEX nr 571303.

koncepcji w przedmiotowej kwestii. Sam nie przedstawił przy tym własnego poglądu, gdyż z innych jeszcze powodów uchylił zaskarżoną decyzję podatkową. Obowiązek rozważenia zasadności poszczególnych stanowisk, w celu ustalenia podmiotu obciążonego podatkiem od nieruchomości, został zatem pozostawiony organowi podatkowemu, do którego sprawa wróciła po uchyleniu decyzji⁶⁰. Obserwując zaś – na podstawie dostępnych źródeł – praktykę organów podatkowych, nasuwają się ciekawe wnioski. Jak wskazują przykłady interpretacji prawa podatkowego w indywidualnych sprawach dotyczących ustalenia podmiotu opodatkowania podatkiem od nieruchomości, w przypadku obiektów budowlanych wzniesionych przez osoby trzecie na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, w wielu gminach w Polsce bez wahania przyjmowano, że obowiązek podatkowy obciąża jednak użytkownika wieczystego jako właściciela danych naniesień (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l.)⁶¹. Można zgadywać, że nie zawsze dostrzegano subtelne rozróżnienie podmiotowe dotyczące osoby wznoszącej budynek lub urządzenie, wokół którego koncentruje się cywilistyczny spór co do wykładni art. 235 § 1 zd. 1 k.c. Z drugiej strony, można zażytkować stwierdzenie, że praktyka podatkowa dążyła po prostu do rozwiązań najprostszych i najbardziej oczywistych. Takim właśnie rozwiązaniem wydaje się przyjęcie generalnego wniosku, że wszelkie naniesienia na użytkowanym wieczystym gruncie są własnością użytkownika wieczystego. Jak wiadomo, stanowisko takie doczekało się obecnie szerszego poparcia w prawie cywilnym, a w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r. zostało potwierdzone autorytetem Sądu Najwyższego. Na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych pozwala ono przyjąć, że to użytkownik wieczysty jest podmiotem opodatkowania – zarówno w odniesieniu do gruntu, jak i wszystkich istniejących na nim obiektów budowlanych, bez potrzeby ustalania, kto wznosił dany obiekt i kto aktualnie z niego korzysta⁶². Nie wyklucza to naturalnie odpowiedniego ukształtowania przez użytkownika wieczystego jego relacji cywilnoprawnych z najemcami

⁶⁰ Bezpośrednim powodem uchylenia decyzji podatkowej było jednak nieustalenie przez organ podatkowy, czy dany budynek w ogóle podlega opodatkowaniu ze względu na przesłankę trwałego związania z gruntem. Zob. uwagi w pkt 6 poniżej.

⁶¹ Zob. np. pismo z dnia 13 kwietnia 2005 r. – Urząd Miasta w Gliwicach (PORWp31103/242/05, LEX nr 5143); pismo z dnia 24 sierpnia 2007 r. – Urząd Miasta w Warszawie (BPE-2-OP/31100/416/MG/07, LEX nr 19717) oraz pismo z dnia 9 marca 2009 r. – Urząd Miasta w Bielsku-Białej (DB.III-3110/10/09/U, LEX nr 37767).

⁶² Wyjątek mógłby dotyczyć przypadków, gdy przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym osoby trzeciej (art. 3 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.).

lub dzierżawcami (albo innymi posiadaczami) – tak, by zapewnić sobie środki na realizację obowiązku podatkowego.

6. Przesłanka trwałego związania z gruntem

Niniejsza wypowiedź nie byłaby kompletna, gdyby pominąć w niej problematykę związania danych obiektów z gruntem. Zagadnienie to pozostaje zwykle na uboczu rozważań komentatorów zajmujących się wykładnią art. 235 § 1 k.c., choć ma niebagatelne znaczenie praktyczne. Cały problem własności naniesień na użytkowanym wieczyście gruncie dotyczy bowiem wyłącznie budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Tylko wtedy pojawia się pytanie, czy określony obiekt stanowi część składową rzeczy – za czym przemawia art. 48 k.c., czy też – w drodze wyjątku od zasady *superficies solo cedit* – jest to osobna nieruchomości. W przypadku połączenia, które nie wykazuje cech trwałości, dane przedmioty zachowują status samodzielnych rzeczy ruchomych, do których tytuł należy ustalać na zasadach ogólnych.

Kwestia trwałego połączenia z gruntem powinna być zawsze rozstrzygana w konkretnym stanie faktycznym. Orzecznictwo sądowe oraz doktryna prawa cywilnego wypracowały tu jednak kilka reguł, które mogą pomóc przy rozstrzyganiu wątpliwości. Po pierwsze – nawiązując do definicji części składowej z art. 47 § 2 k.c., zgodnie wskazuje się, że o trwałym związaniu z gruntem można mówić wtedy, gdy budynek (urządzenie) został połączony z podłożem w sposób stabilny i nie może być od niego odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości konstrukcji. Jednocześnie podkreśla się, że nie ma tu istotnego znaczenia okoliczność, czy nowoczesna technika budowlana pozwala na rozebranie danego obiektu⁶³. W wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r.⁶⁴, rozważając status urządzeń sygnalizacji świetlnej zainstalowanych na drodze publicznej, Sąd Najwyższy przyjął, że stwierdzenie technicznej możliwości odłączenia urządzenia od gruntu nie jest wystarczające do uznania, że urządzenie nie jest częścią składową gruntu.

Z kolei przesłanką negatywną, która może przesądzać o braku trwałego związku z gruntem, jest okoliczność, że połączenie ma charakter przemijający lub prowizoryczny. Zgodnie bowiem z art. 47 § 3 k.c., przedmioty połączone

⁶³ Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, [Warszawa 1972], s. 138.

⁶⁴ (II CSK 65/05), LEX nr 191130.

z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Tymczasowość budynków lub innych urządzeń powoduje, że nie zostaną one uznane za trwale związane z gruntem. Ową prowizoryczność należy przy tym oceniać w świetle całokształtu okoliczności. Przykładowo: nawet w przypadku stosunkowo niewielkich inwestycji, postawienie określonych budynków na fundamentach, a do tego wraz instalacjami wodociagowymi, kanalizacyjnymi i elektrycznymi przesądza zwykle o trwałym połączeniu z nieruchomością gruntową⁶⁵. Może się również zdarzyć, że konstrukcja tymczasowa uzyska następnie cechy trwałości. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1967 r.⁶⁶ przesądzono, że drewniane baraki stały się częściami składowymi nieruchomości, bo wskutek przebudowy przez najemcę zostały trwale związane z gruntem. Bez znaczenia była przy tym okoliczność, że sam najemca zamieścił wspomniane baraki w księgach inwentarzowych jako składniki własnego majątku. Wpis taki nie może bowiem zmieniać obiektywnego charakteru danych naniesień.

Z drugiej strony, podkreśla się, że sama długotrwałość połączenia nie musi oznaczać jego trwałości w rozumieniu art. 48 k.c. Dla prowadzonej oceny nie bez znaczenia pozostaje bowiem okoliczność, jaka była wola stron odnośnie do tymczasowości lub trwałości powiązania budynku z gruntem⁶⁷. Sam zakres, w jakim należy uwzględniać subiektywne nastawienie stron, wydaje się jednak sporny i budzi rozbieżne opinie komentatorów⁶⁸. W podsumowaniu raz jeszcze wypada więc tylko powtórzyć, że w każdym przypadku analiza powinna być dokonywana indywidualnie, w świetle konkretnego i szczegółowo ustalonego stanu faktycznego.

W tym miejscu warto dodać, że także w prawie podatkowym, na gruncie powoływanej ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, trwałe związanie z gruntem jest przesłanką do uznania budynku za przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości (zob. art. 1a ust. 1 pkt 1 u.p.o.l). W cytowanym już orzeczeniu WSA w Lublinie z dnia 16 października 2009 r. kwestia ta była głównym przedmiotem rozważań sądu, który uznał, że sformułowanie „trwały związek z gruntem”, będące elementem definicji legalnej budynku w usta-

⁶⁵ Zob. **W. Katner**, [w:] *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz*, red. M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2009, s. 501, pkt 4.

⁶⁶ (CR 676/66), PUG 1968, nr 1, s. 24.

⁶⁷ Zob. **A. Policiński**, *Z problematyki...*, s. 29–30.

⁶⁸ Zob. **E. Skowrońska-Bocian**, [w:] *Kodeks cywilny...*, [Warszawa 2005], s. 196, nb 6 i literatura tam powołana.

wie podatkowej, powinno być interpretowane w świetle art. 47 i art. 48 k.c. Stanowisko takie jest również przyjmowane w piśmiennictwie⁶⁹.

Jeżeli budynek jest trwale związany z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste, to – jak już stwierdzono – podatek od budynku będzie obciążał użytkownika wieczystego jako właściciela i to niezależnie od tego, kto wznosił przedmiotowy obiekt. Kwestia podmiotu aktualnie korzystającego z nieruchomości budynkowej może mieć pewne znaczenie, ale tylko w zakresie ustalenia charakteru budynku i sposobu jego wykorzystania, co ma wpływ na zastosowanie właściwej stawki podatku⁷⁰. Samo ustalenie danych podatnika zasadniczo dokonuje się w oparciu o wypisy z ewidencji gruntów i budynków⁷¹.

Jeżeli natomiast przesłanka trwałego związku z gruntem nie jest spełniona, to dany obiekt najprawdopodobniej zostanie zaliczony do kategorii budowli, zgodnie z definicją z art. 1a ust. 1 pkt 2 u.p.o.l.⁷² Co bowiem charakterystyczne, budowle (lub ich części) mogą stanowić przedmiot opodatkowania, nawet jeżeli nie są trwale połączone z gruntem, ale tylko jeśli są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 2 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l.). W przypadku zatem wszelkiego rodzaju obiektów tymczasowych istniejących na użytkowanym wieczysto gruncie, w grę wchodzi dwie reguły. W pierwszej kolejności należy pamiętać, że obiekty takie będą rzeczami ruchomymi w rozumieniu prawa cywilnego, do których tytuł własności ustala się na zasadach ogólnych. Właścicielem takich ruchomości może się okazać użytkownik wieczysty, ale jest również możliwe, że tymczasowych naniesień z własnych środków dokonał inny podmiot (np. dzierżawca prowadzący działalność w przenośnych konte-

⁶⁹ L. Etel, *Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości tablic reklamowych*, *Finanse Komunalne* [dalej: **Fin. Kom.**] 2008/10, s. 76–77.

⁷⁰ Maksymalne wysokości stawek są przewidziane w art. 5 ust. 1 u.p.o.l., przy czym we wskazanych granicach rada gminy może dokonać dalszego ich zróżnicowania w oparciu o różne kryteria (zob. art. 5 ust. 2–4 u.p.o.l.).

⁷¹ Zob. art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j.: Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027, ze zm.), z którego wynika, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią m.in. podstawę dla określenia wymiaru podatków i świadczeń. Należy jednak pamiętać, że w przypadku, gdy dane ujawnione w ewidencji są kwestionowane, konieczne jest przeprowadzenie dalszych ustaleń w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe. Wypis z ewidencji gruntów i budynków ma wprawdzie walor dokumentu urzędowego, ale może być podważony innym dowodem, np. w postaci wypisu z księgi wieczystej nieruchomości, zob. wyrok NSA w Warszawie z dnia 17 grudnia 2010 r. (II FSK 1488/09), LEX nr 1079923.

⁷² Definicja cytowana jest w przyp. 54, powyżej.

nerach lub wykorzystujący gospodarczo prowizorycznie postawiony garaż), i to jemu przypiszemy własność. Po dokonaniu stosownych ustaleń pozostaje zastosować się do drugiej reguły, dotyczącej już bezpośrednio obowiązku podatkowego, zgodnie z którą podatek od nieruchomości będzie tu obciążał każdorazowego właściciela danej budowli (rzeczy ruchomej), o ile jest ona związana z prowadzeniem działalności gospodarczej⁷³.

7. Uwagi podsumowujące

Instytucja użytkowania wieczystego nadal odgrywa istotną rolę w obrocie cywilnoprawnym. Charakterystyczne jest dla niej swoiste „rozszerzenie” tytułu do nieruchomości. Dostrzegamy tu osoby właściciela gruntu, użytkownika wieczystego (będącego właścicielem naniesień trwale z gruntem związanych), a niejednokrotnie także posiadacza korzystającego z nieruchomości w określonym zakresie. Sytuacja taka może rodzić określone problemy praktyczne, związane z prawidłowym ustaleniem treści poszczególnych stosunków cywilno- oraz publicznoprawnych dotyczących nieruchomości. Duże znaczenie dla takich ustaleń ma – jak się okazuje – wykładnia art. 235 § 1 k.c., który stanowi o własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym wieczystym gruncie. W tej kwestii raz jeszcze należy wyrazić pełną aprobatę dla stanowiska interpretacyjnego, które nakazuje jednolicie traktować wszelkie trwałe naniesienia obecne na gruncie. Każdy budynek lub inne urządzenie, o ile są trwałe złączone z gruntem, powinny być uznane za własność wieczystego użytkownika. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy zostały one wzniesione przed ustanowieniem wieczystego użytkowania, czy też w czasie jego trwania, jak również to, czy wybudowano je osobistym staraniem użytkownika wieczystego, podmiotu działającego za jego zgodą, czy innej jeszcze osoby. Pewne wyjątki mogą dotyczyć jedynie tych budynków i urządzeń, których własność – zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem 5 grudnia 1990 r. – nie została przeniesiona na nabywcę, wraz z ustanowieniem użytkowania wieczystego⁷⁴.

To użytkownik wieczysty odpowiada względem właściciela za działania podejmowane na nieruchomości. To również on, co do zasady, rozlicza się

⁷³ Por. L. Etel, *Opodatkowanie...*, s. 77.

⁷⁴ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 187.

z podatku od nieruchomości obciążającego grunt oraz poszczególne obiekty budowlane na nim wzniesione (za wyjątkiem budowli będących rzeczami ruchomymi, których własność przysługuje osobie trzeciej). Jednocześnie może on się powoływać na odpowiednie instrumenty ustawowe lub umowne, by przeprowadzić rozliczenia z inwestorem lub z podmiotem faktycznie korzystającym z poszczególnych naniesień obecnych na gruncie. Rozwiązanie takie łączy prostotę z funkcjonalnością. Pozostaje wyrazić zadowolenie, że ewolucja wykładni art. 235 § 1 k.c. dotarła dziś do tego właśnie punktu.

Bibliografia

- Bończak-Kucharczyk E.**, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2011.
- Breyer S.**, *Prawo wieczystego użytkowania*, PiP 1962/8–9.
- Cioch H., Witzak H.**, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rejent 1999/5.
- Etel L.**, *Opodatkowanie podatkiem od nieruchomości tablic reklamowych*, Fin. Kom. 2008/10.
- Frelch J.**, *O konsekwencjach pewnych komentarzy*, Rejent 2011/9.
- Gniewek E.**, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własności i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001.
- Gutowski M.**, *Glosa do wyroku SN z dnia 23 stycznia 2003 r.*, Prz. Sąd. 2004/11–12.
- Ignatowicz J.**, *Glosa do uchwały Izby Cywilnej i Administracyjnej SN z 13 lutego 1981 r.*, III CZP 72/80, OSPiKA 1982/11, poz. 185.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K.**, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.
- Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz*, red. M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2009.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972.
- Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1–449*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, wyd. 4, Warszawa 2005.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2009.
- Podatki i opłaty lokalne. Podatek rolny. Podatek leśny. Komentarz*, Warszawa 2008.
- Pahl B.**, *Podatek od nieruchomości: obowiązek podatkowy w zakresie budynku wzniesionego przez osobę trzecią na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym*, Prz. Pod. Lok. i Fin. Sam. 2011/5.
- Policiański M.**, *Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie*, Palestra 1968/6.
- Pyziak-Szafnicka M.**, *Prawo podmiotowe*, SPP 2006/1.
- System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. II, Wrocław, Warszawa, Kraków 1977.
- System prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 2, Warszawa 2007.
- Truszkiewicz Z.**, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Zakamycze 2006.
- Wasilkowski J.**, *Prawo własności w PRL*, Warszawa 1969.

Wilke M., *Glosa do Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1971 r. (I CR 540/70)*, OSPiKA 1972/7–8, poz. 134.

Michał WOJEWODA

ABOUT THE OWNERSHIP OF BUILDINGS AND OBJECTS ERECTED ON THE PROPERTY IN PERPETUAL USUFRUCT

(Summary)

The focus of the article is on the interpretation of art. 235 §1 of the Polish Civil Code, which concerns buildings and other objects erected on the property in perpetual usufruct. According to the abovementioned provision of the Civil Code, such buildings and objects constitute real property separate from the ownership of the plot of land on which they are erected. It is the holder of the right of perpetual usufruct who is also the owner of the constructions present on the property. The regulation in question is an exception to the *superficies solo cedit* principle. However, the civil law doctrine and the case law is not uniform as far as the scope of the above exception is concerned. Some authors put great emphasis on the phrase to be found in art. 235 §1 CC according to which the perpetual usufruct holder gets the ownership only of these buildings and objects that are erected *by him*. In case of constructions erected by other persons (e.g. leasees), they would only constitute an element of the land and would be covered by the same ownership title. The author of the article takes an opposite view. In his opinion the literal meaning of art. 235 §1 CC is not decisive and all constructions erected on the property should be treated equally, whoever raised them. This view has been recently supported by the Polish Supreme Court in its judgment of November 25, 2011. All activities upon the property are undertaken on the account of the perpetual usufruct holder who remains liable against the owner of the land but who also gets the ownership of all new buildings and other objects that are firmly fixed to the ground. The author argues that only this interpretation allows to avoid unnecessary complications concerning the mutual relations between the owner of the land, the perpetual usufruct holder and the person who raised a building or another object. Additionally, it is demonstrated that the proposed understanding of art. 235 §1 CC greatly helps in applying the tax law rules with regard to identifying a person obliged to pay the real property tax concerning objects erected on the land.