

## Marek Stawecki

Zamiejscowy Wydział Społeczno-Ekonomiczny US w Gorzowie Wielkopolskim  
Uniwersytet Szczeciński  
e-mail: marekstawecki@op.pl

# Użytkowanie wieczyste

## STRESZCZENIE

Prawo użytkowania wieczystego jest uregulowane w dwóch podstawowych aktach normatywnych: Kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zostało wprowadzone w 1961 roku ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Według panującego współcześnie poglądu prawo użytkowania wieczystego jest prawem pośrednim między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Stanowi formę odpłatnego, długotrwałego korzystania z gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa czy też jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Od wielu lat w Polsce trwa dyskusja nad zasadnością utrzymywania konstrukcji prawnej w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntu. Artykuł poświęcony jest charakterystyce tej instytucji.

## SŁOWA KLUCZOWE

użytkowanie wieczyste, nieruchomości, Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, gmina

## 1. Charakter instytucji użytkowania wieczystego

Użytkowanie wieczyste utworzyło się z rozmaitych form prawnych. Poprzedzało je między innymi „prawo zabudowy”, „własności czasowej” czy „dzierżawy wieczystej”. Instytucja użytkowania wieczystego funkcjonuje od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>1</sup>. Celem użytkowania wieczystego było budownictwo. Początkowo służyło głównie celom budownictwa mieszkaniowego. Obecnie odstąpiono od tego ograniczenia<sup>2</sup>.

Przedmiotowa instytucja cieszy się względnym zainteresowaniem, lecz jest również krytykowana. Oznacza tanie, długotrwałe korzystanie z gruntu. Stanowi alternatywą w stosunku do sprzedaży formę rozporządzania gruntami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

1 Tekst jedn. DzU z 1969 r., nr 22, poz. 159 z późn. zm.

2 E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck, Warszawa 2000, s. 162–163; K. Pietrzykowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, C.H. Beck, Warszawa 1999, s. 554–555.

W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może rozporządzać swoim prawem.

W hierarchii praw rzeczowych użytkowanie wieczyste zajmuje wysoką rangę. Znajduje się powyżej ograniczonych praw rzeczowych. Omawiana instytucja jest prawem pośrednim między własnością i ograniczonymi prawami rzeczowymi<sup>3</sup>. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny instytucja ta umiejscowiona jest po prawie własności, a przed ograniczonymi prawami rzeczowymi<sup>4</sup>.

Treść prawa użytkowania wieczystego jest o wiele bliższa treści prawa własności niż ograniczonych praw rzeczowych. Poza tym na podstawie wyraźnych odesłań zawartych w art. 234 i 237 k.c., do rozważanego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o własności. W innych kwestiach, nieuregulowanych w art. 232–243 k.c., stosuje się w drodze analogii raczej przepisy o własności niż o prawach rzeczowych ograniczonych.

Istotne znaczenie ma teza postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, według której: „wieczyste użytkowanie zostało ukształtowane jako instytucja pośrednia między prawną kategorią własności a kategorią tzw. praw rzeczowych ograniczonych. W wypadkach więc nieuregulowanych w art. 232–243 k.c. oraz w umowie o oddanie terenu państwowego w wieczyste użytkowanie należy przy trudnościach interpretacyjnych posługiwać się analogią przede wszystkim do przepisów zawartych w dziale II tytułu I księgi drugiej k.c., dotyczących treści i wykonywania własności, a więc m.in. również do art.143 k.c.”<sup>5</sup>

Materia normatywna użytkowania wieczystego zawarta jest w regulacji Kodeksu cywilnego i odrębnej regulacji, to jest ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup>. „Kodeks cywilny określa treść, zakres i zasady wykonywania prawa użytkowania wieczystego, natomiast ustawa o gospodarce nieruchomościami określa przede wszystkim sposób powstania tego prawa oraz zasady i tryb ustalenia opłat z tytułu wykonywania prawa”<sup>7</sup>.

Należy stwierdzić, iż problematyka użytkowania wieczystego podlega regulacji Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uzupełniająca się regulacja obu aktów normatywnych dotyczy wszystkich zagadnień, poczynając od ustanowienia użytkowania wieczystego, poprzez treść i wykonywanie prawa, na wygaśnięciu stosunku użytkowania kończąc. Zupełny obraz tej instytucji daje łączna analiza dwóch wymienionych wyżej aktów prawnych.

---

3 G. Bieniek, w: *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, C.H. Beck, Warszawa 1999, s. 24; E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Zakamycze, Kraków 1999, s. 291; K. Pietrzykowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz* (1999), s. 553–554; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Warszawa 1999, s. 347.

4 DzU z 2014 r., poz. 121.

5 OSNCP 1974, z. 11, poz. 197.

6 Tekst jedn. DzU z 2000 r., nr 46, poz. 543.

7 M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 1998, s. 152.

## 2. Przedmiot użytkowania wieczystego

Według Kodeksu cywilnego przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być:

- a) grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki;
- b) grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków;
- c) ponadto w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Należy pamiętać o odrębnej regulacji obrotu nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z nią rozporządzenie poprzez „oddanie w użytkowanie wieczyste” (art. 13 ust. 1 u.g.n.) obejmuje wszelkie nieruchomości stanowiące „zasób nieruchomości Skarbu Państwa”, „gminne zasoby nieruchomości”, „powiatowe zasoby nieruchomości” i „wojewódzkie zasoby nieruchomości” (art. 20 i n. u.g.n.). Ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bez względu na ich przeznaczenie i miejsce położenia.

Obok nieruchomości skarbowych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, a zatem grunty stanowiące własność gmin, powiatów i województw oraz związków takich jednostek samorządu.

Obecnie nie obowiązuje ograniczenie zastosowania użytkowania wieczystego do „gruntów zabudowanych” lub „przeznaczonych pod zabudowę”. Można zatem oddawać w użytkowanie wieczyste wszelkie grunty, bez względu na ich przeznaczenie. Oczywiście jest, że przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być wyłącznie grunty skarbowe i samorządowe. Nie mogą zaś sięgać do takiej formy rozporządzenia inni właściciele nieruchomości gruntowych.

Przedmiotem omawianej instytucji mogą być wyłącznie grunty. Natomiast oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. W takiej sytuacji budynek stanowić będzie odrębną nieruchomość.

Użytkowanie wieczyste jest prawem obciążającym nieruchomość gruntową, stanowiącą wyodrębnioną część powierzchni ziemskiej. Nie można pominąć funkcjonowania „użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu”, powiązanego ze sprzedażą lokali skarbowych lub komunalnych. Trzeba bowiem dokonywać sprzedaży lokali skarbowych i samorządowych wraz z ustanowieniem użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, jeżeli w poprzednim czasie rozpoczęto już sprzedaż lokali w danym budynku z wykorzystaniem takiej konstrukcji prawnej, przy rezygnacji ze sprzedaży udziału we współwłasności gruntu. Możliwe jest ustanowienie użytkowania wieczystego obciążającego w oznaczonej ułamkowej części własności nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Przedmiotowej materii poświęcona została uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1995 roku, III CZP 127/95, według której „niedopuszczalna jest sprzedaż przez gminę ułamkowej części gruntu zabudowanego domem wielomieszkaniowym – jako prawa związanego z własnością lokalu (art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) (...) – jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali”. Konieczne jest w tym przypadku, przy sprzedaży kolejnych lokali, dalsze ustanowienie użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu<sup>8</sup>.

Interesująca jest także teza uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1995 roku, III CZP 61/95, wyrażająca pogląd, że „grunt stanowiący własność gminy może być przez nią oddany spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste także w ułamkowej części”; podobny pogląd wypowiedziano w niepublikowanej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1991 roku<sup>9</sup>.

Nie jest natomiast możliwe ustanowienie użytkowania wieczystego na gruntach, których Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego jest współwłaścicielem wraz z osobą fizyczną lub prawną<sup>10</sup>. Niedopuszczalne jest też ustanowienie użytkowania wieczystego na gruncie niestanowiącym własności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związków, choćby nawet nabywca działał, będąc w dobrej wierze w zaufaniu do księgi wieczyste<sup>11</sup>.

Podmiotem prawa użytkowania wieczystego może być każda osoba fizyczna i prawna, a także jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 331 k.c., o ile z przepisów określających jej zdolność prawną nie wynika nic innego. Podmiotem tym może być Skarb Państwa co do gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, jak też jednostka samorządu terytorialnego co do gruntów będących własnością Skarbu Państwa lub innych takich jednostek. Użytkowanie wieczyste może przysługiwać wspólnie kilku osobom, wówczas znajdują odpowiednie zastosowanie art. 195 k.c. i następane.

Użytkownikowi wieczystemu przysługują dwa podstawowe uprawnienia: uprawnienie do korzystania z nieruchomości gruntowej z wyłączeniem innych osób oraz uprawnienie do rozporządzania swoim prawem. Ramy instytucji użytkowania wieczystego wyznacza całokształt obowiązującego ustawodawstwa oraz zasady współżycia społecznego. Granice omawianej instytucji określa treść umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, która przesądza o przeznaczeniu konkretnego prawa. Użytkowanie wieczyste jest prawem celowym w tym znaczeniu, iż użytkownik wieczysty zostaje obciążony obowiązkiem wykorzystywania otrzymanej nieruchomości w sposób określony w umowie. Wskazanie sposobu, w jaki użytkownik wieczysty może korzystać z otrzymanej nieruchomości gruntowej, jest zawsze elementem umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego<sup>12</sup>.

8 OSNC 1996, z. 1, poz. 12.

9 OSNC 1995, z. 9, poz. 130, III CZP 86/91.

10 Wyrok NSA z dnia 28 września 2000 r., I SA 1398/99.

11 Wyrok SN z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSN 1969, nr 5, poz. 95; wyrok SN z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSN 1987, nr 8, poz. 122.

12 S. Dudzik, J. Pisuliński, *Określenie sposobu korzystania z gruntu w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – konsekwencje dla procesu inwestycyjnego*, „Samorząd Terytorialny” 2006, nr 5, s. 49 i n.

Sposób korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu określa przede wszystkim umowa zawarta między właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym. Może być on różny i obejmować na przykład obowiązek wzniesienia budynku i innych urządzeń, zorganizowanie zakładu produkcyjnego. Jeśli więc użytkowanie wieczyste zostało ustanowione w celu wybudowania domu mieszkalnego, użytkownik wieczysty nie może na otrzymanej działce gruntu zorganizować zakładu produkcyjnego i odwrotnie. Niewywiązanie się przez użytkownika wieczystego z ustalonego w umowie obowiązku może prowadzić do rozwiązania umowy.

Korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej odbywa się z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela. Obejmuje ono posiadanie gruntu oraz pobieranie przez użytkownika wieczystego pożytków i innych dochodów. Posiadanie wykonywane przez użytkownika wieczystego to posiadanie zależne, bowiem użytkownik wieczysty włada cudzą rzeczą w granicach innego prawa niż prawo własności. Korzystanie z gruntu obejmuje również możliwość odłączenia jego części składowych zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i pobierania ich jako pożytków naturalnych. Dotyczy to w szczególności drzew i innych roślin oraz wydobywania piasku, gliny, kamienia. Ponadto może on na podstawie określonego stosunku prawnego pobierać pożytki cywilne, na przykład czynsz za wdzierżawiony grunt.

Uprawnienie do rozporządzania prawem obejmuje możliwość przeniesienia użytkownika wieczystego na inną osobę. Do przeniesienia użytkownika wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Użytkownikiem wieczystym można również rozporządzać w testamencie, bowiem jest to prawo dziedziczne. Nadto użytkowanie wieczyste można obciążać niektórymi ograniczonymi prawami rzeczowymi. Co do hipoteki przewiduje to *expressis verbis* art. 65 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. Z art. 265 §1 k.c., który dopuszcza ustanowienie użytkownika na prawach, wynika możliwość obciążenia użytkownika wieczystego tym prawem. Przedmiotową instytucję można obciążyć również służebnością<sup>13</sup>.

### 3. Ustanowienie użytkowania wieczystego

Użytkowanie wieczyste ustanawia się w drodze umowy, do której należy odpowiednio stosować zasady przewidziane w przepisach dotyczących przeniesienia własności nieruchomości. Jednakże, odmiennie niż umowa o przeniesienie własności nieruchomości, umowa o ustanowienie użytkownika wieczystego nie jest umową konsensualną, gdyż do jego ustanowienia konieczny jest jeszcze wpis do księgi wieczystej. Powstanie użytkownika wieczystego następuje dopiero z chwilą dokonania wpisu, który w tym wypadku ma charakter konstytu-

<sup>13</sup> Postanowienie SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 27/02, OSNC 2003, nr 5, poz. 67; postanowienie SN z dnia 15 października 2008 r., I CSK 135/08, Biul. SN 2009, nr 2, s. 11; postanowienie SN z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 271/10, Lex nr 898253; E. Gniewek, *O ustanawianiu służebności przez użytkowników wieczystych*, „Rejent” 2002, nr 2, s. 9; A. Łuszkaj-Zajac, *Kilka uwag o służebnościach gruntowych ustanawianych na użytkowaniu wieczystym*, w: *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. P. Machnikowski, J. Gołaczyński, Warszawa 2010, s. 325.

tutywny. Jeżeli wpis nastąpi, ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o jego dokonanie. Zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego w myśl art. 28 i 37 ust. 1 u.g.n. powinno być, co do zasady, poprzedzone przetargiem<sup>14</sup>. Wyjątkowo użytkowanie wieczyste powstaje z mocy samego prawa na podstawie przepisów szczególnych. Obecnie takie przepisy znajdują się w dziale VII (przepisy przejściowe) ustawy o gospodarce nieruchomościami i dotyczą wypadków tak zwanego uwłaszczenia państwowych i samorządowych osób prawnych, które uprzednio zarządzały nieruchomościami. Tego rodzaju nabycie jest potwierdzone deklaratywną decyzją administracyjną odpowiedniego organu. Natomiast przepisy szczególne, które przyznają w niektórych wypadkach określono podmiotowi rozszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego, nie wprowadzają wyjątku od zasady umownego ustanowienia użytkowania wieczystego, choć wyłączają one swobodę decyzji właściciela gruntu w przedmiocie takiego rozporządzenia. Jeżeli użytkowanie wieczyste zostało już wcześniej ustanowione na rzecz innej osoby, dopuszcza się możliwość nabycia tego prawa w **drodze zasiedzenia**, przez posiadacza nieruchomości gruntowej, który nią włada w zakresie użytkowania wieczystego. Wyklucza się natomiast nabycie użytkowania wieczystego przez zasiedzenie „konstytutywne”, a więc jego powstanie w drodze zasiedzenia<sup>15</sup>.

Ustawodawca w art. 235 k.c. przyznaje użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie. Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. Umowa sprzedaży budynków (innych urządzeń) powinna być zawarta nawet wówczas, gdy do ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym doszło nieodpłatnie<sup>16</sup>.

Okoliczność, że budynek (inne urządzenie) został wzniesiony na gruncie będącym we współużytkowaniu wieczystym, przesądza o tym, że stanowi on współwłasność użytkowników wieczystych. Nawet wówczas, gdy został on wybudowany kosztem jednego z nich. Jeżeli budynek został wybudowany przez niektórych współużytkowników przed ustanowieniem użytkowania wieczystego, to także stanowi współwłasność wszystkich użytkowników. Tym, którzy budynek wzniesli, przysługuje prawo domagania się od pozostałych zwrotu w odpowiednich częściach poniesionych wydatków<sup>17</sup>.

Z art. 235 k.c. wynika, że budynki (inne urządzenia) znajdujące się na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym, stanowiąc własność użytkownika wieczystego, nie są częściami składowymi, lecz odrębnymi od gruntu nieruchomościami budynkowymi. Jednakże okoliczność, że pozostają one w gospodarczym związku z użytkowaniem wieczystym, ma wpływ na ich status prawny. Prawo własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na użytkowanym gruncie jest, zgodnie z art. 235 § 2 k.c., prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że własność tych budynków (innych urządzeń) dzieli los

14 Wyrok SN z dnia 27 czerwca 2003 r., IV CKN 302/01, OSNC 2004, nr 9, poz. 147.

15 Uchwała SN z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259; postanowienie SN z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 137/00, Lex nr 52495; postanowienie SN z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09, Lex nr 885034.

16 Uchwała SN z dnia 24 listopada 1992 r., III CZP 124/92, OSP 1993, z. 7, poz. 154.

17 Wyrok SN z dnia 30 grudnia 1969 r., II CR 674/69, OSP 1972, z. 12, poz. 230, z głosem J. Winiarza, OSP 1972, z. 12, poz. 230.

prawny użytkowania wieczystego. Mogą więc one być przenoszone tylko łącznie; zbycie zaś prawa użytkowania wieczystego odnosi się także do budynków i innych urządzeń.

Szczególne sytuacja powstaje w razie wyodrębnienia własności lokali znajdujących się w budynku położonym na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym. Na skutek tego powstają trzy związane ze sobą prawa: prawo własności lokalu, prawo współwłasności tych części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawo współużytkowania wieczystego gruntu. W tej sytuacji prawo własności lokalu jest prawem głównym (nadrzędnym) w stosunku do udziału we współużytkowaniu wieczystym, w takim sensie, że rozporządzenie dotyczące lokalu obejmuje również udział w tym prawie. Takie powiązanie udziału w użytkowaniu wieczystym z własnością lokalu nie zmienia relacji pomiędzy użytkowaniem wieczystym a „podzielonym” na odrębne lokale budynkiem.

Użytkowanie wieczyste jest unormowane jako prawo terminowe, ustanawia się je na określony z góry czas. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres 99 lat. Wyjątkowo, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na tak długi okres, dopuszczalne jest jego skrócenie. Jednak okres ten musi wynosić co najmniej 40 lat. Czas trwania użytkowania wieczystego określają strony w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, kierując się celem, dla którego zostaje ona oddana w użytkowanie wieczyste.

Użytkownik wieczysty ma prawo żądać przedłużenia czasu trwania użytkowania wieczystego na dalszy okres – od 40 do 99 lat. Z takim żądaniem podmiot, o którym mowa wyżej, powinien wystąpić w ciągu pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu. Jeżeli jednak okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy niż czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego terminu, użytkownik wieczysty może wystąpić z takim żądaniem wcześniej. W myśl uchwały SN z dnia 16 lutego 2012 roku zawarcie umowy o przedłużeniu użytkowania wieczystego na żądanie, zgłoszone w przewidzianym w art. 236 § 2 k.c. terminie, może nastąpić także po upływie okresu, na jaki prawo to zostało ustalone. Odmowa uwzględnienia żądania o przedłużenie użytkowania wieczystego na kolejny okres może być uzasadniona tylko ważnym interesem społecznym<sup>18</sup>.

Umowa o przedłużenie użytkowania wieczystego powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego<sup>19</sup>.

Użytkowanie wieczyste ukształtowane jako prawo terminowe z reguły wygasa z upływem okresu, na który zostało ustanowione<sup>20</sup>. Z komentowanego przepisu wynika jednak możliwość przedterminowego rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w wypadku, gdy użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

---

18 III CZP 94/11, Biul. SN 2012, nr 2, s. 8–9.

19 W. Gawrylczyk, *Kilka uwag o przedłużeniu użytkowania wieczystego gruntu*, „Rejent” 1999, nr 6–7, s. 126.

20 Szerzej na temat jego wygaśnięcia zob. T. Smyczyński, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, „Palestra” 1971, z. 7–8, s. 7; H. Witzak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, C.H. Beck, Warszawa 2005.

Jeżeli zaistnieje sytuacja przewidziana w komentowanym przepisie, właściwy organ może żądać przedterminowego rozwiązania umowy przez sąd. Właściwym do wystąpienia z żądaniem do sądu organem, odnośnie do nieruchomości Skarbu Państwa, jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu zaś do nieruchomości samorządowych – wójt gminy oraz zarządy pozostałych jednostek samorządowych. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia o przedterminowym rozwiązaniu użytkowania wieczystego prawo to wygasa.

Dalszymi przyczynami wygaśnięcia użytkowania wieczystego mogą być: rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w drodze porozumienia stron; konfuzja, to jest przejście użytkowania wieczystego na właściciela lub przejście własności na wieczystego użytkownika; wywłaszczenie.

Skutki wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego określa art. 33 u.g.n. Wynika z niego, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie to powinno być równe ich wartości (rynkowej) na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje. Zwraca się użytkownikowi wieczystemu pierwszą opłatę roczną oraz sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego.

Wygąśnięcie użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie ustanowionych na nim obciążeń. Dochodzi do tego, gdy ustanowione na nieruchomości gruntowej użytkowanie wieczyste przestaje istnieć. Przyczynami wygaśnięcia użytkowania wieczystego mogą być: upływ czasu, na który zostało ono ustanowione, rozwiązanie umowy przez sąd, a także rozwiązanie umowy przez strony, konfuzja, wywłaszczenie oraz zrzeczenie się użytkowania wieczystego. Chwilą jego wygaśnięcia jest zaistnienie określonego zdarzenia.

Rozporządzając swoim prawem, użytkownik wieczysty może przenieść użytkowanie wieczyste na inną osobę. Do przeniesienia użytkowania wieczystego nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości. Przez przeniesienie prawa użytkowania wieczystego rozumie się przejście tego prawa na podstawie umowy. Dopóki nie dokonano w księdze wieczystej wpisu prawa użytkowania wieczystego, dopóty nie można skutecznie rozporządzać tym prawem.

Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nie wymaga zgody Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właścicieli gruntu. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego powoduje przeniesienie własności budynków na nabywcę.

#### **4. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego**

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza u właściciela gruntu opłatę roczną. Dopełnieniem tego przepisu jest art. 71 ust. 1 u.g.n., według którego za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ich wysokość usta-

la się w umowie według stawek określonych w ustawie. Przepisy dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego znajdują się w dziale II rozdziale 8 (art. 71–81) u.g.n. Mają one charakter bezwzględnie obowiązujący.

Pierwszą opłatę roczną, która wynosi od 15–25% ceny nieruchomości, użytkownik wieczysty z reguły uiszcza najpóźniej w dniu zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Opłaty roczne ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej w art. 67 u.g.n. Wysokość stawek jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki została oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntowa. Jeżeli umowa przewiduje wykorzystanie nieruchomości na różne cele, ustala się jednolitą stawkę uwzględniającą cel, który został w umowie określony jako podstawowy (art. 73 u.g.n.). Stawka opłaty rocznej z reguły wynosi 3%, stawki niższe (2%, 1%, 0,3% tej wartości) przewiduje ustawodawca, gdy grunt jest przeznaczony na ściśle określone w ustawie cele (np. obronne, mieszkaniowe, działalność charytatywną). Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej powstaje, co do zasady, z każdym rokiem kalendarzowym trwania użytkowania wieczystego. Termin zapłaty upływa z dniem 31 marca danego roku. W określonych wypadkach ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza stosowanie tak zwanych bonifikat, a także zwolnienie od opłat rocznych w stosunku do użytkowników wieczystych, którzy na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów wnieśli jednorazowo opłaty za cały okres użytkowania wieczystego<sup>21</sup>.

Wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. W razie sporu co do podwyższenia opłaty rocznej użytkownik wieczysty może odwołać się do samorządowego kolegium odwoławczego. Od orzeczenia kolegium każda ze stron może wnieść sprzeciw do sądu. Sąd, rozpoznając sprawę, po jej przekazaniu przez samorządowe kolegium odwoławcze, uprawniony jest do samodzielnego ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego<sup>22</sup>. Odbywa się to w trybie procesu o ustalenie treści stosunku użytkowania wieczystego w zakresie odpłatności.

Opłaty roczne za korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego mają charakter cywilnoprawnych świadczeń okresowych. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu wiąże każdego kolejnego nabywcę tego prawa<sup>23</sup>. W razie zbycia prawa użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego obowiązek wniesienia opłaty rocznej ulega podziałowi między dotychczasowego i nowego użytkownika wieczystego, proporcjonalnie do czasu, w którym prawo im przysługiwało<sup>24</sup>. Opłata roczna obciąża podmiot wpisany do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty, niezależnie od tego, czy korzysta on z gruntu<sup>25</sup>. Z uwagi na cywilnoprawny charakter opłaty rocznej dopuszczalna jest droga sądowa do jej dochodzenia<sup>26</sup>.

21 Wyrok SN z dnia 13 grudnia 1990 r., III ARN 34/90, OSN 1992, nr 5, poz. 82; uchwała SN z dnia 8 lutego 1994 r., III CZP 188/93, OSN 1994, nr 9, poz. 169.

22 Wyrok SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 66/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 177.

23 Wyrok SN z dnia 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 121.

24 Wyrok SN z dnia 25 listopada 2010 r., I CSK 692/09, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 45.

25 Wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 82.

26 Uchwała SN z dnia 25 czerwca 1997 r., III CZP 23/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 188.

## Zakończenie

Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r. II CSK 127/11 z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego wynika, że instytucja ta pozwala Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego na „scedowanie” uprawnień właścicielskich bez wyzbycia się prawa własności i to tak dalece, że z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w relacje prawnorzeczowe z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty. W innym razie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego musiałyby na bieżąco śledzić losy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jednakże takie monitorowanie niewiele by dało, ponieważ właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie ma instrumentów prawnych, które umożliwiłyby mu ingerencję w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej przyczyny, że nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste włada osoba trzecia. Rozwiązanie użytkowania wieczystego nie byłoby możliwe tylko z tego powodu, że nieruchomością włada osoba trzecia, jeżeli tylko nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa także na relacje prawne między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a osobami trzecimi. Dlatego samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz, co najwyżej, użytkowanie wieczyste.

## Bibliografia

- Dudzik S., Pisuliński J., *Określenie sposobu korzystania z gruntu w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – konsekwencje dla procesu inwestycyjnego*, „Samorząd Terytorialny” 2006, nr 5, s. 49–60.
- Gawrylczyk W., *Kilka uwag o przedłużeniu użytkowania wieczystego gruntu*, „Rejent” 1999, nr 6–7, s. 49–60.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck, Warszawa 2000.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, C.H. Beck, Warszawa 1999.
- Postanowienie SN z dnia 14 marca 2012 r. II CSK 127/11.
- Postanowienie SN z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, z. 11, poz. 197.
- Postanowienie SN z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09, Lex nr 885034.
- Postanowienie SN z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 137/00, Lex nr 52495.
- Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, C.H. Beck, Warszawa 1999.
- Smyczyński T., *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, „Palestra” 1971, z. 7–8.
- Uchwała SN z dnia 25 września 1991 r., OSNC 1995, z. 9, poz. 130, III CZP 86/91.
- Uchwała SN z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259.
- Uchwała SN z dnia 16 lutego 2012 r. III CZP 94/11, Biul. SN 2012, nr 2.
- Uchwała SN z dnia 24 listopada 1995 r., III CZP 127/95, OSNC 1996, z. 1, poz. 12.
- Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. DzU z 1969 r., nr 22, poz. 159 ze zm).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. DzU. z 2000 r., nr 46, poz. 543).

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (DzU z 2014 r., poz. 121).  
Witczak H., *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, C.H. Beck, Warszawa 2005.  
Wolanin M., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 1998.  
Wyrok NSA z dnia 28 września 2000 r., I SA 1398/99.  
Wyrok SN z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSN 1987, nr 8, poz. 122.  
Wyrok SN z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSN 1969, nr 5, poz. 95.  
Wyrok SN z dnia 27 czerwca 2003 r., IV CKN 302/01, OSNC 2004, nr 9, poz. 147.  
Wyrok SN z dnia 30 grudnia 1969 r., II CR 674/69, OSP 1972, z. 12, poz. 230, z glosą J. Winiarza, OSP 1972, z. 12, poz. 230.

## PERPETUAL USUFRUCT

### SUMMARY

The right of perpetual usufruct is regulated in two effective normative acts: Civil Code as well as the Real Estate Management Act from 21st August 1997. The right of perpetual usufruct was introduced in 1961 with the Act on Urban Land Management. In accordance to the present understanding the right of perpetual usufruct is an indirect law between ownership and a limited property right. This right is the form of a paid, long-term use of the land belonging to State Treasury or to the units of local government units or related organs. The validity of keeping the right of perpetual usufruct as a legal tool has been the subject of numerous debates in Poland for many years. This article is devoted to the characteristic of this kind of ownership.

### KEYWORDS

perpetual usufruct, real estate, State Treasury, local government units, commune

*Translated by Marek Stawecki*