

Katarzyna Anna Dadańska*

Uniwersytet Szczeciński

OBRÓT UŻYTKOWANIEM WIECZYSTYM – ASPEKTY PRAWNE

STRESZCZENIE

Obrót użytkowaniem wieczystym jest zjawiskiem trwale obecnym na rynku nieruchomości. Występuje zarówno w obrocie powszechnym, jak i gospodarczym. Zaspokaja nie tylko potrzeby mieszkaniowe, ale również inwestycyjne czy z zakresu szeroko rozumianej użyteczności publicznej. Z punktu widzenia użytkownika wieczystego prawo to daje szerokie uprawnienia w zakresie dysponowania gruntem (faktycznym i prawnym), bez konieczności angażowania znacznych środków finansowych. Ponadto użytkowanie wieczyste jest korzystne dla właściciela gruntu (np. Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego), gdyż pozwala na posiadanie wpływu na sposób korzystania z gruntów pozostających nadal jego własnością, a ponadto gwarantuje właścicielowi niebagatelne wpływy w postaci pierwszej opłaty, a następnie opłat rocznych. Zapewnienie bezpieczeństwa, w tym skuteczności transakcji na rynku nieruchomości, których przedmiotem jest prawo użytkowania wieczystego, wymaga znajomości form prawnych obrotu użytkowaniem wieczystym, zasad konstrukcyjno-prawnych rządzących przeniesieniem tego prawa, ograniczeń prawnych w zakresie możliwości nabycia prawa użytkowania wieczystego, wreszcie zasad kolizyjno-prawnych, które znajdą zastosowanie przy tego typu transakcjach, dotyczących prawa użytkowania wieczystego, w których występuje element zagraniczny.

Słowa kluczowe: nieruchomości, użytkowanie wieczyste, prawo rzeczowe

* Adres e-mail: dadanska@mec.univ.szczecin.pl

Wstęp

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym, które przyznając uprawnienie do korzystania z gruntów państwowych i samorządowych, umożliwia zaspokajanie różnych potrzeb społecznych, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego [Dadańska 2012b, 189]. Jest to prawo majątkowe, którym użytkownik wieczysty może swobodnie rozporządzać, a którego wartość ekonomiczna zbliża się istotnie do wartości nieruchomości. Prawo to zostało wprowadzone do polskiego systemu prawnego ustawą z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 32, poz. 159), zastępując wcześniejsze instytucje prawne, które podobnie jak użytkowanie wieczyste, stwarzały możliwość długookresowego korzystania osobom fizycznym i osobom prawnym z cudzych gruntów: wieczystą dzierżawę, prawo zabudowy, wieloletnie użytkowanie, własność czasową. Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. uchyliła bowiem inne formy prawne korzystania z gruntów państwowych w celu zabudowy, przekształcając je albo w prawo użytkowania, albo w prawo użytkowania wieczystego [Ziemianin, Dadańska 2012, 117–119].

Charakter prawny użytkowania wieczystego należał do zagadnień spornych. Od chwili jego powołania ustawą o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. 2014, poz. 121), za dominujący uznawano pogląd, traktujący użytkowanie wieczyste jako ograniczone prawo rzeczowe. Po wejściu w życie k.c. przeważa zapatrywanie, że użytkowanie wieczyste stanowi instytucję pośrednią pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, będącą prawno-rzeczową formą długotrwałego korzystania przez osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne wskazane w art. 33¹ k.c. z gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (i ich związków). Jest to prawo rzeczowe skuteczne *erga omnes*, wpisywane obligatoryjnie do księgi wieczystej [Cisek 2007, 148–149; Dadańska 2012b, 190; Ziemianin 2003, 131; Doliwa 2004, 171; Smoczyński 2005, 201; Bieniek, Matusik 2012, 144]. Na charakter pośredni użytkowania wieczystego wskazują: ukształtowanie uprawnień użytkownika wieczystego na podobieństwo uprawnień właściciela, stosunki pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem uregulowane umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, umiejscowienie w k.c. przepisów o użytkowaniu wieczystym (art. 232–243) pomiędzy własnością, a ograniczonymi prawami rzeczowymi [Bieniek, Matusik 2012, 144; por. uchw. SN z dnia 22 października 1968 r., III

CZP 98/68, OSNCP 1969/11/108; uchw. SN z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 85/69, OSNCP 1970, nr 10, poz. 172].

Pośredni charakter użytkowania wieczystego oraz rozszczępienie jego regulacji prawnej pomiędzy k.c. i ustawę o gospodarce nieruchomościami powoduje, że pojawia się w praktyce problem, jakie przepisy należy do użytkowania wieczystego stosować o własności czy o ograniczonych prawach rzeczowych. Z tych m.in. powodów, działająca przy Ministrze Sprawiedliwości Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego wysunęła postulat wyeliminowania z k.c. instytucji użytkowania wieczystego (i wprowadzenia nowego ograniczonego prawa rzeczowego – prawa zabudowy), co miałyby oznaczać, że po wejściu w życie nowego kodeksu cywilnego, użytkowanie wieczyste nie mogłoby być już ustanawiane, natomiast do istniejących praw użytkowania wieczystego należałoby stosować dotychczasowe przepisy, respektując zasadę ochrony praw nabytych [Dadańska 2012b, 181; Radwański 2006, 69–71; Gniewek 1999, 23]. Należy jednak wyraźnie podkreślić, iż „wieczystego użytkowania nie można zastąpić prawem własności” [Ignatowicz 1994, 121]. Prawo to spełnia bowiem inną funkcję niż własność, podobną do innych praw na rzeczy cudzej, przy szerszym zakresie uprawnień i długim czasie trwania (kilku pokoleń) [Smoczyński 2005, 206–207].

Bezsprzecznie obrót użytkowaniem wieczystym jest nadal trwałym zjawiskiem na rynku nieruchomości. Występuje zarówno w obrocie powszechnym, jak i gospodarczym. Zaspokaja nie tylko potrzeby mieszkaniowe, ale również inwestycyjne lub z zakresu szeroko rozumianej użyteczności publicznej. Z punktu widzenia użytkownika wieczystego prawo to daje szerokie uprawnienia w zakresie dysponowania gruntem, bez konieczności angażowania znacznych środków finansowych. Ponadto użytkowanie wieczyste jest korzystne dla właściciela gruntu, gdyż pozwala na zachowanie wpływu na sposób korzystania z gruntów pozostających nadal jego własnością, a ponadto gwarantuje właścicielowi dochód w postaci pierwszej opłaty, a następnie opłat rocznych [Cisek 2007, 147].

Według danych GUS, obrót budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności (które mogą być przedmiotem obrotu tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego), to ogółem najmniej liczna kategoria obrotu nieruchomościami. W 2013 roku liczba zarejestrowanych transakcji sprzedaży budynków w całej Polsce wyniosła 912, co stanowiło 0,3% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 1202 nieruchomości budyn-

kowe. Wartość obrotów dla tej kategorii nieruchomości osiągnęła poziom 258,6 mln zł, co odpowiadało 0,2% obrotów nieruchomościami ogółem. Największy obrót nieruchomościami budynkowymi, zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym, odnotowano w województwach: śląskim, zachodniopomorskim, pomorskim i małopolskim. W tych czterech województwach łącznie sprzedano ponad 68% wszystkich budynków, co stanowiło prawie 74% wartości obrotu nieruchomościami budynkowymi w Polsce. Województwo zachodniopomorskie należy do województw o największej liczbie sprzedanych budynków w przeliczeniu na 10 tysięcy mieszkańców. W 2013 r. w województwie zachodniopomorskim odnotowano 194 transakcje obejmujące nieruchomości budynkowe [GUS 2014, 63 i nast.].

Zapewnienie bezpieczeństwa, w tym skuteczności transakcji na rynku nieruchomości, których przedmiotem jest prawo użytkowania wieczystego, wymaga znajomości dopuszczalnych form prawnych obrotu użytkowaniem wieczystym, zasad konstrukcyjno-prawnych rządzących przeniesieniem tego prawa, ograniczeń prawnych w zakresie możliwości nabycia użytkowania wieczystego, wreszcie zasad kolizyjno-prawnych, które znajdują zastosowanie przy tych wszystkich transakcjach, w których występuje element zagraniczny. Zagadnienia te zostaną poddane analizie w niniejszym artykule i stanowić będą podstawę do sformułowania wniosków *de lege ferenda*.

Formy prawne obrotu użytkowaniem wieczystym

Podstawowym przepisem dopuszczającym obrót prawem użytkowania wieczystego jest art. 233 k.c. Przepis ten daje podstawę do wyróżnienia obrotu użytkowaniem wieczystym w znaczeniu wąskim, który obejmuje przeniesienie lub obciążenie użytkowania wieczystego na podstawie różnego rodzaju czynności prawnych (przede wszystkim umów, a także możliwość zrzeczenia się w drodze czynności prawnej jednostronnej). Ponadto można wyróżnić pojęcie obrotu prawem użytkowaniem wieczystego w znaczeniu szerokim, który swoim zakresem obejmuje poza czynnościami prawnymi, będącymi źródłem owego obrotu, różnego rodzaju inne niż czynności prawne zdarzenia prawne, które powodują przejście prawa użytkowania wieczystego z jednego podmiotu na drugi, bądź jego obciążenie (będą to np. zasiedzenie, dziedziczenie, decyzja administracyjna o wywłaszczeniu, orzeczenie sądowe w sprawie o podział majątku po ustaniu małżeństwa etc.). Co istotne, o obrocie pra-

wem użytkowania wieczystego można mówić dopiero od momentu, kiedy powstało to prawo (a co najmniej jego ekspektatywa). Dopóki więc prawo użytkowania wieczystego nie powstanie, nie można nim skutecznie rozporządzać. Moment miarodajny dla oceny powstania prawa użytkowania wieczystego decyduje zasadniczo o możliwości skutecznego rozporządzenia tym prawem. W artykule celowo zatem pomięto problematykę ustanowienia użytkowania wieczystego.

Art. 233 k.c. stwarza generalną kompetencję do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego. Natomiast przepisy szczególne normują już konkretne postaci owego rozporządzenia, m.in. art. 237 k.c., który reguluje przeniesienie użytkowania wieczystego na podstawie umowy, art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 518) oraz art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 ze zm.), które regulują zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego, art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), przewidujący możliwość obciążenia użytkowania wieczystego hipoteką, a także art. 981¹ § 1 pkt 2 k.c., który normuje przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na podstawie zapisu windykacyjnego i art. 265 k.c., dający podstawę do obciążenia tego prawa użytkowaniem.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami do form obrotu nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi zalicza w art. 13 ust. 1 u.g.n. oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Nie jest to jednak obrót użytkowaniem wieczystym, lecz postać obrotu własnością nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (albo związku jednostek samorządu terytorialnego). Przedmiotem obrotu jest bowiem prawo przysługujące nieruchomości, jeżeli jest zbywalne, a obrót (w znaczeniu wąskim) oznacza czynności rozporządzające, prowadzące do przeniesienia tego prawa [Bieniek, Matusik 2012, 131].

Z art. 233 k.c. wynikają dwa podstawowe uprawnienia użytkownika wieczystego: ma prawo korzystać z gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste z wyłączeniem innych osób oraz może swoim prawem rozporządzać. Korzystanie z gruntu obejmuje takie uprawnienia jak: posiadanie; używanie; pobieranie pożytków naturalnych i cywilnych; wznoszenie budynków i urządzeń, które zostały przewidziane w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, przy respektowaniu postanowień prawa sąsiedzkiego (art. 143–154 k.c.) [Winiarz 1970, 153 i nast.; Ziemia-

nin 2003, 135; Dadańska 2012b, 196]. Rozporządzanie prawem użytkowania wieczystego może polegać na przeniesieniu tego prawa na inną osobę (w drodze czynności prawnej *inter vivos* lub *mortis causa*), obciążeniu tego prawa ograniczonym prawem rzeczowym (hipoteką, użytkowaniem, służebnością) lub też na zrzeczeniu się użytkowania wieczystego [Ziemianin, Dadańska 2012, 186]. Użytkownik wieczysty może również rozporządzić swoim prawem przez testament, zapis, w tym zapis windykacyjny czy umowę o podziale majątku wspólnego małżonków, w którego skład wchodzi użytkowanie wieczyste (uchw. SN z dnia 11 lutego 1971 r., III CZP 93/70, OSN 1971, nr 9, poz. 148; Ziemianin 2003, 142–143). Może zrzec się tego prawa – jeżeli jest państwową lub samorządową osobą prawną w trybie art. 16 u.g.n., albo na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych – jako użytkownik wieczysty gruntu w trybie art. 17 b ust. 3 u.g.n.r.s.p. [Bieniek, Rudnicki 2011, 893]. Może wreszcie oddać przysługujące mu prawo w leasing (art. 709¹ i n. k.c.) [Rudnicki, Rudnicki 2008, 466–467; uchw. SN z dnia 14 marca 1995 r., III CZP 165/94, OSNCP 1995, nr 6, poz. 87].

Formą rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego jest również wniesienie go jako aportu do spółki prawa handlowego. Jest to w istocie przeniesienie tego prawa w drodze umowy z podmiotu – dysponenta tego prawa – na spółkę prawa handlowego (zob. art. 12, 157 § 2, 161 § 1 k.s.h.; uchw. SN z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP 128/91, OSN 1992, nr 6, poz. 106).

W judykaturze utrwalone jest stanowisko o możliwości zastosowania przepisu art. 231 § 1 k.c. w drodze analogii do posiadacza, który wznosił budynek na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie innej osobie. Przepis ten przyznaje roszczenie legalizacyjne posiadaczowi samoistnemu, który na cudzym gruncie wznosił budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętego pod budowę gruntu. Przesłanka zastosowania art. 231 § 1 k.c., w wypadku gdy chodzi o budowę na gruncie, będącym przedmiotem użytkowania wieczystego, nie polega na posiadaniu samoistnym, lecz na posiadaniu w zakresie wieczystego użytkowania (wyr. SN z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73 OSN 1974, nr 6, poz. 111), które jest w zasadzie posiadaniem zależnym (wyr. SN z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75 OSPiKA 1976, nr 7, poz. 150). Roszczenie o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego kierowane jest przeciwko aktualnemu użytkownikowi wieczystemu. Jego realizacja może nastąpić w trybie umownym albo sądowym.

Podobnie w drodze analogii będziemy stosowali do użytkowania wieczystego przepisy art. 285, 296, 305¹ k.c., albowiem możliwość obciążenia prawa użytkowania wieczystego służebnością (gruntową, osobistą, przesyłu), nie wynika wprost z tych przepisów, lecz jest wynikiem kompetencji generalnej z art. 233 k.c. [Dadańska 2012a, 276 i n.].

Ograniczenia w obrocie prawem użytkowania wieczystego

Obrót użytkowaniem wieczystym podlega ustawowym ograniczeniom w postaci m.in. ustawowego prawa pierwokupu, które przysługuje na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2–4 u.g.n. gminie w razie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne, czy też prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, a także przez wymóg uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie prawa użytkowania wieczystego przez cudzoziemca (art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.).

Ograniczenia w obrocie użytkowaniem wieczystym wprowadza także ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. nr 80, poz. 432). Regulacje p.p.m. wyłączają możliwość wyboru prawa przez strony w procesie kontraktowania, jeżeli przedmiotem obrotu jest prawo użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 41 p.p.m., własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot. Nabycie i utrata własności, jak również nabycie i utrata oraz zmiana treści lub pierwszeństwa innych praw rzeczowych, podlegają prawu państwa, w którym przedmiot tych praw znajdował się w chwili, gdy nastąpiło zdarzenie, pociągające za sobą wymienione skutki prawne. Przepis ten wprowadza jako zasadę właściwość prawa państwa, na obszarze którego nieruchomość jest położona. W przypadku przeniesienia użytkowania wieczystego, prawem właściwym będzie więc prawo państwa, na obszarze którego położona jest nieruchomość obciążona tym prawem. W odniesieniu do formy czynności prawnej art. 25 ust. 2 p.p.m., wyłączył stosowanie norm subsydiarnych przewidujących właściwość *legis loci actus* (art. 25 ust. 1 zd. 2 i 3). Oznacza to, że forma czynności prawnych rozporządzających, dotyczących własności nieruchomości czy innych

praw rzeczowych na nieruchomości, podlega wyłącznie właściwości *legis causae*. Prowadzi to, przy uwzględnieniu art. 41 p.p.m., do stwierdzenia, iż forma czynności prawnych rozporządzających, dotyczących nieruchomości (umów przenoszących własność nieruchomości, umów o ustanowienie i przeniesienie prawa rzeczowego na nieruchomości) podlega prawu miejsca położenia nieruchomości (*legi rei sitae*). Norma z art. 25 ust. 2 p.p.m. jest normą kolizyjną zupełną. Obejmuje ona rozporządzenia, dotyczące zarówno nieruchomości położonych w Polsce, jak i za granicą [Pazdan 2012, 126–127].

Zasady konstrukcyjno-prawne regulujące przeniesienie użytkowania wieczystego na podstawie umowy

Art. 237 k.c. przewiduje, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Pod pojęciem przeniesienia prawa użytkowania wieczystego należy rozumieć przejście tego prawa na podstawie umowy (np. sprzedaży, zamiany, darowizny). Ustawodawca, analogicznie jak w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, do przeniesienia tego prawa nakazuje stosować przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości [Dadańska 2012b, 204].

Do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego znajdują więc zastosowanie zasady wskazane w art. 156–158 k.c. (zasada przyczynowości materialnej i formalnej, zakazu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu oraz zasada wymogu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności), a także zasada podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (art. 155 § 1 k.c.), z wyłączeniem konsensualnego charakteru tej czynności prawnej. Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego jest czynnością prawną kausalną, co oznacza, że jej ważność zależy od istnienia i prawidłowości causa (przyczyny przysporzenia). Jeżeli przeniesienie użytkowania wieczystego następuje w wykonaniu umowy zobowiązującej do przeniesienia tego prawa, przyczyna prawna przysporzenia (istniejące uprzednio zobowiązanie) powinna być w akcie notarialnym przenoszącym prawo użytkowania wieczystego wymieniona (art. 237 w zw. z art. 158 zd. 2 k.c.) [Strzelczyk 2011, 57–58]. Użytkowanie wieczyste nie może być przeniesione pod warunkiem, ani z zastrzeżeniem terminu (art. 237 w zw. z art. 157 k.c.). Nie ma

natomiast przeszkód do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Taka umowa oczywiście nie przenosi prawa użytkowania wieczystego na nabywcę, ale jedynie zobowiązuje do takiego przeniesienia. Do skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego konieczne jest zawarcie drugiej – kolejnej umowy o skutku rozporządzającym – rzeczowym. Ta druga umowa musi być oczywiście bezwarunkowa i bezterminowa.

Umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego może być umową o podwójnym skutku (zobowiązująco-rozporządzającym), ale strony mogą też (a niekiedy muszą, np. gdy podmiotem nabywającym prawo jest cudzoziemiec) rozdzielić ten skutek. Co jednak istotne, inaczej niż w przypadku przeniesienia własności nieruchomości, do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nie wystarczy zawarcie samej umowy, niezbędny jest bowiem konstytutywny wpis do księgi wieczystej (art. 27 u.g.n. i art. 237 k.c.). Przeniesienie użytkowania wieczystego jest więc czynnością prawną realną.

Do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności (art. 237 w zw. z art. 158 k.c.). Rozwiązanie takie zabezpiecza interesy stron tej transakcji, ale także interesy fiskalne państwa. Od wymogu zachowania formy aktu notarialnego nie ma żadnych odstępstw, za wyjątkiem tzw. formy sądowej obejmującej ugodę zawartą przed sądem, także sądem polubownym. Ugoda taka przenosi prawo użytkowania wieczystego na nabywcę. Do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego może dojść również w wyniku uwzględnienia przez sąd powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.), choć spornym jest, czy takie orzeczenie zastępuje całą umowę przenoszącą to prawo (wyr. SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 1035/00, Lex nr 75263), czy tylko oświadczenie pozwanego [Ziemianin, Kuniewicz 2007, 72; Dadańska 2012b, 85]. Przy podziale przedsiębiorstwa państwowego przeniesienie własności budynków i użytkowania wieczystego gruntów na rzecz nowopowstałych przedsiębiorstw następuje w formie aktu notarialnego (SN w uchw.: z dnia 27 lutego 1995 r., III CZP 17/95 OSNC 1995 nr 6, poz. 91; 23.3.1995 r., III CZP 33/95 OSNC 1995, nr 7–8, poz. 107). Należy podkreślić, że przeniesienie użytkowania wieczystego nie wymaga zgody Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właścicieli gruntu. Takiej zgody nie wymaga też zniesienie prawa współużytkowania wieczystego ani dział spadku, w skład któ-

regu wchodzi użytkowanie wieczyste (uchw. SN z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 85/69, OSN 1970, nr 10, poz. 172).

Odrębna własność budynku jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym

Z punktu widzenia obrotu prawem użytkowania wieczystego istotne znaczenie ma konstrukcja z art. 235 § 2 k.c., która przewiduje, że z prawem użytkowania wieczystego gruntu związane jest prawo własności budynków (innych urządzeń) znajdujących się na użytkowanym gruncie. Odrębna własność budynku, przysługująca użytkownikowi wieczystemu, nie może podlegać samoistnym rozporządzeniom. Własność nieruchomości budynkowej ma charakter akcesoryjny w stosunku do użytkowania wieczystego [Rudnicki, Rudnicki 2008, 468]. Tym samym przeniesienie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego powoduje przeniesienie własności budynków na nabywcę. Oznacza to, że prawo użytkowania wieczystego nie może być przedmiotem obrotu, odrębnym od prawa własności budynku wzniesionego przez użytkownika wieczystego na gruncie Skarbu Państwa (jednostki samorządu terytorialnego) oddanym mu w użytkowanie wieczyste. W konsekwencji umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, która nie zawiera postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.) (wyr. SN z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, Biul. SN 2003, nr 7, poz. 11; uchw. SN z dnia 14 listopada 1963 r. III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246). Akcesoryjność prawa własności wyłącza też sytuację, w której użytkownik wieczysty zrzekłby się odrębnej własności budynku, a jednocześnie zachował prawo użytkowania wieczystego [Rudnicki, Rudnicki 2008, 468]. Natomiast przeniesienie użytkowania wieczystego oraz przeniesienie własności budynków może odbywać się na podstawie różnych tytułów prawnych, np. sprzedaż użytkowania wieczystego a darowizna budynków i odwrotnie [por. Cisek 2011, 400] (zob. też art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali: tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Znaczenie konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej dla obrotu użytkowaniem wieczystym

Z punktu widzenia obrotu użytkowaniem wieczystym istotne jest postanowienie art. 27 u.g.n., który dla oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienia tego prawa w drodze umowy wymaga konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Przepis ten określa ramy czasowe rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego, w kontekście początkowej daty dopuszczalnego rozporządzenia tym prawem. W postanowieniu z dnia 5 lipca 2001 r. (II CKN 1220/00, OSP 2002, z. 9, poz. 123) SN wskazał, że dopóki nie dokonano w księdze wieczystej wpisu prawa użytkowania wieczystego, dopóty nie można skutecznie rozporządzać tym prawem. W takim wypadku dopuszczalne jest jedynie zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia przyszłego prawa, przybierającego postać ekspektatywy [Oleszko 1998, 35]. Z art. 27 zd. 2 u.g.n. wynika, że dopiero wpis nabywcy jako uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego powoduje, iż dochodzi do nabycia użytkowania wieczystego przez nowy podmiot, a tym samym utraty tego prawa przez osobę, która dokonuje jego przeniesienia. Innymi słowy, dopóki wpis nie nastąpił, dopóty nie powstało użytkowanie wieczyste na rzecz określonej osoby (SN w uchw. z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, PS 1995, nr 10, s. 101).

Użytkowanie wieczyste jest innym aniżeli własność prawem rzeczowym. Zgodnie zaś z przyjętą w naszym ustawodawstwie zasadą, przenieść lub ustanowić określone prawo rzeczowe w drodze czynności prawnej może tylko właściciel rzeczy lub osoba z innego tytułu do tego uprawniona, chyba że przepis szczególny przewiduje od tej zasady wyjątek. Z zasady tej, w powiązaniu z art. 27 zd. 2 *in fine* u.g.n. oraz art. 29 u.k.w. wynika, że nabywca użytkowania wieczystego w drodze umowy nie może przed wpisem w księdze wieczystej jego osoby jako uprawnionego z tytułu użytkowania wieczystego, a po złożeniu wniosku o dokonanie tego wpisu, skutecznie rozporządzić tym prawem (zbyć tego prawa) (III CZP 149/94). W uchwale z dnia 21 maja 2002 r. (III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 70) SN doprecyzował wcześniejsze stanowisko, stwierdzając, że wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis. Oznacza to, że skutki wpisu cofają się do daty złożenia wniosku, a zatem powstanie użytkowania wieczystego lub jego przejście wiąże się z datą złożenia wniosku o wpis. Od tej daty należy liczyć termin, na jaki prawo to zostało ustanowione. Skutek wsteczny, wynikający

z art. 29 u.k.w. związany jest jednak z wpisem dokonany. Inaczej rzecz ujmując, w razie dokonania wpisu, datą powstania prawa użytkowania wieczystego (analogicznie datą przeniesienia tego prawa) jest data złożenia wniosku o wpis. Za dopuszczalnością zbycia ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego opowiedział się także SN wskazując, że ekspektatywa prawa, które dla swego powstania wymaga wpisu do księgi wieczystej, staje się zbywalna dopiero z chwilą złożenia wniosku o taki wpis (post. z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 27; post. SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I Ca 1/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 26).

Podsumowanie

Obrót użytkowaniem wieczystym jest zjawiskiem gospodarczym, które spełnia doniosłą rolę w polityce rozwoju gospodarczego regionów i gmin, realizując cele komercyjne, rynkowe i społeczne. Wymaga od uczestników tego obrotu znajomości otoczenia prawnego transakcji. Użytkowanie wieczyste, jako prawo majątkowe zbywalne, implikuje różne formy dysponowania nim przez podmiot uprawniony. Reglamentacja obrotu użytkowaniem wieczystym polega przede wszystkim na objęciu przeniesienia użytkowania wieczystego reżimem odpowiedniego stosowania przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości. Co jednak istotne, ów reżim zaostroszony został przez wymóg konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej, który jest (a przynajmniej był dotychczas) wyjątkiem w polskim systemie prawnym. Konstytucyjny wpis ogranicza swobodę kontaktowania stron przez wskazanie momentu początkowego, od którego transakcja prawem użytkowania wieczystego będzie prawnie skuteczna. Ograniczenie to, z punktu widzenia zasady *nemo plus iuris* oraz dopuszczonej przez doktrynę i judykaturę możliwości zbycia ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego, należy uznać za istotny czynnik ograniczający obrót na rynku nieruchomości, zasadny jednak, gdyż gwarantujący stronom bezpieczeństwo transakcji. *De lege ferenda* należy zgłosić postulat uporządkowania przepisów dotyczących obrotu użytkowaniem wieczystym. Za niedopuszczalną należy uznać sytuację, w której pewne obszary regulujące ten obrót, objęte są niejasną regulacją prawną, jak w przypadku zrzeczenia się użytkowania wieczystego, roszczenia legalizacyjnego, czy możliwości obciążenia tego prawa ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi niż hipoteka lub użytkowanie, gdzie przepisy o własności są stoso-

wane *per analogiam*. Bezpieczeństwo transakcji na rynku nieruchomości wymaga bowiem jasnych i precyzyjnych regulacji prawnych.

Literatura

- Bieniek G., Matusik G. (2012), *Komentarz*, w: *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*, LexisNexis, Warszawa.
- Bieniek G., Rudnicki S. (2011), *Nieruchomości. Problematyka prawa*, LexisNexis, Warszawa.
- Cisek A. (2011), *Komentarz*, w: *Kodeks cywilny*, red. E. Gniewek, C.H. Beck, Warszawa.
- Dadańska K.A. (2012a), *Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe*, w: *Kodeks cywilny*, red. A. Kidyba, t. 2, LexisNexis, Warszawa.
- Dadańska K.A. (2012b), *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck, Warszawa.
- Doliwa A. (2004), *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck, Warszawa.
- Gniewek E. (1999), *O przyszłości użytkowania wieczystego*, „Rejent”, nr 2.
- Główny Urząd Statystyczny (2014), *Obrót nieruchomościami w 2013 r.*, Warszawa.
- Ignatowicz J. (1994), *Użytkowanie wieczyste de lege ferenda*, „Studia Iuridica”, t. 11.
- Oleszko A. (1998), *Odpowiedzialność notarialna za szkodę powstałą w związku z błędną wykładnią prawa*, „Rejent”, nr 78.
- Pazdan M. (2012), *Prawo prywatne międzynarodowe*, LexisNexis, Warszawa.
- Rudnicki S., Rudnicki G. (2009), *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa.
- Smyczyński T. (2005), *Uwagi o niektórych prawach rzeczowych*, w: *W kręgu teoretycznych i praktycznych aspektów prawoznawstwa. Księga Jubileuszowa Profesora Bronisława Ziemianina, Ars boni et aequi*, Szczecin.
- Strzelczyk R. (2011), *Prawo obrotu nieruchomościami*, C.H. Beck, Warszawa.
- Winiarz J. (1967), *Użytkowanie wieczyste*, PWN, Warszawa.
- Winiarz J. (1970), *Prawo użytkowania wieczystego*, PWN, Warszawa.
- Zielona księga. Optymalna wizja Kodeksu cywilnego w Rzeczypospolitej Polskiej* (2006), red. Z. Radwański, Warszawa.
- Ziemianin B. (2003), *Prawo rzeczowe*, Zakamycze, Kraków.
- Ziemianin B., Dadańska K.A. (2012), *Prawo rzeczowe*, Wolters Kluwer, Warszawa.
- Ziemianin B., Kuniewicz Z. (2007), *Prawo cywilne. Część ogólna, Ars boni et aequi*, Poznań.

TRADING IN PERPETUAL USUFRUCTS – STRUCTURAL AND LEGAL ASPECTS

Abstract

Trading in perpetual usufructs refers to a persistent phenomenon in the real estate market. It occurs both with regard to common and economic trading. It meets not only housing needs, but also investment needs as well as the needs within the scope of widely understood public utility. From the perspective of the perpetual usufruct user, such right ensures a vast range of powers in the field of land disposing (factual and legal), without any necessity to engage considerable funds. Additionally, perpetual usufruct is beneficial for the land owner (the State Treasury, the unit of territorial self-government), as it allows to maintain an impact on the manner of using the land being still the property of the owner, and additionally offering the owner significant revenues in the form of the first fee and then annual fees. Ensuring safety, including the effectiveness of transactions in the real estate market, the subject of which refers to the perpetual usufruct right, requires the knowledge of legal forms of trading in perpetual usufructs, structural and legal rules governing the transfer of such a right, legal limitations in the field of the possibility to acquire the perpetual usufruct right by a given business partner, and finally the knowledge of collision rules applicable to all the those transactions referring to the perpetual usufruct right, in which a foreign element appears.

Translated by Katarzyna Anna Dadańska

Keywords: real estates, perpetual usufruct, right in rem

Jel Code: K11, K12