

*Romuald Szytk*

## **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**

Aktualnie zmiana statusu prawnego użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości<sup>1</sup> może nastąpić *sensu latissimo* w wyniku realizacji postanowień ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Następuje ono również jako *quasi*-przekształcenie poprzez sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zachowaniem trybu przewidzianego w art. 32 ust. 1 w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> (dalej u.g.n.). Nieruchomość Skarbu Państwa może być sprzedana za zgodą wojewody. Prawodawca odrębnie reguluje sposób przeniesienia tych praw i postanawia, że przeniesienie własności nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste w drodze umowy zawartej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego może nastąpić za uprzednim powiadomieniem użytkownika wieczystego. Niedopełnienie tego obowiązku nie powoduje nieważności czynności prawnej. Użytkownik wieczysty może jednak dochodzić swych praw na zasadach ogólnych, jeżeli z tego tytułu jego

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 175, poz. 1459. Ustawa weszła w życie z dniem 13 października 2005 r.; patrz także J. S z a c h u ł o w i c z, *Gospodarka nieruchomościami*, Warszawa 2005, s. 268.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.; bliżej S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 312 i nast.

prawa podmiotowe zostały uszczuplone. Przeniesienie własności nieruchomości między tymi podmiotami nie może bowiem wpływać na treść uprzednio nabytych praw. Użytkownik wieczysty nie może także ponosić konsekwencji z powodu braku informacji, komu ma uiszczać należną opłatę roczną<sup>3</sup>. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa z mocy prawa na zasadzie konfuzji prawo uprzednio ustanowionego użytkowania wieczystego. Nie gasną jednak ustanowione na nim obciążenia, ponieważ nie ma zastosowania art. 241 k.c.<sup>4</sup> Użytkownik wieczysty nie ma roszczenia o nabycie własności nieruchomości.

Każda nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego może być bezprzetargowo sprzedana przez Agencję Nieruchomości Rolnych użytkownikowi wieczystemu, zgodnie z art. 17b ust. 4 w zw. art. 32 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Sprzedaż następuje na wniosek użytkownika wieczystego, po wpłaceniu ustalonej sumy, określonej w ustawie<sup>5</sup>. Na poczet ceny zalicza się nabywcy kwotę równą wartości użytkowania

<sup>3</sup> Bliżej G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, Warszawa 2005, s. 174 i nast. Autor uważa, że powiadomienie użytkownika ma „techniczny” charakter. Podkreśla wadliwość tego sformułowania; także E. Gniewek, *Uwagi polemiczne do projektu nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1997, z. 2, s. 294; A. Cisek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 183 i nast.; E. Gniewek, *Kodeks cywilny*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 571; G. Bieniek, *Użytkowanie wieczyste*, [w:] *Nieruchomości. Problematyka prawna*, red. G. Bieniek, S. Rudnicki, wyd. 2, Warszawa 2005, s. 684.

<sup>4</sup> Prawodawca doprecyzował tę kwestię, nadając nowe brzmienie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, mocą art. 7 cyt. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.; patrz A. Oleśko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, *Rejent* 2002, nr 8, s. 9 i nast.; t e n ż e, *Postępowanie wieczystoksięgowe związane z przekształceniem prawa zabudowy w prawo własności*, *Rejent* 1998, nr 1, s. 16-26; t e n ż e, *Zagadnienia wieczystoksięgowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa*, *Rejent* 1997, nr 12, s. 23-33; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2004, s. 299.

<sup>5</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm. Dokładny tryb postępowania reguluje § 3 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów, Dz.U. Nr 140, poz. 1350.

wieczystego, ustaloną według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami według stanu na dzień sprzedaży nieruchomości. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży wygasa z mocy prawa ustanowione uprzednio użytkowanie wieczyste. Nie powoduje to wygaśnięcia ustanowionych na nim obciążeń, gdyż nie mają również zastosowania postanowienia art. 241 k.c.<sup>6</sup> Użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje także w tym przypadku roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Wygaśnięcie tego prawa występuje ponadto w razie zrzeczenia się go przez złożenie stosownego oświadczenia w formie aktu notarialnego Agencji Nieruchomości Rolnych. Zarówno oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego, jak i umowa sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu stanowią podstawę do wykreślenia prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej<sup>7</sup>.

Transformacja prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje ponadto z mocy ustawy. Zgodnie z brzmieniem art. 256 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym<sup>8</sup>, z dniem 1 marca 2005 r. grunty Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej stają się jej własnością. Fakt ten potwierdza w drodze decyzji wojewoda. Stosownie do art. 8 omawianej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r., do spraw wszczętych na podstawie uchylonych ustaw: z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności<sup>9</sup> oraz z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczy-

---

<sup>6</sup> Zasada ta została wprowadzona dodaniem w art. 17 lit. b przedmiotowej ustawy ust. 4a na podstawie art. 6 powołanej ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Znowelizowano nadto przepisy dotyczące rocznych opłat za użytkowanie wieczyste, postanawiając, że opłata wynosi 1% przy nieruchomościach przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz na realizację urządzeń struktury technicznej i inne cele publiczne.

<sup>7</sup> Bliżej M. M o ź d z i e Ń - M a r c i n k o w s k i, *Agencja Nieruchomości Rolnych*, Kraków 2003, s. 108-109; I. L e w a n d o w s k a, *Ułatwienie w restrukturyzacji*, Rzeczpospolita z dnia 19 marca 1999 r., nr 66.

<sup>8</sup> Dz.U. Nr 164, poz. 1365. Wartość tych gruntów zwiększa fundusz zasadniczy uczelni publicznej. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, uczelnią publiczną jest uczelnia utworzona przez państwo reprezentowane przez właściwy organ władzy lub administracji publicznej.

<sup>9</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.; bliżej H. C i o c h, H. W i t e z a k, *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 27 i nast.;

stych prawa własności nieruchomości<sup>10</sup>, której zakres obowiązywania został rozszerzony na obszar całego kraju na podstawie art. 15 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>11</sup>, niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się niniejszą ustawę.

W trakcie prac legislacyjnych nad analizowaną ustawą ujawniły się dwa przeciwstawne stanowiska co do przyszłości prawa użytkowania wieczystego. Początkowo zwyciężyła zmodyfikowana koncepcja przedstawiona w projekcie poselskim w druku sejmowym nr 1695 z dnia 25 lutego 2003 r., przyjęta w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz o zmianie niektórych ustaw<sup>12</sup>, przewidująca całkowitą likwidację prawa użytkowania wieczystego. Nastąpić to miało w wyniku uchylecia postanowień art. 232-241 i 243 k.c. oraz odpowiednich postanowień ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>13</sup>. W myśl art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., z dniem wejścia jej w życie przysługujące osobom fizycznym i osobom prawnym prawo użytkowania wieczystego przekształca się z mocy prawa w prawo własności nieruchomości. Przekształcenie następuje na zasadzie odpłatności, z licznymi jednak przypadkami nieodpłatnego nabycia. W ten sposób

---

I. L e w a n d o w s k a, *Dwie ustawy i sporo zamieszania*, Rzeczpospolita z dnia 21 października 2002 r., nr 246; t a k ż e, *Za cenę rynkową, z możliwością bonifikat*, Rzeczpospolita z dnia 30 kwietnia-1 maja 2001, nr 100; zob. P. K r z y w i c k i, *Własność dla użytkowników*, Rzeczpospolita z dnia 20 czerwca 2003 r., nr 142; D. F r e y, *Wnioski mogą jeszcze długo czekać*, Rzeczpospolita z dnia 14 lipca 2003 r., nr 162.

<sup>10</sup> Dz.U. Nr 113, poz. 1209 ze zm.; także C. W o ź n i a k, *Za wcześniej na fanfary*, Rzeczpospolita z dnia 26 czerwca 2003 r., nr 147; I. L e w a n d o w s k a, *Prawnicy są przeciwni*, Rzeczpospolita z dnia 25 lutego 2003 r., nr 47; B. W i e r z b o w s k i, *Zagmatwanie do kwadratu*, Rzeczpospolita z dnia 15 maja 2003 r., nr 112; P. W r z e ś n i e w s k i, *Przekształcać czy nie?*, Rzeczpospolita z dnia 22 lipca 2003 r., nr 186; A. K o s i b a, *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Rejent 1998, nr 7-8, s. 167-174.

<sup>11</sup> Dz.U. Nr 64, poz. 592.

<sup>12</sup> Sejm rozpatrywał łącznie projekty ustaw: poselski z dnia 25 lutego 2003 r. (druk sejmowy nr 1695) i rządowy z dnia 10 stycznia 2005 r. (druk sejmowy nr 3668) oraz poprawki zgłoszone do obu projektów w druku sejmowy nr 4068-A, zawierające dodatkowe sprawozdanie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej Skarbu Państwa, Sprawiedliwości oraz Praw Człowieka.

<sup>13</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.

wyeliminowano z polskiego systemu prawnego instytucję użytkowania wieczystego, wprowadzoną w ustroju socjalistycznym. Krytykowano ją za to, że służyć miała ograniczeniu swobody nabywania gruntów państwowych. Utrudnienia te przestały istnieć, zatem nie było potrzeby konstytucyjnej ochrony tego prawa. Stanowiło to, zdaniem projektodawców, dostateczną podstawę jego likwidacji jako prawa zbędnego i nieuzasadnionego. Uchwalenie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., znoszącej prawo użytkowania wieczystego, spotkało się z krytyczną oceną doktryny<sup>14</sup>, tym bardziej że motywy zawarte w uzasadnieniu projektu ustawy były ogólnikowe, nie przedstawiły obiektywnie jego genezy i znaczenia w ogólnym systemie prawa rzeczowego. Zdaniem oponentów, nie uwzględniono podstawowego waloru przemawiającego za jego utrzymaniem, wynikającego z ewolucji tego prawa, jakie przeszło od powstania aż do chwili obecnej.

Prawo użytkowania wieczystego nie jest objęte regulacją prawa unijnego. Zgodnie z dyspozycją art. 295 TWE, reguluje tylko prawo własności i postanawia, że prawo Unii Europejskiej nie przesądza o zasadach prawa własności, ukształtowanych w państwach członkowskich<sup>15</sup>. Jest ono instytucją użyteczną i inaczej ukształtowaną np. w USA i niektórych państwach Europy Zachodniej. Z powodzeniem spełnia swoje zadania w zakresie identyfikacji budownictwa mieszkaniowego i rozwoju gospodarczego oraz przy normowaniu praw rzeczowych do nieruchomości.

---

<sup>14</sup> Patrz J. P i l c z y ń s k i, *Użytkownik wieczysty staje się właścicielem*, Rzeczpospolita z dnia 8 lipca 2005 r., nr 158; także T. S m y c z y ń s k i, *Użytkuje długo i szczęśliwie*, Rzeczpospolita z dnia 27 lipca 2005 r., nr 174. Autor uważa, że użytkowanie wieczyste jako prawo rzeczowe nie jest dziwne i nie jest instytucją nieznaną. Wzbogaca ono wybór zainteresowanych stron przy kształtowaniu stosunku prawnego. Nie odstrasza także zagranicznych inwestorów; ponadto J. P i l c z y ń s k i, *Uwłaszczenie na bocznym torze*, Rzeczpospolita z dnia 15 czerwca 2005 r., nr 138. Autor krytycznie ocenia mnogość niedopracowanych propozycji legislacyjnych w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego; patrz także w: A. W y s z o m i r s k a, *Co dalej z użytkowaniem wieczystym?*, wypowiedź M. Pazdana, który stwierdził, że jeżeli użytkowanie wieczyste zostanie zniesione, trzeba będzie w jego miejsce powołać inną instytucję, np. prawo zabudowy. W tym samym artykule A. Biela zajmuje stanowisko, że zniesienie instytucji użytkowania wieczystego w odniesieniu do osób fizycznych pozwoliłoby na uporządkowanie sytuacji prawnej w tym zakresie, *Gazeta Prawna* z dnia 25 maja 2005 r., nr 143.

<sup>15</sup> Patrz pismo urzędu Komitetu Integracji Europejskiej z dnia 25 lipca 2005 r. sekr.min. J.P. 2260/05 DPtlk.

Prawodawca nie jest konsekwentny, skoro równolegle w uchwalanych ustawach korzysta w pełnym zakresie z tej instytucji przy regulacji stosunków prawnych do nieruchomości czy przy zaspakajaniu roszczeń za mienie nieruchome pozostawione poza obecnymi granicami państwa, nazwanych rekompensatą za mienie zabużańskie. Według art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych<sup>16</sup>, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod rodzinne ogrody działkowe, mogą być także oddawane nieodpłatnie Polskiemu Związkowi Działkowców w użytkowanie wieczyste. Nabycie tego prawa może być zwolnione z podatków i opłat, łącznie z założeniem i wpisem do księgi wieczystej. Zgodnie z art. 13 ust. 12 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej<sup>17</sup>, prawo do rekompensaty jest realizowane w jednym z form, a mianowicie:

1) zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami RP na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przysługującemu Skarbowi Państwa albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i ceny sprzedaży położonych na nim budynków względnie lokali,

2) zaliczenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,

3) wypłaty świadczenia pieniężnego ze środków Funduszu Rekompensacyjnego w wysokości 20% wartości pozostawionych nieruchomości.

Do nabycia nieruchomości w wyniku rekompensaty nie stosuje się prawa pierwokupu wynikającego z art. 109-111 u.g.n.

Innym przykładem skorzystania z tego prawa przy komercjalizacji i prywatyzacji jest dyspozycja art. 37a ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa

---

<sup>16</sup> Dz.U. Nr 169, poz. 1419.

<sup>17</sup> Dz.U. Nr 169, poz. 1418.

państwowego „Polskie Koleje Państwowe”<sup>18</sup>, postanawiająca, że grunty wchodzące w skład linii kolejowych PKP S.A. nabywa z mocy prawa z dniem 1 czerwca 2003 r. w użytkowanie wieczyste i nabywa także prawo własności budynków, lokali i innych urządzeń znajdujących się na tych gruntach. Nabycie tych praw potwierdza w swej decyzji wojewoda. Ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisu prawa własności i użytkowania wieczystego.

Wobec stanowczych postulatów likwidacji tego prawa przedstawiano alternatywne rozwiązania ustawowe poprzez zastąpienie go restauracją własności czasowej względnie prawa zabudowy. Domniemywać można, że powstały przy tym, nieobiektywnie przedstawiane, opisane instytucje prawa rzeczowego, dlatego rodzi się potrzeba bliższego omówienia genezy prawa użytkowania wieczystego. Zostało ono wprowadzone mocą art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>19</sup>. Przepis ten postanawiał, że tereny państwowe mogą być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie, innym zaś osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie wieczyste odpłatnie na okres do 99 lat, nie krótszy niż 40 lat. W okresie powstania zaliczono to prawo do ograniczonych praw rzeczowych, podlegających przepisom tytułu II księgi drugiej kodeksu cywilnego<sup>20</sup>. Dopiero przepisy tego kodeksu ukształtowały je i zaliczyły do instytucji pośrednich między własnością a prawem rzeczowym ograniczonym. Do oddania gruntu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste oraz do przeniesienia tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości<sup>21</sup>. Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie

---

<sup>18</sup> Dz.U. Nr 84, poz. 948.

<sup>19</sup> Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.; patrz S. Ka l u s, M. H a b d a s, *Czy nas na to stać?*, Gazeta Prawna z dnia 9 grudnia 2003 r., nr 239.

<sup>20</sup> Bliżej S. B r e y e r, *Użytkowanie wieczyste*, Katowice 1966, s. 7 i nast.; T. S m y - c z y Ń s k i, *Ochrona prawa wieczystego użytkowania*, Palestra 1971, nr 3, s. 16-25; I. L e - w a n d o w s k a, *Wieczny problem z wieczystym użytkowaniem*, Rzeczpospolita z dnia 26 listopada 2003 r., nr 275; t a s a m a, *Własność zamiast użytkowania wieczystego*, Rzeczpospolita z dnia 14 lipca 2003 r., nr 162.

<sup>21</sup> Zachowała aktualność dyrektywa interpretacyjna zawarta w tezie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r. III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197, stwierdzająca, że w sprawach nieuregulowanych w art. 232-243 k.c. oraz w umowie

przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. Obowiązuje nadal zasada, że oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste powinno być zgodne z celami ustalonymi w planie zagospodarowania przestrzennego, przeważnie na cele budownictwa mieszkaniowego. Przedmiotem użytkowania wieczystego był także teren stanowiący gospodarstwo rolne. Już wówczas oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymagało wpisu do księgi wieczystej. Ujawnieniu w niej wymagały postanowienia umowy określające sposób korzystania z terenu przez wieczystego użytkownika. Istniejące w dniu 1 października 1961 r. prawa do gruntu przysługujące osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym jednostkami państwowymi ani organizacjami społecznymi, a także spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego stały się z mocy prawa, na podstawie art. 40 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r., prawem użytkowania wieczystego. Zalicza się do niego:

1. Prawo własności czasowej, przewidzianej w art. 100 i następnych prawa rzeczowego, postanawiającego, że przeniesienie własności nieruchomości przez Skarb Państwa albo przez Związek Samorządu Terytorialnego lub inną osobę prawa publicznego następuje przez zastrzeżenie, że wraz z upływem oznaczonego terminu własność powróci z mocy prawa do zbywcy. Termin powrotu własności nieruchomości nie mógł być krótszy niż lat 30 ani dłuższy niż lat 80. W ostatnich 5 latach przed upływem zastrzeżonego terminu prawa powrotu mogłoby ono być przedłużone na dalszy okres, nieprzekraczający 20 lat. Dopuszczano możliwość ponownego przedłużenia tego terminu. Ponieważ prawo własności czasowej jest przedmiotem bieżących rozważań jako ewentualny substytut użytkowania wieczystego, należy jeszcze podkreślić, że charakteryzowało się ono tym, iż:

a) na własność czasową można było przenieść nieruchomość stanowiącą własność państwa, na wszystkie podmioty, na podstawie czynności prawnej,

---

oddania terenu państwowego w użytkowanie wieczyste należy posługiwać się analogią do przepisów kodeksu cywilnego, dotyczących treści i wykonywania własności, w tym również do art. 145 k.c. Glosa aprobuje Z. Gordona, *Nowe Prawo* 1976, nr 6, s. 963-968; patrz także K. Ł u k a w s k i, *Wybrane zagadnienia na tle stosowania art. 145 k.c. do użytkowania wieczystego*, *Nowe Prawo* 1978, nr 10, s. 1425-1432.



b) nieruchomości zbywana nie mogła być obciążona prawem osób trzecich, z wyjątkiem służebności,

c) właścicielowi czasowemu przysługiwało prawo pierwokupu w razie sprzedaży prawa powrotu innym podmiotom, aniżeli Skarbowi Państwa lub innej osobie prawnej prawa publicznego,

d) do ustanowienia własności czasowej niezbędny był wpis do księgi wieczystej,

e) sposób korzystania mógł być określony w umowie,

f) własność czasowa mogła być ustanawiana bezpłatnie lub za wynagrodzeniem,

g) w razie wygaśnięcia własności czasowej, uprawniony do powrotu własności na niego był obowiązany uiścić właścicielowi czasowemu 1/4 część wartości budowli i urządzeń istniejących na nieruchomości, jeżeli nie zostały one wzniesione wbrew umowie.

Skomplikowany charakter instytucji własności, podzielonej według okresu jej trwania, spowodował, że w praktyce była wykorzystywana sporadycznie<sup>22</sup>. Mimo to została przywrócona ustawą z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych<sup>23</sup>. W myśl art. 6 w zw. z art. 3 ust. 2 tejże ustawy, działki budowlane oraz grunty, na których znajdowały się budynki, położone na terenie miast i osiedli, mogły być sprzedawane jedynie na własność czasową. Budynki stanowiły odrębną nieruchomość.

2. Prawo użytkowania ustanowione jako prawo wieczyste na gruncie na podstawie dekretu z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez państwo nieruchomości nierolniczego na cele nierolnicze oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych<sup>24</sup>. Prawodawca przewidywał odstępowanie osobom fizycznym państwowego nieruchomości nierolniczego, pozostającego w zarządzie rad narodowych, na indywidualne potrzeby mieszkaniowe położonych w miastach i osiedlach

---

<sup>22</sup> Bliżej J. Winiarz, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, s. 77; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1977, s. 170-182; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 1, Warszawa 2003, s. 160-171; P. Machnikowski, *Ogólne wiadomości o prawie rzeczowym*, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III: *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 13 i nast.

<sup>23</sup> Dz.U. Nr 31, poz. 132.

<sup>24</sup> Dz.U. Nr 49, poz. 326.

jednorodzinnych domów mieszkalnych z zabudowaniami gospodarczymi i przylegającymi podwórzami, ogrodami lub sadami oraz działek ziemi o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, przeznaczonych na cele indywidualnego budownictwa domów jednorodzinnych. Odstępowanie domów jednorodzinnych następowało w formie umowy dzierżawy zawartej na piśmie, a wyjątkowo sprzedaży, z jednoczesnym ustanowieniem odpłatnego użytkowania jako prawa wieczystego, na którym znajdowały się budynki. Zbieżność nazw tych instytucji nie świadczy o ich identyczności. Są to bowiem odrębne regulacje prawne. Dekret został uchylony przez ustawę z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży<sup>25</sup> przez państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych.

3. Prawo zabudowy, ustanawiane na podstawie art. 1 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy przez państwo lub związki samorządu terytorialnego, polegało na prawie wzniesienia na tym gruncie jednego lub więcej budynków na rzecz innej osoby fizycznej lub osoby prawnej, która nabywała własność tego budynku oraz prawo użytkowania gruntu. Ustanowienie prawa zabudowy następowało w formie aktu notarialnego. Umowa zawierała zobowiązanie nabywcy do rozpoczęcia i zakończenia budowy w określonym terminie. Prawo zabudowy było ustanawiane na okres nie krótszy niż lat 30 i nie dłuższy niż 80 lat. Mogło być przedłużane na dalsze 20 lat. Było prawem zbywalnym i dziedzicznym. Prawo zabudowy i ustanawiane obciążenia podlegały wpisowi do księgi wieczystej. Jest ono klasycznym prawem promującym powszechne budownictwo mieszkaniowe niewielkich domów mieszkalnych dla ludzi mniej zamożnych, niedysponujących dostatecznymi środkami finansowymi na zakup działki budowlanej. Za wzór rozwiązania prawnego przyjmuje się prawo zabudowy (*Erbbaurecht*), uregulowane w niemieckim kodeksie cywilnym (BGB). Stanowiło ono prawo rzeczowe, zbywalne i dziedziczne. Prawo zabudowy ustanowione przed 1945 r. podlegało poprzednim przepisom. Dekret z dnia 26 września 1945 r. ujednolicił je dla całego kraju. Przepisy działu IV prawa rzeczowego zastąpiły to prawo własnością czasową, która głównie miała służyć budownictwu mieszkaniowemu.

---

<sup>25</sup> Dz.U. Nr 50, poz. 280.

4. Prawo wieczystej dzierżawy, prawa zabudowy i prawa własności czasowej, ustanowione na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i uregulowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy<sup>26</sup>.

Projekt rządowy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z dnia 10 stycznia 2005 r., druk sejmowy nr 3668, przewidywał możliwość odpłatnego przekształcenia z wniosku osób fizycznych, ale także i prawnych będących właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego. O przekształcenie mogła ubiegać się również spółdzielnia mieszkaniowa będąca właścicielem budynków, w których przeniosła własność co najmniej jednego lokalu. Wnioskodawcami o przekształcenie mogli być także następcy osób fizycznych i prawnych. Następowало ono w wyniku decyzji wydanej przez starostę w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub tych nieruchomości, które znajdowały się w posiadaniu państwowych osób prawnych, natomiast w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego decyzję miał wydawać wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu lub zarząd województwa. Prawo użytkowania wieczystego przekształcało się w prawo własności z dniem, kiedy decyzja stała się ostateczna. Stanowiła ona podstawę wpisu do księgi wieczystej. Nie naruszała praw osób trzecich. Przedmiotem przekształcenia zostało objęte użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe albo przeznaczonych pod taką zabudowę i nieruchomości rolne. Projektodawca przyjął zasadę dalszego ewolucyjnego przekształcania tego prawa. Ustawa miała naprawić przebieg nowych zasad przekształcenia i znieść zagramatwany stan prawny, spowodowany równoległym istnieniem dwóch ustaw: z dnia 4 września 1997 r. i z dnia 26 lipca 2001 r.<sup>27</sup> Miała nadto na uwadze silne dążenie osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi do nabycia własności nieruchomości, spowodowane całkowicie nieprawnymi i nieuzasadnio-

---

<sup>26</sup> Dz.U. Nr 50, poz. 279.

<sup>27</sup> Bliżej H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 138-208. Autorka dokonała szczegółowej analizy obu ustaw, wskazując na ich nieprecyzyjność. Omówiła także wpływ przekształcenia na stosunki majątkowe małżonków.

nymi roszczeniami w niektórych kręgach niemieckich w stosunku do nieruchomości położonych na ziemiach zachodniej i północnej Polski<sup>28</sup>.

Przywrócenie użytkowania wieczystego nastąpiło uchwałą Senatu RP z dnia 21 lipca 2005 r., wnoszącą istotne poprawki do ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz o zmianie niektórych ustaw<sup>29</sup>. Senat zmodyfikował koncepcje projektu rządowego tego prawa i jego przekształcenia w prawo własności. Uznał, że utrzymanie go pozwala na korzystanie z gruntu bez potrzeby jego zakupu. Jednocześnie pozwala podmiotom wykonującym zadania publiczne wpływać na sposób zagospodarowania nieruchomości.

Dla ilustracji problemu przekształcenia warto podnieść, że na dzień 1 stycznia 2003 r. w użytkowaniu wieczystym znajdowało się około 393 tys. ha nieruchomości publicznych, w tym 338 tys. ha u osób prawnych oraz 55 tys. ha u osób fizycznych. Przekształcenie wzbudziło duże zainteresowanie u osób fizycznych, w mniejszym zakresie u osób prawnych, z powodu znacznych kosztów związanych z poniesieniem opłaty z tego tytułu<sup>30</sup>.

Na podstawie ustawy z dnia 4 września 1997 r. złożono 424 425 wniosków o przekształcenie, z czego rozpatrzono 378 842, wydając 315 796 decyzji przekształceniowych. Odmówiono wydania decyzji w 24 561 sprawach. Nie rozpatrzono w ogóle 45 943 wniosków. Z kolei ustawie z dnia 26 lipca 2001 r. podlegało 88 411 spraw. Wydano 13 136 decyzji przekształceniowych, odmówiono ich wydania w 5 208 sprawach. Nie

---

<sup>28</sup> Patrz S. Rudnicki, *Sytuacja prawna majątku niemieckiego w świetle powojennych polskich aktów prawnych*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, pod red. L. Ogiegły, W. Popiołka i M. Szpunara, Kraków 2005, s. 1307-1321; także niepublikowane bardzo szczegółowe opracowanie W.M. Góralski, *Przejęcie własności niemieckiej przez państwo polskie po II wojnie światowej na ziemiach Zachodnich i Północnych a niemieckie roszczenia odszkodowawcze*, opracowanie autorskie, Warszawa 2004.

<sup>29</sup> Patrz J. Piliński, *Senat przywraca użytkowanie*, Rzeczpospolita z dnia 22 lipca 2005 r., nr 110.

<sup>30</sup> Na dzień 31 grudnia 2004 r. według danych Krajowego Wykazu Gruntów Skarb Państwa był właścicielem 11 956 539 ha użytków, co stanowi 38,27%, samorządy terytorialne były właścicielami nieruchomości o powierzchni 1 154 116 ha, co stanowi 3,7% terytorium kraju.

rozpatrzono natomiast 70 411 spraw. Łącznie z obu ustaw nie rozpoznano 116 354 wniosków i spraw. Podmioty, których sprawy nie zostały podjęte lub niezakończone ostateczną decyzją, mogą ubiegać się o wydanie decyzji o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na zasadzie niniejszej ustawy.

Skarb Państwa oddał w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 1 stycznia 2005 r. 320 694 ha, w tym w mieście 133 157 ha (16,77%) i na wsi 187 537 ha (1,68%), co razem stanowi 2,68% ogółu gruntów, których jest właścicielem. Grunty samorządów terytorialnych zostały oddane w użytkowanie wieczyste w ilości 95 023 ha, co stanowi 8,23% nieruchomości<sup>31</sup>.

Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jak już podkreślono, uchylila poprzednie ustawy z dnia 4 września 1997 r. i z dnia 26 lipca 2001 r., traktujące o przekształceniu, oraz znowelizowała art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 17b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, postanawiając, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego z tytułu przekształcenia nie mają zastosowania postanowienia art. 241 k.c., co oznacza, że mimo wygaśnięcia prawa pozostaje ustanowione na nim obciążenie. Rozstrzygnięcie to należy uznać za poprawne, ponieważ stwarza warunki stabilizujące obrót prawnym tym prawem<sup>32</sup>.

Zakres podmiotowy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. został rozszerzony na niektóre osoby prawne i ich następców. Kwestie te były kontrowersyjne pod rządami obowiązywania poprzednich ustaw. Obecnie zostały doprecyzowane i nie budzą poważniejszych wątpliwości, z wyjątkiem

---

<sup>31</sup> Powyższe dane przedstawiono na podstawie informacji zawartych w Sprawozdaniu o stanie mienia Skarbu Państwa na dzień 31 grudnia 2004 r. Ministerstwa Skarbu Państwa, Warszawa 2005, druk sejmowy nr 26 z dnia 2 listopada 2005 r.

<sup>32</sup> Szerzej J. P i l c z y Ń s k i, *Uwłaszczenie z ograniczeniami*, Rzeczpospolita z dnia 25 sierpnia 2005 r., nr 198; t e n ż e, *Nieśpieszne uwłaszczenie użytkowników*, Rzeczpospolita z dnia 13 października 2005 r., nr 240; M. P i a s e c k a - S o b k i e w i c z, *Trzeci raz po własność*, Gazeta Prawna z dnia 13 października 2005 r., nr 200; t a s a m a, *Skorzystają wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe*, Gazeta Prawna – Gazeta Gospodarcza z dnia 13 października 2005 r., nr 200. Autorka słusznie stwierdza, że wspólnota mieszkaniowa przed złożeniem wniosku o przekształcenie powinna uregulować swoje prawo do nieruchomości.

możliwości przekształcenia użytkowania wieczystego wspólnoty mieszkaniowej. Problem ten został wywołany tezą postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r. III CK 55/04, w myśl której wspólnota może nabywać majątek<sup>33</sup>. Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej budził wątpliwości przed dodaniem art. 33<sup>1</sup> k.c., który stwierdza, że przepisy dotyczące osób prawnych stosuje się odpowiednio do tzw. ułomnych osób prawnych, wyposażonych w zdolność prawną. Osoby ułomne mogą więc, mimo nieposiadania osobowości prawnej, nabywać majątek, czyli stać się użytkownikami wieczystymi, a w konsekwencji ubiegać się o przekształcenie tego prawa w prawo własności. Zajęcie takiego stanowiska jest uzasadnione wykładnią celowościową, gdyż osoby takie prowadzą w pewnym zakresie działalność i wykonują funkcje administracyjne, dla których niezbędne jest posiadanie własnego mienia. Korzystniejszym rozwiązaniem byłoby wyposażenie wspólnoty mieszkaniowej w osobowość prawną<sup>34</sup>.

Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 1 przedmiotowej ustawy, osoby fizyczne będące w dniu 13 października 2005 r. (tj. z dniem wejścia w życie ustawy) użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod zabudowę tego rodzaju oraz nieruchomości rolnych, mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Za nieruchomość rolną uważa się nieruchomość rolną określoną w art. 46<sup>1</sup> k.c., z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych na inne cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy. Z żądaniem przekształcenia wymienionych nieruchomości mogą wystąpić osoby fizyczne i osoby prawne będące właścicielami lokali, których udział nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, a także spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

---

<sup>33</sup> Odmienne stanowisko prezentuje S. Rudnicki w głosie krytycznej do tezy tego postanowienia, *Przegląd Sądowy* 2005, nr 6, s. 138 i nast.

<sup>34</sup> J. Frąckowiak, *Jednostka organizacyjna jako substrat osoby prawnej i ustawowej*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga Pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana...*, s. 899-913.

Przekształcenie może nastąpić na żądanie osób fizycznych będących następcami prawnymi osób fizycznych, spełniających warunki ustawowe do zgłoszenia tego żądania, oraz osób prawnych będących następcami prawnymi, spełniających warunki wymienione w ust. 2 art. 1 ustawy. Powinni z tym żądaniem wystąpić wszyscy użytkownicy wieczystości, a w razie braku ich zgody konieczne jest orzeczenie sądowe, wydane na zasadzie art. 199 k.c.

Podmioty uprawnione mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia do dnia 31 grudnia 2012 r. Przekształcenie następuje z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. Stanowi ona podstawę wpisu do księgi wieczystej i nie narusza praw osób trzecich. Decyzję wydaje starosta w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, także wtedy, gdy prawo własności wykonują inne państwowe osoby prawne. Wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa wydają decyzję odnośnie do nieruchomości stanowiących własność samorządu terytorialnego.

Wyjątkowo przepisy te stosuje się również do osób fizycznych i prawnych będących właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, gdy nabyły one udział w użytkowaniu wieczystym po dniu 13 października 2005 r., czyli po wejściu w życie ustawy.

Przekształcenie następuje odpłatnie, a w ściśle określonych przypadkach nieodpłatnie. Osoba, na rzecz której nastąpiło przekształcenie, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tego tytułu. Opłatę, bonifikatę i warunki zapłaty ustala w decyzji organ uprawniony przy zastosowaniu odpowiednio art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1, art. 69 i art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl tych przepisów, zostaje ustalona na podstawie wartości nieruchomości. Właściwy organ może udzielić za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku bonifikaty w wysokości ustalonej opłaty. Uzasadnione wątpliwości budzi możliwość zabezpieczenia bonifikaty przez ustanowienie hipoteki kaucyjnej. Oczekiwać należy na wyjaśnienie Sądu Najwyższego spowodowane pytaniem prawnym III CZP 112/05<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> Biuletyn SN nr 10 z dnia 7 listopada 2005 r.; także I. L e w a n d o w s k a, *Obciążenie hipoteką pod znakiem zapytania*, Rzeczpospolita z dnia 12 października 2005 r., nr 239.

Ustalenie opłaty następuje odrębnie przy nieruchomości rolnej. Właściwy organ wydaje decyzję o zastosowaniu bonifikaty w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa za zgodą wojewody, zaś w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego za zgodą właściwej rady lub sejmiku. Do wpływów osiąganych z opłat z tytułu przekształcenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa stosuje się odpowiednio postanowienia art. 23 ust. 3 u.g.n. i potrąca 25% środków, które stanowią dochody powiatu, na terenie którego znajduje się nieruchomość. Organ, który wydał decyzję, żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, na rzecz której wydano decyzję, przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż te, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty. Zasady tej nie stosuje się do zbycia na rzecz osoby bliskiej, w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n., czy spółdzielni mieszkaniowej, ale w przypadku ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków oraz właścicieli lokali, którym przekształcono udział w prawo użytkowania wieczystego. Ustawodawca przewidział, że organ może odstąpić od żądania zwrotu bonifikaty w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. Waloryzacji bonifikat dokonuje się według zasad określonych w ustawie.

Przekształcenie następuje nieodpłatnie na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, którym oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie innych tytułów przed dniem 5 grudnia 1990 r. Nieodpłatnie następuje ono w stosunku do tych osób, które uzyskały użytkowanie wieczyste na zasadzie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Ustawa nie przewiduje przepisów wykonawczych. Przy jej wykładni będą stosowane *per analogiam* dotychczasowe poglądy wyrażone w doktrynie i judykaturze przy realizacji uchylonych ustaw o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Orzecznictwo wszystkich sądów<sup>36</sup> przyczyniło się w znacznej mierze do poprawnej wykładni obu ustaw, a przede wszystkim wadliwie skon-

<sup>36</sup> Zagadnienia te były rozpatrywane przez różne sądy powszechne np. wyrok Sądu Ape-



struowanej ustawy z dnia 4 września 1997 r. Wykładnia zasad ustalania opłaty przy przekształceniu poprzez zmniejszenie jej wysokości o uiszczony w danym roku opłaty roczne, zawarta w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r. III CZP 47/2004<sup>37</sup>, zapobiegła wielu procesom sądowym, które mogły powstać z powodu odmownych decyzji administracyjnych.

Na szczególne podkreślenie zasługuje liczne orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, w którym zawarto wykładnię ustaw, a przede wszystkim wyroków z dnia 12 kwietnia 2000 r. K 8/98<sup>38</sup> i z dnia 18 grudnia 2000 r. K 10/2000<sup>39</sup>, stwierdzające niezgodność niektórych postanowień wymienionej ustawy z Konstytucją RP. Doprowadziły one do jej nowelizacji.

Ustawodawca w sposób wyczerpujący rozwiązał trudne w teorii i praktyce zagadnienie związane z instytucją użytkowania wieczystego. Poglądy w przedmiocie dalszego istnienia tego prawa w polskim systemie prawa rzeczowego, ewentualnie wprowadzenia w jego miejsce innych podobnych i już występujących w prawodawstwie instytucji, są rozbieżne i nie zawsze racjonalnie uzasadnione. W praktyce występuje szereg niedogodności związanych z obrotem tym prawem, szczególnie w zbiegu z prawem własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste lub rejestrowaniem stanu własności w skomplikowanych sytuacjach, po-

---

lacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2002 r. ACa 445/2002, za: Wokanda 2004, nr 1, s. 30, przyjął kontrowersyjną tezę, że dopiero wpis prawa własności w księdze wieczystej na podstawie decyzji prowadzi do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 maja 2002 r. I S.A. 2457/2000 dokonał wykładni art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. Wyrok SN z dnia 15 lutego 2002 r. V CA 2/02 stwierdził, że żądanie uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste należnej za okres po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, może w określonych okolicznościach być uznane za nadużycie prawa w myśl art. 5 k.c.

<sup>37</sup> Teza uchwały została ogłoszona w OSNCP 2005, nr 5, poz. 74 a także powołano ją w Informacji o działalności Sądu Najwyższego w roku 2004, Warszawa, kwiecień 2005, s. 11.

<sup>38</sup> Dz.U. Nr 28, poz. 352.

<sup>39</sup> OTK ZU 2000, nr 8, poz. 298, Dz.U. Nr 114, poz. 1196. Wyrok stwierdził niezgodność art. 1 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP; patrz także I. L e w a n d o w s k a, *Trybunał zawyrokował – i co dalej*, Rzeczpospolita z dnia 21 kwietnia 2000 r., nr 95.

wstałych z tego tytułu w księgach wieczystych. Trudności te są dostrzeżone w innych rozwiązaniach ustawowych, zawierających autonomiczne rozstrzygnięcia. Przykładem tego jest dyspozycja art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, traktująca o zakazie sprzedaży udziału we współwłasności gruntu, jeżeli jest on przedmiotem współużytkowania wieczystego, wynikającego z własności uprzednio wyodrębnionych lokali względnie z konieczności ujednoczenia terminu trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnego do lokali. Inaczej przy realizacji art. 35 ust. 1<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, kiedy ujednoczenie terminu użytkowania wieczystego następuje poprzez przyjęcie terminu uśrednionego. Trudności dostrzec można również przy likwidacji przedsiębiorstwa państwowego, kiedy po jego wykreśleniu z rejestru prawo użytkowania wieczystego, wchodzące w skład mienia, przejmuje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa na zasadzie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych<sup>40</sup>. Problem ten występuje także przy komercjalizacji i prywatyzacji, gdy mienie zostaje oddane do odpłatnego korzystania na mocy art. 39 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji<sup>41</sup>.

Przepisy nie określają jednoznacznie, czy następuje w tym zakresie konfuzja obu praw, czy też ich przejście na zasadach sukcesji w tej samej formie w stosunku do nieruchomości, a kiedy prawo to gaśnie.

Powyższe spostrzeżenia świadczą o właściwym kierunku procesu ustawodawczego, zmierzającego do ewolucyjnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Użytkowanie wieczyste będzie zatem nadal instytucją przydatną i powszechnie funkcjonującą w obrocie prawnym<sup>42</sup>. Okoliczność ta skłania do przedstawienia wniosku *de lege ferenda* w przedmiocie prowadzenia dalszych prac legislacyjnych, zmierzających do ujednoczenia tych przepisów jako instytucji prawa rzeczowego w kodeksie cywilnym.

---

<sup>40</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981.

<sup>41</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397; szerzej Z. G a w l i k, *Oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania w celu prywatyzacji*, Przemysł 2005, s. 177 i nast.; J. F r a c k o w i a k, *Prywatyzacja przedsiębiorstwa państwowego a użytkowanie wieczyste gruntu przysługujące temu przedsiębiorstwu*, Rejent 1996, nr 1, s. 22-23.

<sup>42</sup> M. K o r p a l s k i, *Ryzykowne nabycie użytkowania*, Rzeczpospolita z dnia 3 sierpnia 2005 r., nr 180.