

# Użytkowanie wieczyste

Dr Katarzyna Anna Dadańska

- Cz. I Ustanowienie u.w.
- Cz. II Przeniesienie u.w.

**Zagadnienia**

- Rys historyczny
- Charakter prawny u.w.
- Przedmiot u.w.
- Podmioty u.w.
- Terminowość u.w.
- Treść u.w.
- Powstanie u.w.
- Wygaśnięcie u.w.
- Przekształcenie w prawo własności

**Cz. I**

# Wprowadzenie użytkowania wieczystego w Polsce

- ▶ Instytucja użytkowania wieczystego została wprowadzona do polskiego systemu prawnego ustawą z 14.7.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159).
- ▶ Ustawą tą uchylono inne formy prawne korzystania z gruntów państwowych w celu zabudowy (wieczystą dzierżawę, prawo zabudowy, wieloletnie użytkowanie, własność czasową) – przekształcając je w użytkowanie wieczyste.

# Źródła prawa

- ▶ Instytucję użytkowania wieczystego normują przepisy art. 232–243 KC oraz art. 27 i nast. ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami .

# Geneza

- ▶ Rodowód u.w. sięga czasów starożytnego Rzymu, kiedy podobną funkcję do użytkowania wieczystego spełniało prawo powierzchni (*superficies*).
- ▶ W epoce własności feudalnej instytucja ta znalazła wyraz w formie własności podzielonej – *dominium utile*, a w odniesieniu do potrzeb inwestycyjnych – w postaci prawa zabudowy. Także współcześnie, potrzeba zabudowy cudzego gruntu istnieje i funkcjonuje w wielu państwach (np. w Niemczech prawo zabudowy – *Erbbaurecht*, we Francji długotrwały najem – *bail á construction, bail emphytéutique*).

# Charakter prawny

## PRAWO PODMIOTOWE

- ▶ odpłatne
- ▶ skuteczne *erga omnes*
- ▶ zbywalne *inter vivos, mortis causa*
- ▶ celowe
- ▶ czasowe
- ▶ podlega egzekucji
- ▶ do ochrony użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności

# Charakter prawny c.d.

- ▶ użytkowanie wieczyste stanowi instytucję pośrednią pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, będącą prawnorzeczową formą długotrwałego korzystania przez osoby fizyczne i prawne z gruntów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.
- ▶ Jest to prawo rzeczowe skuteczne *erga omnes*, wpisywane obligatoryjnie do księgi wieczystej.



- Bezsporne jest, że użytkowanie wieczyste jest innym aniżeli własność prawem rzeczowym (co do charakteru prawnego użytkowania wieczystego jako prawa rzeczowego por. np. orzeczenia: z 22.X.1968 r. III CZP 98/68, OSNCP 1969, poz. 188; z 17.I.1969 r. III CRN 360/68, OSNCP 1969, poz. 222; z 17.I.1974 r. III CRN 316/73, OSNCP 1974, poz. 197).

**Charakter prawny wg SN**

- R. Strzelczyk – art. 235 par. 1 k.c.:
- *„Konstrukcja ta przypomina żelbetonowy gmach na glinianej nodze”*

**Krytyka u.w.**

# Przedmiot u.w.

- ▶ grunty (nieruchomości gruntowe) stanowiące własność **Skarbu Państwa** położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki,
- ▶ grunty stanowiące własność **jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków**,
- ▶ w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne (niż miejskie) grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków (art. 232 § 2 KC).

- ▶ Przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być zarówno **grunty niezabudowane** jak i **grunty zabudowane**.
- ▶ Zgodnie z art. 31 GospNierU, oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.
- ▶ Użytkownik staje się z mocy prawa właścicielem budynków i innych urządzeń, które wzniósł na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Przysługująca mu własność budynków i innych urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

- „Umowa notarialna o oddanie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności zarobkowej, w której nie dokonano równocześnie sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń (art. 20 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), nie może stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej”.

**SN w uchw. z dnia 24.11.1992. (III  
CZP 124/92, OSP 1993/7-8/154)**

## SN w wyroku z 23.1.2003 r. (II CKN 1155/00, Biul. SN 2003, Nr 7, poz. 11)

- „Umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 KC)”.

- Art. 3a: 1. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady:
- 1) nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,
- 2) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,
- 3) ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

- Przedmiotem użytkowania wieczystego nie mogą być prawa, lecz wyłącznie grunt, i to bądź Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego. Nabycie użytkowania wieczystego w drodze ustanowienia go przez odpowiedni organ Państwa co do nieruchomości nie będącej własnością państwową nie jest możliwe, choćby nawet nabywca działał - będąc w dobrej wierze - w zaufaniu do księgi wieczystej (tak wyrok **Sądu Najwyższego z 1968-06-21, III CRN 139/68**, Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1969, Nr 5, poz. 93).



- Użytkowanie wieczyste jest prawem obciążającym nieruchomości gruntową jako fizycznie wyodrębnioną część powierzchni ziemskiej. Z tego też względu nie można ustanowić użytkowania wieczystego na udziale we własności, jeżeli nieruchomość jest objęta współwłasnością, a chociażby jeden ze współwłaścicieli nie jest Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego.

# Powrót do zasady *superficies solo cedit*

- ▶ Wygaśnięcie użytkowania wieczystego pociąga za sobą wygaśnięcie prawa własności budynków i innych urządzeń. Odżywa wówczas zasada *superficies solo cedit*. Budynki i inne urządzenia stają się częściami składowymi gruntu.
- ▶ Użytkownik wieczysty ma jednak prawo do wynagrodzenia za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu (art. 243 KC).

# Podmioty użytkowania wieczystego

grunt może być oddany w użytkowanie  
wieczyste:

- ▶ osobie fizycznej
- ▶ osobie prawnej
- ▶ jednostce organizacyjnej nie mającej  
osobowości prawnej, której odrębna ustawa  
przyznaje zdolność prawną

# Konfuzja

- ▶ W przypadku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę lub też jego likwidacji w celu zbycia majątku innemu podmiotowi przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu prawo użytkowania wieczystego nie wygasa, lecz przechodzi na tę spółkę lub ów inny podmiot, mimo że po likwidacji przedsiębiorstwa właścicielem całego majątku stał się na krótko Skarb Państwa, doszło więc do konfuzji praw.

# Terminowość u.w.

- ▶ Oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste następuje na okres **dziewięćdziesięciu dziewięciu lat.**
- ▶ W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat **czterdzieści.**

# Przedłużenie u.w.

- ▶ W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu użytkownik wieczysty może żądać jego **przedłużenia** na dalszy okres od czterdziestu do pięćdziesięciu lat.
- ▶ Użytkownik wieczysty może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu.
- ▶ Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.
- ▶ **Umowa o przedłużenie wieczystego użytkowania powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.**
- ▶ Wymaga wpisu do KW.

# TREŚĆ UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

- ▶ korzystanie z gruntu:  
*używanie,*  
*pobieranie pożytków,*  
*wzniesienie budynku lub innego urządzenia*
- ▶ posiadanie gruntu w zakresie użytkowania wieczystego
- ▶ rozporządzanie prawem:  
*przeniesienie,*  
*obciążenie,*  
*zrzeczenie się*

- Zgodnie z art. 233 KC, w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

**Treść u.w.**



# GRANICE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

- ▶ ustawy
- ▶ zasady współżycia społecznego
- ▶ umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

- ▶ Sposób korzystania z gruntu powinien być określony w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.
- ▶ Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać: 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót; 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyłym stanie; 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego; 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

- ▶ Postanowienia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej .
- ▶ Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń (art. 240 KC, art. 33 ust. 3 GospNierU).

# POWSTANIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

- ▶ umowa
- ▶ *ex lege*
- ▶ decyzja administracyjna

Ponadto możliwe jest nabycie u.w. w drodze:

- ▶ zasiedzenia
- ▶ dziedziczenia (ustawowego i testamentowego), zbycia spadku, działu spadku, podziału majątku wspólnego małżonków, zniesienia współużytkowania wieczystego
- ▶ **w trybie art. 231 KC.**

# Umowa

- ▶ do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości – art. 156–158 KC (art. 234 KC).
- ▶ Do umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ma zastosowanie również odpowiednio zasada podwójnego skutku umowy (zobowiązująco–rozporządzającego) – art. 155 § 1 KC, **z wyłączeniem konsensualnego charakteru tej czynności prawnej.**
- ▶ Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ma z punktu widzenia właściciela gruntu charakter **rozporządzający**, a z punktu widzenia użytkownika wieczystego charakter **zobowiązujący**.
- ▶ Właściciel gruntu mocą tej umowy ustanawia to prawo, a nie zobowiązuje się do ustanowienia. Osoba, na rzecz której ustanowiono to prawo, zobowiązuje się do określonych zachowań (uiszczania opłat rocznych, zabudowy gruntu itd.).

# Forma umowy, wpis do KW

- ▶ Umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego (również umowa o przeniesienie tego prawa) wymaga zachowania formy aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej.
- ▶ Wpis do księgi wieczystej ma w tym przypadku charakter konstytutywny.
- ▶ Umowa ustanowienia użytkowania wieczystego, jak i umowa przeniesienia tego prawa, jest czynnością prawną realną.

- Zgodnie z art. 30 GospNierU, postanowienia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Następuje to w dziale I KW (art. 25 ust. 1 KWU), natomiast w dziale III dokonuje się wpisu roszczeń wynikających z określenia sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego (art. 16 ust. 2 pkt.3 w zw. z art. 25 ust. 1 pkt. 3 KWU).

- Ustalony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposób korzystania z nieruchomości wiąże także **następców pierwotnego użytkownika**.
- Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i dla znajdującego się na tym gruncie budynku, który stanowi odrębną nieruchomość, stanowiącą własność wieczystego użytkownika, prowadzi się **wspólną księgę wieczystą (art. 24<sup>1</sup> KWU)**.



- Ponieważ wpis do księgi wieczystej jest warunkiem koniecznym zarówno dla ustanowienia jak i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, zatem dopóki wpis nie nastąpi, dopóty nie powstanie prawo wieczystego użytkowania na rzecz oznaczonej osoby, **nie będzie więc możliwe rozporządzenie tym prawem** (tak SN w post. z 05.07.2001 r. II CKN 1220/00, OSP 2002/9/123).

- Wpis użytkowania wieczystego ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis (art. 29 KWU- tak uchw. SN z 21.05.2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003/6/76).
- Konsekwentnie zatem od tej daty należy liczyć okres, na który oddano grunt w użytkowanie wieczyste.

# Tryb zawarcia umowy

- ▶ przetarg 1
- ▶ przetarg 2
- ▶ rokowania
- ▶ wybór kandydata
- ▶ powiadomienie o terminie i miejscu zawarcia umowy
- ▶ zawarcie umowy
- ▶ wpis do księgi wieczystej

# WYGAŚNIĘCIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

- ▶ upływ czasu
- ▶ konfuzja
- ▶ wywłaszczenie
- ▶ zrzeczenie się
- ▶ przekształcenie w prawo własności
- ▶ rozwiązanie umowy:
  - dobrowolne
  - przymusowe art. 33 ust. 3 GospNierU i art. 240 KC

# SKUTKI WYGAŚNIĘCIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

- ▶ wygasa prawo własności budynków i innych urządzeń
- ▶ wygasają ustanowione na użytkowaniu wieczystym obciążenia
- ▶ wygasają hipoteki
- ▶ wierzycielom hipotecznym przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika o wynagrodzenie za wzniesione budynki lub inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu

- Zasady dotyczące przeniesienia u.w.
- Forma umowy
- Wpis do KW
- Zbycie ekspektatywy
- Charakter prawny umowy przeniesienia u.w.
- Ograniczenia w obrocie u.w.
- Odstąpienie od umowy przeniesienia u.w.
- Inne formy rozporządzania u.w.
- Art. 231 k.c.

## **Przeniesienie użytkowania wieczystego**

Zgodnie z art. 233 KC:

- w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób.
- W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem **rozporządzać**.

- Podstawowym uprawnieniem użytkownika wieczystego jest więc możliwość rozporządzenia tym prawem.

### **Rozporządzenie obejmuje:**

- 1) przeniesienie użytkowania wieczystego w drodze czynności mortis causa i inter vivos;
- 2) obciążenie prawa użytkowania wieczystego;
- 3) zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego.

**Rozporządzanie u.w.**



- Z mocy art. 237 k.c., do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się **odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.**
- Pod pojęciem przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 237 k.c., należy rozumieć przejście tego prawa na podstawie **umowy.**
- Ustawodawca, analogicznie jak w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, do przeniesienia tego prawa nakazuje stosować przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości.

**Pojęcie przeniesienia u.w.**

- 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, wskazana w art. 155 § 1 k.c., z wyłączeniem konsensualnego charakteru tej czynności prawnej.

**Zasady**

- Do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wymagane jest zachowanie **formy aktu notarialnego**, pod rygorem nieważności, a ponadto wymagany jest **wpis do księgi wieczystej**, który ma charakter konstytutywny (art. 27 GospNierU i art. 237 KC).
- Oznacza to, że **umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego jest czynnością prawną realną**.

**Realna czynność prawna**

- Formy umowy dotyczącej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego dotyczy m.in.: uchwała SN z 1995-03-23 (III CZP 33/95 Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna 1995/7-8/107) oraz uchwała SN z 1995-02-27 (III CZP 17/95 Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna 1995/6/91).
- W uchwale z 23.3.1995r. SN wskazał, iż przeniesienie własności nieruchomości na rzecz przedsiębiorstwa państwowego, utworzonego w wyniku podziału innego przedsiębiorstwa państwowego, wymaga **formy aktu notarialnego**.

**SN: forma czynności prawnej**

- Problematyki uwłaszczenia osób prawnych a następnie przeniesienia tak powstałego prawa użytkowania wieczystego wraz z odrębną własnością budynków dotyczy uchwała z 27.02.1995 r.
- SN wskazał w niej, że przy podziale przedsiębiorstwa państwowego przeniesienie własności budynków i użytkowania wieczystego gruntów na rzecz nowopowstałych przedsiębiorstw następuje w formie aktu notarialnego.

**uchwała SN z 1995-02-27 (III CZP  
17/95 Orzecznictwo Sądu Najwyższego  
Izba Cywilna 1995/6/91**

- Brak przepisów odmiennie regulujących sytuację prawną przedsiębiorstwa państwowego w obrocie nieruchomościami uprawnia twierdzenie, że z momentem uwłaszczenia tego przedsiębiorstwa tj. po 5.12.1990 r. wykonywanie przysługującego mu prawa własności i użytkowania wieczystego następuje w formach przewidzianych dla tego obrotu i z wszelkimi wynikającymi stąd konsekwencjami.
- **Wszelkie zmiany strukturalne i organizacyjne dokonane w przedsiębiorstwie państwowym po 5.12.1990 r. o ile niosą za sobą przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego muszą następować zatem w formach przewidzianych przez przepisy KC (art. 158 i 237).**

- Konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej użytkowania wieczystego w kontekście powstania obowiązku uiszczenia opłaty rocznej dotyczy wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2005-02-04, I CK 512/04 ( Opubl: Monitor Prawniczy rok 2005, Nr 5, str. 228), w który SN wskazał, że **niezbędnymi elementami oddania gruntu gminy lub Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste są: zawarcie prawidłowej umowy w formie aktu notarialnego i wpis do księgi wieczystej nieruchomości. Prawo użytkowania wieczystego powstaje po dokonaniu tego wpisu i dopiero od tego momentu gmina może żądać opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.**

**Powstanie u.w. a moment  
obowiązku uiszczenia opłaty  
rocznej**

- W uchwale z dnia 21.05.2002 r. (III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 70) Sąd Najwyższy stwierdził, że wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej **ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis** (art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - Dz.U. z 2002 r. Nr 124, poz. 1341).
- W ten sposób przesądzono, że nie tylko skutki wpisu cofają się do daty złożenia wniosku, lecz samo 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.**

**SN: data przejścia u.w. na nabywcę**



- Konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej dotyczy też postanowienie SN z dnia 5 lipca 2001 r. (II CKN 1220/00, OSP 2002, z. 9, poz. 123), w którym wskazano, 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** (por. np. A. Oleszko, Odpowiedzialność notarialna za szkodę powstałą w związku z błędną wykładnią prawa, Rej. 1998, nr 7-8, s. 35).

**Dopuszczalność rozporządzenia  
u.w. przed wpisem do KW**

- Sąd Najwyższy w uchwale z 9.III.1995 r., III CZP 149/94 (PS 10/95, s. 101), stwierdził, 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.**

**Moment przejścia prawa na nabywcę**

- Dopuszczalności zbycia ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego, dotyczy natomiast postanowienie SN z 2007-04-27, (III CZP 28/07, opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2008, Nr A, poz. 27, str. 168), w którym SN wskazał, że **ekspektywa prawa, które do swego powstania wymaga wpisu do księgi wieczystej, staje się zbywalna dopiero z chwilą złożenia wniosku o taki wpis.**

**Zbycie ekspektatywy**

- Umowa o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego ma charakter **zobowiązująco-rozporządzający**, choć strony mogą rozdzielić ten skutek.
- Jest czynnością prawną **realną** i **odpłatną**.
- Użytkowanie wieczyste nie może być przeniesione pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 k.c.).
- Nie ma przeszkód do zawarcia pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa użytkowana wieczystego.

## Charakter umowy

- Prawo użytkowania wieczystego może przejść na inne podmioty na podstawie wszelkich umów, które prowadzą do skutków rozporządzających (aczkolwiek z reguły poprzedzane są umowami zobowiązującymi lub mają charakter umów o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym).
- W szczególności wskazać tu należy na **sprzedaż, zamianę, darowiznę, ale także wniesienie prawa użytkowania wieczystego jako aportu do spółki oraz umowę o podziale majątku wspólnego małżonków, w którego skład wchodzi użytkowanie wieczyste** (por. uchwałę SN z dnia 11 lutego 1971 r., III CZP 93/70, OSN 1971, z. 9, poz. 148).

**Umowy przenoszące u.w.**

- Przeniesienie prawa 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 SP (jednostki samorządu terytorialnego) oddanym mu w użytkowanie wieczyste** (por. uchw. SN z 14.11.1963 r. III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246).

**Łączny obrót u.w. i odrębną własnością budynku**

- Jak się jednak wskazuje w literaturze, 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. A. Cisek (w:) E. Gniewek (red.), Komentarz, 2006, s. 386).



- W uchwale SN z 5.12.1991 r., III CZP 128/91, OSN 1992, Nr 6, poz. 106) wskazano, iż w razie, gdy wspólnik pokrywa swój udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wkładami niepieniężnymi w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntu (własności nieruchomości) - konieczne jest zawarcie odrębnej umowy w formie aktu notarialnego dla przeniesienia tego prawa na rzecz spółki - po jej zarejestrowaniu przez sąd.
- Wszczęcie postępowania o rozwiązanie spółki nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu żądania nakazania wspólnikowi (w trybie art. 64 KC) złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu (własności nieruchomości) w wykonaniu zobowiązania wniesienia go do spółki.

**u.w. jako aport do sp. kapitałowej**



- 1. w postaci ustawowego prawa pierwokupu, które przysługuje na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2-4 u.g.n. (z wyjątkami określonymi w art. 109 ust. 3 u.g.n.) gminie w razie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej;
- 2. wymóg zgody Ministra 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, albowiem nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego
- 3. oraz ograniczenia podziału nieruchomości (por. np. art. 93 ust. 3 u.g.n.).

**Ograniczenia w obrocie u.w.**

- Na podstawie art. 491 § 1 k.c. dopuszczalne jest odstąpienie od umowy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży znajdujących się na nim budynków (uchw. SN z 17.11.1993r., III CZP 156/93, OSNCP 1994 Nr 6, poz. 128).

**Odstąpienie od umowy  
przeniesienia u.w.**

- Trzeba uznać, że samo odstąpienie na podstawie art. 491 par. 1 KC od umowy przenoszącej własność nieruchomości (u.w.) nie powoduje przejścia własności z powrotem na zbywcę.
- W obowiązującym stanie prawnym bowiem trudno byłoby przyjąć konstrukcję nastąpienia skutku rzeczowego (przejścia własności) tylko na podstawie jednostronnego oświadczenia osoby nie będącej właścicielem rzeczy.

## Skutek odstąpienia

- Odstąpienie rodzi jedynie obowiązek nabywcy zwrotu nieruchomości według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.
- Do wykonania tego obowiązku może więc dojść w drodze umowy pomiędzy nabywcą nieruchomości i jej zbywcą (oczywiście zawartej w formie aktu notarialnego - art. 158 KC), lub - gdy do umowy takiej nie dojdzie - w drodze uwzględniającego żądanie zbywcy orzeczenia sądu, stwierdzającego obowiązek nabywcy złożenia stosownego oświadczenia woli, zastępującego to oświadczenie (art. 64 KC i art. 1047 KPC), które to orzeczenie stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (por. tezę II powołanej wyżej uchwały składu siedmiu sędziów SN).
- **Do przejścia użytkowania wieczystego z nabywcy na zbywcę potrzebny jest także w takim wypadku konstytutywny wpis do księgi wieczystej.**

## Skutek odstąpienia

- Użytkownik wieczysty może rozporządzać prawem użytkowania wieczystego w drodze czynności mortis causa: przez testament lub zapis windykacyjny.
- Może również zrzec się prawa użytkowania wieczystego.

**Inne formy rozporządzenia u.w.**

- „Samoistne posiadanie prawa wieczystego użytkowania polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej dla siebie, w zakresie odpowiadającym treści wieczystego użytkowania” (por. w tej części aktualne orzeczenia: z 28.6.1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, Nr 6, poz. 111 i z 18.6.1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, z. 7-8, poz. 150).
- W wyroku z 1975-06-18 II CR 238/75 Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych 1976/7/150 SN wskazał, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest w zasadzie **posiadaniem zależnym**.

**Art. 231 k.c.**

- Pierwsza przesłanka zastosowania art. 231 par. 1 KC, w wypadku gdy chodzi o budowę na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego, nie polega na posiadaniu samoistnym, lecz na posiadaniu w zakresie wieczystego użytkowania. Wystarcza więc, gdy posiadacz wznoszący budowlę na gruncie oddanym przez Państwo w użytkowanie wieczyste włada tym gruntem tak jak użytkownik wieczysty (tak wyrok SN z 1973-06-28 III CRN 154/73 Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych 1974/6/111).

**Dziękuję za uwagę!!!**