

Mateusz Ciechomski
Uniwersytet Warszawski

UPŁYW TERMINU, NA KTÓRY ZOSTAŁO USTANOWIONE UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, A KWESTIA ISTNIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

1. WPROWADZENIE

Od wielu lat zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie¹ istnieje rozbieżność stanowisk co do kwestii wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek, w którym lokal ten jest położony. Koegzystencja obu tych praw podmiotowych powoduje wiele problemów natury teoretycznej, których rozwiązanie ma doniosłe znaczenie w sferze praktycznej. Brak jednoznacznego uregulowania omawianej kwestii w Kodeksie cywilnym², jak również brak możliwości rozwiązania tego zagadnienia poprzez odwołanie się do relacji podrzędność–nadrzędność skłania judykaturę do wyrokowania zgodnie z zasadami słuszności, co niekoniecznie jest zgodne z podstawowymi założeniami polskiego prawa rzeczowego i wykładnią przepisów Kodeksu cywilnego oraz ustawy lokalowej³.

Istniejący problem wydaje się pogłębiać niedawna uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17⁴, co tym samym stanowi asumpt do wnikliwego porównania w niniejszym artykule dwóch przeciwstawnych koncepcji, jak również przedstawienia poglądu autora na powyższą kwestię.

¹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, Lex nr 590264; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, OSNC 2010, nr A, poz. 23.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm. (dalej: k.c.).

³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 716, z późn. zm. (dalej: u.w.l.).

⁴ OSNC 2017, nr 12, poz. 132.

2. POGLĄD OPOWIADAJĄCY SIĘ ZA NIEWYGAŚNIĘCIEM ODRĘBNEGO PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU

Pierwszym poglądem, który zostanie omówiony, będzie pogląd opowiadający się za niewygaśnięciem odrębnego prawa własności lokalu, mimo że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się budynek, wygasło. Innymi słowy, jego zwolennicy opowiadają się za przyjęciem, iż użytkowanie wieczyste jest niejako prawem słabszym, a jego upływ nie ma żadnego wpływu na prawo odrębnej własności lokalu.

Powyższe stanowisko opiera się na teorii odrzucającej stosowanie *per analogiam* art. 235 § 2 k.c. wraz z art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵. Pierwszy z przepisów jednoznacznie stwierdza, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Drugi stanowi natomiast, iż w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Tym samym, wykładnia językowa przywołanych przepisów wskazuje, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego gaśnie również prawo własności budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik wybudował (prawo własności jest w tym przypadku prawem związanym z użytkowaniem). Należy zauważyć, że w tym przypadku będziemy mieli do czynienia z rzymską zasadą *superficies solo cedit* – budynki i urządzenia stają się częściami składowymi gruntu i przechodzą na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (w zależności od tego, na czym gruncie zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, które wygasło). Pogląd ten, odwołujący się ponadto do standardów konstytucyjnych, znalazł wyraźne odbicie we wspomnianej już uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17.

W powyższym rozstrzygnięciu Sąd Najwyższy porównał zakres przepisów omawianych w akapicie poprzednim z art. 3 ust. 1 u.w.l. w związku z art. 4 ust. 3 u.w.l. Pierwszy z omawianych przepisów ustawy lokalowej stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomością wspólną w tym przypadku jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokalu. Literalne brzmienie art. 4 ust. 3 u.w.l. prowadzi natomiast do wniosku, że jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, to przedmiotem wspólności jest właśnie to prawo. Wskutek tego Sąd Najwyższy uznał, że są to w części prze-

⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 121, z późn. zm. (dalej: u.g.n.).

pisy określające tę samą materię, jednakże nie w odniesieniu do budynków, lecz lokali. Należy zatem uznać, że zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* pierwszeństwo stosowania przysługuje przepisom ustawy lokalowej. Zgodnie z ustawą o własności lokali to prawo własności lokalu jest więc prawem nadrzędnym, a prawo od udziału w prawie użytkowania wieczystego – prawem podrzędnym⁶. Innymi słowy, nie może dojść do wygaśnięcia akcesoryjnego prawa użytkowania wieczystego tak długo, jak długo trwa własność. Przyjęcie takiej wykładni przez Sąd Najwyższy realizuje, zdaniem zwolenników teorii niewygaśnięcia odrębnej własności lokali, konstytucyjne gwarantowaną ochronę własności. Takie rozstrzygnięcie omawianej kwestii jest zgodne z poglądami Rzecznika Praw Obywatelskich. Na marginesie należy wspomnieć, że za przedstawionym poglądem przemawia również zasada *lex posterior derogat legi priori*. Rozważania te prowadzą do zgodnego wniosku, że brak jest jakichkolwiek podstaw do traktowania odrębnej własności lokali jako własności ograniczonej w czasie.

Powyższy pogląd Sądu Najwyższego jest paralelny z dodanym w 2004 r. art. 3a u.w.l. W przepisie tym uregulowano zasady oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, stwierdzając w sposób jednoznaczny, że oddana w użytkowanie wieczyste ułamkowa część jest prawem związanym z jego własnością. Zwolennicy teorii niewygaśnięcia argumentują, że przepis ten definitywnie rozstrzyga omawiane zagadnienie. Mianowicie, udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu jest związany z odrębną własnością lokalu, co prowadzi do konkluzji, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego nie ma wpływu na wygaśnięcie własności lokali. Powyższą tezę podziela prof. R. Strzelczyk, zdaniem którego nie do obrony jest pogląd opowiadający się za wygaśnięciem odrębnej własności lokalu na skutek upływu terminu prawa akcesoryjnego, jakim jest użytkowanie wieczyste⁷. Jego zdaniem, sam fakt traktowania użytkowania wieczystego jako prawa związanego implikuje tezę, że gdyby jego wygaśnięcie powodowało wygaśnięcie odrębnej własności lokalu, to mielibyśmy do czynienia z absurdem.

R. Strzelczyk odwołuje się ponadto do wykładni historycznej. Zdaniem autora, dominacja w poprzednim systemie prawnym własności społecznej powodowała, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego wiązało się jednocześnie z zakończeniem stosunku własności lokalu. Stosunek ten był nie do utrzymania w przypadku jego konkurencji z silnie chronioną własnością państwową. Zastąpienie Konstytucji PRL ustawą zasadniczą z 1997 r. zmieniło diametralnie podejście do prawa własności, co znajduje także odzwierciedlenie w przepisach Kodeksu cywilnego oraz ustawy lokalowej. Wszystko to spowodowało, że w obecnym sta-

⁶ E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do art. 3a*, (w:) E. Bończak-Kucharczyk (red.), *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2016.

⁷ R. Strzelczyk, *Komentarz do art. 3a*, (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Legalis/el. 2015.

nie prawnym pogląd uznający kres prawa własności lokalu na skutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie zasługuje na aprobatę.

Zwolennicy teorii niewygaśnięcia prawa własności lokali upatrują w przepisach Konstytucji z 1997 r. jeszcze większej ochrony ich poglądów aniżeli prof. R. Strzelczyk. Z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP słusznie wywodzą oni bezterminowy charakter własności nieruchomości. Jednakże idą oni o krok dalej i uważają, że w zakres pojęcia „własność nieruchomości” wchodzi także własność nieruchomości lokalowej. Przyjęcie tego poglądu prowadzi do konstatacji, że sprzeczne z konstytucyjnymi gwarancjami ochrony prawa własności byłoby twierdzenie, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego prowadziłoby do zakończenia prawa własności lokalu. Tego samego zdania jest również Rzecznik Praw Obywatelskich, który w pytaniu prawnym (wspomniana już uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17) zarysowuje podobną argumentację. Próbę poszukiwania ochrony teorii niewygaśnięcia poprzez odwołanie do Konstytucji RP konstruuje również G. Wolak⁸, który wysnuwa wniosek, że dopuszczenie poglądu mówiącego o wygaśnięciu własności lokalu oznaczałoby wyrażenie zgody na utratę mieszkania przez osoby, które nabyły lokale mieszkalne w sposób zgodny z prawem. *Ergo*, takie rozwiązanie byłoby niezgodne z art. 75 Konstytucji RP nakładającym obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych.

Kolejnym argumentem opowiadającym się za niewygaśnięciem odrębnej własności lokali w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu jest potraktowanie jej jako własności w rozumieniu art. 140 k.c. W takim przypadku mamy do czynienia z relacją „góra–dół”, gdzie nadrzędnym prawem jest własność lokalu, a podrzędnym – udział w prawach do nieruchomości wspólnej. Jak zauważył Sąd Najwyższy⁹, układ taki powoduje, że prawo własności jest w powyższej relacji prawem samodzielnym oraz niezależnym. Ponadto zdaniem Sądu Najwyższego nie do przyjęcia jest pogląd, który uznaje prawo własności lokalu za obciążenie ustanowione na użytkowaniu wieczystym. Okazuje się więc, że do opisanego stosunku obu praw podmiotowych należy odwołać się do instytucji akcesoryjności, gdzie w opinii zwolenników teorii niewygaśnięcia, m.in. A. Zbiegień-Turzańskiej¹⁰, akcesoryjnym prawem jest prawo użytkowania wieczystego. Jeżeli zatem przyjmiemy pogląd, że prawo własności może być ograniczone jedynie limitami ustawowymi, a w obecnym ustawodawstwie brak

⁸ G. Wolak, *Wpływ wygaśnięcia użytkowania wieczystego na byt odrębnej własności lokalu*, „Rejent” 2017, nr 10(318); „Przyjęcie poglądu przeciwnego oznaczałoby, że właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługiwałoby prawo czasowe (terminowe), a ponadto, że utraciłby on własność nieruchomości bez podstawy prawnej. (...) Byłoby to nie do pogodzenia z zasadą demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP). (...) Zasada ochrony własności wyrażona jest też wprost w art. 21 Konstytucji RP. Także zatem powyższa zasada konstytucyjna winna wyznaczać sposób wykładni przepisów art. 235 § 2 k.c. w związku z art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l.”.

⁹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, Lex nr 590264.

¹⁰ A. Zbiegień-Turzańska, (w:) K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komenatrz*, Warszawa 2013.

przepisu mówiącego o jego wygaśnięciu na skutek upływu czasu trwania użytkowania wieczystego, to prowadzi to do konkluzji, iż odrębna własność lokalu nie wygaśnie. Co więcej, będzie ona miała decydujący wpływ na czas trwania użytkowania wieczystego – jak długo trwa odrębna własność, tak długo użytkowanie wieczyste nie może wygasnąć.

W doktrynie podnosi się również wiele argumentów będących w mojej opinii kwestiami pobocznymi. Między innymi, zwraca się uwagę na istnienie roszczenia o przedłużenie czasu trwania użytkowania wieczystego przy braku takiego uprawnienia po stronie właściciela lokalu, którego prawo własności jest związane z prawem użytkowania wieczystego¹¹. Ponadto R. Strzelczyk¹² podnosi, że przyjęcie poglądu opowiadającego się za wygaśnięciem własności lokali prowadziłoby do stratyfikacji prawa własności na własność bezterminową oraz terminową. Teza ta wydaje się być jednak nader wątpliwa.

Kończąc powyższe rozważania na temat niewygaśnięcia prawa własności lokali w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu, chciałbym dodać, iż doktryna w większości opowiada się za niniejszym stanowiskiem. W tym przypadku pogląd słuszności wydaje się dominować nad poglądem zgodnym z wykładnią literalną.

3. POGLĄD OPOWIADAJĄCY SIĘ ZA WYGAŚNIĘCIEM ODRĘBNEGO PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU

Prezentację stanowiska opowiadającego się za wygaśnięciem prawa odrębnej własności lokali w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym lokale się znajdują, należy zacząć od wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09¹³. Tezy wyroku są następujące:

1) prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń (art. 3 ust. 2 u.w.l.), a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu (art. 235 § 2 i 241 k.c.);

2) prawo własności lokalu jest ograniczone w czasie, bowiem jego istnienie nie może przekraczać czasu trwania własności budynku wygasającej wraz z wygaśnięciem wieczystego użytkowania.

Sąd Najwyższy w przedstawionym rozstrzygnięciu odwołał się do nadzwyczaj często stosowanej w prawie rzeczowym teorii hierarchii praw. Relacje w tym

¹¹ G. Wolak, *Wpływ...*

¹² R. Strzelczyk, *Komentarz do art. 7, (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali...*, pkt VII ppkt 16, Legalis/el. 2015.

¹³ Lex nr 5281218.

przypadku są następujące: między współwłasnością budynku (prawo związane) a użytkowaniem wieczystym gruntu (prawo główne) mamy do czynienia ze stosunkiem podrzędności, natomiast między odrębną własnością lokalu a udziałem w nieruchomości wspólnej zachodzi stosunek nadrzędności. Innymi słowy, prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń, a podrzędnym (związanym) w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu. Do podobnych konkluzji doszedł Sąd Najwyższy w kolejnym wyroku z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10¹⁴: „Zgodnie z art. 235 § 2 k.c., przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, a konsekwencją takiego stanu jest utrata własności i powrót oddającego grunt w użytkowanie wieczyste w razie rozwiązania umowy, bądź upływu terminu użytkowania wieczystego”. Z kolei w następnym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., II CKN 1155/00¹⁵, stwierdzono, że Kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu dominującą pozycję w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie, które jest prawem głównym, a prawem związanym własność posadowionych na tym gruncie.

Jak łatwo zauważyć, judykatura w dotychczasowym orzecznictwie posługiwała się zastosowaniem literalnego brzmienia art. 235 § 2 k.c. Przepis *explicite* stwierdza, że własność budynków i urządzeń na użytkowym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, a tym samym wygasa wraz z użytkowaniem wieczystym¹⁶. W związku z powyższym, w przeciwieństwie do zwolenników teorii niewygaśnięcia, należy zastosować wnioskowanie *per analogiam* do odrębnej własności lokali. Przyznanie prymatu art. 235 § 2 k.c. niweczy wszelkie próby poszukiwania możliwości utrzymania odrębnej własności lokalu, mimo że użytkowanie wieczyste wygasło.

Podnosi się ponadto¹⁷, że nie bez znaczenia jest fakt, iż nieruchomości budynkowe i lokalowe istnieją tylko wtedy, gdy ma to wyraźną podstawę w ustawie. Wydaje się więc, że o losie nieruchomości gruntowej nie może decydować nieruchomości budynkowa lub lokalowa. Zgodnie z art. 235 § 2 k.c. w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego gaśnie również udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie wynika z tego, że nie ma prawa bytu pogląd opowiadający się za istnieniem odrębnej własności lokalu bez istnienia udziału w nieruchomości wspólnej. Zasadę tę wyraźnie akcentuje doktryna, która uznaje, że prawo własności lokalu wygasa w sytuacji, gdy traci on charakter odrębnego od gruntu przedmiotu własności, jak również wraz ze znisz-

¹⁴ Lex nr 737257.

¹⁵ OSNC 2004, nr 4, poz. 61.

¹⁶ Tak Z. Truszkiewicz, (w:) E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 50.

¹⁷ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17, OSNC 2017, nr 12, poz. 132.

czeniu rzeczy (lokalu). Z tego też powodu uznanie, że prawo własności lokalu trwa pomimo wygaśnięcia użytkowania wieczystego, prowadziłoby do paradoksalnych skutków, które nie są zgodne z podstawowymi założeniami prawa rzeczowego.

Ponadto zwolennicy teorii wygaśnięcia odrębnej własności lokalu argumentują swój pogląd przez stwierdzenie, że większą wartość ekonomiczną stanowi grunt oraz budynki na nim wzniesione, co pozwala im zdaniem stwierdzić, że głównym prawem właściciela lokalu jest prawo udziału w nieruchomości wspólnej. Tym samym prawo własności lokalu, będące prawem akcesoryjnym, w myśl łącińskiej zasady *accessorium sequitur principale* podąża za prawem udziału właściciela. Jeżeli zatem uznajemy, że prawo udziału w nieruchomości wspólnej wygasa razem z wygaśnięciem użytkowania wieczystego, to należy przyjąć pogląd, iż prawo odrębnej własności lokalu również wygasa.

Do interesujących konkluzji dochodzi również T. A. Filipiak¹⁸, który uważa, iż w przypadku wyodrębnienia własności lokalu na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste dochodzi do wykreowania trzech praw: prawa własności lokalu, prawa współwłasności tych części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, oraz prawa współużytkowania wieczystego gruntu. W przedstawionej sytuacji T. A. Filipiak twierdzi, że co prawda własność lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we współwłasności lokalu, to jednak taka relacja nie ma wpływu na stosunek między użytkowaniem wieczystym a rozdzielonym na odrębne lokale budynkiem.

Opowiedzenie się za teorią wygaśnięcia powoduje, że należy odrzucić pogląd oparty na tezie, iż art. 3a u.w.l. przesądza o dalszym trwaniu odrębnej własności lokalu po wygaśnięciu związanego z nią użytkowania wieczystego. Zdaniem Sądu Najwyższego: „Przyjęte w tym przepisie rozwiązanie – mające na celu zachowanie zasady »jednorodzajowości« prawa do gruntu oraz ujednolicenie terminu końcowego trwania prawa użytkowania wieczystego przez ustalenie jednego terminu dla wszystkich lokali, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym związany jest udział w tym prawie – nie zmieniają na gruncie obowiązującego prawa istoty relacji zachodzących między prawem odrębnej własności lokalu a udziałem we współwłasności budynku i we współużytkowaniu wieczystym zabudowanego gruntu”. Przedstawiony wywód prowadzi do konkluzji, że odrębna własność lokalu jest prawem terminowym, gdzie prawo użytkowania wieczystego determinuje byt prawny odrębnej własności lokalu.

Trójpodział praw rzeczowych¹⁹ to kolejny argument za tym, iż prawo odrębnej własności lokalu jest prawem akcesoryjnym i wygasa w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Odwołanie w tym względzie poczyni

¹⁸ T. A. Filipiak, (w:) A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Lex/el. 2012.

¹⁹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Rodzaje praw rzeczowych: prawo własności, użytkowanie wieczyste, prawo odrębnej własności*, (w:) *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 35.

Sąd Najwyższy²⁰, który stwierdzi, że Kodeks cywilny nadał – w sposób niebudzący wątpliwości – prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków i urządzeń. Przyjmując, że art. 235 § 2 k.c. odnosi się również do prawa własności lokali, należy uznać, iż użytkowanie wieczyste jest prawem nadrzędnym nad prawami z nim związanymi. Zatem dominacja użytkowania wieczystego jest zdaniem zwolenników teorii nie-
wygaśnięcia kolejnym argumentem utwierdzającym ich w przekonaniu, że prawo odrębnej własności jest prawem akcesoryjnym.

Kończymy, ale zarazem najważniejszym argumentem zwolenników teorii wygaśnięcia odrębnego prawa własności lokalu jest powoływanie się na zasadę *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Wyrażają oni pogląd, że użytkownik wieczysty, który ustanawia odrębną własność lokali w budynku posadowionym na gruncie oddanym mu w wieczyste użytkowanie, może uczynić to tylko w takim zakresie czasowym, w jakim przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego. Stanowisko to nie narusza art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, gdyż odpowiada przewidzianej w tym przepisie możliwości ograniczenia prawa własności w drodze ustawy.

Biorąc powyższe argumenty zwolenników teorii wygaśnięcia prawa własności lokalu w przypadku wygaśnięcia wieczystego użytkowania gruntu, na którym lokale się znajdują, należy stwierdzić, że nierozzerwalną cechą własności lokalu jest powiązanie go z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. Tym samym udział ten ma charakter nadrzędny, co powoduje, że prawo własności lokalu jest prawem związanym. Innymi słowy, los użytkowania wieczystego przesądza o losie odrębnej własności lokalu.

4. STANOWISKO AUTORA

Mając na względzie oba stanowiska, uważam za bardziej uzasadniony drugi z przytoczonych poglądów, tj. mówiący o wygaśnięciu odrębnego prawa własności lokali w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego nieruchomości będącego skutkiem upływu terminu, na jaki to prawo rzeczowe zostało ustanowione. Pragnę natomiast wyraźnie podkreślić, że przedstawiony problem wymaga jednoznacznego uregulowania przez ustawodawcę. Lakoniczne przepisy dotyczące zmiany oraz wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokali są niewystarczające, co prowadzi w rezultacie do konieczności odczytywania przez judykaturę oraz doktrynę wzajemnych relacji między prawem własności lokalu a innymi prawami rzeczowymi. Należy zatem stwierdzić, że doktryna słusznie

²⁰ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61.

(J. Skąpski, K. Korzan) krytykuje ustawę o własności lokali, zwłaszcza w kwestii jej niejasności.

Przechodząc do argumentacji, chciałbym zacząć od odwołania się do art. 235 § 2 k.c. w związku z art. 33 ust. 2 u.g.n. Wykładnia obu tych przepisów prowadzi do jednoznacznego wniosku, że w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego dochodzi jednocześnie do utraty przysługującej wieczystemu użytkownikom własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie²¹. Przedstawioną tezę potwierdza również orzecznictwo Sądu Najwyższego²². Wobec tego należy teraz dokonać porównania wspomnianych przepisów pod kątem ich stosowania z przepisami ustawy lokalowej – art. 3 ust. 1, art. 3a, art. 4 ust. 3. Zgadza się z poglądem, iż zakres wspomnianych przepisów jest w znacznym stopniu zbieżny. Niemniej uważam, że kluczem do znalezienia rozwiązania jest posłużenie się art. 1 ust. 2 u.w.l., gdzie znajdziemy odwołanie do przepisów Kodeksu cywilnego w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą. Żaden z przepisów ustawy lokalowej nie stanowi *explicite*, iż wygaśnięcie użytkowania wieczystego na gruncie, na którym znajduje się nieruchomości z wyodrębnionymi lokalami, powoduje wygaśnięcie prawa odrębnej własności lokali. W rezultacie odpowiedzi na postawiony problem należy zatem szukać w przepisach Kodeksu cywilnego. Bez wątpienia przepisem, którego zakres obejmuje wspomniany problem prawny, jest art. 235 § 2 k.c. Mimo że powyższa regulacja odnosi się do losu budynków i urządzeń przysługujących użytkownikowi, to na podstawie wnioskowania *per analogiam* należy go odnosić także do lokalu. W następstwie tego nie jest możliwe utrzymywanie odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy użytkowanie wieczyste (jako prawo główne) wygasa.

Co ciekawe, do podobnych wniosków dochodzi Sąd Najwyższy. Na początku uzasadnienia uchwały z dnia 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17, za poglądem aprobującym wygaśnięcie odrębnej własności lokalu opowiada się również Sąd Najwyższy: „(...) wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiony jest budynek, obejmujący wyodrębnioną własność lokalu, gaśnie również prawo własności lokalu, przemawiają argumenty wynikające z wykładni językowej, systemowej oraz funkcjonalnej art. 235 § 2 k.c.”. Tym bardziej może dziwić fakt, że końcowa teza powyższej uchwały jest zupełnie odmienna, aniżeli prawidłowo przeprowadzona przez Sąd Najwyższy wykładnia obowiązujących przepisów. Posłużenie się w tym przypadku wieloma zasadami konstytucyjnymi, które służą Sądowi Najwyższemu do uzasadnienia stanowiska odmiennego od wykładni literalnej, nie znajduje uzasadnienia. Obrany kierunek rozstrzygnięcia przyczynia się do stwarzania precedensów, które w systemie *civil law* nie powinny mieć miejsca.

²¹ Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. XI, s. 100.

²² Wspomniany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CK 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61.

Opowiadając się za poglądem wygaśnięcia odrębnej własności lokalu, należy ponadto odwołać się do wspomnianej już zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Nie ulega wątpliwości, iż przyjęcie poglądu opowiadającego się za niewygaśnięciem własności lokalu narusza łacińską regułę w dwóch aspektach. Pierwszy z nich został przedstawiony powyżej i dotyczy kwestii bezterminowości prawa własności lokalu. Nie do zaakceptowania jest stanowisko, że użytkownik wieczysty, któremu przysługuje prawo ograniczone w czasie, tworzy bezpośrednio na nim prawo o charakterze bezterminowym. Zatem ustanowienie nieograniczonego w czasie prawa własności lokali nie mogłoby wywołać skutków prawnych, które będą sięgały poza czas trwania użytkowania wieczystego²³. Drugim aspektem, ale w tym przypadku o wiele ważniejszym, jest kwestia rozporządzenia przez wieczystego użytkownika prawem w zakresie przekraczającym to, co mu przysługuje. Słusznie przyjmuję się, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Wobec tego wieczysty użytkownik nie przenosi na właściciela odrębnego lokalu prawa własności przysługującego właścicielowi gruntu. W związku z tym, właściciel lokalu godzi się na terminowość oraz ograniczony zakres przysługującego mu prawa. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego jest tylko i wyłącznie ujemnym następstwem wcześniejszej decyzji właściciela lokalu. Należy zauważyć, że ustanowienie odrębnej własności lokalu jest w większości przypadków dokonywane na podstawie umowy. Zatem osoba nabywająca lokal godzi się, że w przyszłości może stracić przysługujące jej prawo. Ustawowy wymóg wpisu w księdze wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.) tylko potwierdza, że właściciel jest w pełni świadomy złożonego oświadczenia woli. Reasumując, pogląd przyjmujący niewygaśnięcie własności lokalu jest nie do zaakceptowania w świetle naczelnej zasady prawa rzeczowego *nemo plus iuris*.

Warto również zwrócić uwagę, iż przyjęcie teorii niewygaśnięcia odrębnej własności lokalu prowadzi do sytuacji, gdzie dzielimy własność na gorszą i lepszą. Zróżnicowanie to polega na uznaniu nadrzędności własności lokalu nad własnością gruntu, na którym lokal ten się znajduje. Nie ulega wątpliwości, że tego typu dychotomia przyczynia się do osłabienia pewności prawa, a tym samym narusza cywilny ład prawa własności. W świetle rozważań dotyczących *nemo plus iuris* należy ponadto zauważyć, że po raz kolejny przyznajemy właścicielowi lokalu więcej praw, aniżeli miał jego poprzednik prawny (użytkownik wieczysty). Zatem trudny do przyjęcia wydaje się pogląd, że przysługujące mu prawo własności lokalu nie wygasa.

Ponadto przedstawione zagadnienie wymaga rozwiązania, które będzie zgodne z zasadą *superficies solo cedit*. Nie ulega wątpliwości, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego prowadzi do przywrócenia wspomnianej zasady, co

²³ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 370.

oznacza, że własność budynków i urządzeń na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie wraca do właściciela nieruchomości gruntowej²⁴. Jeżeli więc opowiemy się za dalszym istnieniem prawa własności lokalu, to należy dokonać dogłębnej analizy kwestii korzystania przez właścicieli lokali z niektórych części budynków położonych poza lokalem – klatka schodowa, piwnice, komórki oraz prawa do gruntu pod tym budynkiem. Wydaje się, że w przypadku niezapewnienia trwałego prawa do niektórych części budynku (najprawdopodobniej będzie to służebność drogi koniecznej), właściciel lokalu byłby pozbawiony prawa wykonywania swoje własności – *ius utendi*. Konieczność zapewnienia właścicielowi lokalu nowego prawa przez właściciela gruntu spowodowałoby także ograniczenie prawa własności tego drugiego, co jest niezgodne z art. 64 Konstytucji RP. Uzasadnione jest więc twierdzenie, że niewygaśnięcie prawa własności lokalu prowadzi do wielu komplikacji natury praktycznej, a co gorsza, prowadzi do naruszenia wymienionej w akapicie zasady.

Przyjęcie poglądu opowiadającego się za niewygaśnięciem prawa własności lokalu wydaje się być również idealną szansą na działanie *in fraudem legis*. Posłużę się przykładem, który przedstawi ten proceder: użytkownik wieczysty na kilka miesięcy przed planowanym terminem wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się wybudowany przez niego budynek, wie, że nie będzie wnioskował o przedłużenie swojego prawa. Nie chcąc stracić zainwestowanych pieniędzy w budowę budynku, postanawia ustanowić w nim odrębną własność lokalu. Wskutek tego właściciel gruntu nie jest w stanie odzyskać swojego pierwotnego prawa w kształcie, w jakim ono mu przysługiwało. Jak łatwo zauważyć, powyższy przykład pokazuje swoistego rodzaju sprzeczność w przyjęciu koncepcji, która stwierdza niewygaśnięcie prawa odrębnej własności lokalu. Tym samym, pokazuje to kolejny przykład naruszenia zasady *nemo plus iuris*, gdzie niesłusznie uznaje się, że wieczysty użytkownik ma możliwość rozporządzania prawami, które *de iure* mu nie przysługują.

Zwolennicy teorii niewygaśnięcia własności lokalu stoją na stanowisku, że przyjęcie odmiennego poglądu wiązałoby się z realnym, choć czasowym, przysporzeniem majątkowym po stronie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego²⁵. Ich zdaniem, brak przepisu mówiącego o przyznaniu prawa do wynagrodzenia właścicielowi lokalu, który utraciłby swoje prawo *ex lege*, powoduje, że pogląd opowiadający się za wygaśnięciem uprawnień właściciela jest nie do przyjęcia oraz jest rozwiązaniem niesłusznym i niesprawiedliwym. Na poparcie swojej tezy przywołują istnienie art. 33 ust. 2 u.g.n., który przyznaje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) budynku oraz urządzeń wzniesionych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie wyraźne prawo do wynagrodzenia. Uważam jednak, że o ile nie ma w przepisach mowy o wynagrodzeniu

²⁴ T. Smoczyński, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, „Palestra” 1971, nr 7–8, s. 17–19, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 198/10, Lex nr 737258.

²⁵ G. Wolak, *Wpływ...*

dla właściciela lokalu, to jesteśmy w stanie metodami wykładni znaleźć przynajmniej dwie możliwości rozwiązania powyższej kwestii. Pierwszą jest oczywiście wnioskowanie *per analogiam* – skoro prawo właściciela budynku wygasa, a przepis prawa przyznaje mu wynagrodzenie, to taki sam reżim prawny należy zastosować w stosunku do właściciela lokalu. Drugą natomiast jest możliwość roszczenia regresowego przysługującego właścicielowi lokalu względem użytkownika wieczystego. W związku z tym uważam, że argumenty zwolenników teorii niewygaśnięcia przywołane w niniejszym akapicie są nietrafne.

Rozważając powyższy problem prawny, nie można pominąć kwestii bliskości prawa odrębnej własności lokalu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Konstrukcyjna zbieżność obu tych praw stwarza konieczność dokonania bliższej analizy prawa spółdzielczego. Prawo to uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych²⁶ zostało zaszeregowane przez ustawodawcę do kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Z jurydycznego punktu widzenia jest ono prawem na rzeczy cudzej. Zatem, w przypadku gdy grunt pod budynkiem nie jest własnością spółdzielni, a jest oddany w użytkowanie wieczyste, to w takim wypadku własność lokalu jest ograniczona w czasie i nie może trwać dłużej od prawa użytkowania wieczystego. W mojej opinii podobieństwo odrębnej własności lokalu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest na tyle duże, że oba prawa należy traktować w sposób zbliżony. Konkludując, jeżeli na skutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu wygasa także prawo spółdzielcze, to należy uznać, że ten sam skutek następuje w stosunku do odrębnej własności lokalu.

Kolejną kwestią, która zasługuje na bliższą analizę, jest ewentualna sprzedaż nieruchomości lokalowej po wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym nieruchomość ta się znajduje. Jak słusznie podnosi się w judykaturze²⁷: „Prawo własności lokalu oraz prawo własności budynku i użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek się znajduje, nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego. Z tego względu umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż powinna określać nie tylko rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, ale także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 u.w.l. oraz art. 3 ust. 2 u.w.l.). Udział w odniesieniu do gruntu może być udziałem we współwłasności gruntu lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu (art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l.)”. Skoro zatem wygaśnięcie użytkowania wieczystego gruntu powoduje tylko wygaśnięcie prawa własności budynków i urządzeń na tym gruncie wznie-

²⁶ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 845 (dalej: u.s.m.).

²⁷ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09, Lex nr 528218.

sionych²⁸, to wydaje się, że właściciel lokalu traci możliwość sprzedaży przysługującej mu nieruchomości. Przyjęcie teorii niewygaśnięcia stworzyłoby zatem stan prawny, na skutek którego mielibyśmy do czynienia z ograniczeniem prawa przysługującego właścicielowi nieruchomości lokalowej. Taki skutek zdecydowanie nie zasługuje na aprobatę.

Doktryna opowiadająca się za niewygaśnięciem odrębnego prawa własności lokalu często odwołuje się także do art. 75 Konstytucji RP. Artykuł ten, mówiący o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przez władzę publiczną, jest jednak poza zakresem omawianego problemu. Niezgodne jest uznanie, że przepis ten daje podstawę właścicielom lokali do ochrony przysługującego im prawa, a tym bardziej do ingerencji w prawo własności właściciela gruntu, na którym lokal ten się znajduje. Ochrona wynikająca z tej normy została uregulowana w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego²⁹.

Słusznie zauważa A. Kozak³⁰, iż w przedstawionym zagadnieniu powinniśmy również rozważyć kwestię statusu lokalu po wygaśnięciu użytkowania wieczystego. Mianowicie, należy zastanowić się, czy w przypadku zakończenia okresu, na jaki ustanowiono prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, lokal mieszkalny znajdujący się w budynku położonym na gruncie tegoż prawa wygasa, czy też może dochodzi do przejścia prawa własności lokalu na właściciela gruntu. Podzielałam w tym przypadku pogląd A. Kozak oraz J. Augustowicz³¹, że mamy do czynienia z przejściem prawa własności lokalu na właściciela gruntu. Jeżeli doszło do wyodrębnienia lokalu i zmian podmiotowych, nie można uznać przejścia prawa własności za niebyłe.

5. PODSUMOWANIE

Podsumowując powyższe rozważania, stoję na stanowisku opowiadającym się za wygaśnięciem odrębnego prawa własności lokalu w przypadku, gdy dochodzi do wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu, na którym lokal ten się znajduje. Przedstawione argumenty w sposób jednoznaczny wskazują, że prawo własności lokalu jest prawem podrzędnym w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu. Na gruncie art. 235 § 2 k.c. w związku z art. 33 ust. 2 u.g.n.

²⁸ Z. Truskiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006.

²⁹ Ustawa z dnia 21 czerwca z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1234, z późn. zm.

³⁰ A. Kozak, *Skutki wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego*, „Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego” 2016, Rok XV, nr 1.

³¹ J. Augustowicz, *Odrębna własność lokali*, „Nowe Prawo” 1982, nr 1–2, s. 42–43.

oraz zasady *nemo plus iuris* nie do przyjęcia jest pogląd przeciwny, który naruszałby podstawowe zasady prawa rzeczowego obowiązujące w naszym systemie prawnym.

Jednocześnie pragnę zwrócić uwagę, iż omówiony problem prawny wymaga ingerencji ze strony ustawodawcy. Istniejącą lukę prawną należy ocenić negatywnie. Obecnie większość gruntów Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego jest oddawanych firmom deweloperskim w użytkowanie wieczyste, a następnie firmy te ustanawiają w wybudowanych budynkach odrębną własność lokali. W związku z powyższy los wielu milionów właścicieli nieruchomości lokalowej jest pozbawiony przymiotu stabilności, a tym samym dochodzi do osłabienia zaufania obywateli do państwa i prawa. Tym samym postulat konieczności rozwiązania kwestii terminowości prawa odrębnej własności lokalu uznaję za w pełni uzasadniony.

BIBLIOGRAFIA

- Augustowicz J., *Odrębna własność lokali*, „Nowe Prawo” 1982, nr 1–2
- Bończak-Kucharczyk E., *Komentarz do art. 3(a)*, (w:) E. Bończak-Kucharczyk (red.), *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2016
- Filipiak T. A., (w:) A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, Lex/el. 2012
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Rodzaje praw rzeczowych: prawo własności, użytkowanie wieczyste, prawo odrębnej własności*, (w:) *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012
- Kozak A., *Skutki wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego*, „Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego” 2016, Rok XV, nr 1
- Radwański Z., *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, „Studia Cywilistyczne” 1968, t. XI
- Rudnicki S., Rudnicki G., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001
- Smyczyński, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, „Palestra” 1971, nr 7–8
- Strzelczyk R., *Komentarz do art. 3a*, (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Legalis/el. 2015
- Strzelczyk R., *Komentarz do art. 7*, (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Legalis/el. 2015
- Truskiewicz Z., (w:) E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012
- Truskiewicz Z., *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006
- Wolak G., *Wpływ wygaśnięcia użytkowania wieczystego na byt odrębnej własności lokalu*, „Rejent” 2017, nr 10(318)
- Zbiegień-Turzańska A., (w:) K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013

THE EXPIRY OF THE PERIOD FOR WHICH PERPETUAL USUFRUCT WAS ESTABLISHED, AND THE QUESTION OF THE EXISTENCE OF SEPARATE OWNERSHIP OF THE PREMISES

Summary

The main legal problem which is addressed in this article focuses on impact of expiry of the time limit of the perpetual usufruct of a property on the right of separate ownership of the premises in a building on the land kept in perpetual usufruct. The author collates two opposed theories and argues that the separate ownership of premises should expired also. This outlook was not shared by the Supreme Court in the seven judges' Resolution of 25 August 2017, III CZP 11/17, therefor, the thesis from it are analyzed and criticized. In author's opinion, the courts should pass in accordance with the rules (Article 235 § 2 CC in conjunction with Article 3(1) and Article 4(3) of the Act of 24 June 1994 on Ownership of Premises) and the judgments which refer to principles of equity should be marked negative.

KEYWORDS

separate ownership of premises, expiry of the time limit of the perpetual usufruct, principles of equity

SŁOWA KLUCZOWE

odrębna własność lokalu, wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego, zasady słuszności