

HANNA WITCZAK

## USTANIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO – WYGAŚNIĘCIE PRAWA CZY STOSUNKU PRAWNEGO?

### I

Rozwiązanie problemu postawionego w tytule niniejszego opracowania wymagać będzie odpowiedzi na dwa pytania. Pierwsze dotyczy kwestii terminologicznej i związane jest z określeniem wzajemnego stosunku pomiędzy używanymi w doktrynie i orzecznictwie pojęciami – *ustanie* i *wygaśnięcie* prawa/stosunku prawnego. Dużo trudniejsze, jak się wydaje, będzie ustalenie relacji między prawem podmiotowym a stosunkiem cywilnoprawnym w kontekście ich wygaśnięcia, a zatem ustalenie, czy „wygaśnięcie *prawa*” i „wygaśnięcie *stosunku prawnego*” są pojęciami (określeniami) tożsamymi. Analiza tego niezwykle obszernego i złożonego zagadnienia zostanie przeprowadzona na przykładzie prawa/stosunku prawnego użytkowania wieczystego.

### II

Przepisy prawne dowodzą daleko idącej niekonsekwencji ustawodawcy w posługiwaniu się terminologią w zakresie zakończenia stosunku prawnego. Jest to od lat dostrzegane w doktrynie<sup>1</sup>. Brak jednolitej terminologii w przepisach normujących zakończenie stosunku prawnego/prawa skutkuje istnie-

---

Dr HANNA WITCZAK – adiunkt I Katedry Prawa Cywilnego KUL; adres do korespondencji: kwitczak@poczta.fm

<sup>1</sup> Por. w szczególności: A. P y r z y ń s k a, *Rozwiązanie umowy przez strony*, Warszawa 2000, s. 15-16; D. T o m a s z e w s k i, *Zakończenie najmu lokalu*, Kraków 1999, s. 10.

niem bałaganu terminologicznego także w literaturze. Brak w niej również spójności w posługiwaniu się terminami „wygaśnięcie/ustanie *prawa*” – „wygaśnięcie/ustanie *stosunku prawnego*”<sup>2</sup>.

### III

Z uwagi na tytuł opracowania ustalenia wymagać będzie zwłaszcza treść i zakres pojęcia *ustanie* (prawa/stosunku prawnego) oraz treść i zakres pojęcia *wygaśnięcie* (prawa/stosunku prawnego).

Za punkt wyjścia rozważań, zmierzających do celu określonego w tej części pracy, zostaną przyjęte definicje leksykalne wymienionych wyżej terminów, by następnie odnieść się do ich znaczenia w języku prawnym i prawniczym. *Słownik języka polskiego* podaje następujące znaczenia czasownika *ustać*: ‘przestać trwać, zakończyć się, urwać się, przeminąć’<sup>3</sup>. Natomiast *wygasnąć* to: ‘skończyć się, ustać, zaniknąć zupełnie; stracić ważność, aktualność, moc obowiązującą (pełnomocnictwo wygasło, koncesja wygasła)’<sup>4</sup>. Terminy *ustanie* i *wygaśnięcie*, jako pojęcia synonimiczne, w języku potocznym używane są zamiennie. Wymiennie używane są one także w języku prawniczym. Jest to widoczne nie tylko na obszarze prawa rzeczowego.

Wydaje się jednak, że możliwy do obrony byłby pogląd, zgodnie z którym przedstawione wyżej definicje leksykalne terminów *wygaśnięcie* i *ustanie* przeczą ich znaczeniowej tożsamości. Termin *wygaśnięcie* dotyczy z reguły takich sytuacji, stanów, których czas trwania został z góry oznaczony i związany jest ze zdarzeniem przyszłym i pewnym (np. upływem czasu, na jaki prawo podmiotowe zostało ustanowione). Natomiast dla przypadków przedterminowego „wygaśnięcia” prawa, bez względu na przyczyny wywołujące taki skutek prawny, określeniem właściwszym, z punktu widzenia leksykalnego, wydaje się, „ustanie prawa/stosunku prawnego”.

---

<sup>2</sup> Por. w szczególności: S. G r z y b o w s k i, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 145; J. W i n i a r z, w: *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 582-591, zwł. s. 585; Z. T r u s z k i e w i c z, w: E. D r o z d. T r u s z k i e w i c z, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 372-373.

<sup>3</sup> *Słownik języka polskiego*, red. M. Szymczak, t. III, Warszawa 1983, s. 624. Por. *Słownik języka polskiego*, red. W. Doroszewski, t. IX, Warszawa 1968, s. 698; *Mały słownik języka polskiego*, red. E. Soból, Warszawa 2000, s. 1093.

<sup>4</sup> Tamże, odpowiednio: t. III, s. 789; t. X, s. 4; s. 1165.

Prawo użytkowania wieczystego normują przepisy kodeksu cywilnego<sup>5</sup> (art. 232-243) oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup>. Od początku istnienia w polskim prawie wieczystego użytkowania problematykę jego wygaśnięcia w dużej części normowały przepisy pozakodeksowe. Początkowo stosowne unormowania zawierała ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>7</sup>, następnie ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości<sup>8</sup>. Dzisiaj analogiczne rozwiązania zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami. Analiza unormowań dotyczących wieczystego użytkowania pozwala, w kwestii terminologicznej, jednoznacznie stwierdzić, że w odniesieniu do wieczystego użytkowania ustawodawca posługuje się określeniem *wygaśnięcia*<sup>9</sup>, a nie *ustanie* prawa/stosunku prawnego. Warto jednak zaznaczyć, że w opracowanym przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego *Projekcie ustawy o zmianie przepisów kodeksu cywilnego o użytkowaniu wieczystym* obok wielokrotnie używanego terminu *wygaśnięcie* (art. 240 § 1, 240a, 240<sup>2</sup>, 240<sup>1</sup> k.c.), pojawia się również termin *ustanie* (art. 240 § 1 k.c.)<sup>10</sup>.

Jak wyżej zaznaczono, zwrot, że „użytkowanie wieczyste wygasa”, zawierają zarówno przepisy kodeksu cywilnego, jak i normującej komplementarnie użytkowanie wieczyste ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>11</sup>. Poza tym prawodawca wydaje się używać tego pojęcia („wygaśnięcie”) na obszarze całego prawa rzeczowego w celu określenia „skutku w postaci *ustania prawa lub stosunku prawnego* [podkreśl. moje – H. W.]”<sup>12</sup>. Warto przypomnieć,

---

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zmian.).

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 z późn. zmian.); dalej jako u.g.n.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 32, poz. 159 z późn. zmian.).

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz.U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 z późn. zmian.).

<sup>9</sup> Por. w szczególności art. 241 k.c., art. 33 ust. 1 u.g.n., ale także np. art. 98 ust. 1 oraz art. 110 ust. 4 pkt 2 u.g.n.

<sup>10</sup> *Projekt ustawy o zmianie przepisów kodeksu cywilnego o użytkowaniu wieczystym*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2002, z. 3, s. 727.

<sup>11</sup> A także inne akty normujące problematykę wieczystego użytkowania (w aspekcie jego wygasania).

<sup>12</sup> M. P o d r e c k a, *Pojęcie rozwiązania umowy*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2001, z. 4, s. 805. Por. art. 246 § 1, 247, 255, 266, 293, 299, 323, 325 k.c. Natomiast przy prawie własności ustawodawca nie posługuje się terminem (powstania i) wygaśnięcia, lecz (nabycia i) utraty prawa. Jest to w pełni uzasadnione, skoro w przypadku własności w zasadzie nigdy

że termin *ustanie* jest natomiast charakterystyczny dla prawa rodzinnego, w szczególności jest on używany (zarówno przez język prawny, jak i prawnicy) na określenie zakończenia małżeństwa<sup>13</sup> (w rozumieniu ustania określonych stosunków rodzinnoprawnych między małżonkami<sup>14</sup>), obowiązku alimentacyjnego<sup>15</sup> czy (ustania) wspólności majątkowej małżeńskiej<sup>16</sup>. W prawie zobowiązań ustawodawca jest mniej konsekwentny, używa bowiem rozmaitych określeń, począwszy od *zakończenie stosunku prawnego*<sup>17</sup>, poprzez *wygaśnięcie*<sup>18</sup>, aż do *ustanie stosunku prawnego*<sup>19</sup>. W literaturze podnosi się, iż na obszarze prawa zobowiązań termin *wygaśnięcie* ma wyjątkowy charakter, bowiem przyczyną wygaśnięcia stosunku prawnego może być śmierć jednej ze stron bądź utrata przez nią zdolności do czynności prawnych<sup>20</sup>.

W literaturze poświęconej zagadnieniom prawa rzeczowego pojęcia *wygaśnięcie* i *ustanie* są używane zamiennie<sup>21</sup>. Terminem *ustanie* w stosunku do (wygaśnięcia) prawa użytkowania wieczystego posługuje się wielu autorów<sup>22</sup>. O ile, jak wyżej zaznaczono, ustawodawca używa w tym zakresie

---

nie można mówić o jej wygaśnięciu. W zasadzie, bo – po pierwsze – wygaśnięcie może być rozumiane jako utrata po stronie dotychczas uprawnionego (właściciela), a po drugie – ponieważ za własność ograniczoną terminem trwania użytkowania wieczystego można by uznać własność budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie (co jest szczególnie interesujące w kontekście podejmowanego tematu – wygaśnięcie własności budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie jako prawa związanego z wieczystym użytkowaniem nastąpi w sytuacji wygaśnięcia prawa głównego).

<sup>13</sup> Zob. Tytuł I, Dział IV k.r.o.

<sup>14</sup> Tak: H. H a a k, *Ustanie małżeństwa. Komentarz*, Toruń 1998. W szczególności autor zwraca uwagę, iż ustania małżeństwa nie można utożsamiać z jego unieważnieniem. „Każde małżeństwo zawarte ze skutkami przewidzianymi w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym ustaje, lecz nie każde takie małżeństwo może zostać unieważnione” (s. 14-15). Zob. art. 55 § 1 k.r.o. W odniesieniu do zakończenia najmu lokalu zob. T o m a s z e w s k i, *Zakończenie*, s. 10.

<sup>15</sup> Zob. wyrok NSA w Gdańsku z dnia 14 lutego 2001 r. (I SA/Gd 1361/99), LEX 47461.

<sup>16</sup> Tak SN w wyroku z dnia 14 maja 2002 r. (V CKN 1032/00), LEX 55514.

<sup>17</sup> Zob. np. art. 675, 706, 707, 715, 718 k.c.

<sup>18</sup> Art. 748, 749 k.c.

<sup>19</sup> Szerzej na ten temat: P o d r e c k a, *Pojęcie*, s. 803-805.

<sup>20</sup> Tamże, s. 804.

<sup>21</sup> S. Grzybowski (*System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. I, red. W. Czachórski, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974, s. 245) twierdzi, że zamiennie można używać jedynie określeń „ustanie” i „zniesienie” prawa podmiotowego. „Wygaśnięcie” czy też „zgaśnięcie” uważa za pojęcia nie dość ściśle, jednak stanowiska swego nie uzasadnia. Por. uzasadnienie wyroku NSA z dnia 14 marca 1990 r. (I SA 34/90), ONSA 1990, nr 1, poz. 19.

<sup>22</sup> Zob. zwłaszcza: J. W i n i a r z, *Glosa do postanowienia SW – Wydział Cywilny w Bydgoszczy z dnia 24 maja 1967 r. (II Cr 507/67)*, OSPiKA 1968, z. 3, s. 130; A. P y -

dość jednolitej terminologii (prawo wygasa), o tyle w literaturze i orzecznictwie spotkać można różne sformułowania<sup>23</sup>.

Obok wskazanych wyżej terminów (*wygaśnięcie*, *ustanie*, *zakończenie*, *zniesienie*) zarówno w języku prawnym, jak i w literaturze funkcjonuje pojęcie *utrata prawa*. Utrata użytkowania wieczystego oznacza, że „z nastąpieniem określonych zdarzeń osoba, która była podmiotem praw i obowiązków wynikających z tego prawa, przestaje nim być”<sup>24</sup>. Utrata prawa użytkowania wieczystego z reguły jest następstwem czynności prawnych dotychczasowego wieczystego użytkownika, a więc zdarzeń zależnych od jego woli i skierowanych na wywołanie zamierzonego przez składającego oświadczenie woli skutku prawnego. Są to czynności, których celem i bezpośrednim skutkiem jest przeniesienie lub zniesienie prawa majątkowego<sup>25</sup>. Są one określane w doktrynie mianem czynności rozporządzających. Najszerzej ujętym skutkiem rozporządzenia jest zmiana w majątku osoby dokonującej czynności prawnej, polegająca na zmniejszeniu stanu jego aktywów. W literaturze wyrażany jest pogląd, że czynności prowadzące „do *zniesienia* uprawnienia przysługującego osobie dokonującej rozporządzenia” są podobne w skutkach do przeniesienia prawa podmiotowego. S. Sołtysiński podkreśla, iż „kategoria ta mieści rozmaite postaci *zrzeczenia się* prawa, porzucenie rzeczy oraz akty prowadzące do *wygaśnięcia* przysługującego rozporządzającemu uprawnienia”<sup>26</sup>. Na szczególną uwagę zasługuje w tym kontekście pogląd autora, zgodnie z którym intuicja językowa narzuca rozumienie terminu *zniesienie prawa* przez pryzmat czynności jednostronnej; *zniesienie* (umorzenie) prawa podmiotowego stanowi *następstwo* [podkreśl. moje – H. W.] wykonania licznych jednostronnych czynności prawnych. Najczęściej następuje to w razie

---

r z y ń s k a, *Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego*, „Rejent” 1998, nr 10, s. 52n.; E. D r o z d, w: D r o z d, T r u s z k i e w i c z, *Gospodarka gruntami*, s. 140-151; A. D o l i w a, *Wynagrodzenie za wzniesione lub nabyte na własność przez użytkownika wieczystego budynki w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego*, „Rejent” 1998, nr 11, s. 134.

<sup>23</sup> Zob. np. G. B i e n i e k, w: *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, red. G. Bieniek, Zielona Góra 2000, s. 243; wyrok NSA w Warszawie z dnia 25 sierpnia 1998 r. (IV SA 1363/96), LEX 45909. Tak również D r o z d, w: D r o z d, T r u s z k i e w i c z, *Gospodarka gruntami*, s. 141.

<sup>24</sup> J. W i n i a r z, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, s. 314.

<sup>25</sup> Również obciążenie prawa podmiotowego, ale nie jest przedmiotem zainteresowania. Na temat czynności rozporządzających, zob. zwłaszcza: S. S o ł t y s i ń s k i, *Czynności rozporządzające. Przyczynek do analizy podstawowych pojęć cywilistycznych*, w: *Rozprawy z prawa cywilnego. Księga Pamiątkowa ku czci W. Czachórskiego*, Warszawa 1985, s. 312n.

<sup>26</sup> Tamże, s. 312.

wykonania uprawnień prawokształtujących”<sup>27</sup>. Pojęcie *zniesienie prawa* odnosiłoby się zatem do takich sytuacji, kiedy to jedynie od woli uprawnionego z określonego prawa podmiotowego zależeć będzie skutek w postaci ustania prawa. W literaturze pojęcie *zniesienie prawa* częściej używane jest w szerszym kontekście – na określenie *skutku dokonywanej czynności prawnej* lub zaistnienia *innego zdarzenia prawnego*. Zniesienie prawa oznacza więc jego ustanie bez względu na to, w jaki sposób skutek taki został osiągnięty (bez względu na rodzaj zdarzenia prawnego, które do niego doprowadziło).

Utrata użytkowania wieczystego może bowiem również wiązać się z takimi zdarzeniami prawnymi, które są niezależne od woli wieczystego użytkownika, z którymi jednak ustawa łączy skutek w postaci utraty przysługującego podmiotowi prawa. Zatem z punktu widzenia skutków prawnych określenie *utrata prawa* należy z jednej strony wiązać z osobą uprawnionego (i z jego „perspektywy” określać prawne konsekwencje utraty prawa podmiotowego), z drugiej zaś z „losem” czy też bytem samego prawa. Utrata prawa przez podmiot dokonujący rozporządzenia nie zawsze będzie oznaczać jego wygaśnięcie. Utracie prawa (przez jeden podmiot) może towarzyszyć jego nabycie przez inny podmiot, co w konsekwencji przesądza o dalszym istnieniu prawa podmiotowego<sup>28</sup>. Wystarczy jedynie wskazać, że utrata prawa użytkowania wieczystego, z którą nie łączy się wygaśnięcie prawa, stanowi w szczególności rezultat czynności prawnych, z mocy których następuje przeniesienie użytkowania wieczystego (np. sprzedaż, darowizna). Podobnie nie dochodzi do wygaśnięcia prawa w razie takiej jego utraty, która następuje wskutek nabycia użytkowania wieczystego przez zasiedzenie (biegnące przeciwko poprzedniemu uprawnionemu)<sup>29</sup>.

Wydaje się, że stanowisko, zgodnie z którym terminy *wygaśnięcie* i *ustanie* są pojęciami tożsamymi, zasługuje na aprobatę<sup>30</sup>. Natomiast bez wątpienia znaku równości nie można postawić między określeniami *utrata* i *ustanie* (*wygaśnięcie*). *Utrata prawa* jest pojęciem szerszym od pojęcia *wygaśnięcie prawa*. Jak wyżej zaznaczono, tylko w niektórych przypadkach łączy się ona z wygaśnięciem prawa/stosunku prawnego użytkowania wieczystego

---

<sup>27</sup> Tamże, s. 313.

<sup>28</sup> Należy podkreślić, że to, w jakim kształcie prawo uzyska nowy podmiot (celowo nie używam określenia następcy, bowiem jest ono zarezerwowane dla przypadków nabycia pochodnego), zależeć będzie od pochodnego bądź pierwotnego sposobu nabycia prawa podmiotowego.

<sup>29</sup> W i n i a r z, *Użytkowanie wieczyste*, s. 314-315.

<sup>30</sup> Ewentualnie z zastrzeżeniem, o którym mowa na s. 66-67.

stego, niekiedy zaś prawo/stosunek prawny użytkowania wieczystego trwa nadal, a następuje jedynie zmiana podmiotu tego prawa/strony stosunku prawnego<sup>31</sup>.

#### IV

Warto jedynie zaznaczyć, że niespójność terminologiczna w zakresie ustania (wygaszania) wieczystego użytkowania dotyczy nie tylko pojęć używanych na określenie zakończenia stosunku prawnego/prawa, ale również określenia przyczyn i sposobów ustania prawa/stosunku prawnego. Ponieważ dogłębna analiza tego zagadnienia wykracza poza postawiony w tytule cel pracy, poniżej zostaną wskazane jedynie wybrane przykłady rozbieżności terminologicznych. Art. 33 ust. 1 u.g.n. stanowi, iż wieczyste użytkowanie „wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu”. W kontekście powołanego wyżej przepisu używa się w literaturze określenia *przyczyny* wygaśnięcia wieczystego użytkowania<sup>32</sup>. O ile przekonujące wydaje się nazwanie upływu terminu, na jaki prawo zostało ustanowione (w przypadku praw terminowych), przyczyną jego wygaśnięcia<sup>33</sup>, o tyle ta sama „terminologia” w przypadku rozwiązania umowy może budzić wątpliwości. Wynikają one z faktu, iż termin *rozwiązanie umowy* powinien być używany na określenie *skutku* w postaci *zakończenia stosunku prawnego*<sup>34</sup>. Natomiast skutek ten można osiągnąć

---

<sup>31</sup> Z utratą prawa mamy do czynienia przy każdym przypadku alienacji. W prawie rzymskim alienacja (*alienatio*) oznaczała (w ścisłym, „właściwym” tego słowa znaczeniu) pozbycie się prawa, jednak tylko w celu przeniesienia go na inny podmiot. Przyjmuje się, że termin ten obejmował również sytuacje ograniczenia prawa poprzez ustanowienie na nim pewnego uprawnienia na korzyść innej osoby. *Sensu largo* termin ten używany był także dla sytuacji wyzbycia się prawa, ale już bez zamiaru przekazania go innej osobie (przykładem może tu być zrzeczenie się prawa – *derelictio*), w wyjątkowych sytuacjach zaś nawet wówczas, gdy podmiot, nie mając na ten temat wiedzy, tracił swoje prawo. Za „sięgające dalej niż alienacja” uznawano zrzeczenie się prawa (*renuntiatio*), ponieważ dotyczyć mogło prawa, którego podmiotem zrzekający jeszcze się nie stał (tak: F. Z o l l, *Prawo cywilne w zarysie*, t. II, z. 1, Kraków 1947, s. 54).

<sup>32</sup> Tak m.in.: M. W o l a n i n, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 1998, s. 155; J. S i e g i e Ń, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa–Jaktorów 2003, s. 69-70.

<sup>33</sup> Można kwestionować potrzebę umieszczania w ustawie takiego przepisu.

<sup>34</sup> Por. P y r z y Ń s k a, *Rozwiązanie umowy przez strony*, s. 14-17.

w różny sposób. W przypadku użytkowania wieczystego zdarzeniami prawnymi, prowadzącymi do zakończenia stosunku prawnego, byłoby orzeczenie sądu, wydane na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 240 k.c., przy zaistnieniu wskazanych tam przesłanek, oraz umowa rozwiązująca<sup>35</sup> (przy czym należy zaznaczyć, iż rozwiązanie dotyczyć będzie nie tylko wieczystego użytkowania, które w taki właśnie – umowny (i typowy) sposób powstaje (ust. 4 art. 33 u.g.n.)). W tym kontekście uzasadniona wydaje się sugestia, aby wskazując sposoby wygaśnięcia użytkowania wieczystego, wykorzystywać utartą i sprawdzoną terminologię i używać określenia *zdarzenia prawne*, mając na uwadze zarówno zdarzenia *sensu stricto*, jak i działania; wśród tych ostatnich tak czynności prawne (umowę rozwiązującą, oświadczenie o zrzeczeniu się wieczystego użytkowania<sup>36</sup>), jak i konstytutywne orzeczenia sądu oraz decyzje administracyjne.

## V

W niniejszym artykule podjęta zostanie próba obrony tezy, zgodnie z którą problematyka wygaśnięcia wieczystego użytkowania wydaje się w istocie problematyką ustania stosunku prawnego, a nie „jedynie” ustania prawa podmiotowego.

Analiza zagadnienia zostanie poprzedzona dosyć oczywistą uwagą. Należy podkreślić, że o wygaśnięciu prawa (stosunku prawnego) użytkowania wieczystego można mówić jedynie wówczas, gdy prawo to już powstało (zostało ważne nabyte/ustanowione). Ustawodawca przewidział szczególny tryb ustanawiania użytkowania wieczystego, przyjmując, co do zasady, że obok zawieranej w formie aktu notarialnego umowy między właścicielem gruntu a przyszłym użytkownikiem koniecznym elementem powstania tego prawa jest wpis do księgi wieczystej (art. 27 u.g.n.)<sup>37</sup>. Wobec przyjętego założenia pomijam w niniejszym artykule zagadnienia nieprawidłowości w ustanowieniu

---

<sup>35</sup> Powołane wyżej unormowania (art. 33 u.g.n. oraz art. 240 k.c.) nie stanowią jedynej podstawy prawnej wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Szerzej na ten temat: H. W i t c z a k, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 79n.

<sup>36</sup> Wyliczenie jest jedynie przykładowe.

<sup>37</sup> Zob. w szczególności: A. O l e s z k o, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, s. 159-163.



użytkowania wieczystego i związanych z tym dalszych konsekwencji prawnych<sup>38</sup>.

Przyjęcie przez naukę prawa cywilnego za „punkt wyjścia” kategorii prawa podmiotowego (a nie jak to czynią teoretycy prawa – stosunku prawnego) jest konsekwencją wypracowanej techniki legislacyjnej, a mianowicie „utartego sposobu formułowania przepisów prawa cywilnego, które z kolei stanowią podstawę do konstruowania norm cywilnoprawnych. Występuje to *szczególnie ostro np. w dziale prawa rzeczowego* [podkreśl. moje – H. W.], które ujęte jest jako zbiór przepisów o pewnych typach praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym”<sup>39</sup>. Każde prawo podmiotowe wynika ze stosunku prawnego i każdemu prawu podmiotowemu odpowiadają skorelowane z nim obowiązki innej osoby (bądź osób). Treść prawa podmiotowego jest zatem określona nie tylko przez sferę możliwości postępowania uprawnionego, ale i przez treść obowiązków innych osób<sup>40</sup>. Nie budzi wątpliwości, że sięgnięcie do konstrukcji stosunku prawnego pozwala lepiej i pełniej oddać sytuację podmiotów uprawnionych z tytułu jakiegokolwiek prawa rzeczowego<sup>41</sup>. Niezwykle cenne w tym kontekście jest przypomnienie, że na obszarze prawa rzeczowego i prawa zobowiązań można mówić tylko o jednym rodzaju stosunków bezwzględnych – o stosunku własności. Pozostałe, tak zobowiązaniowe, jak rzeczowe, ukształtowane zostały jako „układy sprzężonych ze sobą na określone sposoby *stosunków względnych i (...) bezwzględnych* [podkreśl. moje – H. W.]”<sup>42</sup>.

W tym kontekście celowe wydaje się więc wskazanie na specyfikę konstrukcji stosunku prawnego prawa rzeczowego, a mianowicie jego „złożonej” natury<sup>43</sup>. Z jednej strony konstrukcja stosunku prawnego wieczystego użytkowania „przypomina” konstrukcję stosunku prawnego własności. Użytkownik wieczysty, w ściśle określonych granicach<sup>44</sup>, z wyłączeniem innych osób,

<sup>38</sup> Które mogą dotyczyć nie tylko niezachowania wymogu formy, ale także treści umowy (zwłaszcza w zakresie *essentialia negotii*) czy np. wad oświadczeń woli.

<sup>39</sup> A. W o l t e r, J. I g n a t o w i c z, K. S t e f a n i u k, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1998, s. 113.

<sup>40</sup> A. K l e i n, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 129.

<sup>41</sup> Tamże, s. 7.

<sup>42</sup> Tamże, s. 180.

<sup>43</sup> Zob. np. S. S z e r, *Użytkowanie wieczyste*, „Państwo i Prawo” 1964, z. 1, s. 7; T. S m y c z y Ń s k i, *Charakter prawny wieczystego użytkowania*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1971, nr 1, s. 48-50.

<sup>44</sup> Wynikających z art. 233 k.c. Są nimi ustawy, zasady współżycia społecznego oraz

może korzystać z gruntu (na którym prawo to zostało ustanowione) oraz swoim prawem rozporządzać. Nie ulega wątpliwości, że normy prawne odnoszące się do tego „wycinka” struktury stosunku użytkownika wieczystego nakładają na wszystkie podmioty obowiązek nieingerowania w sferę uprawnień wieczystego użytkownika. Bezwzględny stosunek prawny prawa rzeczowego tworzą w szczególności: podmiotowe bezwzględne prawo użytkownika wieczystego i jego przedmiot, którym jest dozwolone zachowanie się uprawnionego<sup>45</sup>. Jest to przykład stosunku prawnego jednostronnie zindywidualizowanego. Stosunek prawny pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem gruntu, powstający z reguły na podstawie umowy, jest natomiast stosunkiem dwustronnie zindywidualizowanym. Istnienie takiego stosunku uzasadnia stwierdzenie, że w skład podmiotowego prawa wieczystego użytkownika wchodzi także uprawnienia względne. Wskazanie jednej ze stron tego stosunku następuje „za pośrednictwem” prawa własności nieruchomości przekazywanej w użytkowanie wieczyste, dlatego zasadne jest określenie, że stosunki te: wieczystego użytkownika i własności są podmiotowo związane<sup>46</sup>. S. Grzybowski podnosi, iż specyfika praw bezwzględnych polega na tym, że podmiot takiego prawa „nie jest, z racji samego istnienia [...] prawa, obowiązany do żadnych świadczeń na rzecz innych osób”<sup>47</sup>. Nie należy jednak z tego stwierdzenia wyprowadzać wniosku, że na takim podmiocie nie będą ciążyły żadne obowiązki. Co do zasady będą one wynikać z umowy. Analogicznie, jedynie umowa może stanowić źródło obowiązku świadczenia na rzecz podmiotu określonego prawa bezwzględnego<sup>48</sup>.

Bezwzględny stosunek prawny wieczystego użytkownika „nie ma samoistnego bytu i tylko towarzyszy – jeśli tak można powiedzieć – względnemu stosunkowi”<sup>49</sup> użytkownika wieczystego przez cały czas jego istnienia, „od chwili jego powstania do jego wygaśnięcia, niezależnie od tego, na skutek jakiego zdarzenia prawnego to nastąpi”<sup>50</sup>. Podzielam pogląd, zgodnie z którym powiązanie stosunku bezwzględnego ze stosunkiem o charakterze względ-

---

umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

<sup>45</sup> Tak w stosunku do prawa użytkownika K l e i n, *Elementy*, s. 126-127.

<sup>46</sup> P. M a c h n i k o w s k i, w: E. G n i e w e k, P. M a c h n i k o w s k i, R. M i k o s z, A. S t e l a m a c h o w s k i, *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 6-14, 47-50.

<sup>47</sup> *Prawo cywilne*, s. 38.

<sup>48</sup> Tamże.

<sup>49</sup> K l e i n, *Elementy*, s. 133.

<sup>50</sup> Tamże.

nym istnieje tak długo, jak długo istnieje sam obowiązek dłużnika ze stosunku względnego (czyli właściciela ze stosunku bezwzględnego własności) do spełnienia określonego świadczenia na rzecz wieczystego użytkownika. Wygaśnięcie tego obowiązku następuje z chwilą wygaśnięcia względnego stosunku użytkowania wieczystego. Ponieważ działania stron koncentrują się wówczas wokół realizacji roszczeń powstałych wskutek ustania względnego stosunku prawnego (jak np. zwrot przedmiotu użytkowania wieczystego, wypłata wynagrodzenia za budynki i inne urządzenia na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie), „odpada potrzeba budowy bezwzględnego stosunku [użytkowania wieczystego – H. W.], zwłaszcza, że na tym etapie ewentualne uzasadnione interesy właściciela chroni się za pomocą bezwzględnego stosunku prawnego własności”<sup>51</sup>.

Nie budzi wątpliwości, że względny stosunek użytkowania wieczystego ma szerszy zakres treści niż stosunek bezwzględny, ponieważ „w jego ramach” do spełnienia świadczenia może być (co do zasady będzie) zobowiązany użytkownik wieczysty<sup>52</sup> (np. wieczysty użytkownik zobowiązany jest do ponoszenia opłat – wówczas w stosunku względnym po stronie wieczystego użytkownika występuje dług).

Nie sposób od uprawnień składających się na prawo podmiotowe wieczystego użytkowania oderwać obowiązków, jakie, obok tych uprawnień, tworzą treść stosunku prawnego wieczystego użytkowania. Za w pełni przekonujące uważam zatem stwierdzenie, iż wzajemne połączenie praw podmiotowych oraz odpowiadających im obowiązków powoduje, iż co do zasady rozważania o ustaniu (tak samo zresztą, jak i powstaniu czy zmianie) prawa podmiotowego dotyczą również obowiązków prawnych<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> Tak wprawdzie w stosunku do użytkowania K l e i n, *Elementy*, s. 133-134. Jednak zob. uwagi autora poczynione w cyt. pracy odnośnie do podobieństw tego prawa „w płaszczyźnie stosunków prawnych” z użytkowaniem wieczystym (s. 171-173).

<sup>52</sup> K l e i n, *Elementy*, s. 129.

<sup>53</sup> S. G r z y b o w s k i, w: *System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. I, red. W. Czachórski, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974, s. 245.

THE CESSATION OF PERPETUAL USUFRUCT  
– EXPIRATION OF LAW OR A LEGAL RELATION?

S u m m a r y

The article deals with the issue of perpetual usufruct cessation in the light of terminology used for the cessation of a subjective right and a legal relation as well as in the light of the relationship between the idea of a subjective right and the construct of a legal relation. The author analyses this extensive and highly complex issue by providing an example of the right to/legal relation of perpetual usufruct. An attempt is made to substantiate the thesis that a combination of subjective rights and the associated duties causes that, in principle, a discussion of the cessation of a subjective right (as well as the creation or changing thereof) also applies to legal duties. In other words, the question of perpetual usufruct cessation is in essence the question of a legal relation cessation (not only the cessation of a subjective right).

*Translated by Tomasz Pałkowski*

**Słowa kluczowe:** użytkowanie wieczyste, stosunek prawny prawa rzeczowego, wygaśnięcie prawa, wygaśnięcie stosunku prawnego.

**Key words:** perpetual usufruct, legal relation of a property right, cessation of a right, cessation of legal relation.