



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 31 sierpnia 2022 r.

BADK.DPK.133.113.2022

P10-57/22	Data wpływu petycji 20 lipca 2022 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 29 sierpnia 2022 r.

**KODEKS CYWILNY,
USTWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI**

TEMAT

umożliwienie rozwiązania umowy o oddanie gruntu (Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego) w użytkowanie wieczyste przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik nie utrzymuje gruntu oraz budynków i urządzeń w należytym stanie

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja zbiorowa

Stowarzyszenie

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjęcie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej zmiany art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny poprzez dodanie ustępu 2, ewentualnie zmianę art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez dodanie ustępu 3b, w celu wprowadzenia regulacji umożliwiającej rozwiązanie umowy o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik nie utrzymuje gruntu oraz budynków i urządzeń na nim położonych w należyłym stanie.

UZASADNIENIE WNOSZĄCYCH PETYCJE:

Autorzy postulują zmiany w Kodeksie cywilnym ewentualnie w ustawie o gospodarce nieruchomościami wskazując, że art. 26 pkt 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości przewidywał możliwość rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w przypadkach przewidzianych w art. 240 K.c., ale „również w razie nieutrzymywania w należyłym stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste łącznie z gruntem”. Przepis ten umożliwiał organowi oddającemu nieruchomość w użytkowanie wieczyste działań zmierzających do odzyskania prawa do zarządu nad nieruchomością w sytuacji, kiedy użytkownik wieczysty nie utrzymywał w należyłym stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste. Działania te, jak wskazano w petycji, mogły uchronić oddającego w użytkowanie przed znacznymi stratami materialnymi, gdyż po upływie terminu określonego w umowie użytkowania wieczystego i wygaśnięciu umowy nieruchomość wraz ze znajdującymi się na niej urządzeniami i budynkami wraca pod zarząd i własność oddającego w użytkowanie wieczyste.

W sytuacji, kiedy użytkownik wieczysty pozostawia budynki i urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w nienależyłym stanie, naraża właściciela gruntu na niepowetowane straty, bowiem budynki i grunty wracają do niego w znacznie pogorszonym stanie. W sytuacji jeszcze bardziej dramatycznej są obiekty zabytkowe znajdujące się na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 wraz ze zm.) w **art. 240** stanowi, że umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu

należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków 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.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) w **art. 33** stanowi, że użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (**ust. 1**).

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. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje (**ust. 2**).

Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie (**ust. 3**).

W razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie zwraca się sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Opłaty podlegają waloryzacji. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy (**ust. 3a**).

Przepisy ust. 1-3a stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (**ust. 4**).

DZIAŁANIA POWIĄZANE:

Co do zasady wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego wynika z upływu terminu, na jaki zostało ustanowione (...). W art. 240 przewidziano jednak wyjątek od tej reguły, umożliwiający wcześniejsze rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przepis ten określa też niezbędne przesłanki będące podstawą nadzwyczajnego trybu rozwiązania umowy. Może to nastąpić wówczas, gdy użytkownik wieczysty narusza

postanowienia umowy, korzystając 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.

Doprecyzowanie regulacji zawartej w art. 240 k.c. znajduje się w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Na mocy art. 33 u.g.n. z żądaniem rozwiązania umowy użytkownika wieczystego może wystąpić właściwy organ, jeśli użytkownik dopuszcza się naruszeń określonych w art. 240 k.c. Po przeprowadzeniu postępowania zainicjowanego w ten sposób umowa może zostać rozwiązana na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu. Nie ma również przeciwwskazań, aby strony rozwiązały umowę na mocy zgodnego porozumienia zawartego w formie aktu notarialnego. Artykuł 33 u.g.n. doprecyzowuje także zasady rozliczeń w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy użytkownika wieczystego.

Użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia (art. 33 ust. 3 u.g.n.) oraz zwrot sumy wniesionych opłat rocznych za niewykorzystany okres użytkownika wieczystego (art. 33 ust. 3a u.g.n.). Wartość budynków i urządzeń określana jest na dzień wygaśnięcia użytkownika wieczystego i stanowi podstawę ustalenia należnego użytkownikowi wynagrodzenia. Zwracane opłaty podlegają waloryzacji, przy czym maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkownika wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy (art. 33 ust. 3a *in fine* u.g.n.)¹.

Rozwiązania umowy dokonuje sąd poprzez wydanie orzeczenia w procesie cywilnym - legitymację czynną ma Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (por. uchwała SN z 8 listopada 2002 r., III CZP 69/02, w której wskazano: "Uwzględnienie przez sąd żądania określonego w art. 33 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [...] powoduje rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego. [...] Nie może być w związku z tym wątpliwości, że w razie sporu o utrzymanie się przy użytkowaniu, zgodnie z zasadą domniemania drogi sądowej, ocena zasadności żądania rozwiązania umowy należy do sądu"; por. także wyrok SN z 4 stycznia 2012 r., III CSK 140/11; wyrok SN z 15 kwietnia 2011 r., II CSK 473/10; wyrok SA w Łodzi z 6 kwietnia 2011 r., I ACa 102/11; wyrok WSA w Warszawie z 3 września 2008 r., I SA/Wa 945/08, w którym stwierdzono, że "sprawa rozwiązania użytkownika wieczystego nie jest sprawą administracyjną rozstrzyganą w drodze decyzji"; wyrok WSA w Lublinie z 16 stycznia

¹ Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany. LEX/el. 2022

2009 r., II SA/Lu 729/08; wyrok NSA z 16 kwietnia 2014 r., I OSK 2224/12, w którym podkreślono, że "rozwiązania umowy użytkowania wieczystego dokonuje sąd, orzeczeniem wydanym w procesie cywilnym, a skutek w postaci rozwiązania umowy wywołuje konstytutywne orzeczenie sądowe")².

Zgodnie treścią postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie III CSK 301/17 - do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. konieczne jest spełnienie kryterium oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem (art. 240 k.c.). Nie wystarczy samo proste naruszenie przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie; musi to być naruszenie oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione (postanowienie SN z 22.03.2018 r., III CSK 301/17).

INFORMACJE DODATKOWE:

Prezentowana petycja została również złożona (10 czerwca 2022 r.) do Sejmu RP. W dniu 18 lipca 2022 r. petycję skierowano do Komisji do Spraw Petycji³, w której oczekuje na rozpatrzenie.

OPRACOWAŁA

Joanna Maria Leśniarek

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz

² Czechowski Paweł (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, WK 2015

³ <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/agent.xsp?symbol=PETYCJA&NrPetycji=BKSP-144-IX-613/22>