

Sygn. akt III CZP 11/17

UCHWAŁA

składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego

Dnia 25 sierpnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Anna Owczarek

SSN Henryk Pietrkowski

SSN Roman Trzaskowski

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 sierpnia 2017 r.
przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Wojciecha Kasztelana,
po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Rzecznika Praw Obywatelskich
we wniosku z dnia 6 lutego 2017 r., IV.(...),

"Czy upływ terminu, na jaki zostało ustanowione prawo
użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się
budynek wielolokalowy, powoduje wygaśnięcie prawa odrębnej
własności lokalu w tym budynku (art. 235 § 2 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1
i art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali -
Dz.U. z 2015 r. poz. 1892)?"

podjął uchwałę:

**Upływ terminu, na który zostało ustanowione prawo
użytkowania wieczystego gruntu, nie powoduje wygaśnięcia
prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku
położonym na tym gruncie.**

UZASADNIENIE

Rzecznik Praw Obywatelskich, na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2014 r., poz. 1648) w związku z art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. z 2013 r., poz. 499), wniósł o rozstrzygnięcie przez powiększony skład Sądu Najwyższego następującego zagadnienia prawnego „Czy upływ terminu, na jaki zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się budynek wielolokalowy, powoduje wygaśnięcie prawa odrębnej własności lokalu w tym budynku (art. 235 § 2 k.c. w związku z art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz. U. z 2015, poz. 1892)”. Rzecznik Praw Obywatelskich wskazał, uzasadniając swoje stanowisko, że ustawodawca nie przewidział wprost co dzieje się z własnością lokalu w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, w którym właściciel lokalu posiada udział. Ponadto zwrócił uwagę, że z porównania regulacji prawnej odrębnej własności lokalu i prawa użytkowania wieczystego wynikają dwa sprzeczne wnioski.

Prawo odrębnej własności lokalu, zarówno wtedy, gdy było regulowane przepisami kodeksu cywilnego jak i pod rządem aktualnie mającej do niego zastosowanie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst, Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej u.w.l.), jawi się, jako prawo nadrzędne w stosunku do udziału we własności nieruchomości. Potwierdzał to art. 136 § 2 k.c., a po jego uchyleniu podobnie sformułowany jest art. 3 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Dodatkowo art. 3a ust. 1 u.w.l. tę samą zasadę powtarza wyraźnie w odniesieniu do udziału właściciela lokalu w użytkowaniu wieczystym, wskazując, że udział taki jest związany z odrębną własnością lokalu. Taka regulacja może prowadzić do wniosku, że prawo własności lokalu jest prawem nadrzędnym a udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu ma w stosunku do tego prawa charakter akcesoryjny. W konsekwencji, gdy gaśnie prawo użytkowania wieczystego odrębna własność lokalu trwa nadal.

Inaczej ustawodawca ujmuje relacje pomiędzy prawem użytkownika wieczystego, a prawem własności budynków i urządzeń stanowiących własność użytkownika wieczystego. Prawo użytkownika wieczystego jest prawem nadrzędnym w stosunku do prawa własności budynku. Wynika to wyraźnie z art. 235 § 2 k.c., który stanowi, że przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Związanie to jest na tyle silne, że w razie wygaśnięcia użytkownika wieczystego gaśnie również prawo własności budynków i innych urządzeń, co jednoznacznie wynika z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, dalej u.g.n.) zgodnie, z którym w razie wygaśnięcia użytkownika wieczystego użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. To, że w razie wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego gaśnie także prawo własności budynku jest silnym argumentem przemawiającym za tym, aby uznać, iż również odrębna własność lokalu, który znajduje się w budynku posadowionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, powinna wygasnąć. Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił jednak uwagę, że wspomniana regulacja odnosi się tylko do budynków. Brak natomiast wyraźnego uregulowania skutków wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego, w którym ma udział właściciel lokalu, dla bytu prawnego odrębnej własności lokalu.

Ta zróżnicowana regulacja wzajemnych relacji pomiędzy użytkowaniem wieczystym gruntu a własnością wzniesionego na nim budynku z jednej strony oraz relacji odrębnej własności lokalu do udziału w prawie własności lub prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej z drugiej strony powodują, że w doktrynie i orzecznictwie pojawiły się zasadniczo dwie grupy poglądów.

Analizując poglądy doktryny Rzecznik Praw Obywatelskich wyodrębnił wprawdzie trzy grupy poglądów na temat relacji pomiędzy odrębną własnością lokalu a udziałem we własności lub prawie użytkownika wieczystego nieruchomości wspólnej, ale omawia tylko dwa przeciwstawne poglądy. Zwolennicy pierwszego uznają, że nadrzędnym prawem jest własność lokalu, a udział w prawie własności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej stanowi przynależność prawa

do lokalu i dzieli jego los w obrocie. Zwolennicy drugiej grupy poglądów przyjmują natomiast nadrzędność udziału w prawie do nieruchomości wspólnej nad prawem odrębnej własności lokalu. Rzecznik podkreślił, że w dawniejszej literaturze przeważało stanowisko, iż wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego gaśnie także odrębna własność lokalu. Taki pogląd znajdował wsparcie w okresie obowiązywania zasady jednolitego funduszu własności państwowej i związanej z nią szczególnej ochrony własności społecznej oraz w twierdzeniu, że to grunt stanowi główną wartość ekonomiczną, a nie lokal. Rzecznik uznał, że na tle Konstytucji RP z 1997 r. pogląd ten wydaje się archaiczny. Przepis art. 64 ust. 1 Konstytucji zapewnia jednakową, szeroką ochronę każdej własności i brak wobec tego podstaw do tego, aby szczególną ochronę zapewniać własności jednostek państwowych lub samorządowych. Z kolei art. 75 ust. 1 Konstytucji nakazuje wspieranie obywateli w dążeniu do uzyskania własnego mieszkania.

Podobnie jak w doktrynie, także w orzecznictwie pojawiła się wyraźna rozbieżność stanowisk, co do tego, czy prymat należy dać odrębnej własności lokalu, czy też udziałowi w prawie użytkowania wieczystego. W uzasadnieniu swojego wniosku Rzecznik wskazał orzeczenia, w których przyjęto, że odrębna własność lokalu w budynku wielomieszkaniowym wygasa po upływie terminu, na który ustanowione zostało użytkowanie wieczyste gruntu, na którym posadowiony jest taki budynek. Prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału we własności budynku i innych urządzeń. Natomiast, w stosunku do udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu, jest prawem podrzędnym i związanym z tym udziałem; tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/2009 (OSNC-ZD 2010/A, poz. 23) oraz Sąd Apelacyjny w (...) w wyroku z dnia 15 marca 2013 r., VI A Ca (...) (niepubl.).

Całkowicie odmiennie, relację pomiędzy odrębną własnością lokalu a udziałem w prawie użytkowania wieczystego, ocenił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08 (niepubl.). Dokonując wykładni art. 3 ust. 1 u.w.l. stwierdził, że przepis ten wyznacza dominującą rolę prawu odrębnej własności lokalu. To z tym prawem związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz udział w prawie do gruntu, a gdy prawem tym jest użytkowanie wieczyste udział w tym właśnie prawie.

Sąd Najwyższy podkreślił, że ograniczenia prawa własności, a tym niewątpliwie byłoby uznanie, iż odrębna własność lokalu wygasa wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego, nie można wywodzić z prawa akcesoryjnego. Trwałość prawa własności jest jedną z jego podstawowych cech i należy do istoty tego prawa. Ograniczenie w czasie prawa własności musiałoby mieć, więc podstawę ustawową. Sąd Najwyższy uznał zaś, że z przepisów określających odrębną własność lokali nie można wywieść normy prawnej, z której takie ograniczenie by wynikało.

Wskazując na wynikającą z omówionych orzeczeń wyraźną rozbieżność w wykładni art. 235 § 2 k.c. oraz art. 3 ust. 1 i art. 4 ust. 3 u.w.l. Rzecznik podkreślił, że tym samym istnieje zagadnienie prawne, które wymaga rozstrzygnięcia przez powiększony skład Sądu Najwyższego.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, z art. 3 ust. 1 u.w.l. wynika, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, a udział w użytkowaniu wieczystym gruntu albo użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu należy traktować, jako prawo akcesoryjne. Przepisy ustawy o własności lokali, w zakresie dotyczącym użytkowania wieczystego, są bowiem przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego i wynika z nich, że inaczej niż na tle art. 235 § 2 k.c., to udział w prawie użytkowania wieczystego jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu. Za taką wykładnią przemawia także to, że przepis art. 3 ust. 1 u.w.l. wszedł w życie dopiero w dniu 26 września 1997 r., a tym samym uchylił w stosunku do odrębnej własności lokalu, wcześniejszą regulację z art. 235 § 2 k.c., która weszła w życie już w dniu 1 stycznia 1965 r. Rzecznik zwrócił ponadto uwagę, że za przyznaniem prymatu prawu odrębnej własności lokalu nad prawem do udziału w użytkowaniu wieczystym przemawia wykładnia literalna art. 3 ust. 1 u.w.l. w związku z art. 4 ust. 3 u.w.l. Przepis ten przewiduje, że użytkowanie wieczyste jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu. Intencją ustawodawcy było, więc aby prawa te współistniały ze sobą, dopóki trwa odrębna własność lokalu. Skoro prawo własności lokalu jest prawem bezterminowym, to w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, należy uznać, że jako prawo akcesoryjne powinno ono trwać nadal, skoro trwa prawo główne, czyli odrębna własność lokalu.

Dodatkowo RPO podkreślił, że pogląd dopuszczający wygaśnięcie odrębnej własności lokali po upływie terminu, na jaki ustanowiono prawo użytkowania wieczystego koliduje z ustaloną w polskim prawie cywilnym hierarchią praw rzeczowych oraz konstytucyjnymi gwarancjami ich zróżnicowanej ochrony. W tym kontekście RPO uznał, że prawo własności, jako prawo bezterminowe jest prawem najsilniejszym w hierarchii praw rzeczowych i skonstruowane na jego wzór prawo użytkowania wieczystego, które jest prawem stabilnym, ale jednak wyraźnie czasowo ograniczonym, wyraźnie ustępuje prawu własności. Zauważył także, że przyjęcie, iż odrębna własność lokalu wygasa, wobec braku w ustawie o własności lokali odpowiednika art. 33 u.g.n. stwarzałaby poważne trudności w dochodzeniu od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczeń związanych z utratą odrębnej własności lokalu. Pogląd, zakładający wygaśnięcie prawa odrębnej własności lokalu na skutek upływu terminu, na jaki ustanowione było użytkowanie wieczyste, nie uwzględnia także standardów ochrony prawa własności przewidzianych w art. 64 Konstytucji RP oraz nie jest do zaakceptowania w demokratycznym państwie prawnym, na którym zgodnie z art. 75 Konstytucji RP spoczywa obowiązek polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Prokuratura Krajowa przychyliła się do poglądu wyrażonego przez Rzecznika Praw Obywatelskich. Uzasadniając swoje stanowisko Prokuratura Krajowa, podniosła, że z art. 3a ust. 1 u.w.l. wynika jednoznacznie, że prawem głównym jest własność lokalu, a związany z tym prawem udział w użytkowaniu wieczystym gruntu jest prawem akcesoryjnym. Ponieważ żaden przepis nie przewiduje ograniczenia w czasie prawa własności lokalu, to brak podstaw do tego, aby takie ograniczenie wyprowadzać z treści prawa akcesoryjnego. Zwrócono także uwagę, że zgodnie z Konstytucją ograniczenie prawa własności musi mieć podstawę w ustawie, a żaden przepis rangi ustawowej nie wprowadza czasowego ograniczenia odrębnej własności lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego sprowadza się do wskazania

prawidłowej wykładni przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami, które należy wziąć pod uwagę przy ustaleniu skutków upływu terminu, na jaki ustanowiono prawo użytkowania wieczystego dla prawa własności lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Trudności związane z wykładnią wchodzących w grę przepisów, które zaowocowały mnogością zróżnicowanych wypowiedzi w doktrynie i orzecznictwie, mają swoje źródło przede wszystkim w tym, że skutki te nie zostały uregulowane w ustawie. Trudności te są tym większe, gdy wziąć pod uwagę, że w kodeksie cywilnym oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego dla bytu prawnego własności budynku posadowionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste zostały jednoznacznie określone w ten sposób, iż wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego gaśnie własność budynku.

Z art. 235 § 2 k.c. wynika, że przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń, jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Konsekwencją tego związku jest to, iż wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego pociąga za sobą wygaśnięcie, przysługującego użytkownikowi wieczystemu prawa własności budynków i urządzeń. Za takim rozumieniem związku, o którym mowa w art. 235 § 2 k.c., wyraźnie przemawia przyznanie wieczystemu użytkownikowi prawa do wynagrodzenia za utraconą własność budynku. Zgodnie z art. 33 ust. 2 u.g.n., w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte budynki i urządzenia. Wykładnia językowa powołanych przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje wobec tego wyraźnie, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego - pomimo że własność, co do zasady jest prawem bezterminowym - gaśnie także własność budynków i urządzeń. Stają się one częściami składowymi gruntu i przechodzą na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego na czym gruncie ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego, które wygasło. Prima facie można by uznać, że prawo odrębnej własności lokalu ustanowione w takim

budynku powinno także wygasnąć, skoro jest ono związane z udziałem w prawie własności budynku a własność ta, przysługująca użytkownikowi wieczystemu, wygasa. Z analizowanych przepisów kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami wyciągnąć można wobec tego wniosek, że wraz z wygaśnięciem prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem odrębnej własności, własność tego lokalu także wygasa.

Zupełnie inny wniosek wynika z wykładni przepisów ustawy o odrębnej własności lokali. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali. To samo dotyczy udziału w użytkowaniu wieczystym, jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 4 ust. 3 u.w.l.). Jeżeli prawo własności lokalu jest prawem głównym, a udział w prawie użytkowania wieczystego prawem z nim związanym i wobec niego akcesoryjnym, to upływ terminu, na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste nie może prowadzić do wygaśnięcia prawa własności lokalu.

Za każdą z wskazanych wyżej propozycji określenia normatywnych skutków wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu dla prawa własności lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na takim gruncie przemawia szereg argumentów.

Za poglądem zgodnie, z którym wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiony jest budynek, w którym wyodrębniono odrębną własność lokalu, gaśnie również prawo własności lokalu przemawiają argumenty wynikające z wykładni językowej, systemowej oraz funkcjonalnej. Przede wszystkim wykładnia literalna art. 235 § 2 k.c. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że prawo własności budynków i urządzeń, które przysługuje użytkownikowi wieczystemu jest prawem, którego los jest związany z użytkowaniem wieczystym. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego gruntu pociąga za sobą wygaśnięcie prawa własności budynku. Wyraźnie tezę tę wspiera art. 33 u.g.n., który w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego przyznaje użytkownikowi wieczystemu prawo do wynagrodzenia za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności jest częścią budynku i wobec tego należy uznać, że ma on taki

sam status prawny jak budynek. Choć w art. 235 § 2 k.c. nie ma mowy o lokalu, a tylko o budynku lub innym urządzeniu, to należy regulację w nim zawartą odnosić także do lokalu. Prowadzi to do wniosku, że wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek pociąga za sobą także wygaśnięcie odrębnej własności lokalu znajdującego się w tym budynku. Podobnie orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 września 2009 r., I CSK 6/09 (OSNC-ZD 2010/A, poz. 23) stwierdzając, że prawo własności lokalu nie jest prawem nieograniczonym w czasie istnieje, bowiem tak długo, jak długo trwa własność budynku. Prawo własności lokalu nie może trwać dłużej niż prawo własności budynku. Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma wpływu na taką wykładnię wprowadzenie art. 3a u.w.l. Pogląd ten podzielił Sąd Apelacyjny w (...) w wyroku z dnia 15 marca 2013 r. (VI ACa (...) niepubl.).

Takie ujmowanie relacji pomiędzy użytkowaniem wieczystym gruntu a odrębną własnością lokalu znajduje wsparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który wielokrotnie uznał, że własność budynku jest prawem związanym z prawem użytkowania wieczystego. W uchwale z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63 (OSNC 1964, nr 12, poz. 246) Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że własność budynków jest pochodną od podstawowego prawa jakim jest prawo użytkowania wieczystego. Natomiast w uchwale z dnia 8 września 1992 r., III CZP 88/92 (OSNC 1993, nr 4, poz. 53) Sąd Najwyższy podkreślił, że własność nieruchomości budynkowej przynależy do prawa użytkowania wieczystego i to prawo jest prawem głównym. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 (OSNC 2004, nr 4, poz. 61) stwierdzono zaś, że kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie, które jest prawem głównym, a prawem związanym jest prawo własności budynków posadowionych na tym gruncie.

W doktrynie także przeważają poglądy, których autorzy opowiadają się za prymatem udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i związaniu z nim prawa własności lokalu. Należy jednak zauważyć, że poglądy te powstały, w znacznej mierze, w okresie obowiązywania zasady szczególnej ochrony własności państwowej, co niewątpliwie miało wpływ na takie ich formułowanie.

Wynikający z literalnej wykładni art. 235 § 2 k.c. wniosek, sformułowany powyżej, wspiera ogólniejsza teza. Nieruchomość gruntowa to podstawowa instytucja polskiego prawa rzeczowego. Ustawodawca nie wpływa na istnienie nieruchomości gruntowej, a tylko precyzuje, w jaki sposób oznaczyć konkretną nieruchomość gruntową. Pozostałe nieruchomości, tj. budynkowe i lokalowe istnieją tylko wtedy, gdy ma to wyraźną podstawę w ustawie. O losie podstawowej nieruchomości gruntowej nie może decydować nieruchomość budynkowa, ani lokalowa. Właściciel lokalu może korzystać ze swego prawa tylko wtedy, gdy ma do niego dostęp. Zabezpieczeniem tego dostępu jest jego udział w nieruchomości wspólnej. Skoro więc gaśnie udział właściciela w nieruchomości wspólnej, to należy uznać, że musi również wygasnąć samo prawo odrębnej własności lokalu, którego bez udziału w nieruchomości wspólnej nie można by wykonywać. Jak z powyższych uwag wynika, to udział w nieruchomości wspólnej ma podstawowe znaczenie i z nim dopiero związana jest odrębna własność lokalu.

Użytkowanie wieczyste zawsze ustanawiane jest na określoną liczbę lat (40 lub 99). Przedłużenie okresu, na jaki ustanowiono to prawo jest możliwe, ale ustawa wskazuje tylko jeden sposób, tj. zachowanie procedury określonej w art. 236 § 2 k.c. Polskie prawo nie zna przedłużenia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa. Oznacza to, że jeżeli użytkownik wieczysty nie skorzysta z prawa złożenia wniosku o jego przedłużenie, użytkowanie wieczyste wygaśnie, gdyż w ustawie nie przewidziano żadnej sytuacji, w której użytkowanie wieczyste mogło trwać po upływie okresu, na jaki zostało ustanowione.

Wniosek o primacie udziału w nieruchomości wspólnej nad prawem własności lokalu daje się także pogodzić z gwarantowaną w Konstytucji ochroną własności, bowiem właściciel gruntu w porównaniu z właścicielem lokalu zasługuje na silniejszą ochronę. Już w chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu, gdy związany z nią jest udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej, właściciel lokalu musi liczyć się z tym, że jego prawo może wygasnąć, gdy upłynie czas, na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste, a nie wystąpił on o przedłużenie albo właściciel gruntu odmówił skutecznie realizacji tego roszczenia. W sytuacji, gdy mamy do czynienia z bezterminowym prawem do gruntu jego właściciela i z prawem własności do lokalu, którego losy są związane z ograniczonym w czasie

prawem użytkowania wieczystego, silniejsza ochrona właściciela gruntu nie może być uznana za niezgodną z konstytucyjną zasadą ochrony własności, zważywszy dodatkowo, że ograniczenia odrębnej własności lokalu są przewidziane w ustawie. Rozważając wpływ skutków ustania prawa użytkowania wieczystego na losy odrębnej własności lokalu, z perspektywy Konstytucji, należy także zauważyć, że gdyby uznać prymat własności lokalu i stwierdzić, że w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, z mocy prawa przekształci się ono w prawo bezterminowe, to prowadziłoby to w istocie do wywłaszczenia właściciela gruntu bez wyraźnej podstawy prawnej. Właściciel gruntu zostałby trwale pozbawiony możliwości korzystania z gruntu stanowiącego jego własność, chociaż godził się tylko na czasowe oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste. Taka wykładnia przepisów o odrębnej własności lokali nie znajduje de lege lata uzasadnienia, gdyż brak ustawowej podstawy dla przekształcenia udziału w prawie użytkowania gruntu związanego z odrębną własnością lokalu w prawo własności.

Traktowanie odrębnej własności lokalu, jako własności czasowej nie jest wyjątkiem w polskim prawie rzeczowym. Na tle art. 235 § 2 k.c. w judykaturze i doktrynie powszechnie uznaje się, że własność budynków znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste może istnieć tylko tak długo jak długo istnieje użytkowanie wieczyste. Uznanie prawa odrębnej własności lokalu, za własność czasową nie jest, więc czymś zupełnie wyjątkowym i należy to akceptować zważywszy na zbliżony status nieruchomości budynkowej i lokalowej.

Należy z kolei przyjrzeć się argumentom, które przemawiają za stanowiskiem przeciwnym, czyli uznającym, że udział w prawie użytkowania wieczystego jest prawem związanym i akcesoryjnym w stosunku do prawa własności lokalu. Zauważyć należy, że znaczna ich część sprowadza się do polemiki z argumentami sformułowanymi powyżej.

Regulacja dotycząca odrębnej własności lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej zawarta jest w ustawie o własności lokali. Zgodnie z art. 3 ust. 1 tej ustawy, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Jak wynika z art. 4 ust. 3 u.w.l.,

jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo. Oznacza to, że udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu będzie związany z odrębną własnością lokalu. Taki wniosek potwierdza wyraźnie art. 3a ust. 1 u.w.l., w którym uregulowano zasady oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, stanowiąc, że oddana w użytkowanie wieczyste ułamkowa część gruntu jest prawem związanym z odrębną własnością lokali. Z wykładni językowej powołanych przepisów wynika jednoznacznie, że udział w własności nieruchomości wspólnej, albo udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu jest prawem związanym z prawem odrębnej własności lokalu, znajdującym się w budynku posadowionym na tym gruncie. Wobec tego brak podstaw, aby dla wyjaśnienia relacji pomiędzy odrębną własnością lokali a udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu stosować art. 235 § 2 k.c. Przepis ten określa, podobnie jak analizowane wyżej przepisy ustawy o własności lokali, relację pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego gruntu tyle, że nie w odniesieniu do lokalu, a wyłącznie w stosunku do budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Porównanie treści art. 235 § 2 k.c., z treścią przepisów art. 3 ust. 1 u.w.l. w związku z art. 4 ust. 1 oraz art. 3a ust. 1 u.w.l. wskazuje, że są to w części przepisy określające tę samą materię, jednak nie w odniesieniu do budynków, ale do lokali. Można wobec tego uznać, że analizowane przepisy ustawy o własności lokali są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 235 § 2 k.c. Zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* należy je stosować w miejsce art. 235 § 2 k.c. skoro normuje one dla potrzeb nieruchomości lokalowej tę samą materię, którą reguluje dla nieruchomości budynkowej art. 235 § 2 k.c. Za stosowaniem wspomnianych przepisów ustawy o własności lokali w miejsce art. 235 § 2 k.c. przemawia również zasada *lex posterior derogat legi priori*, gdyż art. 3a ust. 1 u.w.l. wszedł w życie dnia 26 września 1997 r., a art. 235 § 2 k.c. już 1 stycznia 1965 r. Biorąc to wszystko pod uwagę należy stwierdzić, że z mających tu zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali, jednoznacznie wynika, iż prawem głównym jest prawo własności lokalu, a prawem akcesoryjnym i związanym z nim jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu. Brak wobec tego podstaw do uznania, że upływ terminu, na jaki ustanowiono prawo użytkowania wieczystego prowadzi do

wygaśnięcia prawa własności lokalu, a tym samym odrębna własność lokalu nie może być traktowana, jako własność ograniczona w czasie.

Wnioski wynikające z wykładni językowej znajdują silne wsparcie w wykładni systemowej, a także przemawiają za nimi ważne względy wynikające z wykładni funkcjonalnej oraz historycznej.

Jeżeli prawo własności lokalu nie wygasa na skutek upływu terminu, na jaki ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego gruntu, to oznacza, że własność lokalu jest własnością nieograniczoną w czasie. Takie pojmowanie odrębnej własności lokalu pozostaje w zgodzie z przyjmowaną w prawie polskim koncepcją własności, jako prawa jednolitego, bezterminowego i niepodzielonego. O tym, że prawo polskie nie akceptuje, co do zasady w odniesieniu do nieruchomości, konstrukcji własności czasowej, świadczy przewidziany w art. 157 § 1 k.c. zakaz przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. W tej sytuacji tworzenie w drodze wykładni ograniczonego w czasie prawa odrębnej własności lokalu, które gaśnie wraz wygaśnięciem użytkowania wieczystego gruntu, nie znajduje podstaw. To, że zgodnie z art. 235 § 2 k.c. prawo własności budynku gaśnie wraz z ustaniem prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym ten budynek został wzniesiony jest wyjątkiem ustawowym. Wyjątków nie można zaś interpretować rozszerzająco.

Bez znaczenia jest tu okoliczność, że odrębna własność dotyczy lokalu, który znajduje się w budynku, stanowiącym własność użytkownika wieczystego, która wygasła wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego. Regulacja prawna własności nieruchomości lokalowej i nieruchomości budynkowej w sytuacji, gdy z taką własnością wiąże się udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest budynek, znajduje się w odrębnych ustawach i zasadniczo różni się od siebie. Związanie własności budynku z prawem użytkowania wieczystego gruntu jest zapewne następstwem obowiązywania zasad jednolitego funduszy własności państwowej i szczególnej ochrony tej własności, które wpływały na treść norm prawnych i ich wykładnię w czasie, gdy uchwalano art. 235 § 2 k.c. Natomiast prawo odrębnej własności lokalu zostało uregulowane w aktualnym kształcie znacznie później, a wykładnia odnoszących się do niego przepisów

powinna uwzględniać standardy zawarte w Konstytucji RP, która przewiduje ochronę własności, bez względu na podmiot, któremu ona przysługuje.

Za uznaniem prawa własności lokalu za prawo główne przemawiają również ważne względy systemowe związane z podstawowymi konstrukcjami polskiego prawa rzeczowego. Prawo własności jest niewątpliwie najważniejszym prawem w katalogu tych praw. Prawo własności, niezależnie od tego czy dotyczy nieruchomości gruntowej, budynkowej albo lokalowej jest chronione jednakowo. Gdy rozważamy czy prawo to zależy od prawa stojącego niżej w hierarchii praw rzeczowych, czyli prawa użytkowania wieczystego należy przyznać prymat prawu własności. Uzależnianie bytu prawa własności lokalu, które jest prawem głównym od związanego z nim prawa użytkowania wieczystego, które jest prawem akcesoryjnym, byłoby zaprzeczeniem ustalonej hierarchii, w jakiej te prawa pozostają względem siebie. Ponadto, jak wiadomo, w polskim prawie obowiązuje zasad numerus clausus praw rzeczowych. Oznacza to, że mogą w obrocie występować tylko takie prawa, jakie aktualnie system prawa przewiduje i reguluje. W katalogu praw rzeczowych występuje tylko prawo własności, jako prawo, które nie jest ograniczone w czasie, brak zaś w nim własności czasowej, co powoduje, że tym bardziej nieuzasadnione byłoby przyjmowanie w drodze wykładni możliwości pojawienia się takiego prawa. W tym kontekście dodać trzeba, że przeciwko kreowaniu własności czasowej przemawia także wykładnia historyczna. Prawo polskie znało własność czasową, którą dopuszczał dekret z 11 października 1946 r. (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319). Ustawodawca w kodeksie cywilnym nie przyjął koncepcji własności czasowej. Wobec tego za niedopuszczalne należy uznać kreowanie takiej koncepcji w drodze wykładni sądowej.

Za traktowaniem odrębnej własności lokalu, jako prawa głównego i nieograniczonego w czasie, a nie prawa, które jest związane z prawem użytkowania wieczystego i gaśnie wraz z upływem terminu, na jaki to prawo ustanowiono, przemawia także powinność interpretowania norm zawartych w ustawach zwykłych zgodnie z Konstytucją, która jest najwyższym prawem (art. 8) i wnioski wynikające z zawartych w niej przepisów muszą być uwzględniane przy wykładni ustaw zwykłych. Z art. 64 ust. 3 Konstytucji wynika, że własność

może być ograniczana tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Bez wyraźnego przepisu ustawy nie można wobec tego uznać, że prawo własności lokalu wygasa. Ustawa (art. 235 § 2 k.c.) przewiduje ograniczenie w czasie, ale tylko własności budynków, a nie lokali. Wykładnia prowadząca do stwierdzenia, że odrębna własność lokalu może przybrać postać prawa ograniczonego w czasie, już z tego względu jest niedopuszczalna. Ponadto uznanie, że własność lokalu wygaśnie narusza istotę tego prawa. Polskie prawo przyjmuje koncepcję romańską własności, jako prawa jednolitego, które nie może być podzielone, co do treści. Ograniczenie prawa odrębnej własności lokalu w czasie godziłoby w istotę tego prawa, które jest prawem bezterminowym. Podkreślić należy, że odrębna własność lokalu jest prawem własności w rozumieniu art. 64 Konstytucji, brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do różnicowania przewidzianej w niej ochrony prawa własności ze względu na rodzaj nieruchomości, której ona dotyczy. Odnosi się ona wobec tego zarówno do odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jak i lokalu użytkowego.

Warto również zauważyć, że odrębna własność lokalu jest jednym ze sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Rozważany problem z reguły będzie dotyczył zaś odrębnej własności lokali mieszkalnych. W art. 75 Konstytucji zobowiązano władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Wprawdzie w przepisie tym mowa jest o prowadzeniu polityki przez władze publiczne, ale w doktrynie przyjmuje się trafnie, że obowiązek przewidziany w nim spoczywa także na sądach w procesie stosowania prawa. Wykładnia zmierzająca do uznania, że prawo własności lokalu jest prawem bezterminowym, którego los nie jest związany z wygaśnięciem prawa użytkowania gruntu sprzyja utrzymaniu własnego mieszkania. Przyjęcie stanowiska odmiennego, czyli że prawo własności lokalu wygasa, prowadziłoby do pozbawienia własnego mieszkania, co w oczywisty sposób byłoby sprzeczne z art. 75 ust. 1 Konstytucji.

Jak się okazuje, proponowana wykładnia przepisów ustawy o własności lokali ma nie tylko silne oparcie w wykładni językowej art. 3 ust. 1 i art. 3a ust. 1 u.w.l., ale jest także zgodna ze standardami przewidzianym w Konstytucji.

Dodatkowo przemawiają za nią również ważne względy społeczne. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w formie odrębnej własności lokali w budynkach posadowionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste jest zjawiskiem masowym. Proponowana wykładnia przepisów wchodzących w grę ustaw prowadzi do stabilizacji sytuacji właścicieli lokali. Odmienne stanowisko powodowałoby zaś trudny do zaakceptowania skutek w postaci utraty przez właściciela lokalu przysługującego mu prawa. Dodać należy, że inaczej niż przy utracie prawa własności budynku na mocy art. 235 § 2 k.c., gdy właścicielowi przyznano wyraźne prawo od wynagrodzenia (art. 33 ust. 2 u.g.n.), właścicielowi lokalu, który utraciłby swoje prawo w istocie *ex lege*, żaden przepis nie przyznaje roszczenia o wynagrodzenia. Jak trafnie podniesiono w doktrynie pozostawałoby mu roszczenie o odszkodowanie za legalnie wyrządzoną szkodę w postaci wywłaszczenia go z prawa własności lokalu. Także po stronie właścicieli gruntu, wygaśnięcie praw właścicieli lokali rodziłoby konieczność ponoszenia kosztów należnego im odszkodowania, a także kosztów ponownego ustanowienia odrębnej własności lokali. Takich, w istocie zupełnie zbędnych problemów, unika się przyjmując proponowaną wykładnię wchodzących w grę przepisów ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zmierza ona, w sytuacji upływu terminu, na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste do zachowanie prawa własności lokalu, a także do zachowania prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Przyjęcie, że użytkowanie wieczyste ulegnie w takiej sytuacji przedłużeniu, a właściwie zamieni się w prawo bezterminowe, nie ma wyraźnego uzasadnienia w ustawie. Taka wykładni przepisów wspomnianych ustaw pozwala uniknąć naruszenia podstawowych założeń konstrukcji prawa własności przyjmowanych w polskim prawie przede wszystkim, że własność jest prawem bezterminowym. Dodać należy, że uznanie prymatu prawa użytkowania wieczystego i wygaśnięcia odrębnej własności lokalu byłoby niezgodne ze standardami konstytucyjnymi oraz podstawowymi założeniami polskiego prawa rzeczowego. Dostrzegając tę słabość proponowanej wykładni, która przyjmuje priorytet prawa własności, kosztem naruszenia konstrukcyjnych założeń prawa użytkowania wieczystego, warto zwrócić uwagę, że to sam ustawodawca może zapobiec tym następstwom.

Gdy gaśnie prawo użytkowania wieczystego, to właściciel lokalu może mieć udział w prawie własności gruntu. Wystarczy zatem, aby ustanowić taki mechanizm. W tym kontekście należy zauważyć, że ustawodawca stworzył już podstawy do zamiany prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Takie podstawy znajdują się w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., poz. 83). Kompleksowo kwestię tę może rozwiązać projektowana ustawa o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów. Należy także zwrócić uwagę, że omawiany problem odnosi się nie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach posadowionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, ale tylko do tych, w których nie skorzystano z przedłużenia terminu, na jaki ustanowiono takie użytkowanie. Będzie to zapewne tylko znikoma liczba właścicieli lokali spośród lokali znajdujących się w budynkach posadowionych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste.

Przedstawioną wyżej wykładnię przepisów, regulujących skutki wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu dla bytu prawnego odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na tym gruncie, podziela także orzecznictwo i część doktryny, szczególnie autorzy, którzy zabierali głos na ten temat już po wejściu w życie Konstytucji RP.

Oprócz wypowiedzi jednoznacznie wskazujących, że standardy konstytucyjne zostaną zachowane tylko wtedy, gdy przyjmuje się, że własność lokalu nie wygasa wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego gruntu, w którym właściciel lokalu posiada udział, pojawiła się także koncepcja zróżnicowania sytuacji właściciela lokalu. Wiąże się ona z konstatacją, że odrębną własność lokalu może ustanowić właściciel gruntu, na którym posadowiony jest budynek lub użytkownik wieczysty w czasie, gdy przysługiwała mu własność budynku. W doktrynie wyróżniono w związku z tym dwie różne sytuacje w zależności od tego, kto ustanowił odrębną własność lokalu, właściciel gruntu, czy użytkownik wieczysty. Gdy odrębną własność ustanowił właściciel gruntu, to uznano, że własność lokalu trwa dalej po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, które staje się wtedy prawem bezterminowym. Natomiast, jeżeli odrębną własność lokalu ustanowił użytkownik

wieczysty, to ze względu na to, że ma on ograniczone w czasie prawo do gruntu, prawo własności lokalu powinno wygasać wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego. Brak jednak podstaw prawnych dla różnicowania prawa własności lokalu, zważywszy, że Konstytucja w równym stopniu chroni każdy rodzaj własności, a ograniczenia tego prawa muszą mieć podstawę w ustawie i nie mogą godzić w jego istotę (art. 64 ust. 3).

Również w orzecznictwie, jak już wskazano, reprezentowane jest stanowisko przyznające wyraźny prymat prawu własności lokalu. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 234/08 (niepubl.) stwierdził, że regulacja zawarta w art. 3 ust. 1 u.w.l. realizuje konstytucyjnie gwarantowaną ochronę własności lokalu i wynika z niej, iż upływ terminu, na jaki ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, nie powoduje wygaśnięcia prawa własności lokalu. Udział w użytkowaniu wieczystym jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu. Dopóki trwa własność lokalu nie może dojść do wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem głównym, zaś udział w użytkowaniu wieczystym, jako prawo związane i akcesoryjne powinien dzielić los prawa własności lokalu. Pogląd, zgodnie z którym prawo własności lokalu jest prawem głównym w stosunku do udziału w prawie do nieruchomości wspólnej wyraził Sąd Najwyższy już w wyroku z dnia 7 stycznia 2004 r., III CK 186/02 (niepubl.). Natomiast w postanowieniu z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 119/12 (OSNC - ZD 2010/A, poz. 23) Sąd Najwyższy stwierdził, że udział w nieruchomości wspólnej stanowi część składową prawa własności lokalu.

W orzecznictwie i doktrynie wyraźnie wyodrębnić można dwa poglądy na temat wykładni przepisów właściwych dla oceny skutków wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu dla prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na takim gruncie. Analiza argumentów przytaczanych za każdym z tych poglądów prowadzi do wniosku, że ich akceptacja prowadzi do naruszenia założeń konstrukcyjnych jednego z wchodzących w grę praw. Uznanie, że prawo własności lokalu w takiej sytuacji wygasa, prowadzi do konieczności przyznania, że w prawie polskim może istnieć własność czasowa. Dodać należy, że następowałoby ograniczenie istoty prawa własności bez podstawy ustawowej, co jest wyraźnie sprzeczne z art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Natomiast akceptacja tego, że prawo własności lokalu trwa nadal prowadzi do konieczności uznania ograniczonego w czasie prawa użytkowania wieczystego, za prawo bezterminowe, skoro ma ono trwać tak długo, jak trwa prawo własności lokalu. Ważąc argumenty za jednym i drugim stanowiskiem należy wskazać, że wykładnia językowa, systemowa, celowościowa i historyczna właściwych przepisów ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że należy opowiedzieć się za poglądem przyjmującym, iż pomimo wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego prawo własności lokalu nie wygasa.

Za takim poglądem przemawia nie tylko literalna wykładania przepisów art. 3 ust. 1 i 3a ust. 1 u.w.l., ale także zgodność tej wykładni ze standardami konstytucyjnymi. W świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji brak podstaw do kreowania w drodze wykładni sądowej prawa własności ograniczonego w czasie, zaś art. 75 ust. 1 Konstytucji wyraźnie nakazuje dokonywanie wykładni, której rezultatem ma być ochrona prawa własności lokalu, a nie jego unicestwienie. Jeżeli dodać do tego, że uznanie, iż własność lokalu wygasa prowadzi do poważnych komplikacji po stronie właściciela lokalu i właściciela gruntu oraz narusza podstawowe instytucje prawa rzeczowego, takie jak numerus clausus praw rzeczowych, a także hierarchię tych praw, to akceptacja poglądu, że własność lokalu trwa pomimo wygaśnięcia prawa użytkowania gruntu, wydaje się konieczna. Wniosek taki jest tym bardziej uzasadniony, że przedłużenie ex lege czasu trwania prawa użytkowania wieczystego nie ma wprawdzie wyraźnej podstawy normatywnej, ale da się obronić mając na uwadze dwie okoliczności. Po pierwsze, sam ustawodawca stwarza podstawy do tego, aby prawo użytkowania wieczystego stało się w istocie bezterminowe, przyznając użytkownikowi wieczystemu roszczenie o jego przedłużenie oraz ograniczając możliwość nieuwzględnienia takiego roszczenia do ważnych względów. Po drugie, już istniejąca regulacja oraz projektowana stwarzają wyraźne podstawy do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Wreszcie nie bez znaczenia jest też to, iż od pewnego czasu ustanowienie odrębnej własności lokalu nie może prowadzić do ustanowienia udziału w prawie użytkowania

wieczystego gruntu, jeżeli z istniejącą już odrębną własnością lokalu związany jest udział we współwłasności gruntu (art. 3a ust. 1 pkt 1 u.w.l.).

Mając powyższe na względzie, chociaż za każdą z omawianych propozycji przemawiają pewne argumenty, to należy stwierdzić, że opowiedzenie się za nadaniem prawa użytkowania wieczystego charakteru dominującego i wygaszenie w związku z jego ustaniem prawa własności lokalu, nie znajduje wyraźnych podstaw, tym bardziej, że wymagałoby to odejścia od literalnej wykładni przepisów ustawy o własności lokali i dokonywanie wykładni wbrew temu, co wynika z art. 64 ust. 3 i art. 75 ust. 1 Konstytucji. Natomiast traktowanie prawa odrębnej własności lokalu jako prawa głównego i w konsekwencji uznanie, że związany z nim udział w użytkowaniu wieczystym gruntu jest prawem akcesoryjnym, które trwa tak długo jak własność lokalu, znajduje nie tylko wyraźne wsparcie w wykładni wchodzących tu w grę przepisów, ale w konsekwencji prowadzi do łatwiejszych do zaakceptowania konsekwencji. Uznanie, że odrębna własność lokalu wygasa prowadziłoby do pozbawienia właściciela jego prawa. Natomiast dopuszczając przedłużenie prawa użytkowania wieczystego naruszamy tylko prawo właściciela gruntu w ten sposób, że musi on dalej znosić obciążenie jego gruntu, ale otrzymuje z tego tytułu opłatę. Jest to, więc o wiele łagodniejsze ograniczenie niż w przypadku pozbawienia właściciela lokalu przysługującego mu prawa, które z reguły jest następstwem przypadkowego przeoczenia konieczności zgłoszenia wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego. Dopuszczalność takiego ograniczenia ma swoje dodatkowe uzasadnienie, gdyż dotyczy szczególnego właściciela, jakim jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, na które to podmioty Konstytucja i przepisy szczególne nakładają obowiązek dążenia do zapewnienia mieszkania i przeciwdziałania bezdomności. Pozbawienia własności z reguły będzie dotyczyło zaś lokalu mieszkalnego i prowadziłoby nie do przeciwdziałania bezdomności, ale ją kreowało.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji uchwały.