



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

16 kwietnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki

SSN Robert Stefanicki (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 16 kwietnia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Z. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 10 grudnia 2020 r., VII AGa 2096/18,

w sprawie z powództwa Z. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko N. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. (poprzednio T. spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością w K.)

o wydanie nieruchomości,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Robert Stefanicki

Kamil Zaradkiewicz

Mariusz Załucki

(R.N.)

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w Warszawie po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2020 r. sprawy z powództwa Z. sp. z o.o. (dalej jako powódka) przeciwko T. sp. z o.o. (dalej jako: pozwana) o wydanie nieruchomości na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 9 maja 2018 r. oddalił apelację i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 11 250 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Powódka wniosła o nakazanie pozwanej wydania powódce oznaczonej w pozwie nieruchomości położonej w W. o łącznej powierzchni 72321 m². W uzasadnieniu pozwu wskazano, że sporna nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, a powódce przysługuje do niej prawo użytkowania wieczystego. Osią sporu stron w przedmiotowej sprawie była ocena umowy odpłatnego użytkowania, okresu jej trwania 55 lat i zakresu wynikających z niej uprawnień. Z umowy pozwana wywodzi skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, tj. ograniczone prawo rzeczowe użytkowania w rozumieniu art. 252 k.c. w zw. z art. 265 § 1 k.c., jako że użytkowanie obciąża prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności związanych z nim budynków.

Powódka kwestionowała tytuł prawny pozwanej do spornej nieruchomości, wskazując, że umowa odpłatnego użytkowania była nieważna w zakresie, w jakim miała ustanawiać ograniczone prawo rzeczowe. Powódka twierdziła, że umowa została zawarta w celu obejścia prawa (art. 58 § 1 k.c.) w zakresie wykorzystania maksymalnego czasu jej trwania w okolicznościach wiążącej zasadą ograniczonej trwałości stosunków obligacyjnych (art. 353¹ k.c. w zw. z art. 365¹ k.c.).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, gdyż nie ma ono uzasadnionych podstaw oraz zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania.

Wyrokiem z 9 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 14 434 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok został wydany na podstawie następującego stanu faktycznego i prawnego.

Powódce przysługuje do przedmiotowej nieruchomości użytkowanie wieczyste. Poprzednik prawny powódki nabył użytkowanie wieczyste nieruchomości 5 grudnia 1990 r. Poprzednicy prawni stron – Z.1 S.A. oraz H. zawarli 30 stycznia 1997 r. umowę odpłatnego użytkowania. W rozumieniu § 1 tej umowy, spółka Z.1 ustanowiła na rzecz H. użytkowanie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo użytkowania znajdujących się na tym gruncie budynków i budowli, przy czym wykonywanie tego prawa ograniczono do części nieruchomości.

Z treści zawartego porozumienia wynika, że H. zawarł umowę w celu przeznaczenia gruntu na centrum handlowo-usługowe. Umowa została zawarta na okres 55 lat z zastrzeżeniem, że przez ten czas Z.1 rezygnuje z uprawnienia do jej wypowiedzenia, z wyjątkiem zaległości z zapłatą czynszu za okres przynajmniej 3 miesięcy.

Z.1 oraz Z. 6 lutego 2001 r. zawarły umowę przeniesienia praw do użytkowania, a z kolei powódka oraz H. 6 czerwca 2001 r. zawarły umowę identyfikowaną jako „Zmiana umowy użytkowania”.

Pismem z 2015 r. Z. wezwała T. do wydania nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy odpłatnego użytkowania w oznaczonym terminie oraz złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umów korzystania przez pozwaną z nieruchomości. W treści przedmiotowego pisma zaznaczono, że umowa odpłatnego użytkowania zawarta została w celu obejścia prawa i w zawiązku z tym pozostaje ona w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Pismem z 21 września 2015 r. pozwana odmówiła zwrotu nieruchomości oraz wskazała, że umowa odpłatnego użytkowania z 30 stycznia 1997 r. stanowi skuteczne źródło jej praw do nieruchomości. Żądanie wydania nieruchomości zostało oparte na błędnym przyjęciu przez stronę skarżącą nieważności umowy odpłatnego użytkowania, jaką zawarły strony 30 stycznia 1997 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Kwestie sporne dotyczyły charakteru i znaczenia umowy odpłatnego użytkowania oraz jej istoty prawnej. Powódka wskazywała, że przedmiotowa umowa nie mogła doprowadzić do powstania takiego prawa, bowiem należy uznać ją za nieważną w zakresie, w jakim miała prowadzić do zastąpienia dotychczasowego stosunku

najmu ograniczonym prawem rzeczowym w postaci użytkowania. Sąd Okręgowy w oparciu o analizę zgromadzonego materiału zakwalifikował ją jako umowę odpłatnego użytkowania zawartą w formie aktu notarialnego. Dokonując wykładni art. 65 § 2 k.c., Sąd pierwszej instancji odwołał się do językowych reguł znaczeniowych i zgodnego zamiaru stron. W ocenie Sądu, z treści zawartej umowy jednoznacznie wynika, że strony wyraziły wolę ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Ma tu też zastosowanie art. 252 k.c., zgodnie z którym rzecz można obciążyć prawem jej używania i pobierania pożytków. W konsekwencji umowa została skutecznie zawarta, zarówno z formalnego, jak i materialnego punktu widzenia. Nie ma w niej postanowień, które miałyby uzasadniać jej nieważność, gdyż zawierała elementy przedmiotowo istotne do kwalifikowania jej jako umowy ograniczonego prawa rzeczowego użytkowania obciążającego określony przedmiot, a taka umowa pozwala zakwalifikować czynność prawną jako umowę o ustanowienie użytkowania na użytkowaniu wieczystym.

Sąd Okręgowy w oparciu o oświadczenia złożone przez powódkę stwierdził, że strony miały świadomość charakteru łączącego je stosunku jako umowy użytkowania. Odniósł się także do zarzutów powódki wskazujących na pozorny charakter zawieranej umowy w celu obejścia prawa. W ocenie Sądu a quo twierdzenia te nie zostały umocowane stosownymi dowodami. W świetle przepisów Kodeksu cywilnego nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Z art. 83 § 2 k.c. wynika wprost, że pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie takiego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji na uwzględnienie nie zasługiwał także argument powódki, że formuła prawa rzeczowego jako sposobu korzystania z rzeczy nie była dla stron kluczowa. Faktem jest, że porozumienie to zawarte zostało w związku ze sformułowaniem roszczeń reptrywatyzyjnych. Prawo odpowiadające treścią prawu użytkowania ustanowionemu na podstawie umowy miało zostać ustanowione wyłącznie w wypadku, gdyby Z.1 uzyskała w stosunku do działki nr [...] tytuł prawny inny niż prawo własności. Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że powódka zarzut nieważności przedmiotowej umowy sformułowała po ponad dziewiętnastu

latach od jej zawarcia i wykonywania najpierw przez Z.1, a następnie po ponad piętnastoletnim okresie przez nią. Umowa użytkowania jest w pełni ważna i stanowi skuteczne źródło przysługującego pozwanej prawa użytkowania. Strony umowy, zgodnie z art. 353 k.c. ułożyły stosunek prawny według swego uznania, a postanowienia przedmiotowej umowy nie sprzeciwiają się właściwości stosunku użytkowania, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W związku z tym nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa i wydania nieruchomości powódce na podstawie art. 222 k.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, która zaskarżyła wyrok w całości. Zarzuciła mu naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 i 233 § 2 k.p.c. art. 227 i art. 278 k.p.c. w związku z art. 58 § 1 i 2 k.c. oraz 65 § 2 k.c., art. 328 § 2 k.p.c. W zakresie naruszenia przepisów prawa materialnego powołano m.in. naruszenie art. 56 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c.

Wobec tak sformułowanych zarzutów powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez nakazanie pozwanej wydanie spornej nieruchomości zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosł o oddalenie apelacji w całości.

Sąd drugiej instancji uznał wniesioną apelację za bezzasadną i w związku z tym podlegającą oddaleniu.

Sąd ad quem podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne. Podkreślił, że nie można zaskarżonemu wyrokowi zarzucić podniesionego w apelacji naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

W ocenie Sądu zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego okazały się niezasadne.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, iż bezsporną kwestią pozostaje zawarcie przez

pozwana ze Z.1 S.A. umowy użytkowania na prawie użytkowania wieczystego i umowa ta w dalszym ciągu wiąże strony.

Sąd Apelacyjny wskazał, że apelacja zasługiwała na oddalenie z dwóch niezależnych podstaw, to jest, że umowa zawarta pomiędzy poprzednikami prawnymi stron dotyczyła ustanowienia użytkowania w rozumieniu art. 252 k.c. na przysługującym Z.1 prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz znajdujących się na nim budynków i budowli. Drugim zdarzeniem było dokonanie określonej czynności prawnej, tj. zawarcie umowy. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym. Z powyższego wynika, że do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego wymagany jest nie tylko wpis do księgi wieczystej, ale też posiadanie określonego prawa. Także dla ustanowienia użytkowania na użytkowaniu wieczystym niezbędny jest wpis do księgi wieczystej – wbrew opinii powódki – o charakterze konstytutywnym.

Sąd Apelacyjny rację przyznał powódce w zakresie, w jakim twierdziła ona, że na gruncie prawa rzeczowego, odmiennie niż w prawie zobowiązań, obowiązuje zasada zamkniętego katalogu (numerus clausus) praw rzeczowych. Zasadniczą rolę tutaj odgrywają normy prawne o charakterze bezwzględnie wiążącym, co w sposób istotny ogranicza strony przy kształtowaniu treści wiążącego je stosunku prawnego, ale w żadnym wypadku nie pozwala na przyjęcie, że strony zawierając umowę użytkowania na użytkowaniu wieczystym, naruszyły wskazane zasady, a zwłaszcza zmierzały do ukształtowania nowego prawa rzeczowego lub nadanie takiej treści użytkowaniu, które pozostawałoby w kolizji z modelem ustawowym.

Sąd odwoławczy podkreślił, że nie można zawartej pomiędzy stronami umowy użytkowania uznać za nieważną z uwagi na kwestionowanie czasu jej trwania. Należy mieć tu na względzie okoliczność, że przepisy kodeksu cywilnego odnoszące się do użytkowania nie określają jej maksymalnej długości. Powódka pominęła fakt, że zasadniczo okres użytkowania wieczystego wynosi 99 lat i trudno z niego wyprowadzić wniosek co do czasu, na jaki może być ustalona umowa o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Z pewnością umowa ta zapewniała stabilizację z uwagi na niestosowanie do niej art. 365¹ k.c. Wykorzystanie konstrukcji umowy

użytkowania można traktować jako decyzję biznesową, a nie jak wskazuje powódka obejście prawa. Na marginesie rozważań podniesiono, że z opinii świadków wynikał brak zainteresowania nieruchomością, gdyż nie stanowiła ona w tym czasie atrakcyjnej propozycji rynkowej. W wyniku zawartej umowy strona oddająca prawo w użytkowanie pozbywała się poważnego problemu związanego z zarządzaniem tą nieruchomością, a jednocześnie jak na czasy zawarcia umowy użytkowania uzyskała korzystne jej warunki.

Sąd wskazał ponadto, że dla kwalifikacji umowy zawartej 30 stycznia 1997 r. nie ma znaczenia fakt, że przez czas trwania użytkowania powódka została pozbawiona możliwości wypowiedzenia umowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można uznać, że przy zawieraniu umowy ustanowienia użytkowania doszło do naruszenia art. 244 k.c. w zw. z art. 252 k.c. czy też niewłaściwego zastosowania art. 353¹ k.c. Przedmiotowej umowy nie można również uznać za sprzeczną z art. 267 k.c. W jego świetle użytkownik obowiązany jest zachować substancję rzeczy oraz dotychczasowe jej przeznaczenie. Istotne jest również to, że w wypadku przedmiotowej umowy mamy do czynienia z ustanowieniem użytkowania nie na rzeczy, ale na prawie. Stąd zastosowanie ma art. 265 § 2 k.c. statuujący zasadę odpowiedniego stosowania do użytkowania praw przepisów o użytkowaniu rzeczy.

Sąd Apelacyjny odniósł się także do kwalifikacji przedmiotowej umowy jako stanowiącej obejście prawa lub zawieranej dla pozoru. Powódka, zarzucając pozorność umowy zawartej między stronami, nie wskazała, jaki cel miałyby Z.1, aby pod pozorem umowy użytkowania zawrzeć jakąkolwiek umowę obligacyjną. W szczególności kwalifikacja jest wątpliwa, zważywszy, że umowa odpłatnego użytkowania stwarza możliwości korzystania ze znacznie większej powierzchni i stabilizacji wiążącego stronę stosunku prawnego ze względu na czas trwania takiej umowy. O zawarciu umowy mającej na celu obejście ustawy można mówić, dopiero gdy czynność taka prowadzi do uniknięcia zakazów, nakazów lub obciążeń wynikających z przepisu ustawy i z takim zamiarem byłaby zawierana. W niniejszej sprawie strony zmierzały do wyboru takiej konstrukcji prawnej, która będzie najpełniej chroniła ich interesy.

Sąd odwoławczy stwierdził, że powódka sformułowała zarzut naruszenia

prawa materialnego poprzez błędną ocenę ważności zawartej umowy, podczas gdy powinna być ona uznana za nieważną ze względu na sprzeczność dokonywanej czynności z zasadami współżycia społecznego oraz z właściwością stosunku prawnego, gdyż układ praw i obowiązków przewidziany umową prowadzi nieuchronnie do rażącej nieekwiwalentności świadczeń, istotnej nierównowagi kontraktowej poprzez znaczne uprzywilejowanie jednej strony stosunku przy jednoczesnym związaniu drugiej szeregiem obowiązków o charakterze obligacyjnym na okres 55 lat bez możliwości wypowiedzenia jej przez Z.1. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzutu tego również nie można podzielić, zważywszy, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że umowa była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a przy jej zawarciu doszło do rażącej nieekwiwalentności świadczeń przesądzającej o istotnej nierównowadze w położeniu stron. Oceniając stan istotnej nierównowagi, wspomnianą rażącą nieekwiwalentność świadczeń należy za podstawę brać stan z chwili zawarcia umowy (wyrok Sądu Najwyższego z 14 września 2016 r., III CSK 339/15).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego szereg okoliczności przemawia za przyjęciem, że umowa nie była rażąco nieekwiwalentna dla Z.1, gdy w przypadku podwyższenia opłat z tytułu użytkowania zabezpieczała ich interesy. Także powódka miała zagwarantowane, iż suma opłat ponoszonych przez nią na rzecz podmiotów trzecich z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nie będzie wyższa od wysokości opłacanego przez pozwanego czynszu. Zgodność dokonywanych czynności z zasadami współżycia społecznego jest zawsze kwestią kontekstu i okoliczności danego wypadku. Konstrukcja tej klauzuli generalnej pozostaje w nierozłącznym związku z konkretnymi okolicznościami faktycznymi.

Zgodnie z zawartym w apelacji wnioskiem Sąd odwoławczy zbadał zasadność postanowienia Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku dowodowego powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Apelujący zarzucał w tym zakresie naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 227 i art. 278 k.p.c. w związku z art. 58 § 1 i 2 k.c. oraz 65 § 2 k.c., podczas gdy dowód z opinii biegłego dotyczyłby faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie oceny zawarcia umowy w celu obejścia prawa oraz rażącej nierównowagi stron i nieekwiwalentności świadczeń w umowie odpłatnego użytkowania, a okoliczności te wymagały

wiadomości specjalnych. Zdaniem Sądu odwoławczego wniosek ten trafnie został przez Sąd pierwszej instancji oddalony, albowiem nie dotyczył on okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, zmierzał jedynie do bezzasadnego przedłużenia prowadzonego postępowania (art. 217 § 3 k.p.c.).

Sąd ad quem nie podzielił także zarzutu naruszenia art. 56 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c.

Wszechstronna analiza stosunków prawnych stron nie pozwala na przyjęcie, że umowa z 30 stycznia 1997 r. nie doprowadziła do wykreowania po stronie pozwanej prawa użytkowania na użytkowaniu wieczystym przysługującym aktualnie powódce. Sformułowany w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy tego przepisu był – zdaniem Sądu odwoławczego – całkowicie nietrafny. Powyższe zaś na zasadzie art. 385 k.p.c. musiało skutkować oddaleniem apelacji powódki jako bezzasadnej.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości.

Skarżąca zarzuciła orzeczeniu Sądu drugiej instancji naruszenie prawa materialnego, to jest art. 3 ust. 1 w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) i art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99 ze zm.) poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że domniemanie istnienia prawa wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w przypadku wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania obciążającego prawo użytkowania wieczystego może być wzruszone wyłącznie w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), co w ocenie Sądu Apelacyjnego wynika z konstytucyjnego charakteru wpisu do księgi wieczystej ustanowienia użytkowania na użytkowaniu wieczystym (art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), podczas gdy obalenie takiego domniemania odnoszącego się do ograniczonego prawa rzeczowego –

użytkowania może nastąpić zarówno w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., jak i w każdym innym postępowaniu, w którym istnienie prawa wpisanego do księgi wieczystej jest przesłanką rozstrzygnięcia – w rezultacie Sąd Apelacyjny błędnie ocenił, że powód nie może dochodzić wydania nieruchomości bez wcześniejszego wzruszenia domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w trybie postępowania przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.; naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i 49 u.k.w.h. i art. 626⁸ § 6 k.p.c. w zw. z art. 234 k.p.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że konstytucyjny wpis do księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania ustanowionego na użytkowaniu wieczystym jest orzeczeniem wiążącym inne sądy w taki sposób, że wzruszenie domniemania istnienia prawa wynikające ze wpisu do księgi wieczystej może być przeprowadzone wyłącznie w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), a nie jest możliwe w postępowaniu windykacyjnym o wydanie nieruchomości z powództwa użytkownika wieczystego przeciwko wpisanemu do księgi wieczystej użytkownikowi, podczas gdy domniemanie istnienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania obciążającego użytkowanie wieczyste wynikające z konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej może być obalone w każdym postępowaniu sądowym, w którym istnienie prawa jest przesłanką rozstrzygnięcia, a wzruszenie takiego domniemania nie uchybia mocy wiążącej wpisu konstytucyjnego, bowiem wywołuje skutek tylko pomiędzy stronami danego sporu – w rezultacie, zdaniem strony skarżącej kasacyjnie, Sąd Apelacyjny błędnie uznał, że powód nie może dochodzić zwrotu spornej nieruchomości bez uprzedniego wzruszenia wpisu w księdze wieczystej, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ stanowiło jedną z głównych przyczyn oddalenia apelacji powoda.

Ponadto skarżąca zarzuciła orzeczeniu Sądu ad quem naruszenie art. 284 k.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 267 § 1 k.c. z art. 244 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że ustanowione na rzecz osoby prawnej - spółki handlowej użytkowanie obciążające prawo użytkowania wieczystego i związane z nim prawo własności budynków może być ustanowione w celu realizacji inwestycji i następnie

jej eksploatacji, w tym z prawem do wyburzania istniejących zabudowań, dokonywania zmian w przedmiocie użytkowania i budowy nowych obiektów, podczas gdy takie ukształtowanie prawa użytkowania jest sprzeczne z ustawową konstrukcją użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego, zasadą nieingerencji w substancję rzeczy oraz obowiązkiem zachowawczego korzystania z przedmiotu użytkowania, a w konsekwencji takie ukształtowanie prawa użytkowania jest sprzeczne z ustawą i stanowi czynność nieważną – w rezultacie Sąd Apelacyjny błędnie ocenił, że sporna umowa odpłatnego użytkowania, z której pozwany wywodzi swoje prawo do spornej nieruchomości, doprowadziła do skutecznego ustanowienia użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego; art. 284 k.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 266 k.c. z art. 244 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że użytkowanie na rzecz osoby prawnej - spółki handlowej w celu prowadzenia działalności gospodarczej może być ustanowione na dowolnie długi okres, w tym na okres 55 lat, podczas gdy z odpowiedniego stosowania art. 266 k.c. do użytkowania przez osoby prawne (inne niż rolnicze spółdzielnie produkcyjne) w zw. z art. 284 k.c. oraz właściwości stosunku należy wywodzić, że do użytkowania przez osoby prawne zastosowanie znajduje zasada ograniczonego obowiązywania w czasie stosunków cywilnoprawnych, zgodnie z którą niedopuszczalne jest ustanowienie użytkowania na czas nieograniczony lub z nadmiernie odległym terminem końcowym, w tym niedopuszczalne jest ustanowienie użytkowania na okres 55 lat bez możliwości wcześniejszego zakończenia stosunku przez użytkownika wieczystego – w rezultacie Sąd Apelacyjny błędnie ocenił, że sporna umowa odpłatnego użytkowania zawarta na okres 55 lat doprowadziła do skutecznego ustanowienia użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego na tak długi okres, podczas gdy umowa taka jest sprzeczna z ustawą i nieważna; art. 284 k.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 244 k.c. oraz art. 353¹ k.c., art. 365¹ k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że strony umowy użytkowania mogą w ramach tej umowy uregulować dodatkowe prawa i obowiązki o charakterze obligacyjnym niemieszczące się w ustawowej konstrukcji użytkowania, w tym zobowiązanie do nieobciążania przedmiotu użytkowania, prawo pierwokupu, a także

w sposób dowolny uregulować inne kwestie o charakterze obligacyjnym, w tym zobowiązanie do uiszczania czynszu, prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zobowiązania dotyczące ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością w sposób bezterminowy lub na dowolnie długi okres (w tym na cały 55-letni okres użytkowania) bez prawa wypowiedzenia, podczas gdy taka wykładnia sprzeczna jest z zasadą zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych i ograniczonej swobody umów w zakresie prawa rzeczowego, a także z bezwzględnie obowiązującymi zasadami dotyczącymi stosunków obligacyjnych, w tym z zasadą ograniczonego obowiązywania w czasie stosunków obligacyjnych o charakterze ciągłym – w rezultacie Sąd Apelacyjny błędnie ocenił, że sporna umowa kształtująca stosunek prawny w sposób wykraczający poza dopuszczalne granice modyfikacji ustawowych typów ograniczonych praw rzeczowych doprowadziła do skutecznego ukształtowania prawa rzeczowego, podczas gdy umowa taka jest sprzeczna z ustawą i jako taka jest nieważna; art. 58 § 1 w zw. z art. 353¹ k.c. i art. 365¹, 661 i 695 k.c. w zw. z art. 284 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że umowa użytkowania zawarta na okres 55 lat w celu realizacji i prowadzenia na nieruchomości działalności gospodarczej - centrum handlowo-usługowego w zamian za czynsz nie prowadzi do obejścia zasady ograniczonego obowiązywania w czasie stosunków zobowiązaniowych, ani przepisów o maksymalnym terminie, na jaki czas oznaczony może być zawarta umowa najmu lub dzierżawy, podczas gdy taka umowa wywołuje skutki równoważne z ustanowieniem zobowiązania o charakterze ciągłym o właściwościach zbliżonych do najmu i dzierżawy z nadmiernie długim czasem trwania bez prawa wypowiedzenia, a przez to skutkuje obejściem zasady ograniczonego obowiązywania w czasie stosunków zobowiązaniowych i powoduje nieważność czynności prawnej – w rezultacie Sąd Apelacyjny błędnie ocenił, że sporna umowa odpłatnego użytkowania, z której pozwany wywodzi swój tytuł prawny do spornej nieruchomości, jest ważna, podczas gdy należało tę umowę uznać za nieważną jako zmierzającą do obejścia prawa.

Sąd Najwyższy postanowieniem z 14 czerwca 2023 r. zawiesił postępowanie w sprawie do czasu rozstrzygnięcia pytania prawnego przedstawionego postanowieniem Sądu Najwyższego z 17 marca 2023 r. (II CSKP 1371/22, art. 177

§ 1 pkt 1 k.p.c.).

Uchwałą z 10 października 2024 r., III CZP 44/23, Sąd Najwyższy stwierdził, że 1. Żądanie sędziego lub wniosek o wyłączenie sędziego od rozpoznania sprawy oparte wyłącznie na okolicznościach towarzyszących powołaniu tego sędziego nie wywołuje skutków prawnych; w takiej sytuacji stosuje się per analogiam art. 531 § 2 i 3 k.p.c. 2. W razie uwzględnienia żądania lub wniosku, o których mowa w punkcie 1, postanowienie o wyłączeniu sędziego podlega uchyleniu na podstawie art. 359 § 2 k.p.c. 3. Rozpoznanie sprawy przez sąd w składzie bez sędziego, co do którego wydano postanowienie o wyłączeniu na podstawie żądania lub wniosku, o których mowa w punkcie 1, prowadzi do sprzeczności składu sądu orzekającego z przepisami prawa (art. 379 pkt 4 k.p.c.). 4. Nadaje uchwale moc zasady prawnej i ustala, że przyjęta w uchwale wykładnia prawa obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione argumenty i zarzuty okazały się zasadne.

Skarżąca w pierwszej kolejności zarzuciła wyrokowi Sądu odwoławczego naruszenie art. 3 ust. 1 w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 27 u.g.n. i art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Naruszenie to miało polegać na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu, polegającym na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że domniemanie istnienia prawa wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w przypadku wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania obciążającego prawo użytkowania wieczystego może być wzruszone wyłącznie w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co w ocenie Sądu Apelacyjnego wynika z konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej ustanowienia użytkowania na użytkowaniu wieczystym (art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i 19 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości).

Na podstawie art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi

wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu, należy zaznaczyć, że zgodnie z jednym ze stanowisk, wyłącznym trybem kwestionowania domniemania w każdym postępowaniu w odniesieniu do konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej jest tryb określony art. 10 u.k.w.h.

W odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych, w tym użytkowania, wyrażono też pogląd odmienny, iż wzruszenie domniemania może nastąpić w każdym postępowaniu, w którym istnienie prawa wpisanego do księgi jest przesłanką rozstrzygnięcia.

Skarżąca zarzuca naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i 49 u.k.w.h. i art. 626 § 6 k.p.c. w zw. z art. 234 k.p.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że konstytucyjny wpis do księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania na prawie użytkowania wieczystego jest orzeczeniem wiążącym inne sądy w taki sposób, że wzruszenie domniemania istnienia prawa wynikające z tego wpisu może być przeprowadzone wyłącznie w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), a nie jest możliwe w postępowaniu windykacyjnym o wydanie nieruchomości z powództwa użytkownika wieczystego przeciwko wpisanemu do księgi wieczystej użytkownikowi.

Pierwsze z wymienionych zagadnień było przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego, w tym uchwały Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2011 r. (III CZP 123/10), która stanowiła, że domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Najwyższy uznaje jednak również, a w niniejszym składzie podziela pogląd, zgodnie z którym wzruszenie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wykluczone także w innym postępowaniu niż o uzgodnienie treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1

u.k.w.h., może zostać wzruszone – jako przesłanka rozstrzygnięcia – w innej sprawie cywilnej niż sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h., uchwała Sądu Najwyższego z 8 września 2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022, Nr 2, poz. 14; wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2023 r., II CSKP 824/22, OSNC-ZD 2024, nr 4, poz. 33).

Drugie zagadnienie zasadniczo odnosi się do oceny i weryfikacji długoterminowych stosunków w obrocie gospodarczym obejmujących realizację inwestycji, zakresu oraz charakteru eksploatacji. Na zauważenie zasługuje to, że przepisy dotyczące użytkowania mają charakter ogólny, a także otwarty, co niewątpliwie ułatwia dokonywanie adaptacyjnej wykładni stosownie do zmieniającego się otoczenia prawnego i funkcji przedmiotowych umów. W każdym jednak razie nie można tracić z pola widzenia faktu, iż normy regulujące treść ograniczonych praw rzeczowych mają co do zasady charakter bezwzględnie wiążących, a tym samym pole dla swobody kształtowania uprawnień z tych praw wynikających pozostaje niewielkie i jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy wprost wynika to z przepisu ustawy.

W omawianym przedmiotowym zakresie mieści się zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 284 k.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 267 § 1 k.c. z art. 244 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. Miał on polegać na ich błędnej wykładni i przyjęciu w zaskarżonym wyroku, że ustanowione na rzecz osoby prawnej – spółki handlowej prawo użytkowania obciążające użytkowanie wieczyste i związane z nim prawo własności budynków może być ustanowione w celu realizacji inwestycji i jej eksploatacji oraz dopuszczenia wyburzania istniejących zabudowań, dokonywania zmian w przedmiocie użytkowania i budowy nowych obiektów. Skarżąca konkluduje, że użytkowanie ukształtowane w powyższy sposób pozostaje w sprzeczności z ustawowym modelem tego ograniczonego prawa rzeczowego, w którego zakres nie wchodzi ingerencja w substancję rzeczy. Z przedmiotem użytkowania związany jest też obowiązek zachowawczego korzystania z rzeczy.

Na podstawie przedmiotowej umowy, której stronami są osoby prawne, doszło do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, została zawarta w związku z realizacją celów biznesowych i skala korzyści balansowana z wielkością nakładów

na inwestycje może przesądzać o wyborze przez strony odpowiedniego czasu trwania ograniczonego prawa rzeczowego oraz zakresu podejmowanych przedsięwzięć. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny kwestie wydatków i korzyści powiązał z budową centrum handlowego, z trwałym charakterem skutecznego *erga omnes* prawa użytkowania na podstawie zawartej umowy.

Analiza treści przedmiotowej umowy wskazuje, iż strony w sposób istotny zmodyfikowały ustawową formułę prawa użytkowania. Zastosowano bowiem do użytkowania szereg instytucji charakterystycznych dla stosunków obligacyjnych, ustanowienie zobowiązania do stałego płacenia czynszu przez okres trwania umowy, uprawnienie użytkownika do dysponowania nieruchomością na cele inwestycyjno-komercyjne, jak i budowlane, wbrew istocie użytkowania jako prawa o przeznaczeniu konsumpcyjno-alimentacyjnym, którego cel ma pozostawać ściśle powiązany, a tym samym uzasadniony osobistymi potrzebami uprawnionego (użytkownika).

Wykorzystywanie użytkowania w stosunkach między osobami prawnymi nie było dotąd przedmiotem pogłębionej analizy w orzecznictwie, a od strony normatywnej przypadek ten jest zasadniczo ograniczony do regulacji ogólnej zawartej w art. 284 k.c. Przeciwno dowolności w kształtowaniu treści użytkowania w stosunkach gospodarczych przemawia ograniczony zakres autonomii stron w relacjach prawnorzeczowych. Użytkowanie nie jest instytucją prawną, która może być wykorzystywana zamiennie ze stosunkami obligacyjnymi, w tym z umową dzierżawy lub najmu.

Zasada *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych, która uniemożliwia dowolność kształtowania treści tych praw, w tym także użytkowania, jak również cel społeczno-gospodarczy prawa użytkowania, nie pozwalają na uznanie, że prawo to może służyć realizacji dowolnych inwestycji gospodarczych.

Przeciwko wspomnianej dowolności przemawia nie tyle ograniczony zakres swobody umów w odniesieniu do kształtowania treści praw rzeczowych, co wręcz brak takiej swobody. Nie można bowiem tracić z pola widzenia faktu, iż zasada swobody umów odnosi się jedynie do dopuszczalnych ram kształtowania treści stosunków o charakterze zobowiązaniowym (art. 353¹ k.c.), w żadnym zaś razie – jak już zaznaczono – nie może być odnoszona do sfery kształtowania treści

ograniczonych praw rzeczowych. W ramach bowiem przepisów prawa rzeczowego autonomiczne kształtowanie treści poszczególnych uprawnień bądź obowiązków (w odniesieniu do użytkowania – z jednej strony użytkownika, z drugiej zaś właściciela) jest wyznaczone rygorystycznie i dopuszczalne jedynie w przypadkach wprost wskazanych w ustawie. Oznacza to, iż wszędzie tam, gdzie ustawodawca nie dopuszcza odstępstwa od modelowej regulacji dotyczącej określonego prawa rzeczowego, taka modyfikacja jest niedopuszczalna. W konsekwencji w tym zakresie umowa o ustanowienie takiego prawa podlegać musi każdorazowo ocenie na gruncie art. 58 § 1 k.c. (sprzeczności czynności prawnej z ustawą). Jedynie na marginesie wypada zaznaczyć, iż na nieporozumieniu polega traktowanie takiej umowy jako kształtującej swoisty stosunek cywilnoprawny użytkowania w ramach treści bądź obok ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego. Umowa konstytuująca takie prawo zostaje bowiem wykonana wraz z jego postanieniem (podobnie jak ma to miejsce w przypadku innych umów rozporządzających, w tym przede wszystkim przenoszących własność). Jakkolwiek nie jest wykluczone uznanie, iż celem stron mogło być każdorazowo ukształtowanie wraz z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego równolegle istniejącego stosunku obligacyjnego, to jednak nie można zasadnie twierdzić, iż stosunek ten „wpisuje się” w ramy treści podmiotowego prawa rzeczowego, o ile nie wynika to wprost z przepisów k.c. Ponadto do tak ukształtowanego stosunku obligacyjnego nie znajdują zastosowania przepisy księgi drugiej k.c., lecz odpowiednie przepisy prawa zobowiązań. W rozpoznawanej sprawie kwestia ta powinna być – w świetle postanowień umowy – ponownie poddana stosownej analizie.

Tym samym trafny jest zarzut skarżącej, iż Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni zasady *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych w związku z dopuszczeniem daleko posuniętej swobody kształtowania treści użytkowania ustanowionego na rzecz osób prawnych. Przyjął m.in., że ustanowienie użytkowania w celu realizacji inwestycji i jej eksploatacji w powiązaniu z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Trafnie zarzuca skarżąca, iż zgodnie z art. 284 k.c., także w odniesieniu do osób prawnych (z wyjątkiem rolniczych spółdzielni produkcyjnych), a to już choćby z uwagi na odpowiednie stosowanie w tym zakresie przepisów o użytkowaniu przez osoby fizyczne, ograniczone prawo rzeczowe ma

charakter zachowawczy, z czym łączy się brak możliwości ingerencji w substancję rzeczy użytkowanej. Z pewnością nie poszerza kręgu uprawnień takiego użytkownika w stosunku do uprawnień właścicielskich to, iż prawo użytkowania zostało ustanowione na użytkowaniu wieczystym.

Na uwagę zasługuje, że dwie koncepcje, które pojawiły się w procesie interpretacji powyższych przepisów różni spojrzenie na charakter tego prawa i cel postępowania w tego rodzaju sprawach. Sąd Apelacyjny uznał, że będąca przedmiotem sporu treść uprawnień użytkownika odpowiada koncepcji użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego. W rozumieniu postanowień przedmiotowej umowy pozwana zawarła ją w celu ograniczonego wykonywania użytkowania w postaci tworzenia centrum handlowo-usługowego oraz jego eksploatacji. W umowie dookreślono, że użytkownik dysponuje uprawnieniem do dokonywania wszelkich zmian, przeróbek, w tym także zburzenia znajdujących się w chwili oddania w użytkowanie budynków. Skarżąca natomiast twierdzi, że tak ukształtowane postanowienia umowy o ustanowienie odpłatnego użytkowania pozostają w sprzeczności z zasadą nieingerencji w substancję rzeczy (*salva rei substantia*, art. 267 § 1 k.c.).

Pozwana twierdzi, że przyjęcie dyspozytywnego charakteru art. 267 § 1 k.c. może prowadzić do przyznania użytkownikowi – jeśli strony tak postanowiły – uprawnienia do ingerencji w substancję obciążonej rzeczy, a nawet zmiany jej przeznaczenia, przy czym swoboda przy ustaleniu treści stosunków dwustronnych mających za przedmiot prawa rzeczowe nie jest szersza niż ta, która dotyczy stosunków obligacyjnych. Jest ona podwójnie ograniczona, bo przepisami prawa rzeczowego oraz prawa zobowiązań, w szczególności art. 353¹ k.c. (P. Machnikowski (w:) Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 3, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, Rozdział I § 2).

Ocena charakteru 267 § 1 k.c. jako regulacji dyspozytywnej nastąpiła w drodze juretrycznej wykładni. Przy jej dokonaniu wymaga ustalenia, czy: 1) użytkownik może ingerować w rzecz w taki sposób, który prowadziłby do ograniczenia lub zniweczenia uprawnień właściciela po wygaśnięciu użytkowania; 2) obowiązuje zasada *superficies solo cedit*.

Wyrażony został pogląd, że użytkownik nie jest uprawniony do wznoszenia nowych budynków na użytkowanym gruncie, gdyż stanowiłoby to z reguły zmianę dotychczasowego jego przeznaczenia, a nieraz mogłoby się łączyć z naruszeniem jego substancji (K. Zaradkiewicz (w:) *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2015, s. 836), natomiast dopuszczalne byłoby wzniesienie przez użytkownika budynku zastępującego dotychczasowy, na tym samym miejscu, jeśli budynek dotychczasowy stał się niezdalny do użytku i nie nadaje się do remontu, a dla dalszego korzystania z przedmiotu użytkowania jest niezbędny. Wyrażono też pogląd, iż naruszenie statuowanych w art. 267 § 1 obowiązków wiąże się z odpowiedzialnością kontraktową użytkownika (A. Sylwestrzak (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, Warszawa 2025, art. 267).

Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, budynki i urządzenia powiązane trwale z gruntem, drzewa i inne rośliny, jak również inne przedmioty trwale z gruntem związane stanowią jego części składowe. Artykuł 48 k.c. wyraźnie przewiduje możliwość istnienia ustawowych wyjątków od zasady wyrażonej w art. 47 § 2. Przykładowo, może chodzić o budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym (art. 235 § 1), jak też budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie użytkowanym przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (art. 272 § 1 i 2, art. 279 § 1; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński (w:) *Kodeks cywilny, t. 1*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2018, art. 48).

W świetle art. 235 § 1 k.c. użytkownik wieczysty nabywa prawo własności budynków i urządzeń na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste oraz z chwilą ich wzniesienia na gruncie będącym przedmiotem prawa użytkowania wieczystego. To ostatnie jest w tym wypadku prawem głównym, bez którego odrębna własność budynku nie może powstać.

Użytkowanie wieczyste gruntu w świetle art. 235 § 1–2 k.c. ma charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków i innych posadowionych na nim urządzeń, co sprawia, że prawem głównym jest wieczyste użytkowanie, a związanym z nim – prawo własności budynków (K. Bagan-Kurluta (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 567-568). W związku

z powyższym użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od własności budynków wzniesionych na tym gruncie i odwrotnie, prawo własności budynków (por. art. 49 k.c.) nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego. Przyjmuje się jednocześnie, że czynność prawna obejmująca rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego, która nie obejmuje znajdujących się na gruncie budynków, czy też rozporządzająca tylko budynkami, jest nieważna, stosownie do art. 58 § 1 k.c. (E. Klat-Górska (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 235, pkt V).

Niezależnie od tego, czy budynku i inne urządzenia stanowią części składowe gruntu, czy też stają się odrębnymi rzeczami należącymi do osoby będącej użytkownikiem wieczystym gruntu, użytkowanie tych przedmiotów nie daje użytkownikowi uprawnienia do ingerencji w ich fizyczną budowę i strukturę. Tym samym użytkownik nie może samodzielnie dokonywać faktycznych zmian w substancji tych dóbr bez zgody właściciela, która jednak nie może być w żadnej mierze postrzegana jako wynikająca z treści użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego.

Użytkowanie w odniesieniu do przypadków, o których mowa w art. 284 k.c., utrzymuje swój zachowawczy charakter i nie uprawnia użytkownika do ingerencji w substancję rzeczy, która miałyby polegać przykładowo na wyburzeniu istniejących zabudowań lub wznoszenia nowych obiektów na nieruchomości, a także przyznaniu użytkownikowi prawa do dalszych zmian w użytkowaniu przez cały okres, na jaki ustanowione zostało prawo. Odmienne wykładnia przyjęta przez Sąd Apelacyjny w odniesieniu do ustanowionego na rzecz osoby prawnej prawa użytkowania obciążającego użytkowanie wieczyste i związane z nim prawo własności budynków stanowi o naruszeniu prawa materialnego przez jego błędną wykładnię, to jest art. 267 § 1 k.c. w zw. z art. 284 i 265 § 2 k.c.

Skarżąca zarzuciła ponadto wyrokowi Sądu *ad quem* naruszenie art. 284 k.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 266 k.c. z art. 244 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, które miało polegać na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że użytkowanie na rzecz osoby prawnej w celu

prowadzenia działalności gospodarczej może być ustanowione na dowolnie długi okres, w tym 55 lat. W ocenie skarżącej mamy tu do czynienia z błędną wykładnią przepisów o użytkowaniu w zakresie dopuszczalności ustanowienia użytkowania na rzecz osoby prawnej bezterminowo lub z przyjęciem dowolnego odległego terminu końcowego. Uważa, że nie można zgodzić się z przyjętą przez Sąd Apelacyjny interpretacją art. 284 k.c. jakoby ustanowienie użytkowania na rzecz osoby prawnej w celach inwestycyjno-komercyjnych mogło być dokonane na dowolnie długi okres, a za taki uważany jest przyjęty w zaskarżonej umowie termin 55 lat bez uprawnienia do wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez użytkownika wieczystego (a zatem tego, czyje prawo zostało obciążone ograniczonym prawem rzeczowym).

Za trafne uznać należy co do zasady stanowisko, że mimo braku wyraźnej regulacji w tym zakresie należy przyjąć istnienie zasady ograniczenia czasowego trwałości ograniczonych praw rzeczowych, z zastrzeżeniem przy ustalaniu dopuszczalnego okresu konieczności uwzględnienia natury i funkcji użytkowania.

Zasadę tę można wywieść z art. 284 w zw. z art. 266 k.c. Okolicznością bezsporną jest, że przepisy Kodeksu cywilnego regulujące użytkowanie nie określają maksymalnej długości trwania użytkowania ustanowionego na rzecz osoby prawnej. Ustawodawca wprawdzie nie wprowadził jednolitego modelu, ale tendencje legislacyjne i wykładnia sądowa mających tu zastosowanie przepisów zmierza w kierunku stosowania ograniczeń. Sąd Apelacyjny nie ustosunkował się do tej materii wystarczająco. Konieczne jest w ocenie Sądu Najwyższego ustalenie tego, czy długość użytkowania w rozpoznawanej sprawie jest uzasadniona dopuszczalnym z uwagi na jego przedmiot (a zatem niejakimkolwiek) celem użytkowania jako prawa rzeczowego i czy wbrew ocenie strony skarżącej termin 55 lat może być uzasadniony zakresem użytkowania, znacznymi nakładami na nieruchomości oraz trwałym charakterem skutecznego *erga omnes* prawa użytkowania. Nie można przy tym tracić z pola widzenia faktu, iż obciążenie rzeczy (lub prawa) zawsze należy traktować jako takie, które ma charakter z natury przejściowy, skoro w istotnym zakresie ogranicza sferę wykonywania uprawnień właścicielskich. Tym samym też w szczególności ograniczone prawo rzeczowe nie może trwać ad infinitum, a zwykle wygasa wraz z odpadnięciem celu gospodarczego, jaki był przyczyną jego ustanowienia. Z drugiej strony nie można też zapominać, iż

na przeszkodzie nadmiernemu (nazbyt ekstensywnemu) czasowo istnieniu obciążenia rzeczy w przypadku użytkowania oraz służebności gruntowych służy rozwiązanie przewidziane odpowiednio w art. 255 i 293 k.c. (*non usus, usucapio libertatis*). Reasumując, brak obecnie normy przewidującej maksymalny czas trwania użytkowania ustanowionego na korzyść osoby prawnej nie zwalnia sądu każdorazowo od konieczności oceny, czy ustalony czas, względnie jego brak w treści umowy o ustanowienie tego ograniczonego prawa rzeczowego nie wykracza poza cel tego prawa.

Zasada ograniczonej trwałości stosunków cywilnoprawnych oraz praw majątkowych ma charakter uniwersalny. Konsekwencją przyjęcia zasady ograniczonego obowiązywania w czasie stosunku zobowiązaniowego jest zakaz kształtowania treści umowy w taki sposób, który by prowadził do nadmiernego związania stron w aspekcie czasowym. Obejmuje on zwłaszcza zakaz zawierania umów na czas oznaczony z nadmiernie długim terminem końcowym. Zdaniem skarżącego Sąd Apelacyjny błędnie uznał, że umowa odpłatnego użytkowania odpowiada prawu w zakresie, w jakim doprowadziła do zaakceptowania ustanowienia prawa użytkowania na okres 55 lat. Argument ten polega na nieporozumieniu, bowiem jak już wskazano, w rozpoznawanej sprawie przyjmując, że to nie umowny stosunek obligacyjny, lecz ograniczone prawo rzeczowe zostało ustanowione, w żadnym razie zasada czasowości stosunków obligacyjnych nie znajduje zastosowania. Nie zmienia to jednak ani nie wpływa na ocenę dokonaną w tym zakresie powyżej w odniesieniu do względnej trwałości ograniczonych praw rzeczowych jako obciążeń rzeczy lub praw majątkowych.

Z zakresu prawa materialnego zarzutem skargi objęto naruszenie art. 284 k.c. w zw. z art. 265 § 2 k.c. w zw. z art. 244 k.c. oraz art. 353¹ k.c., art. 365¹ k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że strony umowy użytkowania mogą w jej ramach zakładać dodatkowe prawa i obowiązki o charakterze obligacyjnym niemieszczące się w ustawowej konstrukcji użytkowania. Twierdzenia o rzekomym dopuszczeniu przez Sąd Apelacyjny możliwości uregulowania „w ramach umowy użytkowania” dodatkowych praw i obowiązków o charakterze obligacyjnym – zdaniem pozwanej – stanowią wyłącznie nadinterpretację treści uzasadnienia przedmiotowego wyroku.

Nie jest też trafna ocena stanowiska strony skarżącej w kwestii dopuszczenia kreowania w umowie dodatkowych praw i obowiązków użytkowników, zwłaszcza z uwagi na występujący w prawie rzeczowym ograniczony zakres swobody kształtowania treści stosunku prawnego.

W doktrynie ugruntowane jest stanowisko, że w odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych należy mieć na uwadze złożoną strukturę, w której wyodrębnić należy płaszczyznę bezwzględnych uprawnień w stosunku do osób trzecich oraz sferę uprawnień względnych. W odniesieniu do tej drugiej płaszczyzny autonomia woli stron też nie ma, co już zasygnalizowano, charakteru nieograniczonego. Objęcie obydwu sfer w jednej umowie mogło rodzić problemy z dochowaniem zakazu swobodnego kształtowania treści ograniczonego prawa rzeczowego, a zatem odejścia od zasady *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych i ukształtowaniem prawa rzeczowego bądź relacji prawnorzeczowej (swoistego zobowiązania realnego) nieznanego ustawie. Granicą dopuszczalnej modyfikacji użytkowania, także w ramach dopuszczalnej swobody stron, pozostaje wzgląd na jego naturę i cel. Powyższe rygory znajdują zastosowanie również w sytuacji, gdyby uznać, iż celem stron było wykreowanie swoistego „zobowiązania realnego”. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż to jedynie prawodawca dysponuje kompetencją kształtowania tzw. stosunków zobowiązaniowych o rozszerzonej skuteczności, a zatem niewiążących wyłącznie stron umowy (*inter partes*).

Sąd Apelacyjny dokonał oceny spornej umowy o ustanowienie odpłatnego użytkowania, wskazując, że nie narusza ona normatywnej konstrukcji podmiotowego prawa rzeczowego. Nie stanowi też wielokrotnie powoływanego przez stronę skarżącą obejścia prawa i w konsekwencji nieważności umowy. Zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej nie wskazują na konkretne i rzeczywiste uchybienia Sądu Apelacyjnego przepisom postępowania lub przepisom prawa materialnego w zakresie sugerowanej nieważności umowy odpłatnego użytkowania zawartej w dniu 30 stycznia 1997 r. Skarżąca nadużywa konstrukcji obejścia prawa, której wystąpienie dawałoby podstawę do uznania umowy za nieważną.

W stanie faktycznym stanowiącym podstawę wyroku Sądu Apelacyjnego nie sposób zidentyfikować okoliczności mogących, chociażby uprawdopodobniać ocenę

umowy o ustanowienie użytkowania (błędnie określaną jako „umowa użytkowania”) jako zawartej w celu obejścia prawa. Strona skarżąca nie wskazała na wystąpienie konkretnych okoliczności, które potwierdzałyby trafność zarzutu obejścia prawa. Zdaniem Sądu Najwyższego rozsądnie działające podmioty na rynku nie zakładają obejścia prawa w momencie zawierania umowy. Z samej istoty obejścia prawa wynika, że strony starają się jak najlepiej ukryć rzeczywistość, sprzeczną z prawem intencję. Analiza nieważności ze względu na dokonanie czynności w celu obejścia prawa unaocznia konieczność badania celu podejmowanej czynności i efektów, jakie zamierzano osiągnąć, a także całokształtu uwarunkowań i kontekstów zawieranej umowy.

Jak już wspomniano, zarzut naruszenia art. 58 § 1 w zw. z art. 353 k.c. i art. 365, 661 i 695 k.c. w zw. z art. 284 k.c. skupiony został wokół oceny dokonania przez Sąd Apelacyjny błędnej wykładni przywołanych przepisów i niewłaściwego ich zastosowania w drodze rzekomego przyjęcia, że umowa ustanawiająca użytkowanie jako ograniczone prawo rzeczowe na okres 55 lat w celu prowadzenia na nieruchomości działalności gospodarczej nie prowadzi do obejścia zasady ograniczonego obowiązywania w czasie stosunków zobowiązaniowych, ani przepisów o maksymalnym terminie związania stron umową.

Również z podanych wcześniej przyczyn zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Z założenia bowiem nie znajdują zastosowania w odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych instytucje prawa zobowiązań. Wynika to przede wszystkim z odmiennego celu i funkcji z jednej strony podmiotowych praw rzeczowych jako instytucji służących zapewnieniu stabilnej i niezakłóconej w czasie możliwości eksploatacji określonych dóbr majątkowych, z drugiej stosunków obligacyjnych, które – przeciwnie – powinny być ukształtowane w sposób umożliwiający ich dostosowanie elastycznie do zmiennych warunków gospodarczych i społecznych. Jedynie na marginesie należy zaznaczyć, iż konsekwencją przyjęcia zasady ograniczonego obowiązywania w czasie stosunku zobowiązaniowego jest zakaz kształtowania treści tego stosunku w sposób, który prowadziłby do nadmiernego związania stron w tym aspekcie. Zdaniem pozwanej w zarzucie odnoszącym się do tej materii zawarto zupełnie oderwaną od faktów ustalonych przez Sąd Apelacyjny, wyrażonych także w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku

tezie, jakoby Sąd drugiej instancji uznał, że użytkowanie „może być ustanowione na dowolnie długi okres, w tym na okres 55 lat”. Zarzut naruszenia wskazanych przepisów jest pozbawiony merytorycznego uzasadnienia, zważywszy na fakt, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdził, że nie można przyjąć, że sporna umowa była nieważna z uwagi na rzekomy cel obejścia ustawy. Faktem jest, że w stanie faktycznym sprawy strony nie tyle dążyły do obejścia zakazów czy nakazów, ile zmierzały do wyboru takiej konstrukcji prawnej, która najpewniej chronić będzie ich interesy.

Zestawienie jednak zasady *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych z lakoniczną regulacją „innych przypadków użytkowania przez osoby prawne” z art. 284 k.c. uzasadnia pytanie o ramy kodeksowego modelu użytkowania przez osoby prawne, istotę tego prawa i potrzebę rekonstrukcji jego głównych elementów (A. Sylwestrzak, *Użytkowanie obciążające użytkowanie wieczyste* (w:) *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2013, s. 104 i n.). Istotna problematyka oceny dopuszczalności ingerencji w substancję rzeczy odnosi się zarówno do natury użytkowania ustanowionego na rzecz osoby prawnej, jak i doprecyzowania zakresu autonomii stron w stosunkach prawnorzeczowych. Z perspektywy obowiązku zachowania substancji rzeczy podnoszona jest kwestia dopuszczalności takiej ingerencji na podstawie odrębnego porozumienia stron.

Otwartą kwestią, która w ocenie Sądu Najwyższego wymaga ponownego zbadania i weryfikacji przez Sąd *ad quem*, pozostaje dopuszczenie poszerzenia zakresu treści przedmiotowych umów niejako „obok” bądź „poza” ramami prawa rzeczowego. Zasadniczą cechą użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego jest zachowawczy mechanizm korzystania z rzeczy. Zgodnie z zasadą *numerus clausus* ograniczonych praw rzeczowych nie można w drodze czynności prawnej skutecznie wykreować poza ramami ściśle wyznaczonymi ustawą prawa podmiotowego bezwzględnego rzutującego na obowiązki osób trzecich, a także zmieniać określonej normatywnie treści prawa bezwzględnego (A. Cisek, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego a obciążenia tegoż prawa*, Rejent 2009, nr 7–8, s. 33).

W warunkach gospodarki rynkowej możliwość wykorzystania użytkowania

w relacjach gospodarczych jest duża, co w konsekwencji rodzi pytanie o granice dopuszczalnego dostosowywania kodeksowej konstrukcji użytkowania do konkretnych potrzeb gospodarczych stron poprzez odpowiednie ustalenia umowne. W ujęciu przedmiotowym Sąd Apelacyjny prawo użytkowania sytuuje w kategorii atrakcyjnej alternatywy dla najmu, dzierżawy i zbliżonych stosunków obligacyjnych, a także sprzedaży nieruchomości lub użytkowania wieczystego, a to m.in. dlatego, że użytkowanie może być ustanowione w dowolnym, dopuszczonym przez prawo celu, w tym gospodarczym. Jednak dzierżawa jest stosunkiem obligacyjnym, którego zasadniczą funkcją są cele produkcyjnego korzystania z rzeczy, użytkowanie jako prawo rzeczowe bezwzględne pełni z istoty swojej (pomijając obecne rozszerzone znaczenie) inne funkcje (S. Rudnicki (w:) G. Rudnicki, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, art. 252, pkt 1). Nietrafne jest zatem założenie, iż *prima vista* podobne pod względem zakresu uprawnień instytucje prawa zobowiązań i prawa rzeczowego mogą być dowolnie stosowane w tych samych realiach gospodarczych oraz dla realizacji tożsamyh celów. W świetle argumentacji przedstawionej w zaskarżonym wyroku użytkowanie na użytkowaniu wieczystym na rzecz osoby prawnej może być konstruowane z założeniem realizacji celów inwestycyjno-komercyjnych, z czym wiąże się możliwość dysponowania nieruchomością, także na cele budowlane. Należy jednak mieć na uwadze to, że strony wprawdzie mogą ustalać treść tego prawa, ale w stosunkowo wąskim zakresie, zważywszy, że swoboda w ustalaniu treści prawa rzeczowego dotyczy jego „zobowiązaniowego elementu”, względnie może być traktowana jako kreacja odrębnego stosunku zobowiązaniowego równoległe obok ustanowionego prawa bezwzględnego. W ostatnim jednak przypadku stosunek obligacyjny pozostaje poddany odrębnemu reżimowi prawnemu i według jego reguł powinien być oceniany.

W rozpoznawanej sprawie wolą stron było ustanowienie prawa użytkowania z ukierunkowaniem, gdy chodzi o osoby prawne na cele biznesowe, co potwierdziło stanowisko Sądu Apelacyjnego. W zaskarżonym wyroku przyjęto, że natura użytkowania i ograniczenia dotyczące swobodnego kształtowania treści umów odnoszących się do ograniczonych praw rzeczowych nie stoją na przeszkodzie wykorzystania użytkowania do celów inwestycyjno-gospodarczych. Użytkowanie

jako ograniczone prawo rzeczowe istotnie wzmacnia pozycję osoby korzystającej z rzeczy w porównaniu do np. najemcy. Konstrukcja ograniczonego prawa rzeczowego wzmacnia również pozycję korzystającego z rzeczy w razie ewentualnej upadłości właściciela lub użytkownika wieczystego.

Zdaniem skarżącej cel i sposób wykonywania odpłatnego użytkowania przesądza, że nie odpowiadało ono treści tego ograniczonego prawa rzeczowego określonej w art. 252 k.c., bowiem jego założeniem było prowadzenie na nieruchomości działalności gospodarczej – prowadzenie wielkopowierzchniowego sklepu i uzyskania z tej działalności korzyści. Cechy spornej umowy nie przystają do społeczno-gospodarczego celu prawa użytkowania, a sama formuła użytkowania miała na celu obejście zasad dotyczących czasu trwania i faktycznie braku możliwości wypowiedzenia umowy w czasie jej trwania przez jedną ze stron, z wyjątkiem sytuacji co najmniej 3-miesięcznej zaległości w zapłacie czynszu. Z analizy postanowień przedmiotowej umowy wyłaniane są jej charakterystyczne cechy: w przeważającej części sposób uregulowania praw i obowiązków stron wprost odpowiada umowie najmu komercyjnego, niespotykany przy żadnej innej formie posiadania zależnego termin obowiązywania umowy (55 lat) z wyłączeniem prawa strony do wypowiedzenia umowy w czasie jej trwania oraz prawa i obowiązki wpisane w formułę użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego, które ani nie zostały stworzone przez ustawodawcę jako instytucja spełniająca funkcje inwestycyjno-komercyjne, ani nie są stosowane w tym celu w obrocie gospodarczym.

W razie braku ograniczenia czasowego obciążenia cudzej rzeczy dochodzi w istocie do długotrwałego rozszczepienia uprawnień właścicielskich. Takie ujęcie przekłada się na brak realnego wpływu właściciela rzeczy na jej eksploatację i losy, a to przesądza, że przynajmniej z ekonomicznego punktu widzenia można mówić o istnieniu własności podzielonej pod względem treści. Ustanowienie użytkowania stanowi istotne ograniczenie prawa własności, a samo obciążenie powinno być interpretowane z perspektywy celów gospodarczych. Nie ma jednak przeszkód, by ograniczone prawo rzeczowe, także na rzecz osoby prawnej, było ustanawiane na okres nawet kilkudziesięciu lat.

Powołany w skardze art. 222 § 1 k.c. stanowi podstawę prawną roszczeń

o wydanie nieruchomości (*rei vindicatio*). Zgodnie z nim, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby została mu ona wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Prawdłowe jest stanowisko Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którym w stanie faktycznym sprawy brak było podstaw do wystąpienia przez powódkę wobec pozwanego z roszczeniem z art. 222 § 1 k.c. Przywołane stanowisko jest logiczną konsekwencją uznania za bezzasadne wszelkich zarzutów strony skarżącej kwestionujących ważność umowy o ustanowienie użytkowania.

Zarzuty skargi łączy wspólny mianownik kwestionowania przez skarżącą ważności spornej umowy, a w konsekwencji skuteczne ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, przez wskazywanie obejścia prawa lub sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Najwyższy podziela argument zawarty w odpowiedzi na skargę kasacyjną, że w stanie faktycznym stanowiącym podstawę zaskarżonego wyroku nie sposób było zidentyfikować okoliczności mogących chociażby uprawdopodobniać ocenę umowy o ustanowienie użytkowania jako zawartej w celu obejścia prawa. Tymczasem, w przypadku przepisów mających charakter ogólny lub strukturę przepisów opartą na wykorzystaniu zwrotów nieostrych, lub niedookreślonych, do których zalicza się klauzule generalne, takie jak powoływane w niniejszej sprawie zasady współżycia społecznego, wykładnia nie może kończyć się na językowej interpretacji, ale powinna sięgać do funkcjonalnie celowościowych i systemowych metod interpretacji tekstu, jeżeli przemawiają za tym względy aksjologiczne (A. Szajkowski, *O metodzie badania prawa handlowego* (w:) *Kodeks spółek handlowych po 15 latach obowiązywania*, red. J. Frąckowiak, Warszawa 2018, s. 174). Skarżąca konsekwentnie przyjmuje, że zastosowanie konstrukcji przewidzianej w umowie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na okres 55 lat bez prawa jej wypowiedzenia przez jedną ze stron - jest oczywiście sprzeczne z podstawowymi zasadami prawa cywilnego. W tym kontekście trzeba przypomnieć, iż ograniczone prawo rzeczowe nie podlega zniesieniu bez zgody uprawnionego, skoro to właśnie mu zapewniać ma ono trwałą i stabilną sytuację prawną bez względu na zmiany w sferze prawnej innych osób, w tym w szczególności zmianę właściciela rzeczy obciążonej. Oznacza to *inter alia*, że sam właściciel nie może, inaczej niż

w przypadku stosunków o charakterze obligacyjnym, doprowadzić do wcześniejszego zniesienia (wygaśnięcia) ograniczonego prawa rzeczowego wbrew woli uprawnionego. Stąd nie można zasadnie twierdzić, że użytkowanie mogłoby zostać wypowiedziane, a samej instytucji ograniczonego prawa rzeczowego identyfikować w istocie z pozornie analogicznymi konstrukcjami z zakresu prawa obligacyjnego, jak np. najem, dzierżawa czy użyczenie.

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku, niezależnie od błędnej formuły „umowy użytkowania” (taka instytucja prawna w prawie rzeczowym nie istnieje), którą należy poczytywać za posłużenie się skrótem myślowym dla oznaczenia umowy o ustanowienie użytkowania będącego ograniczonym prawem rzeczowym, trafnie stanął na stanowisku, że umowa odpłatnego użytkowania nie narusza normatywnej konstrukcji prawa użytkowania, ani nie stanowi obejścia prawa, które umowę czyniłoby nieważną. Sąd Najwyższy w pełni aprobuje pogląd, iż na użytkowaniu wieczystym przysługującym osobie prawnej może być ustanowione ograniczone prawo rzeczowe w celach inwestycyjno-komercyjnych z uprawnieniem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jednak jedynie o tyle, o ile mieści się w ramach umocowania wynikającego w tym zakresie z norm kodeksowych.

Prezentowane stanowisko przez Sądy w sprawie określa szerokie pole dla wykorzystywania w praktyce formuły użytkowania. Sąd Najwyższy podziela stanowisko, że taka koncepcja otwiera drogę do szerokiego zastosowania użytkowania na prawie użytkowania wieczystego i podnosi jego atrakcyjność. Kluczowe jednak w analizowanej sprawie co do istoty pozostaje ponownie, że Sąd nie wyjaśnił przekonująco, dlaczego w dopuszczalnym zakresie uznano możliwość eksploatacji rzeczy przez użytkownika, czy mieści się ów zakres w treści prawa ograniczonego, na jakiej podstawie w konstrukcji przepisów *ius cogens* znajduje zastosowanie, a także jakie są skutki oceny odmiennej. W szczególności wypada ocenić, czy czynność prawna może być uznana za częściowo nieważną – w zakresie uprawnień niemieszczących się w ramach treści użytkowania, czy też możliwe jest uznanie, że doszło do równoległego oddania rzeczy do korzystania w ramach samoistnego stosunku obligacyjnego – wówczas jednak ze wszystkimi stąd wynikającymi konsekwencjami wynikającymi z przepisów prawa zobowiązań.

Z powyższych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

Robert Stefanicki

Kamil Zaradkiewicz

Mariusz Załucki

(R.N.)

[r.g.]