

*Jacek Górecki*

## **Skutki ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego**

### **I. Wprowadzenie**

Zarówno w prawie upadłościowym<sup>1</sup>, jak i w prawie upadłościowym i naprawczym<sup>2</sup> nie zostały *expressis verbis* uregulowane szczególne kwestie związane ze skutkami ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego<sup>3</sup>. Rodzi to poważne problemy praktyczne, dlatego też celowe jest podjęcie rozważań związanych przynajmniej z wybranymi konsekwencjami takiej upadłości. Ograniczę się jedynie do analizy przepisów regulujących klasyczną jej postać, tzn. upadłość związaną z likwidacją majątku. Omawianie szczególnych trybów postępowania upadłościowego w kontekście poruszanych tu zagadnień nadmiernie gmatwałoby wywody, a co najmniej nie sprzyjałoby ich przejrzystości.

Nie budzi wątpliwości, że w razie ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego prawo to wchodzi do masy upadłości. Stanowi część majątku upadłego, a zgodnie z art. 61 pr. upadł. i napr. z dniem ogłoszenia upadłości

---

<sup>1</sup> Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 z późn. zm.); dalej pr. upadł.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.); dalej pr. upadł. i napr. Obowiązuje od 1 października 2003 r., jednakże w sprawach, w których ogłoszono upadłość przed tym dniem, stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

<sup>3</sup> Również w komentarzach do prawa upadłościowego i naprawczego brak jest szczególnych uwag dotyczących skutków upadłości użytkownika wieczystego. Można w nich znaleźć co najwyżej wzmianki na temat użytkownika wieczystego jako składnika masy upadłości.

majątek upadłego staje się masą upadłości<sup>4</sup>. Jeżeli ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego<sup>5</sup>, upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym do masy upadłości, w tym także prawem użytkowania wieczystego (art. 75 ust. 1 pr. upadł. i napr.), dlatego też czynności prawne upadłego, dotyczące użytkowania wieczystego, dokonane po ogłoszeniu upadłości są nieważne (art. 77 ust. 1 pr. upadł. i napr.). Warto też zwrócić uwagę, że po ogłoszeniu upadłości można dokonać wpisu do księgi wieczystej hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, jeżeli wniosek o wpis złożono w ciągu sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 81 ust. 3 pr. upadł. i napr.)<sup>6</sup>.

Celem niniejszego opracowania jest odpowiedź na trzy pytania. Po pierwsze, czy po ogłoszeniu upadłości użytkownika wieczystego dopuszczalne jest rozwiązywanie umowy ustanawiającej to prawo i tym samym doprowadzenie do wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Po drugie, czy w chwili ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za cały okres jego trwania stają się natychmiast wymagalne. Po trzecie, czy sprzedaż użytkowania wieczystego w trakcie postępowania upadłościowego wiąże się z dopuszczalnością wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego z tytułu tego prawa.

## **II. Charakter prawny użytkowania wieczystego i umowy ustanawiającej to prawo**

Nie kwestionuje się obecnie poglądu, że użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym, odrębnym od własności i ograniczonych praw rzeczowych<sup>7</sup>.

Szczególne znaczenie dla dalszych rozważań ma kwestia charakteru prawnego umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste i stosunku praw-

<sup>4</sup> Tak też art. 20 pr. upadł.

<sup>5</sup> W przypadku ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu zob. art. 76 pr. upadł. i napr.

<sup>6</sup> Wezwniejszej obowiązujący art. 27 pr. upadł. nie dopuszczał wpisu hipoteki po ogłoszeniu upadłości.

<sup>7</sup> Zob. np. A. Cisek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 146-147; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2005, s. 152 i nast. i cytowane tam orzeczenia Sądu Najwyższego.

nego kreowanego przez nią. Chodzi przede wszystkim o ustalenie, czy umowa, w której ustanawia się użytkowanie wieczyste, ma charakter zobowiązaniowy (obligacyjny), czy też jest to umowa rzeczowa.

Z art. 234 k.c. jednoznacznie wynika, że do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stosować należy odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Jego treść, zdaniem niektórych autorów, sugeruje, że ustanowienie użytkowania wieczystego w umowie następuje w drodze umowy zobowiązująco-rozporządzającej (arg. z art. 155 § 1 k.c.)<sup>8</sup>. Oznaczałoby to, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest umową zobowiązaniową, która dzięki stosowaniu zasady podwójnego skutku, wyrażonej w art. 155 § 1 k.c., ma też charakter rozporządzający.

Prezentowany jest także inny pogląd. Zdaniem E. Drozda, umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste ma ze strony właściciela gruntu charakter rozporządzający, a zobowiązujący z punktu widzenia użytkownika wieczystego<sup>9</sup>. Właściciel gruntu nie zobowiązuje się w niej do ustanowienia użytkowania wieczystego, ale ustanawia to prawo. Nie dochodzi tu w szczególności do sprzedaży użytkowania wieczystego. W rezultacie ustanowienia użytkowania wieczystego powstaje pomiędzy stronami (tzn. właścicielem gruntu i użytkownikiem wieczystym) stosunek prawnorzeczowy, a nie obligacyjny, mimo występowania elementów stosunku obligacyjnego<sup>10</sup>. Użytkownik wieczysty jest zobowiązany np. do uiszczania opłat na rzecz właściciela, do określonego w umowie sposobu korzystania z gruntu.

To drugie stanowisko lepiej oddaje istotę treści użytkowania wieczystego. Jest to prawo rzeczowe i stosunek prawny powstający pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym ma charakter prawnorzeczowy. W jego ramach występują też elementy obligacyjne, ale nie na tyle

---

<sup>8</sup> K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2002, s. 525; A. Cisek, [w:] *System...*, s. 151.

<sup>9</sup> E. Drozd, [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 99; tak też E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 273; G. Bieniek, [w:] *Ustawa...*, s. 154.

<sup>10</sup> E. Drozd, [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka...*, s. 99-100; zob. też A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 170 i nast.

istotne, aby twierdzić, że umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste powoduje powstanie stosunku obligacyjnego i dlatego ma charakter zobowiązaniowy (obligacyjny).

Nie jest, moim zdaniem, uzasadnione twierdzenie, że powstanie użytkowania wieczystego rodzi dwa stosunki prawne: rzeczowy i obligacyjny, a stosunek rzeczowy nie ma samoistnego bytu i towarzyszy jedynie stosunkowi obligacyjnemu. Tym samym istnienie stosunku rzeczowego zależy od istnienia stosunku obligacyjnego<sup>11</sup>.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym dającym uprawnienia do nieruchomości, zbliżonym do prawa własności. Stanowi podstawową jego zaletę w porównaniu z ograniczonymi prawami rzeczowymi. Głównym motywem, jakim kieruje się potencjalny użytkownik wieczysty, jest uzyskania prawa bezwzględnego, skutecznego *erga omnes*, stanowiącego surogat własności, natomiast związana z tym obligacyjna „otoczka” jest tylko skutkiem, konsekwencją uzyskania tego prawa. Użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej, dlatego wiążą się z nim określone obowiązki względem właściciela.

### **III. Dopuszczalność rozwiązania umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste po ogłoszeniu upadłości użytkownika wieczystego**

Zgodnie z art. 240 k.c., umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznosił na gruncie określonych w niej budynków. Według art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>12</sup>, właściwy organ Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty nie zaadaptował gruntu w ustalonym terminie.

Na podstawie powyższych przepisów można stwierdzić, że nieprzyąpienie w terminie do zabudowy gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste lub nieukończenie rozpoczętej zabudowy stanowi wystarczającą

---

<sup>11</sup> H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 16-17 z powołaniem się na A. Kleina, *Elementy...*, s. 129 i 133.

<sup>12</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

podstawę do rozwiązania umowy ustanawiającej. Stwierdzenie to nie rozstrzyga jednak jeszcze o dopuszczalności rozwiązania umowy w przypadku, gdy użytkownik wieczysty znajduje się w upadłości. W takiej sytuacji należy dodatkowo brać pod uwagę przepisy prawa upadłościowego i naprawczego.

W okresie obowiązywania prawa upadłościowego Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 kwietnia 1995 r. (sygn. III AZP 5/95)<sup>13</sup> stwierdził, że nie jest dopuszczalne rozwiązanie powstałego z mocy prawa<sup>14</sup> użytkownika wieczystego gruntu, jeżeli użytkowanie wieczyste stanowi składnik masy upadłości. Uzasadnił swe rozstrzygnięcie tym, że rozwiązanie użytkownika wieczystego, stanowiącego składnik masy upadłości, powoduje zmniejszenie majątku tej masy. Ponadto przyjął, że do jego rozwiązania ma odpowiednie zastosowanie art. 51 § 3 pr. upadł. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli przedmiot najmu lub dzierżawy został objęty przez upadłego, to uprawnionym do rozwiązania umowy jest tylko syndyk.

Na powyższej uchwale oparł się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 września 1998 r. (sygn. I SA 2147/97)<sup>15</sup>, przyjmując, że nie jest dopuszczalne rozwiązanie użytkownika wieczystego, jeżeli nieruchomości wchodzi w skład masy upadłości. Pogląd wyrażony w orzecznictwie zyskał także oparcie w doktrynie<sup>16</sup>.

W sprawach rozpatrywanych przez Sąd Najwyższy i Naczelny Sąd Administracyjny użytkowanie wieczyste nie powstało na podstawie umowy, ale z mocy prawa lub na podstawie decyzji administracyjnej. Rozstrzygnięcia SN i NSA zapadły w oparciu m.in. o przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, która została zastąpiona przez ustawę o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym podnieść należy, że ustawa ta zmieniła sposób rozwiązania użytkownika wieczystego. Zrezygnowano z jego rozwiązania w drodze decyzji administracyjnej, a odpowiednim organom Skarbu Państwa i jednostek samorządu

---

<sup>13</sup> OSNAP 1995, nr 19, poz. 235.

<sup>14</sup> Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.).

<sup>15</sup> Niepublikowany, dostępny w zbiorze LEX nr 44600.

<sup>16</sup> Zob. np. G. B i e n i e k, [w:] *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, red. G. Bieniek, t. I, Zielona Góra 2000, s. 242; K. P i e t r z y k o w s k i, [w:] *Kodeks...*, s. 536.

terytorialnego przyznano prawo do wystąpienia z żądaniem rozwiązania tego prawa. Na skutek takiego żądania strony mogą zawrzeć umowę o rozwiązaniu użytkowania wieczystego, a w razie gdy użytkownik wieczysty nie jest skłonny do zawarcia takiej umowy, właściciel może wystąpić do sądu o wydanie konstytutywnego orzeczenia rozwiązującego to użytkowanie<sup>17</sup>.

W czasie kiedy przepisy prawa upadłościowego wchodziły w życie, prawo użytkowania wieczystego nie było znane polskiemu ustawodawstwu, dlatego też nie mogły one regulować skutków prawnych ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego. Użytkowanie wieczyste pojawiło się w Polsce ponad czterdzieści lat temu<sup>18</sup>. W tym czasie prawo upadłościowe było wielokrotnie nowelizowane. Nie wprowadzono jednak do niego przepisów regulujących skutki ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego gruntu. Z tego faktu wysnuć można było dwa różne wnioski.

Po pierwsze, że ustawodawca nie widział potrzeby szczególnej regulacji skutków ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego. Oznacza to, że upadłość wywoływała jedynie ogólne skutki w postaci utraty przez użytkownika wieczystego zarządu tym prawem oraz możliwość korzystania z niego i rozporządzania nim, co wiązało się z włączeniem tego prawa do masy upadłości (art. 20 § 1 pr. upadł.), natomiast upadłość użytkownika wieczystego nie wpływała w inny sposób na wykonywanie użytkowania wieczystego i treść uprawnień właściciela. Przyjęcie tego stanowiska prowadziło do wniosku, że po ogłoszeniu upadłości użytkownika wieczystego brak było przeszkód do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Po drugie, do obrony był również pogląd, że w oparciu o odpowiednie stosowanie przepisów regulujących skutki prawne ogłoszenia upadłości w stosunku do innych niż użytkowanie wieczyste praw wskazać można było reguły dotyczące skutków ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego. Tak też postąpił Sąd Najwyższy we wskazanym powyżej orzeczeniu, poszukując rozwiązania w przepisach dotyczących najmu i dzier-

---

<sup>17</sup> Zob. np. E. Gniewek, *Kodeks cywilny*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 618. W związku ze zmianą stanu prawnego orzeczenie SN za bezprzedmiotowe w zakresie odnoszącym się do dopuszczalności rozwiązania użytkowania wieczystego uznał ostatnio G. Bieniek, [w:] *Ustawa...*, s. 182-183.

<sup>18</sup> Genezę użytkowania wieczystego omawia A. Cisek, [w:] *System...*, s. 140 i nast.

zawy. Rzeczywiście, spośród umów obligacyjnych do użytkowania wieczystego najbardziej zbliżone są najem i dzierżawa. W związku z tym wskazać należy, że art. 51 § 3 pr. upadł. wyłączał prawo wydzierżawiającego lub wynajmującego do wypowiedzenia umowy, pozostawiając je syndykowi. Jednak przepis ten dotyczył jedynie wypowiedzenia umów najmu i dzierżawy z zachowaniem terminów wypowiedzenia, nie odnosił się do wypowiedzenia tych umów ze skutkiem natychmiastowym. W związku z tym w literaturze słusznie podkreślano, że art. 51 § 3 pr. upadł. nie stanowił przeszkody ani do rozwiązania umów najmu lub dzierżawy za porozumieniem stron, ani do ich wypowiedzenia przez wynajmującego lub wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, jeśli były ku temu podstawy<sup>19</sup>. Przyjęcie takiego stanowiska prowadziło do wniosku, że nawet odpowiednie stosowanie do użytkowania wieczystego art. 51 § 3 pr. upadł. nie stanowiło przeszkody do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie ulega przecież wątpliwości, że żądanie rozwiązania umowy, przysługujące właścicielowi gruntu, jest bardziej zbliżone do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym niż do ich wypowiedzenia z zachowaniem terminów. Zarówno żądanie rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jak i wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym prowadzić mają do jak najszybszego rozwiązania stosunku prawnego opartego na umowie. Podobne są podstawy do wypowiedzenia umów

---

<sup>19</sup> Zob. np. S. G u r g u l, *Prawo upadłościowe i układowe. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 273; tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 kwietnia 2002 r. (II CKN 1201/00), OSNC 2003, nr 4, poz. 57, gdzie wyraźnie stwierdza się, że art. 51 § 3 pr. upadł. ogranicza jedynie dopuszczalność wypowiedzenia umów najmu i dzierżawy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, natomiast nie ma wpływu na dopuszczalność ich rozwiązania lub wypowiedzenia na zasadach ogólnych. Zdaniem SN, brak podstaw do przyjęcia, że przepis art. 51 § 3 pr. upadł., przyznając szczególne uprawnienie do wypowiedzenia najmu syndykowi masy upadłości najemcy, zarazem całkowicie wykluczył możliwość wypowiedzenia najmu przez wynajmującego. Taka wykładnia art. 51 § 3 pr. upadł. nie dałaby się pogodzić z przepisami art. 667 § 2 i art. 687 k.c., przyznającymi wynajmującemu w określonych w nich przypadkach nagannego postępowania najemcy uprawnienie do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, z normą dopuszczającą wypowiedzenie bezterminowego zobowiązania o charakterze ciągłym przez obie strony. Według Sądu Najwyższego, art. 51 § 3 pr. upadł., choć nie przyznał wynajmującemu analogicznego uprawnienia do wypowiedzenia najmu jak syndykowi masy upadłości najemcy, to nie pozbawił go możliwości wypowiedzenia najmu na zasadach ogólnych.

najmu lub dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym i do wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Obie wskazane możliwości interpretacyjne prowadziły do tego samego wniosku na tle przepisów prawa upadłościowego, potwierdzającego dopuszczalność rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w sytuacji gdy użytkownik wieczysty znajdował się w upadłości.

Pojawia się pytanie, czy powyższe uwagi na tle przepisów prawa upadłościowego są aktualne w świetle przepisów prawa upadłościowego i naprawczego. Rozważania w tym zakresie należy rozpocząć od art. 84 pr. upadł. i napr., który nie miał swego odpowiednika w przepisach prawa upadłościowego. Zgodnie z jego treścią, po ogłoszeniu upadłości wygaśnięcie stosunku prawnego, którego stroną jest upadły, możliwe jest tylko według przepisów prawa upadłościowego i naprawczego, a czynność prawna dokonana z naruszeniem ustawy jest bezskuteczna wobec masy upadłości. Należy jednak podkreślić, że przepis ten znajduje się pośród przepisów regulujących skutki ogłoszenia upadłości względem zobowiązań upadłego, co nie pozostaje bez wpływu na jego wykładnię. W kontekście tego co powiedziano powyżej na temat charakteru prawnego użytkownika wieczystego, należy przyjąć, że art. 84 pr. upadł. i napr. nie znajduje zastosowania do stosunku prawnego powstałego w wyniku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie jest to bowiem stosunek obligacyjny<sup>20</sup>.

Pozostaje jeszcze do rozstrzygnięcia kwestia odpowiedniego stosowania do użytkownika wieczystego przepisów o najmie i dzierżawie, zawartych w prawie upadłościowym i naprawczym. Zgodnie z art. 110 ust. 3 pr. upadł. i napr., jeżeli przedmiot najmu lub dzierżawy w dniu ogłoszenia upadłości był już wydany upadłemu, syndyk może wypowiedzieć umowę najmu lub dzierżawy także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Treść tego przepisu w zasadzie odpowiada treści art. 51 § 3 pr. upadł. Istotna różnica jest tylko jedna. W art. 110

---

<sup>20</sup> Zob. jednak F. Z e d l e r, [w:] A. J a k u b e c k i, F. Z e d l e r, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarze Zakamycza*, Zakamycze 2003, s. 213, gdzie stwierdza się, że art. 84 pr. upadł. i napr. ma charakter ogólny i dotyczy wszelkich czynności prawnych prowadzących do zmiany lub wygaśnięcia stosunku prawnego.



ust. 3 pr. upadł. i napr. zezwala się wyraźnie syndykowi na wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy nawet wówczas, gdy takie uprawnienie nie przysługiwało upadłemu. Zmiana ta nie ma jednak wpływu na rozstrzyganą tu kwestię.

Sprawa komplikuje się, gdy art. 110 skonfrontujemy z art. 84 pr. upadł. i napr., bowiem wówczas musimy dojść do wniosku, że art. 84 wyłącza dopuszczalność wypowiedzenia umów, w których upadły jest najemcą lub dzierżawcą, w innych przypadkach niż opisane w art. 110. W literaturze prezentowany jest jednak pogląd odmienny. Zdaniem komentatorów prawa upadłościowego i naprawczego wynajmujący i wydzierżawiający mają jednak wpływ na byt umowy najmu lub dzierżawy w oparciu o przepisy ogólne oraz postanowienia samej umowy<sup>21</sup>. Tym samym wypowiedzenie umów najmu lub dzierżawy nie jest wykluczone, o ile wystąpią odpowiednie przesłanki dla tego wypowiedzenia, opisane w ustawie (przede wszystkim w k.c.) lub w umowie<sup>22</sup>.

Stanowisko odmawiające wynajmującemu i wydzierżawiającemu wypowiedzenie umów najmu lub dzierżawy po ogłoszeniu upadłości najemcy lub dzierżawcy byłoby również trudne do zaakceptowania w odniesieniu do użytkownika wieczystego. Wniosek taki jest uzasadniony, jeśli weźmie się pod uwagę różnicę pomiędzy stosunkami obligacyjnymi, których *expressis verbis* dotyczy art. 110 pr. upadł. i napr. a użytkowaniem wieczystym, będącym prawem rzeczowym zbliżonym do prawa własności.

W podsumowaniu stwierdzić należy, że także w obowiązującym stanie prawnym do obrony jest pogląd o dopuszczalności rozwiązania umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste po ogłoszeniu upadłości użytkownika wieczystego<sup>23</sup>.

Podnieść jednak wypada, że wniosek ten nie daje podstaw do stwierdzenia, iż prawo użytkowania wieczystego wyłączone jest z masy upadłości. Użytkowanie wieczyste niewątpliwie należy do masy upadłości, ale powinno być wykonywane zgodnie z jego treścią, w tym z ustaloną

---

<sup>21</sup> D. Zienkiewicz, [w:] *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, red. D. Zienkiewicz, Warszawa 2004, s. 204-205.

<sup>22</sup> A. Jakubecki, [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 294; S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 344-345.

<sup>23</sup> Zob. także uzasadnienie orzeczenia SN cytowanego w przypisie 19.

w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że jeżeli najpierw upadły, a potem syndyk prawo to wykonują zgodnie z jego treścią, to brak jest podstaw do przedterminowego rozwiązania umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste. Samo ogłoszenie upadłości użytkownika wieczystego takiej podstawy nie stanowi, natomiast jeśli pojawią się ustawowe przesłanki rozwiązania umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste, upadłość użytkownika wieczystego nie stanowi przeszkody do skorzystania przez właściciela z uprawnienia do żądania rozwiązania tej umowy. Warto podkreślić, że przyjęcie przeciwnego poglądu prowadziłooby do tego, iż syndyk masy upadłości nie musiałby wykonywać użytkownika wieczystego zgodnie z jego treścią, gdyż właściciel nie miałby względem niego prawnie skutecznego środka dyscyplinującego do prawidłowego zagospodarowania gruntu oddanego upadłemu w użytkowanie wieczyste. Trudno za taki środek uznać możliwość nakładania tzw. opłat dodatkowych (karnych) z art. 62 u.g.n., których ściągальność w związku z upadłością użytkownika wieczystego byłaby wątpliwa.

Rozwiązanie umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste powoduje, że właściciel gruntu zwraca użytkownikowi wieczystemu pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego (art. 33 ust. 3 zd. 2 u.g.n.). Opłata ta podlega waloryzacji. Ze względu na upadłość użytkownika wieczystego nie jest dopuszczalne potrącenie wierzytelności o zwrot opłaty z wierzytelnością właściciela gruntu o zapłatę zaległych opłat rocznych, za okres sprzed ogłoszenia upadłości. Zgodnie z art. 95 pr. upadł. i napr., potrącenie nie jest dopuszczalne, jeżeli wierzyciel stał się dłużnikiem upadłego po dniu ogłoszenia upadłości. W rozpatrywanym przypadku wierzytelność o zwrot pierwszej opłaty powstanie dopiero po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, będącego efektem rozwiązania umowy ustanawiającej to prawo, tj. po ogłoszeniu upadłości.

Ponadto zauważyć należy, że zgodnie z art. 33 ust. 2 u.g.n., w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek rozwiązania umowy upadłemu użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste. Wierzytelność o wypłatę tego wynagrodzenia wchodzi do masy upadłości.

#### **IV. Wymagalność opłat rocznych w razie ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego**

Zgodnie z art. 91 ust. 1 pr. upadł. i napr., zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności jeszcze nie nastąpił, stają się wymagalne z dniem ogłoszenia upadłości.

Według art. 238 k.c., użytkownik wieczysty w czasie trwania użytkowania wieczystego uiszcza opłatę roczną. Regulację tę uzupełnia art. 71 ust. 4 u.g.n., zgodnie z którym opłaty roczne wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, z góry za dany rok. Podstawą do naliczania jest wartość nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste. Wysokość ich podlega aktualizacji w oparciu o art. 77 u.g.n.

Cywilnoprawny charakter opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie jest obecnie kwestionowany<sup>24</sup>. W związku z tym pojawia się pytanie, czy wskazany powyżej art. 91 ust. 1 pr. upadł. i napr. obejmuje swym zakresem także opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego.

Jeżeliby przyjąć założenie, że zobowiązanie upadłego użytkownika wieczystego do uiszczania opłat rocznych staje się wymagalne z chwilą ogłoszenia upadłości, to wysokość tego zobowiązania należałoby ustalić poprzez pomnożenie liczby lat pozostałych do wygaśnięcia użytkowania wieczystego przez wartość opłaty ostatnio ustalonej przed ogłoszeniem upadłości<sup>25</sup>. Taką wierzytelność zgłaszałyby właściciel nieruchomości do masy upadłości<sup>26</sup>. Zgodnie z art. 249 ust. 1 pr. upadł. i napr., na liście wierzytelności wierzytelność byłaby jeszcze pomniejszona o odsetki ustawowe, nie wyższe niż 6% w stosunku rocznym, za czas od dnia ogłoszenia upadłości do dnia wymagalności każdego przyszłego świadcze-

---

<sup>24</sup> K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks...*, s. 532.

<sup>25</sup> Zob. D. Zienkiewicz, [w:] *Prawo...*, s. 467-468; S. Gurgul, *Prawo...*, s. 697.

<sup>26</sup> Do wierzytelności z tytułu opłat rocznych nie znajdzie zastosowania art. 249 ust. 2 pr. upadł. i napr., stanowiący o wierzytelnościach z tytułu świadczeń powtarzających się, których czas trwania oznaczono na czas życia uprawnionego lub innej osoby, albo niez oznaczonych co do czasu trwania. Mimo długotrwałości użytkowania wieczystego nie można go uznać za ustanowione na czas życia uprawnionego, gdyż jest dziedziczne. Czas trwania użytkowania wieczystego jest zawsze oznaczony.

nia<sup>27</sup>, co w efekcie oznaczałoby, że część opłat rocznych należnych właścicielowi nie byłaby brana pod uwagę w ogóle, a niektóre uwzględniano by tylko w części<sup>28</sup>.

Jednakże taki tok rozumowania budzić może wątpliwości. Jeśli bowiem właściciel uzyskałby z masy upadłości zaspokojenie swoich roszczeń z tytułu opłat rocznych (w zakresie wynikającym z art. 249 ust.1 pr. upadł. i napr.), to nie mógłby tych opłat otrzymywać od innego niż upadły użytkownika wieczystego. Użytkowanie wieczyste jako składnik masy upadłości może (a nawet powinno) być sprzedane przez syndyka innej osobie. Osoba ta znalazłaby się wówczas w szczególnej sytuacji, tzn. byłaby użytkownikiem wieczystym bez obowiązku uiszczania opłat rocznych w takim zakresie, w jakim zostałyby one pokryte z masy upadłości. Aby tego uniknąć, nowy użytkownik wieczysty po uzyskaniu użytkowania wieczystego powinien zwrócić do masy upadłości uiszczony z niej opłaty roczne za okres, w którym upadły nie jest już użytkownikiem wieczystym.

Takie rozwiązanie jest jednak niepraktyczne i nie wydaje się trafne. Obowiązek uiszczania opłat rocznych stanowi element treści prawa użytkowania wieczystego, dlatego też nie można wierzytelności o zapłatę opłaty rocznej odrywać od samego prawa użytkowania wieczystego i poddawać szczególnemu reżimowi prawnemu, innemu niż prawo użytkowania wieczystego. W związku z tym wydaje się, że właściciel nieruchomości w razie ogłoszenia upadłości użytkownika wieczystego zgłosić może do masy upadłości jedynie zaległe opłaty roczne oraz opłatę roczną za rok, w którym doszło do ogłoszenia upadłości. W sytuacji kiedy postępowanie upadłościowe przedłużyłoby się na następny rok i wymagalna stałaby się opłata roczna za kolejny rok kalendarzowy, właściciel mógłby dokonać dodatkowego zgłoszenia wierzytelności (art. 262 pr. upadł. i napr.).

---

<sup>27</sup> Zob. A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 646.

<sup>28</sup> Jak już zaznaczono wyżej, nieuzasadnione jest odpowiednie stosowanie przepisów o najmie i dzierżawie do użytkowania wieczystego, dlatego też i w omawianym tu zakresie wątpliwa byłaby teza, że art. 249 pr. upadł. i napr. nie znajdzie zastosowania, gdyż skutki ogłoszenia upadłości co do dalszego trwania użytkowania wieczystego, należącego do masy upadłości, reguluje art. 110 pr. upadł. i napr.; zob. A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 647-648; S. Gurgul, *Prawo...*, s. 699.

## **V. Prawo pierwokupu przy sprzedaży użytkownika wieczystego w postępowaniu upadłościowym**

Sprzedaż prawa użytkownika wieczystego w toku postępowania upadłościowego nie została odrębnie uregulowana. Zastosowanie znajdu tu przepisy ogólne regulujące likwidację majątku upadłego, natomiast w kwestiach szczegółowych do sprzedaży użytkownika wieczystego stosować należy odpowiednio przepisy o sprzedaży nieruchomości (arg. z art. 237 k.c.). W związku z tym, do skutków zbycia użytkownika wieczystego w postępowaniu upadłościowym stosuje się art. 313 ust. 3 i 4 pr. upadł. i napr., a nie art. 1000 k.p.c.<sup>29</sup> Sprzedaż użytkownika wieczystego w wielu przypadkach powiązana jest z istnieniem ustawowego prawa pierwokupu, w szczególności przysługującego gminie na podstawie art. 109 u.g.n.

Przed wejściem w życie prawa upadłościowego i naprawczego sprawa dopuszczalności wykonania prawa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości należącej do masy upadłości mogła budzić wątpliwości<sup>30</sup>. W innych państwach kwestia ta jest różnie uregulowana. Przykładowo, zgodnie z przepisami k.c. niemieckiego (BGB), prawa pierwokupu (ustawowego i umownego) nie można wykonać, jeśli sprzedaż odbywa się w ramach postępowania egzekucyjnego albo jest dokonywana z majątku objętego postępowaniem upadłościowym lub układowym (§ 471 BGB)<sup>31</sup>. W Szwajcarii, w przypadku ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości, można je wykonać także w razie przymusowej sprzedaży nieruchomości, ale tylko na licytacji i po cenie ustalonej na niej (art. 681 ust. 1 k.c. szwajcarskiego – ZGB).

W art. 319 ust. 5 pr. upadł. i napr. pojawił się przepis stanowiący, że wchodząca w skład przedsiębiorstwa nieruchomość, której dotyczy usta-

---

<sup>29</sup> A. Jakubecki, [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 780.

<sup>30</sup> Zob. M. Strus-Wołos, *Ustawowe prawo pierwokupu a sprzedaż w postępowaniu upadłościowym*, Paestra 1999, nr 7-8, s. 5 i nast.; J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596-602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002, s. 104-105.

<sup>31</sup> Zob. W. Stoll, *Das Vorkaufsrecht in der Zwangsversteigerung*, Der Betriebs-Berater 1953, z. 2, s. 49; K. Stöber, *Vorkaufsrechte in der Zwangsversteigerung*, Neue Juristische Wochenschrift 1988, s. 3121 i nast.; zob. też orzeczenia BGH z dnia 22 września 1976 r. (IV ZR 77/76), Neue Juristische Wochenschrift 1977, s. 37-38 oraz z dnia 14 kwietnia 1999 r. (VIII ZR 384/97), Neue Juristische Wochenschrift 1999, s. 2044 i nast.

wowe prawo pierwokupu, podlega wyłączeniu i oddzielnej sprzedaży. Przepis ten znalazł się pośród przepisów regulujących sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego, ale jego znaczenie, jak się wydaje, jest szersze. Oznacza on nie tylko, że w razie sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego nieruchomości objęta ustawowym prawem pierwokupu wyłączona jest z przedsiębiorstwa i podlega oddzielnej sprzedaży, ale również potwierdza, że ustawowe prawo pierwokupu tej nieruchomości może być wykonane w ramach postępowania upadłościowego. W przeciwnym razie trudno byłoby uzasadnić cel tego wyłączenia. Jest ono zasadne tylko wtedy, kiedy chce się umożliwić uprawnionemu z tytułu ustawowego prawa pierwokupu wykonanie tego prawa i to niezależnie od tego, czy nieruchomość wchodzi w skład przedsiębiorstwa upadłego, czy też sprzedawana jest oddzielnie<sup>32</sup>. *Prima facie* również teoretycznie nie wydaje się zasadne wyłączenie dopuszczalności wykonania ustawowego prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży dokonywanej w ramach postępowania upadłościowego. Dla postępowania tego nie ma znaczenia, kto stanie się nabywcą przedmiotu należącego do masy upadłości. Jednakże trudności pojawiać się mogą ze znalezieniem potencjalnych nabywców, którzy wzięliby udział w procedurze przetargowej poprzedzającej sprzedaż. Przedmiot objęty prawem pierwokupu można by skutecznie nabyć jedynie wtedy, kiedy uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu.

Treść art. 319 ust. 5 pr. upadł. i napr. jednoznacznie przesądza o tym, że wykonanie ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości (a także użytkowania wieczystego) w toku postępowania upadłościowego jest dopuszczalne<sup>33</sup>.

W odniesieniu do umownego prawa pierwokupu uważam, że wykonanie go w przypadku sprzedaży przedmiotu nim objętego w postępowaniu upadłościowym nie jest dopuszczalne<sup>34</sup>. Wchodzi w grę jedynie

---

<sup>32</sup> Tak też A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 811; S. Gurgul, *Prawo...*, s. 838.

<sup>33</sup> A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 776; zob. też A. Piszcz, *Prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej jako wkład do spółki i jako składnik masy upadłości*, *Prawo Spółek* 2005, nr 5, s. 33-34.

<sup>34</sup> Zob. J. Górecki, *Umowne prawo pierwokupu*, Kraków 2000, s. 185-186; tak też A. Jakubicki, [w:] A. Jakubicki, F. Zedler, *Prawo...*, s. 811 posiłkując się wnioskowaniem *a contrario* z treści art. 319 ust. 5 pr. upadł. i napr.

wtedy, gdy zobowiązany z własnej woli dokonuje sprzedaży przedmiotu objętego tym prawem<sup>35</sup>. Ustanawiając w umowie prawo pierwokupu, zobowiązuje się do tego, że kiedy będzie dokonywał w przyszłości sprzedaży przedmiotu objętego tym prawem, umożliwi uprawnionemu skorzystanie z pierwszeństwa nabycia. W konstrukcji umownego prawa pierwokupu stworzenie uprawnionemu sposobności do jego wykonania zależy od woli osoby ustanawiającej to prawo. W postępowaniu upadłościowym zobowiązany nie może swobodnie dokonywać sprzedaży, dlatego za zasadne uznać trzeba, że umownego prawa pierwokupu wykonać nie można. Brakuje w takim przypadku jednego z elementów stanu faktycznego, stanowiącego podstawę do wykonania tego prawa. Ulega ono wygaśnięciu z chwilą przejścia przedmiotu objętego tym prawem na nabywcę<sup>36</sup>, i to niezależnie od tego, czy jest ujawnione w księdze wieczystej<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Według art. 216c ust. 2 szwajcarskiego prawa obligacyjnego (OR), umownego prawa pierwokupu nie można zrealizować m.in. w przypadku przymusowej sprzedaży licytacyjnej.

<sup>36</sup> Tak też R. C z a r n e c k i, *Prawo pierwokupu z uwzględnieniem przepisów szczególnych*, Nowe Prawo 1970, nr 6, s. 821.

<sup>37</sup> Zob. art. 313 ust. 2 pr. upadł. i napr.