

*Dr Andrzej Cisek*  
*Uniwersytet Wrocławski*

## **Wygaśnięcie użytkowania wieczystego a obciążenia tegoż prawa**

Użytkowanie wieczyste, jako jedno z podmiotowych praw rzeczowych ustanawianych na nieruchomościach gruntowych, ma szereg cech szczególnych, a jedną z nich jest czasowy jego charakter. Jest to jedna z istotnych cech tego prawa, między innymi odróżniająca je od prawa własności (jako że w aktualnym stanie prawnym nie istnieje konstrukcja własności czasowej).

Normalnym sposobem wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego jest upływ terminu, na który prawo to zostało ustanowione. Zważyć bowiem należy, że zgodnie z przepisem art. 236 § 1 k.c. użytkowanie wieczyste może być ustanowione na okres nie dłuższy aniżeli 99 lat (i nie krótszy niż 40 lat). Jeśli nie dojdzie do przedłużenia czasu trwania użytkowania wieczystego (co przewiduje § 2 powoływanego przepisu), prawo to wygaśnie *ex lege* – z upływem czasu, na który zostało ustanowione. Nie jest to wszakże jedyna przyczyna wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Skutek taki może nastąpić także jako konsekwencja innych zdarzeń prawnych, w szczególności takich jak rozwiązanie użytkowania wieczystego przed upływem terminem końcowego (na podstawie przepisu art. 240 k.c.); rozwiązane stosunku użytkowania wieczystego na mocy porozumienia stron, zrzeczenia się tegoż prawa przez uprawnionego oraz na skutek tzw. konfuzji, czyli zespolenia prawa własności i użytkowania wieczystego w ręku jednego podmiotu<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Por. szerzej: A. Cisek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*,

Wspomniana wyżej konfuzja może być następstwem różnych zdarzeń prawnych, takich jak zbycie nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego na podstawie art. 32 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> czy przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności<sup>3</sup>.

Niekiedy także przepisy szczególnie przewidują transformację prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, które doprowadza do konfuzji tych praw i tym samym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego jako prawa „węższego” w stosunku do prawa własności. Przykładowo można wskazać, że zgodnie z przepisem art. 256 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym<sup>4</sup>, z dniem wejścia w życie ustawy grunty Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej stają się jej własnością. Wartość tych gruntów zwiększa fundusz zasadniczy uczelni publicznej. Nabycie prawa własności, o którym mowa wyżej, stwierdza w drodze decyzji wojewoda.

Jak się wskazuje w orzecznictwie sądowym, powoływany przepis przewiduje szczególny sposób nabycia własności nieruchomości przez uczelnię publiczną i nabycie to ma charakter *ex lege*, ze skutkiem *ex tunc*, czyli od dnia wejścia w życie tej ustawy – to jest od dnia 1 września 2005 r. Decyzja wojewody ma jedynie charakter deklaratoryjny. Nabycie jest nieodpłatne<sup>5</sup>.

Podstawowym skutkiem wygaśnięcia użytkowania wieczystego – i to bez względu na przyczynę – jest w przypadku gruntów zabudowanych wygaśnięcie również odrębnej własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na takim gruncie (por. art. 235 k.c.). Jest to konsekwencja faktu, że odrębna własność budynków i innych urządzeń – jako wyjątek od zasady *superficies solo cedit* – jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (por. art. 235 § 2 k.c.).

---

red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 198 i nast.; także: C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 167 i nast.

<sup>2</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. (dalej: u.g.n.).

<sup>3</sup> Dz.U. Nr 175, poz. 1459.

<sup>4</sup> Dz.U. Nr 164, poz. 1365 ze zm.

<sup>5</sup> Por. wyrok WSA w Warszawie z 21 września 2006 r., I SA/Wa 1064/06 (Lex nr 256739).

Inny skutek wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego został określony w przepisie art. 241 k.c., który stanowi, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

Powyższa regulacja, na pierwszy rzut oka w miarę oczywista, może jednak budzić wątpliwości związane zwłaszcza ze sposobem rozumienia ustawowego zwrotu „(...) wygasają ustanowione na nim **obciążenia**”. Należy bowiem zważyć, że pojęcie „obciążenia” jest używane w różnym kontekście znaczeniowym. W tekstach prawniczych istnieje niekiedy tendencja do szerokiego rozumienia tego określenia i obejmowania nim zarówno obciążeń praworzeczowych (w szczególności prawami rzeczowymi ograniczonymi) – jak również przypadki ustanawiania praw obligacyjnych, w ramach stosunków prawnych o charakterze względnym (których podstawowym źródłem są umowy).

Taka interpretacja pojęcia „obciążenia prawa” może być uzasadniona w wypowiedziach o charakterze popularnym, ale daleka jest ona od precyzji, ponieważ abstrahuje od istoty uregulowań prawnych oraz konstrukcji normatywnych. Należy bowiem odróżnić obciążenia prawa od obciążenia podmiotu, któremu przysługuje (bądź nie) określone prawo podmiotowe.

Należy zważyć, że istotą obciążenia prawa jest to, iż dane prawo podmiotowe ulega ograniczeniu (na skutek ustanowienia na nim innego prawa podmiotowego o charakterze bezwzględny) i owo ograniczenie skutkuje w stosunku do każdorazowego podmiotu danego prawa (obciążonego). O klasycznym niejako obciążeniu, w znaczeniu wskazanym wyżej, możemy mówić w przypadku ustanowienia praw rzeczowych (w szczególności praw rzeczowych ograniczonych) na rzeczy, a precyzyjnie rzecz ujmując – na prawie własności danej rzeczy. Takie obciążenie innym prawem podmiotowym bezwzględny skutkuje w stosunku do każdorazowego właściciela rzeczy i w konsekwencji zmiana osoby właściciela danej rzeczy nie rzutuje, co do zasady, na byt prawa obciążającego własność.

Niekiedy jednak owo obciążenie (ze skutkami wskazanymi wyżej) może być skutkiem ustanowienia prawa o charakterze względnym, najczęściej wynikającego ze stosunku prawnego obligacyjnego, któremu wszakże ustawa nadaje cechy charakterystyczne dla stosunku prawnego, którego elementem jest prawo podmiotowe bezwzględne. Skutek taki może być wynikiem wyraźnego postanowienia ustawowego (por. art. 690

k.c.), ale również np. konsekwencją wpisania prawa podmiotowego o charakterze obligacyjnym do księgi wieczystej, oczywiście tylko w tych przypadkach, gdy ustawodawca taką możliwość dopuszcza.

Jeśli chodzi o tę ostatnią możliwość, to wskazać należy, że zgodnie z przepisem art. 16 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>6</sup> w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, **mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia**. W szczególności mogą być ujawniane:

1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,

2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych,

3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,

4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,

5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. Nr 140, poz. 940, ze zm.),

6) prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw – Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 74, poz. 855).

Skutki owego ujawnienia opisanych wyżej praw podmiotowych względnych w księdze wieczystej reguluje przepis art. 17 u.k.w.h., zgodnie z którym przez ujawnienie w księdze wieczystej **prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu**, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związ-

---

<sup>6</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. (dalej: u.k.w.h.).

ku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Jeśli chodzi o materialnoprawne skutki wpisu prawa osobistego lub roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (*actio in personam*), polegają one na przekształceniu w prawa i roszczenia, które mogą być dochodzone także przeciwko kaźdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (*actio in rem scripta*). Nie oznacza to jednak skuteczności *erga omnes*, a jedynie rozszerzenie kręgu osób, względem których roszczenie osobiste jest skuteczne. Skuteczność ta ma ograniczony zakres przedmiotowy, dotyczy bowiem tylko praw nabytych po ujawnieniu praw i roszczeń przewidzianych w art. 16, a ponadto tylko praw nabytych przez czynność prawną, co pozostawia poza wspomnianym zakresem prawa nabyte w wyniku zdarzeń prawnych, np. w drodze zasiedzenia. Omawiany wpis sprawia, że ten, kto nabywa własność, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, które jest skuteczne względem niego. Oznacza to, że art. 17 stanowi **podstawę prawną dochodzenia roszczenia** zabezpieczonego przez wpis, **przeciwko aktualnemu właścicielowi**, który nabył własność nieruchomości po ujawnieniu prawa zabezpieczonego i jest biernie legitymowany w tym procesie. Skutek wpisu najmu lub dzierżawy polega na tym, że nabywca nieruchomości, nie wyłączając nabywcy egzekucyjnego, wstępuje *ipso iure* w stosunek obligacyjny na miejsce dotychczasowego właściciela<sup>7</sup>.

Z kolei ustanowienie prawa podmiotowego o charakterze względnym, najczęściej będącego elementem stosunku prawnego obligacyjnego, oznacza, że jest ono wynikiem więzi właśnie o charakterze względnym, łączącej **wyłącznie** strony danego stosunku prawnego<sup>8</sup> (z wyjątkami przewidzianymi przez ustawodawcę). Oznacza to, że podmiot uprawniony w ramach takiego stosunku prawnego może żądać określonego zachowania wyłącznie od skonkretyzowanego podmiotu zobowiązanego – drugiej

---

<sup>7</sup> Por. szerzej: E. Gniewek, [w:] *System prawa cywilnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 136 i nast.; także: E. Bałan-Gonciarz, H. Cieplą, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Oficyna 2007, s. 208 i nast.; także postanowienie SN z 29 stycznia 2004 r., IV CK 347/02 (Monitor Prawniczy 2007, nr 3, poz. 154).

<sup>8</sup> Jak wskazano wyżej, niekiedy ustawodawca konstruuje rozszerzoną skuteczność relacji obligacyjnych na osoby trzecie. Poza przypadkami omówionymi wyżej por. np. roszczenia paulińskie – art. 527 i nast. k.c.

strony danego stosunku prawnego. Jest to swoista relacja o charakterze osobistym, bez względu na ewentualne relacje prawnorzeczowe łączące strony (mające wymiar bezwzględny). Klasycznym przykładem takiego prawa podmiotowego względnego jest przede wszystkim wierzytelność, będąca elementem stosunku zobowiązaniowego. Należy zważyć bowiem, że zgodnie z przepisem art. 353 k.c. zobowiązanie polega na tym, iż wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić.

Tak więc, przykładowo rzecz ujmując, umowa dzierżawy, w której jako wydzierżawiający występuje użytkownik wieczysty, łączy z dzierżawcą stosunek obligacyjny, w ramach którego dzierżawca, któremu służy względem wydzierżawiającego prawo podmiotowe względne (roszczenie), może domagać się od niego oddania mu rzeczy do używania i pobierania pożytków (por. art. 693 k.c.). Stosunek ten, o charakterze obligacyjnym, jest zasadniczo niezależny od rzeczowego prawa podmiotowego przysługującego wydzierżawiającemu – jako użytkownikowi wieczystemu. Sam fakt, że wydzierżawiający utraci przymiot użytkownika wieczystego, nie unicestwia stosunku prawnego dzierżawy i – będącego jego elementem – prawa dzierżawcy do używania z rzeczy i pobierania zeń pożytków.

Należy wobec tego uznać, że stosunki obligacyjne dotyczące nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym, a nawet dotyczące samego prawa użytkowania wieczystego, nie wygasają wraz z wygaśnięciem tego prawa podmiotowego, co najwyżej zobowiązany wskutek utraty prawa użytkowania wieczystego nie będzie mógł wykonać swego zobowiązania względem drugiej strony stosunku obligacyjnego (np. najmu czy dzierżawy) z powodu utraty prawa rzeczowego do nieruchomości. Brak możliwości wykonania zobowiązania nie prowadzi automatycznie do wygaśnięcia stosunku obligacyjnego. Podlega ono ocenie przez pryzmat przepisów księgi III k.c. regulującej powiązania obligacyjne i skutki, czy to niemożliwości świadczenia (por. art. 47 k.c.), czy też ewentualnego niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c. i nast.). Stosunki obligacyjne nie wygasają, co do zasady, również w wypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego z powodu upływu terminu, chyba że co innego wynikałoby z treści tego stosunku. Użytkownik wieczysty ma bowiem zawsze możliwość przedłużenia kończącego się użytkowania wieczystego.

Jednym z motywów przedłużenia trwania tego prawa rzeczowego może być wola wywiązania się ze zobowiązań dotyczących użytkowania wieczystego czy też nieruchomości obciążonej tym prawem<sup>9</sup>.

Oczywiście nie ma przeszkód, aby strony umowy dzierżawy (gdym w roli wydzierżawiającego występuje użytkownik wieczysty) zastrzegły w tej umowie, że trwać ona będzie jedynie tak długo, jak długo wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo użytkowania wieczystego. W braku jednak takiego postanowienia umownego (stanowiącego element treści stosunku obligacyjnego dzierżawy) sam fakt wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie oznacza automatycznego ustania stosunku dzierżawy. Rolą wydzierżawiającego będzie umożliwienie dzierżawcy używania i pobierania pożytków z gruntu będącego przedmiotem dzierżawy, który to grunt wcześniej był w użytkowaniu wieczystym wydzierżawiającego. Nie ma bowiem przeszkód, żeby on sam uzyskał od właściciela rzeczy (będącej przedmiotem dzierżawy) stosowny tytuł prawny (np. użytkowanie czy nawet dzierżawę), który umożliwi mu kontynuację dotychczasowego stosunku dzierżawy.

Argumentem z kolei za wygaśnięciem (wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego) roszczeń i praw osobistych (o których stanowi przepis art. 16 u.k.w.h.) jest fakt, iż na mocy przepisu art. 17 tejże ustawy roszczenia te (np. dzierżawcy) uzyskują skuteczność wobec każdorazowego właściciela nieruchomości (co oznacza w istocie, że nabierają one cech obciążeń, o których stanowi przepis art. 241 k.c.) i zasadne jest ich wygaśnięcie na równi z obciążeniami prawnorzeczowymi, gdyż skutki ich dalszego istnienia byłyby analogiczne z „klasycznymi” obciążeniami prawnorzeczowymi, czyli byłyby one skuteczne wobec każdorazowego właściciela nieruchomości.

Stąd należy podzielić pogląd, wyrażany w literaturze, że **obciążenia**, o których stanowi przepis art. 241 k.c., należy rozumieć **jako skutek ustanowienia praw rzeczowych, jak również innych praw zrównanych z nimi** charakterem, a więc także prawa najmu i dzierżawy oraz innych praw i roszczeń osobistych, **o ile zostały one ujawnione w księdze wieczystej**. Jednocześnie uznać należy, że **pozostają w mocy „klasyczne” stosunki**

---

<sup>9</sup> Por. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 632 i nast.

**obligacyjne łączące jedynie użytkownika wieczystego** (jako stronę stosunku obligacyjnego – wydierżawiającego) **z drugą stroną stosunku obligacyjnego**, jeżeli przedmiotem tychże stosunków są nieruchomości, a nie ustanowione na nich prawo użytkowania wieczystego<sup>10</sup>.

Należy również mieć na względzie, że omawiany przepis art. 241 k.c. nie jest jedyną regulacją odnoszącą się do skutków wygaśnięcia użytkowania wieczystego w kontekście dalszego losu obciążeń odnoszących się do tego prawa. Rozwinięciem bowiem zapisu zawartego w wyżej wskazanym przepisie kodeksu cywilnego jest art. 101 u.k.w.h., który stanowi, że wierzycielom hipotecznym użytkowania wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego, przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości. Przepis ten, jak powiedziano wyżej, stanowi uzupełnienie dyspozycji przepisu art. 241 k.c., przewidując swoistą transformację hipoteki (która wygasa) w prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości.

Niekiedy wszakże ustawodawca reguluje w sposób szczególny skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego w odniesieniu do praw osób trzecich. Można tu wskazać przykładowo przepis art. 3 ust. 3 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, który stanowi, że decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich.

Jeśli przyjmie się, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność w trybie wskazanej wyżej ustawy skutkuje wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego<sup>11</sup> (swoista konfuzja), to wspomniany

---

<sup>10</sup> Por. A. C i s e k, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 393; t e n ż e, [w:] *System Prawa Prywatnego*, s. 198 i nast.; E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Kraków 2001, s. 619 i nast.

<sup>11</sup> Por. H. W i t c z a k, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 19; H. C i o c h, *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego*, Rejent 1998, nr 12, s. 17 i nast.; P. P o d l e ś, *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Warszawa 2007, s. 25 i nast.



przepis art. 3 teŝe ustawy zawiera regulacjê szczególnà w stosunku do przepisu art. 241 k.c. Oznacza to utrzymanie w mocy zarówno obciàżeń prawnorzeczowych, jak i kontynuacjê stosunków obligacyjnych (np. najmu czy dzierŝawy)<sup>12</sup>. Skutkiem owej transformacji uŝytkowania wieczystego w prawo wlasnoŝci jest jednak kontynuacja podmiotowa stosunku prawnorzeczowego i prowadzi ona jedynie do zmiany rodzaju prawa podmiotowego, słuŝącego dotychczas uŝytkownikowi wieczystemu, który w miejsce uŝytkowania wieczystego uzyskuje prawo wlasnoŝci. W konsekwencji prowadzi to do wzmocnienia pozycji podmiotu prawa uŝytkowania wieczystego, który ma skutkowaç przede wszystkim niejako na zewnàtrz, w stosunku do osób trzecich, z którymi nie łączył dotychczasowego uŝytkownika wieczystego ¼aden stosunek prawny (czy to o charakterze rzeczowym, czy teŝ obligacyjnym). W konsekwencji bowiem uŝytkownik wieczysty, uzyskujàc status wlaszciciela, zwiêksza zakres swoich uprawnieñ i zmniejsza swoje obowiàzki<sup>13</sup>.

Podobne uregulowanie zawarł ustawodawca w znowelizowanym przepisie art. 32 ust. 2 u.g.n., który stanowi, ŝe z dniem zawarcia umowy sprzedaŝy nieruchomości wygasa z mocy prawa uprzednio ustanowione prawo uŝytkowania wieczystego. **Przepisu art. 241 k.c. nie stosuje siê.** W tym przypadku za takim rozwiàzaniem normatywnym przemawia argumentacja analogiczna do tej, którà przedstawiono wyŝej.

W istocie rzeczy z sytuacjà podobnà (czy wrêcz z identycznà) do omawianych wyŝej mamy do czynienia w przypadku, gdy wygaŝniêcie prawa uŝytkowania wieczystego nastêpuje na skutek przekształcenia tegoŝ prawa, *ex lege*, w prawo wlasnoŝci.

Przykàdem takiej transformacji moŝe byç wskazany wyŝej przepis art. 256 ustawy – Prawo o szkolnictwie wyŝszym. Stanowi on, ŝe z dniem wejŝcia w ¼yvie ustawy grunty Skarbu Pañstwa pozostajàce w uŝytkowaniu wieczystym uczelni publicznej stajà siê jej wlasnoŝcià. Nabycie

---

<sup>12</sup> Por. uwagi na tle analogicznego rozwiàzania art. 2 ust. 3 nieobowiàzujàcej juŝ ustawy z 4 wrzeŝnia 1997 r. o przekształceniu prawa uŝytkowania wieczystego przysługujàcego osobom fizycznym w prawo wlasnoŝci: A. C i s e k, J. K r e m i s, *Ustawa o przekształceniu prawa uŝytkowania wieczystego przysługujàcego osobom fizycznym w prawo wlasnoŝci. Komentarz*, Kraków 1999, s. 25 i nast.

<sup>13</sup> P. P o d l e ŝ, *Przekształcenie prawa...*, s. 28.

prawa własności, o którym mowa wyżej, stwierdza w drodze decyzji wojewoda.

Wspomniana decyzja wojewody ma jedynie charakter deklaratoryjny, bowiem wspomniane wyżej przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje z mocy prawa i owa decyzja przekształceniowa ma tylko fakt ten potwierdzać, będąc jedynie dokumentem, który legitymuje prawo nowego właściciela, stanowiąc np. podstawę do wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

W omawianej wyżej ustawie ustawodawca nie regulował wprawdzie skutków owej transformacji w sposób podobny do tego, jak to uczynił w przepisie art. 3 ust. 3 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, czy w art. 32 ust. 2 u.g.n., niemniej unormowanie zawarte we wskazanym przepisie prawa o szkolnictwie wyższym jest w istocie zbieżna, zwłaszcza jeśli uwzględni się jej cel. Także bowiem w przypadku omawianej regulacji zawartej w ustawie – Prawo o szkolnictwie wyższym jej celem jest wzmocnienie statusu prawnego władającego gruntem należącym do szkoły wyższej i w miejsce pozycji użytkownika wieczystego przyznanie mu statusu właściciela. Jednocześnie należy podkreślić, że celem tej regulacji nie jest wszakże zerwanie dotychczasowych więzi prawnych istniejących pomiędzy dotychczasowym użytkownikiem wieczystym a osobami trzecimi, gdyż byłoby to nieracjonalne, także z punktu dotychczasowego użytkownika wieczystego. Jeżeli bowiem występował on w roli wydierżawiającego, to automatyczne (*ex lege*) wygaśnięcie tego stosunku obligacyjnego pozbawia go z dnia na dzień dochodów płynących z dzierżawy – w postaci czynszu dzierżawnego. Jak wskazano wyżej, celem omawianej regulacji normatywnej jest jedynie swoiste wzmocnienie pozycji prawnej dotychczasowego użytkownika wieczystego, a nie niwelacja stosunków prawnych łączących go z innymi podmiotami.

Oczywiście, uzasadniając powyższą argumentację, można by odwołać się do analogii między wskazywanymi wyżej przepisami (czy to do ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy też ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności), wskazując na wspólne *ratio legis* powyższych regulacji, ale jeśli nawet pominiemy ten sposób interpretacji przepisu ustawy – Prawo

o szkolnictwie wyższym (sięganie do analogii zawsze należy traktować jako swoistą ostateczność), to przeciwko wygaśnięciu *ex lege* stosunków obligacyjnych łączących dotychczasowego użytkownika wieczystego z jego kontrahentami przemawia przedstawiona wyżej istota stosunku obligacyjnego – łączącego wyłącznie osobę użytkownika wieczystego (jako jedną ze stron stosunku obligacyjnego) z drugą stroną stosunku obligacyjnego (np. najemcy czy dzierżawcy). Jak wskazano wyżej, utrata określonego statusu prawnorzecowego przez wydzierżawiającego nie oznacza wygaśnięcia stosunku obligacyjnego, którego on jest stroną. Tym bardziej nie może być mowy o wygaśnięciu stosunku obligacyjnego w przypadku, gdy wydzierżawiający (wynajmujący) nie traci służącego mu prawa rzeczowego, które umożliwiło mu zawarcie i realizację praw i obowiązków, np. wydzierżawiającego, a jedynie następuje przekształcenie służącego mu prawa rzeczowego (użytkowania wieczystego) w prawo rzeczowe „silniejsze” i szersze treściowo – czyli w prawo własności.