



## Glosa

### **Przedłużenie użytkowania wieczystego. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11<sup>1</sup>**

Sąd Okręgowy w S. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne: „Czy użytkowanie wieczyste nieruchomości wygasa, z upływem okresu ustalonego w umowie (art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w sytuacji gdy wieczysty użytkownik lub jego spadkobiercy zażądali jego przedłużenia na dalszy okres, w terminie o którym mowa w treści art. 236 § 2 kc, zaś właściciel nieruchomości oświadczenie w tym przedmiocie i wnioszek o zawarcie umowy przedłużenia prawa użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego u notariusza złożył po upływie terminu ustalonego w umowie?”

W odpowiedzi na nie SN wyraził zapatrywanie, iż **zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego na żądanie zgłoszone w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. może nastąpić także po upływie okresu, na jaki prawo to zostało ustanowione.**

Już w tym miejscu wskazać należy, że teza glosowanej uchwały w pełni zasługuje na aprobatę. Najpierw przedstawmy stan faktyczny sprawy, by pokazać tło problemu prawnego. Nie jest on ani obszerny, ani skomplikowany.

---

<sup>1</sup> LexPolonica nr 3044795.

### **Stan faktyczny**

Notariusz odmówił sporządzenia w formie aktu notarialnego umowy w przedmiocie przedłużenia prawa użytkownika wieczystego dla działki, która znajduje się na terenie miasta S. Zainteresowani przedłużeniem umowy złożyli wniosek o przedłużenie użytkownika wieczystego kilka dni przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta, z uwagi na fakt, że dopiero wówczas sąd wydał postanowienie, w którym stwierdzono nabycie przez nich spadku po poprzednim współużytkowniku wieczystym. Samo stawiennictwo stron u notariusza celem zawarcia umowy notarialnej nastąpiło już po upływie okresu, na jaki użytkownik wieczystego zostało ustanowione. Notariusz uznał, że doszło do wygaśnięcia umowy użytkownika wieczystego i nie jest możliwe jej przedłużenie, dlatego odmówił sporządzenia aktu notarialnego.

### **Stan prawny**

Zgodnie z art. 236 § 1 k.c. oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkownika wieczystego następuje **na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat**. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkownika wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, **co najmniej jednak na lat czterdzieści**.

W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat; jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny (§ 2). Umowa o przedłużenie wieczystego użytkownika powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (§ 3).

Z kolei po myśli art. 33 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> użytkowanie wieczyste **wygasza z upływem okresu ustalonego w umowie** albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

Przyjąć należy, że przedłużenie użytkowania wieczystego, niezależnie od źródła jego powstania, może nastąpić wyłącznie przez zawarcie umowy o przedłużeniu tego prawa; tylko przepis szczególny mógłby zmodyfikować tę zasadę<sup>3</sup>.

Warto wskazać w tym miejscu, że nazwa prawa rzeczowego, o którym mowa w przepisie art. 236 k.c., a które stanowi kategorię pośrednią między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi, tj. „użytkowanie wieczyste”, jest po części myląca. *Prima facie* mogłoby się bowiem wydawać, że prawo to jest prawem bezterminowym, tzn. nieograniczonym czasowo<sup>4</sup>. Tymczasem nie budzi żadnych wątpliwości ani w doktrynie, ani w judykaturze, że **jedną z cech charakterystycznych tego prawa rzeczowego jest jego czasowość (terminowość), przy czym sam ustawodawca wskazał minimalny i maksymalny okres trwania tego prawa, dopuszczając przedłużenie (i to nawet wielokrotne) okresu trwania tego prawa.** Z drugiej jednak strony nie sposób nie zauważać i tego, że stosunkowo długi okres trwania, możliwość żądania przedłużenia i ograniczenie odmowy przedłużenia sprawiają, iż użytkowanie wieczyste może (choć nie musi) być prawem bezterminowym (wieczystym), tym samym bardzo zbliżonym do prawa własności<sup>5</sup>. Stąd też J. Winiarz postulował nawet, by użytkowanie wieczyste przekształcić w prawo bezterminowe<sup>6</sup>. Tę wyraźną sprzeczność w terminowości użyt-

<sup>2</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651; przywołanie w tekście numeru przepisu z powołaniem się ogólnie na ustawę oznacza, że chodzi właśnie o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

<sup>3</sup> Zob. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 211.

<sup>4</sup> Dość zaskakujące jest dlatego dla mnie stwierdzenie A. Ciska, iż „jedną z cech charakterystycznych użytkowania wieczystego, **na którą zresztą wskazuje sama nazwa, jest czasowość (terminowość) omawianego prawa**” – zob. A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 591.

<sup>5</sup> Zob. A. Przysiężniak, *Temporalizacja użytkowania wieczystego*, MoP 2004, nr 7, s. 335.

<sup>6</sup> Zob. J. Winiarz, *Ćwierć wieku użytkowania wieczystego*, [w:] *Zagadnień cywilnego prawa materialnego i procesowego*, red. M. Sawczuk, Lublin 1988, s. 134, 135.

kowania wieczystego proponuję zamknąć stwierdzeniem Z. Truskiewicza, że „terminowość prawa użytkowania wieczystego wiąże się z jego bytem. Prawo to istnieje do oznaczonego czasu, który może być przedłużony, ale nawet możliwość wielokrotnego przedłużania okresu trwania tego prawa nie pozbawia go z formalnego punktu widzenia – cechy, że użytkowanie wieczyste jest prawem ograniczonym czasowo”<sup>7</sup>. Konkretyzacja okresu trwania prawa użytkowania wieczystego dokonuje się już przez same strony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i okres ten powinien uwzględniać cel, na który nieruchomości zostaje oddana w użytkowanie wieczyste (art. 29 ust. 1 ustawy). Niewskazanie przez strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste czasu trwania użytkowania wieczystego nie powoduje jednak nieważności czy nieskuteczności umowy. W takim przypadku umowa jest źródłem użytkowania wieczystego trwającego 99 lat<sup>8</sup>.

Na gruncie relewantnego przepisu art. 236 § 2 k.c. warto zwrócić uwagę na trzy kwestie.

**Po pierwsze** – jak przyjmuje większość doktryny, użycie przez ustawodawcę w przepisie art. 236 § 2 k.c. zwrotu „może żądać” przedłużenia czasu trwania użytkowania wieczystego wskazuje, że wieczystemu użytkownikowi przysługuje prawo podmiotowe w normatywnej postaci **roszczenia**. Oznacza to, że jeżeli właściciel gruntu, na którym ustanowiono użytkowanie wieczyste, nie uczyni zadość żądaniu wieczystego użytkownika odnośnie do przedłużenia tego prawa na dalszy okres, użytkownik wieczysty może wystąpić z powództwem przeciwko właścicielowi gruntu o zobowiązanie go do złożenia oświadczenia woli takiej treści (art. 64 k.c.), przy czym zgodnie z utrwalonym w doktrynie i judykaturze poglądem prawomocne orzeczenie sądu w tym zakresie zastąpi oświadczenie woli właściciela gruntu i dlatego nie będzie potrzeby zawierania umowy<sup>9</sup>. Jediną podstawą odmowy uwzględnienia żądania użytkownika wieczystego w przedmiocie przedłużenia czasu trwania użytkowania

---

<sup>7</sup> Zob. Z. Truskiewicz, *Użytkowanie...*, s. 215.

<sup>8</sup> Tamże, s. 211.

<sup>9</sup> Zob. np. A. Cisek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 180; W. Gawrylczyk, *Kilka uwag o przedłużeniu użytkowania wieczystego gruntu*, Rejent 1999, nr 6-7, s. 126.

wieczystego na kolejny okres jest ważny interes społeczny. **Posłużenie się przez ustawodawcę klauzulą generalną „ważnego interesu społecznego” z jednej strony w sposób oczywisty wskazuje na pewien element uznaniowości, z drugiej zaś na to, że odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego traktować należy jako wypadek zupełnie wyjątkowy**<sup>10</sup>. W tym kontekście A. Cisek trafnie wskazuje, że to właściciel powinien wykazać, jaki to ważny interes społeczny, **traktowany w kategoriach obiektywnych**, przemawia przeciwko przedłużeniu czasu trwania użytkowania wieczystego. Autor ten wskazuje przykładowo na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiającą realizację celu pierwotnie określonego w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego czy zaistnienie przesłanek ustawowych do wywłaszczenia użytkownika wieczystego<sup>11</sup>. Zdaniem Z. Truszkiewicza odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego może mieć miejsce wówczas, gdy nieruchomości będąca przedmiotem użytkowania wieczystego będzie niezbędna do realizacji celu zezwalającego na wywłaszczenie nieruchomości, a w szczególności celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy, jednakże może to być także inna inwestycja, którą ma realizować Skarb Państwa bądź jednostka samorządu terytorialnego z myślą o zaspokajaniu potrzeb społecznych w ramach ustawowych obowiązków nałożonych na te podmioty<sup>12</sup>. W wyroku z dnia 11 lipca 2008 r., I ACa 186/08<sup>13</sup>, Sąd Apelacyjny w Warszawie uznał, że „nowe potrzeby infrastrukturalne wynikające ze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz toczące się postępowanie z wniosku byłych właścicieli w trybie art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy<sup>14</sup> stanowią uzasadnioną podstawę odmowy właściciela przedłużenia użytkowania wieczystego w świetle art. 236 § 2 k.c.”.

**Po drugie** – jak zgodnie przyjmuje się w doktrynie, **możliwość przedłużenia okresu trwania użytkowania wieczystego dotyczy wszyst-**

---

<sup>10</sup> Zob. np. J. Winiarz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 584.

<sup>11</sup> Zob. np. A. Cisek, [w:] *Kodeks...*, s. 591.

<sup>12</sup> Zob. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 214.

<sup>13</sup> LexPolonica nr 2061155.

<sup>14</sup> Dz.U. z 1945 r., nr 50, poz. 279 ze zm.

kich przypadków ustanowienia użytkowania wieczystego, bez względu na źródło jego powstania (umowne, decyzyjne, *ex lege*)<sup>15</sup>, a więc nie tylko przypadków umownego ustanowienia tego prawa, na co *prima facie* mogłoby wskazywać brzmienie przepisu art. 236 § 2 k.c. To, iż przepis ten nawiązuje do terminu użytkowania wieczystego zastrzeżonego w umowie jest o tyle zrozumiałe, że zawarta w kodeksie cywilnym regulacja traktująca o użytkowaniu wieczystym odnosi się wyłącznie do umownego oddania gruntu w użytkowanie wieczyste<sup>16</sup>.

**Po trzecie** – uprawnienie do żądania przedłużenia okresu trwania użytkowania wieczystego przysługuje także współużytkownikom wieczystym. Niczego w tym względzie nie zmienia fakt, że udział w użytkowaniu wieczystym związany jest z odrębną własnością lokalu. Dla skuteczności tego żądania konieczne jest jednak, by wystąpili z nim wszyscy współużytkownicy wieczystości (współczestnictwo konieczne czynne). Jest tak dlatego, że nie mamy raczej w tym przypadku do czynienia z czynnością zachowawczą<sup>17</sup>, której dokonać mógłby każdy ze współuprawnionych<sup>18</sup>.

### **Dotychczasowe poglądy doktryny odnośnie do przedłużenia użytkowania wieczystego**

O ile w zakresie omawianej problematyki, tj. dopuszczalności umownego przedłużenia użytkowania wieczystego na żądanie wieczystego użytkownika zgłoszone w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. po upływie okresu, na jaki prawo to zostało ustanowione, trudno doszukać się wypowiedzi w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, o tyle w doktrynie wyróżnić można dwa wyraźnie zarysowane stanowiska – pierwsze, które nazwijmy **rygorystycznym** (takie jak zajął notariusz na gruncie przedmiotowej sprawy) oraz przeciwstawne mu, które nazwijmy konsekwentnie **liberalnym**.

---

<sup>15</sup> A. Cisek wskazuje tu na analogię do art. 33 ust. 4 ustawy.

<sup>16</sup> Tak słusznie Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 210.

<sup>17</sup> Art. 209 k.c. stosowany odpowiednio.

<sup>18</sup> Zob. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 212.

### Stanowisko rygorystyczne

Zwolennikiem stanowiska rygorystycznego jest w doktrynie Z. Truskiewicz. Uważa on, że „**umowa przedłużająca okres użytkowania wieczystego nie może być zawarta po upływie pierwotnego okresu trwania użytkowania wieczystego, nawet jeżeli użytkownik wieczysty zażądał przedłużenia użytkowania wieczystego przed jego wygaśnięciem. Nie można bowiem przedłużać okresu użytkowania wieczystego, jeśli prawo to wygasło.** Analogicznie, **orzeczenie sądowe stwierdzające istnienie obowiązku złożenia oświadczenia o przedłużeniu użytkowania wieczystego winno być wydane przed wygaśnięciem użytkowania wieczystego.** Wniesienie powództwa o ustalenie, że na właścicielu gruntu (...) ciąży obowiązek złożenia oświadczenia o przedłużeniu okresu użytkowania wieczystego, nie może ani przerywać, ani zawieszać biegu trwania użytkowania wieczystego. Okres użytkowania wieczystego nie jest bowiem ani terminem przedawnienia, ani terminem zawitym. Jakakolwiek próba odpowiedniego stosowania do okresu użytkowania wieczystego przepisów o zawieszeniu czy przerwaniu terminów przedawnienia oparta byłaby na nieporozumieniu”<sup>19</sup>.

### Stanowisko liberalne

Odmiennego zdania niż Z. Truskiewicz są w doktrynie W. Gawrylczyk, C. Woźniak, H. Witczak i G. Bieniek<sup>20</sup>.

Jak wywodzi W. Gawrylczyk, sprawa przedłużenia umowy użytkowania wieczystego na dalszy okres wydaje się być prosta. Ustawodawca przyznał użytkownikowi wieczystemu w przepisie art. 236 § 2 k.c. prawo podmiotowe, wskazując, że odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego dopuszczalna jest tylko ze względu na ważny interes społeczny. Mogą w związku z tym powstać liczne kontrowersje. Właściciel gruntu może np. odmówić przedłużenia umowy. Może nawet nie odmówić,

---

<sup>19</sup> Zob. tamże, s. 213.

<sup>20</sup> Zob. W. Gawrylczyk, *Kilka uwag...*, s. 129-132; C. Woźniak, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 2006, s. 169; H. Witczak, *Wygaśnięcie użytkowania wieczystego*, Warszawa 2005, s. 25; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, Warszawa 2005, s. 180.

a tylko zwlekać ze złożeniem oświadczenia woli przed notariuszem o przedłużeniu umowy, aż w końcu upłynie okres użytkowania wieczystego. Wieczysty użytkownik może też złożyć wniosek do właściciela gruntu ostatniego dnia okresu użytkowania wieczystego i strony nie zdążą tego dnia złożyć przed notariuszem oświadczeń o przedłużeniu umowy bądź też notariusz odmówi w tym dniu sporządzenia aktu notarialnego, np. z powodu wykonywania innych czynności notarialnych. Wskazuje on, że w myśl art. 61 k.c. datą zgłoszenia przez użytkownika wieczystego żądania przedłużenia umowy będzie data dotarcia tego żądania do adresata w taki sposób, żeby mógł on zapoznać się z jego treścią, przy czym żądanie to może być zgłoszone w każdej formie.

Jak dalej wskazuje ten autor, mogą powstać i powstają w praktyce wątpliwości, jaki jest zakres ochrony prawa podmiotowego użytkownika wieczystego (polegającego na przedłużeniu użytkowania wieczystego), który wystąpił z takim żądaniem w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c., lecz do dnia upływu tego terminu nie doszło do sporządzenia aktu notarialnego, skoro z art. 33 ust. 1 ustawy wynika, iż użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie. Zadaje on kilka pytań, które w wielkim uproszczeniu można sprowadzić w jego ocenie do jednego: jakie są wzajemne relacje między art. 236 § 2 k.c. i art. 33 ust. 1 ustawy. Pytania te są następujące: a) czy samo złożenie przez użytkownika wieczystego wniosku o przedłużenie umowy powoduje, że użytkowanie wieczyste nie wygasa, mimo że co innego wynika z brzmienia przepisu art. 33 ust. 1 ustawy; b) jaki skutek powoduje złożenie w tych okolicznościach przez użytkownika wieczystego pozwu do sądu o zobowiązanie właściciela gruntu do złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu umowy; c) czy jeśli sąd nie rozpozna sprawy przed upływem okresu użytkowania wieczystego, to powinien oddalić powództwo tylko w oparciu o gramatyczną wykładnię art. 33 ust. 1 ustawy; d) czy jeśli nawet sąd rozstrzygnie sprawę pozytywnie dla powoda, a okres ten upłynie w czasie rozpoznawania apelacji pozwanego, to sąd odwoławczy powinien z tej przyczyny zmienić wyrok i oddalić powództwo; e) jak winien postąpić notariusz, jeśli wniosek o sporządzenie aktu notarialnego wpłynie od właściciela gruntu po upływie okresu użytkowania wieczystego, mimo iż użytkownik wieczysty wystąpił do właściciela gruntu z takim roszczeniem w ustawowym terminie; f) a co, gdy ponadto właściwy organ właściciela jeszcze



przed upływem tego okresu podjął decyzję (uchwałę) o przedłużeniu umowy?

Odpowiadając na nie, W. Gawrylczyk stwierdza, że nie powinno budzić wątpliwości, iż odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego podlega kontroli sądowej na żądanie użytkownika wieczystego. Skoro ustawodawca przyznał mu uprawnienie, czyli zawarł w tym przepisie normę sankcjonowaną, to musi dla niej istnieć także norma sankcjonująca; istnienie *leges imperfectae* jest bowiem wyjątkiem od zasady. Użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego, stosunki cywilnoprawne podlegają zaś jurysdykcji sądów. Wniosek o prawie do sądu można też wyciągnąć z treści art. 45 ust. 1 Konstytucji. **Użytkownik wieczysty może więc w procesie domagać się zobowiązania Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (czyli drugiej strony umowy) do złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu umowy. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. W takim przypadku notariusz powinien sporządzić akt notarialny, biorąc pod uwagę oświadczenie woli użytkownika wieczystego oraz wyrok sądu.**

Autor ten wskazuje ponadto, że skoro art. 236 § 2 k.c. stanowi, iż wniosek o przedłużenie użytkowania wieczystego można składać w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu, to należy rozumieć, że można go złożyć także ostatniego dnia tego okresu. Przewidziane w tym przepisie uprawnienie do żądania przedłużenia użytkowania wieczystego nie może być iluzoryczne. Skoro istnieje prawo podmiotowe, to musi istnieć mechanizm jego ochrony. Należy zatem przyjąć, że **jeśli wieczysty użytkownik wystąpił z żądaniem w ustawowym terminie, to sąd – o ile nie zaistnieją przesłanki odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego przez właściciela gruntu – powinien uwzględnić powództwo. Skutek będzie taki, że notariusz nie może odmówić sporządzenia aktu notarialnego z powołaniem się na art. 33 ust. 1 ustawy. Nie do pomyślenia byłoby bowiem, by w państwie prawnym orzeczenia sądowe nie były wykonywane. Sporządzenie aktu notarialnego na podstawie takiego orzeczenia sądu spowoduje, że zachowana będzie ciągłość użytkowania wieczystego, mimo że akt notarialny sporządzony byłby po upływie pierwotnego okresu, na**

który umowa użytkowania wieczystego była zawarta. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego nie ma w takim przypadku charakteru bezwarunkowego. W przeciwnym wypadku wieczysty użytkownik nie mógłby w istocie skorzystać z prawa zagwarantowanego mu normą wynikającą z art. 236 § 2 k.c. Gdyby natomiast użytkownik wieczysty przegrał taki proces, to użytkowanie wieczyste wygasłoby z upływem okresu, na jaki zostało zawarte.

W. Gawrylczyk podnosi również, że sąd, biorąc zgodnie z art. 316 §1 k.p.c. za podstawę orzekania stan istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, powinien uwzględnić fakt złożenia w ustawowym terminie wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego, brak przesłanek usprawiedliwiających odmowę przedłużenia odmowy oraz treść art. 236 § 2 k.c. Upływ okresu, na który umowa użytkowania wieczystego była zawarta, w czasie rozpoznawania sprawy przez sąd nie może stanowić przeszkody do pozytywnego dla użytkownika wieczystego rozstrzygnięcia sprawy, o ile zostały spełnione podane wyżej przesłanki. Pozytywne dla użytkownika wieczystego rozstrzygnięcie takiego sporu na podstawie art. 236 § 2 k.c. wykluczałoby możliwość zastosowania art. 33 ust. 1 ustawy. **Konsekwencją powyższego stanowiska jest także uznanie, że jeśli użytkownik wieczysty złoży w ustawowym terminie – choćby ostatniego dnia tego terminu – wniosek o przedłużenie umowy, a Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego wyrazi na to zgodę, to notariusz w zasadzie nie może odmówić sporządzenia wymaganego przez art. 236 § 3 k.c. aktu notarialnego.** Fakt wystąpienia użytkownika wieczystego z żądaniem wskazanym w art. 236 § 2 k.c. powinien wynikać z oświadczenia właściciela gruntu. Podlega on badaniu przez notariusza, gdyż w przeciwnym wypadku musiałby uznać, że użytkowanie wieczyste wygasło, w konsekwencji czego musiałby odmówić sporządzenia aktu notarialnego<sup>21</sup>.

C. Woźniak wywodzi, że ostatnie 5 lat trwania prawa użytkowania wieczystego to okres, w którym użytkownik wieczysty może skutecznie złożyć wniosek o przedłużenie jego istnienia. Użytkownik wieczysty może złożyć taki wniosek w ostatnim dniu tego terminu (a zatem w ostatnim

---

<sup>21</sup> Zob. W. Gawrylczyk, *Kilka uwag...*, s. 129-132.

dniu trwania prawa użytkowania wieczystego), może też złożyć wniosek z odpowiednim wyprzedzeniem, ale właściciel może zwlekać ze złożeniem oświadczenia woli o przedłużeniu umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego aż do czasu upływu terminu jego trwania. W obu tych przypadkach wątpliwość dotyczy tego, czy złożenie wniosku wyłącza możliwość wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu terminu jego trwania, czy też nie. Skoro jednak właściciel nie może odmówić złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu prawa użytkowania wieczystego, jeżeli wniosek o przedłużenie został złożony, to powinno to oznaczać, że **złożenie tego wniosku wyłącza możliwość wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego wraz z upływem terminu, na który zostało ustanowione**. Uznając ogólnie słuszność tej tezy, C. Woźniak wskazuje na alternatywne jej wyjaśnienie. Otóż prawo użytkowania wieczystego jest prawem, które generalnie wygasa na skutek upływu czasu (art. 33 ust. 1 ustawy). Skutkiem wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego jest natomiast wygaśnięcie obciążeń na nim ustanowionych (art. 241 k.c.). Użytkownik wieczysty może złożyć wniosek o przedłużenie czasu jego trwania w okresie ostatnich pięciu lat jego trwania (art. 236 § 2 k.c.). Nie ulega wątpliwości, że brzmienie tego przepisu wskazuje na istnienie prawa podmiotowego użytkownika wieczystego, któremu odpowiada obowiązek leżący po stronie właściciela gruntu. Użytkownik wieczysty może swój wniosek złożyć – jak wynika to z art. 236 § 2 k.c. – w ostatnim dniu trwania użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy należałoby uznać, że skoro prawo użytkowania wieczystego nie zostało przedłużone, to wygasło. Taka interpretacja, oparta na brzmieniu art. 33 ust. 1 ustawy, byłaby jednak błędna. Istotna tutaj nie jest treść tego zapisu, ale cel prawodawcy. Ten zaś w ocenie C. Woźniaka jest jasny – w **art. 236 § 2 k.c. prawodawca chciał dać możliwość przedłużenia trwania prawa użytkowania wieczystego. Interesem, który należy tutaj chronić, jest interes użytkownika wieczystego, na co wyraźnie wskazuje brzmienie zdania drugiego tego przepisu, zgodnie z którym odmowa właściciela przedłużenia prawa użytkowania wieczystego możliwa jest wyłącznie ze wskazaniem uzasadniającego ją ważnego interesu społecznego**. Ustawodawca chciał zatem chronić użytkownika wieczystego, co oznacza, że należy tutaj wykluczyć możliwość wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego. Żeby jednak nie

przeciwstawiać wyraźnego brzmienia przepisu art. 33 ust. 1 ustawy woli ustawodawcy, należy uznać, że tego przepisu nie stosuje się w sytuacji określonej w art. 236 § 2 k.c. Jak wskazuje dalej C. Woźniak, odmienna interpretacja doprowadziłaby do wniosków trudnych do zaakceptowania. W braku porozumienia stron co do przedłużenia prawa użytkowania wieczystego w ostatnim dniu terminu jego trwania prawo to wygasa. Powstaje natychmiast oczywista wątpliwość: czy po wygaśnięciu prawa można żądać jego przedłużenia? Logiczniej byłoby stwierdzić, że roszczenie o przedłużenie przekształca się w roszczenie o ponowne ustanowienie. Tyle tylko, że dla takiej interpretacji nie ma dostatecznego uzasadnienia normatywnego, ponieważ **właściciel w trybie art. 236 § 2 k.c. ma obowiązek przedłużenia trwającego stosunku prawnego, nie zaś ustanowienia nowego**. Ponadto dopuszczenie możliwości wygaśnięcia tego prawa w omawianej sytuacji powodowałaby wygaśnięcie ustanowionych na tym prawie obciążeń. Taka interpretacja byłaby zatem gospodarczo i społecznie niecelowa. Powyższe argumenty przesadzają w mniemaniu tego autora o tym, że złożenie przez użytkownika wieczystego wniosku o przedłużenie czasu trwania prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 236 k.c. powoduje wyłączenie możliwości zastosowania w tej sytuacji art. 33 ust. 1 ustawy. Stwierdzenie, że właściciel odmówił przedłużenia, uzasadniając to skonkretyzowanym ważnym interesem społecznym, niczego w tej sytuacji nie zmienia – uzasadniona odmowa bowiem oznacza, że prawo wygasło z upływem ostatniego dnia jego trwania<sup>22</sup>.

H. Witczak jest zdania, iż wydaje się, że **w przypadku zgłoszenia przez użytkownika wieczystego żądania przedłużenia wieczystego użytkowania nawet ostatniego dnia terminu wskazanego w art. 236 § 2 k.c., ale za zgodą Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na przedłużenie użytkowania wieczystego, notariusz nie będzie mógł odmówić sporządzenia stosownej umowy**. Za bezsporną uważana jest dopuszczalność na żądanie użytkownika wieczystego kontroli sądowej w przypadku odmowy przedłużenia wieczystego użytkowania. Jeżeli nie zaistnieją przesłanki odmowy przedłużenia wie-

---

<sup>22</sup> Zob. C. Woźniak, *Użytkowanie...*, s. 169.

czystego użytkownika, sąd powinien uwzględnić żądanie uprawnionego, gdy zostało zgłoszone w ustawowo określonym terminie. Nieuwzględnienie powództwa skutkować będzie wygaśnięciem prawa z upływem okresu, na jaki zostało ustanowione<sup>23</sup>.

Zwolennikiem takiego stanowiska jest także, jak się wydaje, G. Bieniek, który uważa, że „użytkowanie wieczyste wygasa przede wszystkim z upływem terminu, na który zostało ustanowione, **o ile użytkownik wieczysty nie wystąpił o przedłużenie okresu użytkowania wieczystego** lub nastąpiła odmowa przedłużenia”<sup>24</sup>.

### Ocena stanowiska SN wyrażonego w głosowanej uchwale

Pogląd prawny wyrażony przez SN w tezie głosowanej uchwały zasługuje na aprobatę. Wbrew stanowisku części doktryny uznać należy bowiem, że **na tle przepisu art. 236 § 2 k.c. możliwość domagania się przedłużenia umowy użytkowania wieczystego zależy od tego, czy żądanie wieczystego użytkownika bądź wszystkich współużytkowników wieczystych odnośnie do przedłużenia czasu trwania tego prawa zgłoszone zostało przed upływem czasu, na jaki prawo to zostało pierwotnie ustanowione. Nie ma zaś znaczenia dla przedłużenia użytkowania wieczystego, kiedy strony zawarły umowę w tym przedmiocie (gdy są zgodne co do przedłużenia użytkowania wieczystego) bądź też kiedy uprawomocni się orzeczenie sądu zobowiązujące właściciela gruntu do przedłużenia użytkowania wieczystego.** Inaczej, jak słusznie podnoszą zwolennicy stanowiska liberalnego, uprawnienie użytkownika wieczystego do przedłużenia tego prawa byłoby iluzoryczne, skoro z żądaniem takim użytkownik wieczysty mógłby wystąpić nawet w ostatnim dniu terminu, a przecież jest mało realne i to z wielu względów, np. innych obowiązków notariusza przewidzianych na ten dzień bądź jego wyjazdu na szkolenie, by w tym dniu udało się stronom zawrzeć umowę u notariusza. Ponadto, skoro – jak będzie o tym jeszcze mowa dalej – żądanie użytkownika wieczystego przedłużenia umowy uznać należy za roszczenie, a więc jedną z postaci prawa podmiotowego, to nie powinno

---

<sup>23</sup> Zob. H. Witczak, *Wygaśnięcie...*, s. 25.

<sup>24</sup> Zob. G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa...*, s. 180.

się zapominać o tym, że prawo podmiotowe to nie tylko przyznana podmiotowi prawa przez normę prawną, **ale także i przez nią zabezpieczona**, sfera możliwości postępowania w określony sposób. Nie powinno się zatem tak interpretować przepisu art. 236 § 2 k.c., by roszczenie użytkownika wieczystego o przedłużenie umowy czynić prawem podmiotowym naturalnym (niezupełnym).

Jeżeli natomiast przed upływem czasu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało pierwotnie ustanowione, użytkownik wieczysty nie wystąpi ze wspomnianym żądaniem, to prawo to wygaśnie. Oczywiście nie ma żadnych przeszkód, by wobec jego wygaśnięcia strony ustanowiły je „od nowa”, ale z wielu względów nie wydaje się to być rozwiązaniem racjonalnym, jeśli zważyć na przykład na wygaśnięcie ustanowionych na tym prawie obciążeń, wygaśnięcie związanej z nim własności budynków posadowionych na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego czy na obowiązek wniesienia pierwszej opłaty.

Tym samym – choć może i *prima facie* mogłoby się wydawać, że jest inaczej – uznać należy, że przepis art. 33 ust. 1 ustawy nie ma zastosowania w przypadku, gdy użytkownik wieczysty w terminie wskazanym w art. 236 § 2 k.c. wystąpił z żądaniem przedłużenia tego prawa i nie zachodzą podstawy do odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego z uwagi na ważny interes społeczny. *A contrario* do przedłużenia użytkowania wieczystego, pomimo zgłoszonego we właściwym czasie żądania, nie dojdzie wtedy, gdy właściciel gruntu odmówi przedłużenia umowy, a odmowa będzie skuteczna jako uzasadniona ważnym interesem społecznym.

Za przyjęciem takiego wniosku przemawiają także dyrektywy wykładni celowościowej – **celem ustawodawcy na gruncie przepisu art. 236 § 2 k.c. było wszak ułatwienie wieczystemu użytkownikowi przedłużenia okresu trwania prawa, a nie odwrotnie.**

Nie przekonuje mnie stanowisko Z. Truskiewicza, iż przeciwko możliwości przedłużenia prawa użytkowania wieczystego na dalszy okres, w sytuacji kiedy do zawarcia umowy nie dojdzie przed upływem okresu wskazanego w art. 236 § 2 k.c., przemawia to, że prawo to wygasło na skutek upływu terminu, na który zostało zawarte. Uznać należy bowiem, że prawo użytkowania wieczystego niewątpliwie wygasłoby (zastosowanie miałby wówczas art. 33 ust. 1 ustawy), o ile wieczysty użytkownik

nie wystąpiłby do właściciela gruntu we właściwym terminie z żądaniem przedłużenia użytkowania wieczystego. Wystąpienie z takim żądaniem „blokuje” zaś możliwość wygaśnięcia tego prawa i przyjęcie takiego wniosku nie jest bynajmniej wynikiem odpowiedniego stosowania do okresu trwania użytkowania wieczystego przepisów o zawieszeniu czy przerwaniu terminów przedawnienia. Nie przekonują mnie też krytyczne uwagi tego autora pod adresem A. Ciska uznającego, iż na gruncie przepisu art. 236 § 2 k.c. mamy do czynienia ze „swoistym terminem zawitym”. Otóż A. Cisek wywodził, że „możliwość domagania się przedłużenia czasu trwania użytkowania wieczystego jest ograniczona terminem końcowym, którym jest upływ czasu, na jaki prawo to zostało ustanowione. Jeżeli do tego czasu użytkownik nie wystąpił ze wspomnianym żądaniem, to ono wygasa (**a więc mamy tu do czynienia ze swoistym terminem zawitym**) i co najwyżej prawo to może być ustanawiane „od nowa” ze wszelkimi tego skutkami – np. obowiązkiem wnoszenia pierwszej opłaty”<sup>25</sup>. W tym kontekście wskazać należy, że za terminy zawite uznaje się w literaturze: a) terminy do dochodzenia roszczeń, b) terminy do wytaczania powództw, których przedmiotem nie jest dochodzenie roszczeń, c) terminy do wykonywania praw kształtujących, d) **terminy wygaśnięcia praw podmiotowych**; e) terminy do dokonania różnego rodzaju zawiadomień. Co istotne, terminy zawite (prekluzyjne), jak i przedawnienie odnoszą się do ujemnych konsekwencji bezczynności uprawnionego<sup>26</sup>. Można, moim zdaniem, uznać, że skoro bezczynność uprawnionego, tj. wieczystego użytkownika bądź wszystkich współużytkowników wieczystych w zakresie wystąpienia w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. z żądaniem przedłużenia użytkowania wieczystego, powoduje wygaśnięcie tego prawa, to mamy tu do czynienia z terminem zawitym w postaci terminu wygaśnięcia prawa podmiotowego. Terminem z art. 236 § 2 k.c. nie jest przy tym okres użytkowania wieczystego<sup>27</sup>, lecz

---

<sup>25</sup> Zob. A. Cisek, [w:] *Kodeks...* .

<sup>26</sup> Zob. np. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1998, s. 366-367; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2011, s. 367.

<sup>27</sup> Tak samo na gruncie art. 293 k.c. terminem zawitym nie jest okres trwania służebności gruntowej po jej ustanowieniu w umowie bądź w orzeczeniu sądowym, lecz dzie-

okres ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu związania stron prawem użytkowania wieczystego; czy nawet okres dłuższy, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu obowiązywania wieczystego użytkowania. W ciągu tego terminu rozumianego jako okres (period, przeciąg) czasu użytkownik wieczysty poprzez swoją aktywność (wystąpienie z żądaniem) może doprowadzić do przedłużenia użytkowania wieczystego. *A contrario* bezskuteczny upływ tego terminu, będącego częścią terminu wyznaczającego okres użytkowania wieczystego, spowoduje wygaśnięcie tego prawa. Nawet jeśli by zresztą uznać, że nie jest to termin zawity w ścisłym tego słowa znaczeniu, to podobieństwo do niego jest duże i mówienie o „swoistym terminie zawitym” nie wydaje się być nieporozumieniem.

Stanowisko zajęte przez SN w głosowanej uchwale jest także życiowo słuszne, wszak wieczysty użytkownik po zgłoszeniu odpowiedniego żądania nie ma niejednokrotnie wpływu na chwilę złożenia przez właściciela będącego osobą prawną (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego) oświadczenia woli o przedłużeniu wieczystego użytkowania; czy też na czas trwania procesu sądowego i w konsekwencji na datę uprawomocnienia się wyroku w przedmiocie zobowiązania go do złożenia takiego oświadczenia woli. Niepodobna wieczystego użytkownika obciążać następstwami prawnymi tego stanu rzeczy w postaci wygaśnięcia prawa rzeczowego. Niczego w zakresie powyższej oceny nie zmienia fakt, iż strony zawsze mają możliwość zawarcia nowej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Jak przyjmuje się ponadto w doktrynie, żądanie wieczystego użytkownika przedłużenia okresu trwania wieczystego użytkowania jest w zasadzie wiążące dla właściciela gruntu i to zarówno co do proponowanego czasu, jak i samego przedłużenia<sup>28</sup>. Możliwość takiego żądania oznacza,

---

sięcioletni okres niewykonywania tego ograniczonego prawa rzeczowego (braku aktywności w zakresie realizacji prawa podmiotowego).

<sup>28</sup> Zob. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 373.



że na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu użytkowania wieczystego<sup>29</sup>. Skoro zaś tak, to interpretując przepis art. 236 § 2 k.c. nie powinno się tego czynić w taki sposób, który premiuje właściciela gruntu uchylającego się od wykonania tego obowiązku.

Wreszcie, skoro umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie wywołuje *per se* skutków prawnorzeczowych, lecz jedynie obligacyjne, zanim nie nastąpi konstytutywny wpis tego prawa do księgi wieczystej<sup>30</sup> (przy czym wniosek o wpis wywołuje skutki z mocą wsteczną od daty jego złożenia), to podobnie z punktu widzenia prawnego patrzeć należy na „perturbację” wynikającą z tego, że przed upływem okresu, na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste, nie dojdzie do jego umownego przedłużenia (bądź uprawomocnienia się wyroku sądu zobowiązującego właściciela gruntu do przedłużenia czasokresu tego prawa), pomimo wyrażonego przez użytkownika wieczystego we właściwym czasie żądania w tym zakresie. Nie należy też zapominać, że także w przypadku przedłużenia okresu użytkowania wieczystego mamy do czynienia z konstytutywnym wpisem do księgi wieczystej<sup>31</sup>. Zatem i ten wpis ma wsteczną moc prawną od daty złożenia wniosku o jego dokonanie. Co więcej, przyjmując należy, że o ile żądanie przedłużenia umowy zostało zgłoszone we właściwym czasie, sporządzenie aktu notarialnego przez notariusza na podstawie zgodnych oświadczeń woli stron złożonych przez strony już po upływie okresu, na jaki użytkowanie wieczyste miało trwać, zaś w przypadku odmowy przedłużenia wydanie przez sąd wyroku zobowiązującego właściciela gruntu do przedłużenia umowy, które uprawomoc-

---

<sup>29</sup> Zob. Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 212.

<sup>30</sup> Jak stwierdza A. Przysiężniak, „po złożeniu wniosku, a przed dokonaniem konstytutywnego wpisu wnioskodawcy przysługują uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, które ma być wpisane. Jest to swoista ekspektatywa prawa. Skutki wpisu pozostają zawieszona i uzależnione od jego nastąpienia” – zob. A. Przysiężniak, *Temporalizacja...* .

<sup>31</sup> Słusznym zdaniem większości doktryny, skoro przedłużenie czasu trwania użytkowanie wieczystego oznacza oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na dalszy okres, to tym samym aktualny pozostaje wymóg konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej na podstawie art. 27 ustawy – zob. np. S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 373. Inaczej Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie...*, s. 214.

niło się już po upływie okresu, na jaki użytkowanie wieczyste miało trwać, zachowana zostanie ciągłość użytkowania wieczystego, pomimo że np. pomiędzy dniem, do którego umowa miała trwać, a dniem zawarcia notarialnej umowy o przedłużeniu użytkowania wieczystego wystąpi interwał czasowy.

Za pożądanę i uprawnioną uważam wskazać w tym miejscu na pewne podobieństwo pomiędzy przedłużeniem użytkowania wieczystego uregulowanym w przepisie art. 236 § 2 k.c. oraz przedłużeniem obowiązku alimentacyjnego pomiędzy rozwiedzionymi małżonkami, uregulowanym w art. 60 § 3 k.r.o. Zgodnie z tym ostatnim przepisem obowiązek dostarczania środków utrzymania małżonkowi rozwiedzionemu wygasa w razie zawarcia przez tego małżonka nowego małżeństwa. „Jednakże gdy zobowiązanym jest małżonek rozwiedziony, który nie został uznany za winnego rozkładu pożycia, obowiązek ten wygasa także z upływem pięciu lat od orzeczenia rozwodu, chyba że ze względu na wyjątkowe okoliczności sąd, na żądanie uprawnionego, przedłuży wymieniony termin pięcioletni.” Na gruncie tego przepisu zarówno doktryna, jak i judykatura dla przedłużenia obowiązku alimentacyjnego małżonka, który nie został uznany za winnego rozkładu pożycia, wymaga jedynie, by wyjątkowe okoliczności, wymienione w tym przepisie, powstały przed upływem 5 lat od orzeczenia rozwodu<sup>32</sup>. W judykaturze przyjęte jest zaś od dawna<sup>33</sup> i aprobowane w piśmiennictwie, że powództwo to może być wytoczone także po upływie pięcioletniego terminu określonego w art. 60 § 3 k.r.o., liczonego od daty uprawomocnienia się wyroku rozwodowego. Za prawnie irrelevantne uznaje się to, czy przed upływem 5-letniego terminu uprawomocni się wyrok sądu przedłużający czasokres obowiązku alimentacyjnego, jak też czy przed tą datą strony zawarą ugodę sądową bądź pozasądową w tym przedmiocie. Nikt nie twierdzi też, że jeśli uprawniony eksmałżonek nie zgłosi w ciągu pięciu lat od orzeczenia rozwodu żądania przedłużenia okresu trwania obowiązku alimentacyjnego byłego współmałżonka, który nie został uznany za winnego rozkładu pożycia, to

---

<sup>32</sup> Zob. np. wyrok SN z 28 stycznia 1999 r. (OSNC 1999, nr 9, poz. 149).

<sup>33</sup> Zob. np. uchwałę SN z 15 września 1978 r., III CZP 57/78 (OSNCP 1979, nr 4, poz. 66) oraz uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej SN z 16 grudnia 1987 r., III CZP 91/86 (OSNCP 1988, nr 4, poz. 42).

obowiązek ten wygaśnie i dlatego sąd nie będzie później mógł go już przedłużyć na dalszy okres.

Zamykając powyższe wywody, uznać należy, moim zdaniem, że żadne istotne racje prawne nie przemawiają za przyjęciem poglądu, iż możliwość przedłużenia użytkowania wieczystego na dalszy okres zależy nie tylko od zgłoszenia w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. żądania zawarcia umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego, lecz także od tego, by w terminie tym umowa mająca za przedmiot przedłużenie użytkowania wieczystego doszła do skutku pomiędzy stronami bądź by w terminie tym uprawomocnił się wyrok sądu zobowiązujący właściciela gruntu do przedłużenia użytkowania wieczystego. Podkreślmy to raz jeszcze, że przyjęcie takiego poglądu mogłoby stanowić zachętę do bezzasadnego uchylania się przez właściciela gruntu od złożenia oświadczenia o przedłużeniu użytkowania wieczystego (z powołaniem się na rzekomy brak ważnego interesu społecznego przemawiającego za odmową). W sytuacji zaś, gdy orzeczenie sądu wydane na skutek pozwu wniesionego przez wieczystego użytkownika (art. 64 k.c.) w większości przypadków będzie miało miejsce już po upływie terminu, na który prawo to zostało ustanowione, to zgodnie z poglądem zwolenników stanowiska rygorystycznego należałoby przyjąć, że przedłużenie wieczystego użytkowania byłoby już wtedy niemożliwe, z czym nie można się zgodzić. Przychylić należy się dlatego do stanowiska liberalnego (prezentowanego przez większą część doktryny). Aprobuję przedstawione wyżej argumenty W. Gawrylczyka i C. Woźniaka.

**Podsumowując, teza glosowanej uchwały w pełni zasługuje na aprobatę. Nie bez znaczenia jest przy tym i to, że stanowisko zajęte przez SN jest zgodne z zapatrywaniem większości doktryny, co daje pożądane poczucie spójności i jednolitości w zakresie wykładni przepisów prawnych.**

*Dr Grzegorz Wolak – Sędzia Sądu Rejonowego w Stalowej Woli; adiunkt w Katedrze Prawa Prywatnego na Wydziale Zamiejscowym Prawa i Nauk o Gospodarce KUL w Stalowej Woli.*