

# Tadeusz Smyczyński

---

## Rozporządzenie prawem wieczystego użytkowania

---

Palestra 17/1(181), 3-9

---

1973

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Rozporządzanie prawem wieczystego użytkowania

Artykuł zawiera omówienie uprawnień wieczystego użytkownika do rozporządzania przysługującym mu prawem do terenu. Wieczyste użytkowanie może być przedmiotem rozporządzenia zarówno *inter vivos* jak i *mortis causa*.

Prawo wieczystego użytkowania funkcjonuje w naszym systemie społeczno-prawnym już od z górą dziesięciu lat, tj. od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.<sup>1</sup> Obserwacja dotychczasowej praktyki w tym zakresie wskazuje na trwałe zadomowienie się omawianej instytucji prawnej zarówno w systemie naszego prawa cywilnego jak i w świadomości prawnej społeczeństwa. Swą przydatność w praktyce prawo wieczystego użytkowania terenów państwowych zawdzięcza przede wszystkim temu, że zostało ono skonstruowane jako prawo rzeczowe o treści zbliżonej maksymalnie do prawa własności.<sup>2</sup>

Jedną z zasadniczych cech prawa wieczystego użytkowania jest dopuszczalność rozporządzania tym prawem.<sup>3</sup> Wieczysty użytkownik może swoim prawem rozporządzać, tj. zbywać je, obciążać (art. 233 k.c.). Należy w tym miejscu wskazać na różnicę przedmiotową rozporządzeń wieczystego użytkownika i właściciela terenu. Różnica ta polega na tym, że wieczysty użytkownik — inaczej niż właściciel — rozporządza tylko swoim prawem do terenu. Natomiast uprawnienie wieczystego użytkownika do korzystania dotyczy samego terenu, co wskazuje na świadomie przyjętą przez ustawodawcę dwoistość przedmiotu uprawnień wieczystego użytkownika.<sup>4</sup>

Wieczyste użytkowanie może być przedmiotem rozporządzenia zarówno *inter vivos* jak i *mortis causa*. Prawo to może więc przechodzić z jednych podmiotów na inne czy to w drodze dziedziczenia, działu spadku lub zbycia spadku, czy też na skutek zniesienia współużytkowania albo umów obligacyjnych mających skutki rzeczowe lub też wskutek innych zdarzeń prawnych podobnych do tych, które pociągają za sobą nabycie

---

<sup>1</sup> Tekst jednolity: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159; zmiana: Dz. U. z 1972 r. Nr 27, poz. 123.

<sup>2</sup> Por. T. Smyczyński: Charakter prawny wieczystego użytkowania, RPEiS nr 1/1971, s. 47.

<sup>3</sup> Kodeks cywilny — Komentarz, Warszawa 1972, t. 1, s. 650.

<sup>4</sup> A. Kopff: Charakter prawny wieczystego użytkowania, „Studia Cywilistyczne” t. IX, Kraków 1967, s. 23.

lub utratę własności. Ustawodawca nakazuje wtedy stosować odpowiednie przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 237 k.c.).<sup>5</sup> Powyższa zasada przesądza zatem o konieczności zachowania formy aktu notarialnego dla czynności przenoszącej prawo wieczystego użytkowania na inny podmiot (art. 158 k.c.). Jednakże sama umowa stron nie powoduje jeszcze przeniesienia prawa, albowiem ustawodawca uzależnił ten skutek od wpisu do księgi wieczystej (art. 11 ust. 2 ustawy o gospodarce terenami). Spełnienie powyższego warunku jest przesłanką konstytutywną nie występującą w przepisach dotyczących przeniesienia własności, która przechodzi na nabywcę *solo consensu* (art. 155 § 1 k.c.).<sup>6</sup>

Wskazane wyżej postępowanie przy przenoszeniu prawa wieczystego użytkowania prowadzi niewątpliwie do wyeliminowania stanu niepewności przy ustalaniu osoby wieczystego użytkownika oraz zapewnienia daleko idące bezpieczeństwo w obrocie omawianym prawem. Założeniem ustawodawcy jest, aby księga wieczysta odzwierciedlała pełny stan prawny objętego tą księgą gruntu i budynku, i dlatego mają się w niej znajdować wszelkie wpisy dotyczące państwowej własności terenu, prawa wieczystego użytkowania i prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oraz wpisy obciążeń ustanowionych na tych prawach.<sup>7</sup>

Jednakże we wszystkich wypadkach, gdy nabycie wieczystego użytkowania następuje z mocy samego prawa (a więc przy dziedziczeniu) albo z mocy z przepisów o wspólności ustawowej małżonków, wpis w księdze wieczystej nie jest przesłanką prawotwórczą nabycia.<sup>8</sup>

Wieczyste użytkowanie, będąc prawem majątkowym, wchodzi do spadku i jest przedmiotem dziedziczenia zarówno ustawowego jak i testamentowego (art. 922 § 1 k.c.).<sup>9</sup> Przejście wieczystego użytkowania wskutek dziedziczenia może doprowadzić do podziału tego prawa między kilku spadkobierców w ten sposób, że każdy z nich nabywa udział określony ułamkowo. Z mocy art. 1035 k.c. do wspólności majątku spadkowego stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Fakt współużytkowania wieczystego przez kilka podmiotów powinien być ujawniony w księdze wieczystej, gdzie wskazuje się wysokość udziałów poszczególnych współużytkowników lub rodzaj wspólności.<sup>10</sup>

Jednakże podziału prawa wieczystego użytkowania przez uczestniczenie w nim kilku spadkobierców w odpowiedniej ułamkowej części nie należy rozumieć dosłownie, tzn. jako podziału także samego terenu. Przepisy o obrocie nieruchomościami na obszarze miast i osiedli (zwłaszcza te, które dotyczą podziału nieruchomości) nie mogą mieć zastosowania do wieczystego użytkowania, jeżeli podział tego prawa nie wiąże się z po-

<sup>5</sup> Por. także: uchwała SN z dn. 19.I.1971 r., OSNCP nr 9/71, poz. 147.

<sup>6</sup> Identyczna przesłanka stanowiła warunek nie tylko przeniesienia własności czasowej (art. 107 pr. rzecz.), ale także powstania własności czasowej (art. 101 pr. rzecz.). Konieczność konstytutywnego charakteru powyższych wpisów uzasadniał J. Wasilkowski skomplikowaną sytuacją prawną nieruchomości, która stanowi przedmiot własności czasowej (J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, 1957, s. 183 i 184).

<sup>7</sup> S. Czajkowska: Prowadzenie ksiąg wieczystych dla terenów oddanych w wieczyste użytkowanie, „Biul. Min. Spraw.” nr 6/1962, s. 28.

<sup>8</sup> S. Breyer: Prawo użytkowania wieczystego, PiP nr 6—9/1962, s. 313 i nast.

<sup>9</sup> Kodeks cywilny — Komentarz, t. 1, s. 650.

<sup>10</sup> Paragraf 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.IV.1962 r. (Dz. U. Nr 29, poz. 134).

działem terenu. Zdaniem Sądu Najwyższego nie jest potrzebna zgoda organu prezydium rady narodowej na podział prawa wieczystego użytkowania w postępowaniu o dział spadku obejmującego takie prawo, a także w sprawach o zniesienie współużytkowania wieczystego.<sup>11</sup> Z tym stanowiskiem Sądu Najwyższego można się zgodzić tylko wtedy, gdy chodzi o taki obrót prawem wieczystego użytkowania, który nie prowadzi do podziału fizycznego gruntu. Jeżeli jednak w wyniku działu spadku lub zniesienia współużytkowania wieczystego miałby nastąpić podział gruntu, wskutek czego powstałyby nowe nieruchomości obciążone prawem wieczystego użytkowania, to w konsekwencji tego najczęściej wystąpiłaby kolizja między umownym a faktycznym sposobem korzystania z terenu państwowego.

Przed dokonaniem podziału terenu wieczysto użytkowanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia właściwego organu prezydium rady narodowej.<sup>12</sup> Moim zdaniem, dla właściciela-Skarbu Państwa nie jest obojętne z punktu widzenia planu zagospodarowania przestrzennego, w jaki sposób wykorzystywany jest teren, zwłaszcza w razie jego fizycznego podziału. Skoro państwu, jako właścicielowi, przysługuje prawo do przedterminowego rozwiązania umowy w razie niewłaściwego korzystania z terenu, to tym bardziej bez jego zgody nie może być dopuszczalny podział terenu. Jeżeli zatem państwo oddało na wieczyste użytkowanie teren o powierzchni typowej działki budowlanej dla postawienia domu jednorodzinnego lub domu wielomieszkanowego, to należy wnosić, że ze względu na celowość gospodarczą państwo nie udzieli zgody na podział.

Zakres rozporządzania prawem wieczystego użytkowania obejmuje również uprawnienie do jego obciążenia. Uchylony przez art. XX lit. a) przepisów wprowadzających k.c. artykuł 15 ust. 1 ustawy o gospodarce terenami stanowił, że wieczyste użytkowanie można obciążyć hipoteką lub innym prawem rzeczowym. Kodeks cywilny nie zawiera przepisu wprowadzającego *expressis verbis* dyspozycję cytowanego wyżej artykułu, wobec czego mogłaby powstać wątpliwość, czy dopuszczalne jest obciążenie wieczystego użytkowania innymi — poza hipoteką — ograniczonymi prawami rzeczowymi.

J. Winiarz trafnie ocenił tę wątpliwość jako nieuzasadnioną, przede wszystkim z tego względu, że dopuszczalność obciążenia wieczystego użytkowania jest konsekwencją możności rozporządzania tym prawem i jego zbywalnego charakteru.<sup>13</sup> Dawny przepis art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce terenami był chyba niefortunnie sformułowany, ponieważ wymieniał osobno hipotekę i osobno inne ograniczone prawa rzeczowe, a przecież łącznie wyczerpywały one całość tej grupy praw rzeczowych. Wystarczyłoby zatem określić, że wieczyste użytkowanie można obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym. Ustawodawca uniknął tej niefortun-

<sup>11</sup> Uchwała SN z dn. 9.XII.1969 r. III CZP 85/69, OSNCP nr 10/70, poz. 172.

<sup>12</sup> Chodzi o zgodę wydziału gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej jako dysponenta terenu i reprezentującego właściciela-Skarbu Państwa, a nie o zgodę władzy administracyjnej w trybie art. 18 ustawy z dn. 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 27, poz. 192).

<sup>13</sup> J. Winiarz: *Użytkowanie wieczyste*, 1967, s. 285 oraz glosa do uchwały SN z dn. 22.X.1968 r. III CZP 98/68, OSPiKA nr 4/1970, poz. 85.

ności redakcyjnej i w kodeksie cywilnym mówi się jedynie o obciążeniach wieczystego użytkownika (np. art. 241 k.c.), nie wymieniając poszczególnych rodzajów obciążeń. Ponadto w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych dla terenów oddanych w wieczyste użytkowanie<sup>14</sup> przewiduje się w § 6 ust. 1 wpisy wszelkich ograniczonych praw rzeczowych.

Słuszny jest również pogląd S. Breyera, który rozstrzyga omawianą wątpliwość na korzyść możliwości obciążenia wieczystego użytkownika wszelkimi ograniczonymi prawami rzeczowymi, gdyż odmienne stanowisko byłoby sprzeczne z zasadą zbywalności tego prawa.<sup>15</sup>

Z tego też względu nie można podzielić poglądu S. Szera, że nie powinno być dopuszczalne obciążenie wieczystego użytkownika służebnościami gruntowymi, gdyż byłoby to sprzeczne z zasadą *superficies solo cedit*.<sup>16</sup> Pogląd S. Szera krytycznie ocenił także J. Winiarz podnosząc, że sformułowanie kodeksowe „nieruchomość można obciążyć (...)” (art. 285 § 1, art. 296 k.c.) należy rozumieć jako obciążenie prawa własności nieruchomości lub — w interesującym nas wypadku — prawa wieczystego użytkownika. Obciążenie to sprawia że wieczysty użytkownik terenu obciążonego służebnością nie może w określonym zakresie wykonywać konkretnych czynności, urządzeń albo realizować uprawnień, które przysługują mu na podstawie przepisów o treści wieczystego użytkownika. Natomiast nie można służebności zaliczyć do *superficies*.<sup>17</sup>

Wieczysty użytkownik może obciążyć swoje prawo użytkowaniem. Będzie to użytkowanie prawa, do którego w myśl art. 265 § 2 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy. Mając na uwadze generalną tendencję ustawodawcy do poddania wieczystego użytkownika przepisom regulującym własność nieruchomości, nie może być wątpliwości, że należy w omawianym wypadku stosować przepisy o użytkowaniu nieruchomości. Pogląd taki nasuwa nieodparcie przepis art. 265 § 2 k.c., w którym ustawodawca nie ograniczył się tylko do nakazu odpowiedniego stosowania przepisów o użytkowaniu rzeczy ruchomych (art. 162 § 2 pr. rzecz.), natomiast odsyłając do przepisów o użytkowaniu rzeczy pozostawia wybór między przepisami o użytkowaniu ruchomości lub nieruchomości do rozstrzygnięcia w zależności od konkretnego stanu faktycznego.

Do ustanowienia użytkownika na prawie wieczystego użytkownika stosuje się odpowiednio przepisy o jego przeniesieniu (art. 265 § 3 k.c.). Przepis art. 237 k.c. poleca wtedy stosować odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości; mamy zatem do czynienia z podwójnym odesłaniem do innych przepisów. Obciążenia omawianego prawa należy więc dokonać w formie aktu notarialnego, a następnie wpisać to obciążenie do księgi wieczystej. Jest rzeczą charakterystyczną, że w powyższym wypadku wpis do księgi wieczystej jest warunkiem koniecznym do ustanowienia prawa użytkownika, gdy tymczasem zasadą jest, że

<sup>14</sup> Dz. U. z 1962 r. Nr 29, poz. 134.

<sup>15</sup> S. Breyer: *Użytkowanie wieczyste*, wyd. PZP, Katowice, zesz. 10, s. 24. Por. też *Kodeks cywilny — Komentarz*, t. 1, s. 651.

<sup>16</sup> S. Szer: *Wieczyste użytkowanie*, PIP nr 1/1964, s. 7.

<sup>17</sup> J. Winiarz: *op. cit.*, s. 286. Por. także orzeczenie SN z dn. 22.X.1968 r. III CZP 98/68, OSNCP nr 11/69, poz. 188.

ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych następuje *solo consensu*.<sup>18</sup> Przez możliwość obciążenia prawa wieczystego użytkowania użytkowaniem na rzecz osoby trzeciej wydatnie podniosło się znaczenie instytucji użytkowania praw.

Ważną funkcję społeczno-gospodarczą spełnia hipoteczne zabezpieczenie wierzytelności na prawie wieczystego użytkowania. Hipoteka ustanowiona na wieczystym użytkowaniu ma częste zastosowanie przy zabezpieczeniu pożyczek bankowych, udzielanych wieczystym użytkownikom na cele budowlane. Przepisy dotyczące hipoteki na wieczystym użytkowaniu zostały wyłączone z tytułu drugiego księgi drugiej kodeksu cywilnego oraz wprowadzone zostały odpowiednie zmiany i uzupełnienia przepisów prawa rzeczowego dotyczących hipoteki, które z mocy art. III pkt 3 i 4 przep. wpraw. k.c. nadal obowiązują. Przedmiotem hipoteki może być prawo wieczystego użytkowania<sup>19</sup> oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką (art. 191 pr. rzecz. w brzmieniu ustalonym przez art. XVII pkt 2 przep. wpraw. k.c.). Obecnie wieczyste użytkowanie jest — obok wierzytelności hipotecznej i nieruchomości — samodzielnym przedmiotem hipoteki, do której mają zastosowanie przepisy o hipotece na nieruchomości (art. 243<sup>1</sup> pr. rzecz.). W związku z tym nasuwa się pytanie, czy przedmiotem obciążenia hipotecznego może być ułamkowa część prawa wieczystego użytkowania. Otóż z mocy art. 190 § 2 pr. rzecz. można obciążyć hipoteką ułamkową część nieruchomości, jeżeli stanowi ona udział współwłaściciela.

Jeżeli więc prawo wieczystego użytkowania może być ustanowione na rzecz kilku osób lub też stać się przedmiotem uprawnienia kilku osób wskutek spadkobrania lub wskutek zbycia ułamkowej części tego prawa, jeżeli więc dopuszczalne jest współużytkowanie wieczyste nieruchomości, to nie ma żadnych przeszkód, aby udział współużytkownika wieczystego mógł być obciążony hipoteką. Jest rzeczą oczywistą, że hipotekę na części ułamkowej użytkowania wieczystego może ustanowić tylko współużytkownik oraz że hipoteka musi wtedy obejmować cały jego udział.<sup>20</sup>

Należy jeszcze wspomnieć o możliwości obciążenia wieczystego użytkowania na podstawie umowy o dożywocie. Przed wejściem w życie kodeksu cywilnego uprawnienia wynikające z umowy o dożywocie były rzeczowo zabezpieczone przez wpis do księgi wieczystej ciężaru realnego.<sup>21</sup> Ustawodawca nie wprowadził do kodeksu cywilnego ciężaru realnego jako ograniczonego prawa rzeczowego, natomiast polecił stosować do obciążenia nieruchomości dożywociem odpowiednie przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 910 § 1 k.c.). Stosując się zatem — według powyższego odesłania — do przepisu art. 245 § 1 k.c. i, dalej, do

<sup>18</sup> J. Wasilkowski, op. cit., s. 201. Kodeks cywilny zasady tej nie zmienił, utrzymując w mocy dotychczasowe przepisy o hipotece, które wymagają wpisu jej do księgi wieczystej.

<sup>19</sup> Nieaktualny jest już pogląd S. Breyera (wyrażony przed wejściem w życie kodeksu cywilnego), że „jest to nowy rodzaj hipoteki, nie znany dotychczas prawu rzeczowemu, które nie dopuszcza hipoteki na prawach rzeczowych ograniczonych; przypomina ona hipotekę na wierzytelności hipotecznej” (S. Breyer: Prawo wieczystego użytkowania, PIP nr 8—9/1962).

<sup>20</sup> J. Wasilkowski, op. cit., s. 263.

<sup>21</sup> Por. A. Ochanowicz, J. Górski: Zobowiązania — Część szczegółowa, Poznań 1939, s. 226.

art. 237 k.c., należy stwierdzić, że przeniesienie wieczystego użytkownika na podstawie umowy o dożywocie powinno nastąpić w formie aktu notarialnego, przy czym skutki rzeczowe tych czynności prawnych powstaną z chwilą wpisu do księgi wieczystej (art. 11 ust. 2 ustawy o gospodarce terenami).

Jeżeli na gruncie wieczystego użytkownika znajduje się odrębna nieruchomości budynkowa, to wszelkie czynności prawne dotyczące jej zbycia i obciążenia odnoszą skutek w stosunku zarówno do prawa wieczystego użytkownika terenu, jak i do prawa własności budynku. Nie można zbyć lub obciążyć samego tylko prawa wieczystego użytkownika lub też samego tylko budynku, gdyż z mocy art. 235 k.c. własność budynków i urządzeń jest prawem związanym z wieczystym użytkowaniem. Skoro więc „wieczyste użytkowanie i własność budynków muszą mieć jednako- we stany prawne”,<sup>22</sup> to umowa rozporządzająca tylko wieczystym użytkowaniem, a więc bez budynku, i *vice versa* byłaby nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Obciążenia prawa wieczystego użytkownika, a więc i budynku stanowiącego własność wieczystego użytkownika, dotyczą także budynków oraz urządzeń będących częściami składowymi gruntu. Odnosi się to do tych budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie nie sprzedanych na własność wieczystego użytkownika, który korzysta z nich za osobną opłatą (art. 12 ust. 3 ustawy o gospodarce terenami). Wieczysty użytkownik nie ma więc odrębnego prawa rzeczowego na tych budynkach, lecz wykonuje uprawnienia wypływające z prawa wieczystego użytkownika terenu. W wypadku egzekucji z prawa wieczystego użytkownika wymienione wyżej budynki i urządzenia również podlegają zajęciu na podstawie przepisów art. 1006 § 1 i 2 k.p.c.

W zakresie rozporządzania prawem wieczystego użytkownika znajduje się także uprawnienie do jego zrzeczenia się.<sup>23</sup> Wynika ono z zasady zbywalności użytkownika wieczystego. Zrzeczenie się wieczystego użytkownika prowadzi do wygaśnięcia tego prawa. Powyższy wniosek nie wynika *expressis verbis* z przepisów regulujących instytucję wieczystego użytkownika, wobec czego uzasadnienia tej tezy należy szukać w dziedzinie prawa własności albo ograniczonych praw rzeczowych.

Jeśli chodzi o skutki zrzeczenia się prawa własności nieruchomości, to owo prawo wówczas nie wygasa, jedynie zmienia się jego podmiot (art. 179 § 2 k.c.). Natomiast wieczysty użytkownik zrzuca się swego prawa, które mu przysługuje na terenie państwowym, co w znacznym stopniu upodabnia się do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. Wreszcie w razie zrzeczenia się wieczystego użytkownika terenu, na którym znajduje się budynek stanowiący odrębną nieruchomości, przepisy o zrzeczeniu się prawa własności mają bezpośrednie zastosowanie.

Nie można przyjąć poglądu, który by zakładał dalsze istnienie prawa wieczystego użytkownika mimo jego zrzeczenia się. Jest to niemożliwe ze względu na brak podmiotu tego prawa, niedopuszczalność występowa-

<sup>22</sup> S. Breyer: op. cit., s. 28. Taki sam pogląd reprezentuje SN w uchwale z dn. 14.XI. 1963 r., NP nr 2/1966 oraz w uchwale z dn. 19.I.1971 r., OSNCP nr 9/71, poz. 147.

<sup>23</sup> Dopuszczalność zrzeczenia się prawa wieczystego użytkownika oraz tryb postępowania emowitem szczegółowo w artykule pt.: Wygaśnięcie prawa wieczystego użytkownika, „Pa-lestra” nr 7-8/1971, s. 13 i 14.

nia państwa jako podmiotu wieczystego użytkowania. Państwo, którego prawo własności znowu staje się wolne od obciążenia go wieczystym użytkowaniem, może teren znowu oddać w użytkowanie wieczyste. W tym celu powinna zapaść decyzja administracyjna, na podstawie której zawarta zostanie umowa w formie aktu notarialnego.

Gdyby nawet przyjąć, że wieczyste użytkowanie wskutek zrzeczenia się go nie wygasło, to również przy przeniesieniu tego prawa na inną osobę należałoby zawrzeć umowę notarialną po uprzednim wydaniu w tym względzie decyzji administracyjnej.<sup>24</sup> W końcu należy podkreślić, że nowego wieczystego użytkownika nie mogą wiązać postanowienia umowy zawartej przez państwo ze zrzekającym się lub z jego poprzednikiem prawnym, skoro nabywa on prawo wieczystego użytkowania nie od poprzedniego użytkownika, lecz od państwa, które nie jest następcą prawnym zrzekającego się. Przy ponownym przekazaniu terenu w wieczyste użytkowanie umowa powinna określać warunki wykonywania tego prawa, co może być w praktyce powtórzeniem wielu warunków dotyczących prawa, którego się zrzeczono. Zrzeczenie się prawa wieczystego użytkowania i własności budynku może dotyczyć tylko wypadku, gdy prawo to należy do mienia indywidualnego lub osobistego.<sup>25</sup>

Wieczyste użytkowanie znalazło się w obrocie prawnym na równi z prawem własności, tzn. jest przedmiotem sprzedaży, działa, dziedziczenia, a także obciążenia hipoteką, służebnościami itd. Można stwierdzić, że długotrwałość wieczystego użytkowania i rozporządzanie nim są okolicznościami decydującymi o stabilności pozycji wieczystego użytkownika i o szerokim zakresie jego swobody w dysponowaniu przysługującym mu prawem do gruntu.

---

<sup>24</sup> Organ gospodarki komunalnej i mieszkaniowej wyraziłby swoją wolę oddania terenu w wieczyste użytkowanie oznaczonej osobie po uprzednim załatwieniu jej wniosku, a to musi nastąpić w formie decyzji (art. 97 § 1 k.p.a.).

<sup>25</sup> S. Breyer: *Użytkowanie wieczyste*, wyd. ZPP, Katowice, zes. 10, s. 23. Por. także T. Smyczyński: *Charakter prawny (...)*, RPEiS nr 1/71.