

Posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego

I. Problematyka posiadania zawsze budziła i budzi żywe zainteresowanie przedstawicieli doktryny. Instytucja ta pozostaje w centrum uwagi judykatury. Instytucji posiadania swoją monografię poświęcił między innymi Prof. Andrzej Stelmachowski. W 1958 r. ukazała się Jego monografia na temat istoty i funkcji posiadania¹. Prof. Andrzej Stelmachowski nie mógł objąć wówczas swoimi badaniami natury posiadania w zakresie użytkowania wieczystego. Przyczyna była prosta: instytucja ta została wprowadzona do polskiego systemu prawnego dopiero ustawą z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159, zwana dalej w skrócie „u.g.t.”). Z chwilą wejścia w życie kc. część przepisów dotyczących użytkowania wieczystego, decydujących przede wszystkim o kształcie instytucji użytkowania wieczystego, znalazła się w kc. (art. 232–243 kc.). Ustawodawca nie zadbał jednak o pełne przeniesienie przepisów cywilnoprawnych dotyczących użytkowania wieczystego do kodeksu cywilnego. Część regulacji (na dodatek zmodyfikowana przez art. XX pwkc.) pozostała w u.g.t. Regulację dotyczącą użytkowania wieczystego tworzyły zatem zarówno przepisy kc., jak i wymienionej ustawy. Stan rozbicia regulacji trwa do dzisiaj, mimo iż było bardzo wiele okazji do jego zmiany. U.g.t. została w 1985 r. zastąpiona bowiem ustawą o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w pierwotnym brzmieniu (Dz.U. Nr 22, poz. 99), a ta z kolei, po wielu zmianach, została uchylona przez obecnie obowiązującą ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741), również wielokrotnie nowelizowaną². Linia podziału regulacji użytkowania wieczystego między ustawami regulującymi gospodarkę gruntami a kc. nie była od samego początku jasna³. W piśmiennictwie wyrażano pogląd, że kc. określa treść, zakres i zasady wykonywania prawa użytkowania wieczystego; natomiast ustawa o gospodarce gruntami określa przede wszystkim sposób powstania tego prawa oraz zasady i tryb ustalania opłat z tytułu wykonywania prawa⁴. Z takim poglądem nie do końca zgodził się E. Gniewek, przyjmując go z dużą ostrożnością i znacznymi korek-

1 A. Stelmachowski, *Istota i funkcja posiadania*, Warszawa 1958.

2 Tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

3 E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Zakamycze 2001, s. 581.

4 M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce gruntami. Komentarz*, Warszawa 1998, s. 152.

tami⁵. Ostatecznie E. Gniewek podkreślił, że pełny obraz instytucji użytkowania wieczystego tworzy łączna regulacja obydwu aktów prawnych (tzn. kc. i ustawy dotyczącej gospodarki gruntami)⁶. Jeżeli chodzi o zmiany regulacji w kc. dotyczącej instytucji użytkowania wieczystego, to w istocie nie wpływały one na kształt tej instytucji. Miały one, jeśli nie liczyć pierwszej z nich⁷, charakter dostosowawczy do zmian ustrojowych, jakie dokonywały się w naszym kraju w latach dziewięćdziesiątych⁸. Zmiany te zmierzały głównie⁹ do poszerzenia zakresu stosowania instytucji użytkowania wieczystego. To znalazło swój wyraz zarówno na płaszczyźnie przedmiotowej, jak i podmiotowej. Instytucją tą objęto bowiem dodatkowe grunty, a także poszerzył się krąg podmiotów uprawnionych do oddawania swoich nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak i podmiotów, które mogły stać się użytkownikami wieczystymi. Ranga użytkowania wieczystego zdecydowanie wzrosła wskutek tzw. uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych, do którego doszło z końcem 1990 r. Co do zasady grunty znajdujące się w zarządzie państwowych i komunalnych osób prawnych stały się bowiem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego¹⁰.

II. Jednym z podstawowych uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu jest korzystanie z nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste (art. 233 kc.). Z korzystaniem wiąże się posiadanie nieruchomości¹¹. E. Gniewek pisze, że posiadanie jest naturalną cechą użytkowania wieczystego¹². Charakter prawny posiadania wynikającego z prawa użytkowania wieczystego budzi kontrowersje. Rozstrzygnięcie co do natury posiadania w zakresie użytkowania wieczy-

5 E. Gniewek, *Kodeks...*, s. 581.

6 E. Gniewek, *Kodeks...*, s. 582.

7 Zmiana wprowadzona przez art. 99 pkt 2 i 3 ww. ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości miała charakter kosmetyczny, ponieważ dokonała korekty nazwy przedmiotu użytkowania wieczystego, zastępując wyraz „teren” wyrazem „grunt” w odpowiednim przypadku.

8 Art. 1 pkt 9, art. 5 pkt 12 i art. 17 ustawy z dnia 17.05.1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 34, poz. 198); art. 1 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321); art. 1 ustawy z dnia 23.08.1996 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 114, poz. 542); art. 234 ww. ustawy o gospodarce gruntami; art. 24 ustawy z dnia 24.07.1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 668).

9 Nawet uchylenie art. 242 k.c., który regulował skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego, dokonane przez art. 234 ww. ustawy o gospodarce gruntami, nie miało wpływu na kształt instytucji użytkowania wieczystego, ponieważ w tej ustawie zamieszczono przepis regulujący konsekwencje wygaśnięcia użytkowania wieczystego (art. 3 ust. 2) z tą zmianą, iż obecnie użytkownikowi przysługuje pełne wynagrodzenie za budynki i urządzenia (art. 243 kc. przewidywał wynagrodzenie odpowiadające 1/4 tej wartości).

10 Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1990, Nr 79, poz. 464 ze zm.), uchylona przez ww. ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Warto wspomnieć, że ustawa zmieniająca nie objęła uwłaszczeniem gruntów PFZ oraz gruntów będących w zarządzie państwowych gospodarstw rolnych. O losach tych przedsiębiorstw i tych gruntów przesądziła ustawa z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 107, poz. 464), a brak zdecydowania ustawodawcy w tej mierze jest widoczny do dzisiaj.

11 Zob. J. Gołaczyński, w: *System Prawa Prywatnego*, Tom 4 Prawo rzeczowe, pod redakcją E. Gniewka, Warszawa 2005, s. 3.

12 E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Zakamycze 1999, s. 295.

stego ma znaczenie nie tylko w wypadku takiego posiadania niezgodnego z prawem, ale także w wypadku posiadania zgodnego z prawem¹³.

Rozważania dotyczące natury posiadania, wykonywanego przez użytkownika wieczystego, należy poprzedzić krótką uwagą terminologiczną. Otóż można spotkać się w doktrynie i judykaturze ze zwrotami: „posiadacz użytkowania wieczystego”, „samoistny posiadacz użytkowania wieczystego” czy „samoistne posiadanie prawa użytkowania wieczystego”¹⁴. Są to zwroty o tyle nieprecyzyjne¹⁵, że nie można być posiadaczem (w ścisłym tego słowa znaczeniu) prawa do rzeczy. Jest się bowiem posiadaczem samej rzeczy. Posiadanie w rozumieniu kc. to władanie rzeczą, które odpowiada treści oznaczonego prawa do rzeczy. Kc. porzucił podział posiadania na posiadanie rzeczy, będące posiadaniem właścicielskim oraz na posiadanie prawa, odpowiadające treści innego prawa niż prawa własności¹⁶. W konsekwencji w art. 336 kc. postanowiono, że rzeczą można władać jak właściciel, jak użytkownik, jak zastawnik, jak najemca, jak dzierżawca, jak osoba, mająca inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą¹⁷. Posiadanie odrywa się zatem od praw do rzeczy w tym znaczeniu, że posiadaczem jest także osoba, której nie przysługuje żadne prawo do rzeczy. Wystarczy władać rzeczą. Czynnikiem przesądzającym o rodzaju posiadania jest wola posiadacza, przejawiająca się w oznaczonym zachowywaniu się w stosunku do rzeczy, uzewnętrznianym zazwyczaj wobec osób trzecich. Może to odpowiadać zachowaniu właściciela, użytkownika, najemcy itd. By w ten sposób zachowywać się w stosunku do rzeczy nie trzeba być jej właścicielem, użytkownikiem, najemcą itd. Dlatego można mówić o posiadaniu, które odpowiada danej kategorii prawa, a nie o posiadaniu prawa, innymi słowy – można mówić o posiadaniu w zakresie danego prawa. W konsekwencji zamiast zwrotu „posiadacz użytkowania wieczystego” należy posługiwać się raczej zwrotami: „**posiadacz w zakresie użytkowania wieczystego**”, „**posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego**”¹⁸, „posiadacz zachowujący się jak użytkownik wieczysty” czy „posiadacz władający gruntem

13 W literaturze można spotkać poglądy, że kwestia charakteru posiadania nie ma znaczenia w wypadku posiadania zgodnego z prawem, zob. E. Gniewek, *Kodeks...*, s. 590 i 591; A. Cisek, w: *Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 1–534*. Tom I, pod redakcją E. Gniewka, Warszawa 2004, s. 581.

14 S. Breyer, *Użytkowanie wieczyste*, Katowice 1965, s. 25 i 37; S. Rudnicki, w: *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 26 i 27; wyr. SN z dnia 17.04.1997 r., I CKU 32/97, Prok. i Pr. 1997/10/35; wyr. SN z dnia 28.09.2000 r., IV CKN 103/00, LEX nr 52513.

15 Tak E. Gniewek, w: *System Prawa Prywatnego*, Tom 3 *Prawo rzeczowe*, pod redakcją T. Dybowskiego, Warszawa 2003, s. 539.

16 Zob. Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe – zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 243; J. Gołaczyński, w: *SPP, T.4*, s. 27 i 26. Pozostałością dawnego podziału posiadania jest posiadanie służebności, o którym mowa w art. 352 kc., aczkolwiek A. Kunicki uważa, że chodzi tu o posiadanie nieruchomości w zakresie służebności gruntowej, zob. *System Prawa Cywilnego. Tom II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 834 i 835.

17 Art. 336 kc. w sposób bardziej poprawny oddaje istotę posiadania. Zresztą przed wejściem w życie kc., gdy była mowa o posiadaniu prawa przedmiotem posiadania mogło być – jak pisze A. Stelmachowski – prawo majątkowe, z którym łączyło się bezpośrednie władztwo nad rzeczą, zob. *Istota...*, s. 68.

18 Zob. J. Gołaczyński, w: *SPP, T.4*, s. 8.

jak użytkownik wieczysty”. Zwrot „samoistne posiadanie prawa użytkowania wieczystego” prowokuje do posłużenia się zwrotem „zależne posiadanie prawa użytkowania wieczystego”. Nasuwa się jednak pytanie: o jakie tu posiadanie mogłoby wówczas chodzić? Chyba tylko o posiadanie zależne wykonywane przez posiadacza władającego gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste. Ale takie posiadanie nie jest klasycznym posiadaniem zależnym, ponieważ posiadacz włada gruntem nie jak właściciel, lecz np. jak dzierżawca. To, że podstawą władania jest np. umowa dzierżawy zawarta z użytkownikiem wieczystym, a nie z właścicielem, nie ma znaczenia dla określenia rodzaju posiadania. W obydwu wypadkach posiadacz zachowywałby się tak samo, tzn. jak dzierżawca. Co więcej, gdyby nawet zawarł umowę dzierżawy z osobą nie będącą ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym, to ów posiadacz byłby i tak posiadaczem zależnym, zachowującym się jak dzierżawca, chyba że mimo zawarcia umowy dzierżawy zachowywałby się jak osoba, której przysługuje inne prawo do rzeczy. Wówczas byłby posiadaczem samoistnym nieruchomości (jeżeli mimo zawarcia umowy dzierżawy zachowywałby się wobec nieruchomości jak właściciel) albo posiadaczem zależnym nieruchomości w zakresie innego prawa do rzeczy niż dzierżawa (jeżeli mimo zawarcia umowy dzierżawy zachowywałby się wobec nieruchomości jak osoba, której przysługuje do rzeczy inne prawo). Nie ma tu zatem miejsca na „zależne posiadanie prawa użytkowania wieczystego”. Dlatego zwrot „posiadanie prawa użytkowania wieczystego” należałoby traktować jako skrót myślowy odnoszący się do posiadania w zakresie użytkowania wieczystego¹⁹.

Natura posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie jest postrzegana jednolicie. Niektórzy twierdzą, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest posiadaniem samoistnym²⁰. S. Breyer uważa, że Skarb Państwa (zwany dalej w skrócie „SP”) trudno w stosunku do nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste uważać za samoistnego posiadacza i że nie jest to potrzebne, a przyjęcie, że użytkownik wieczysty jest posiadaczem samoistnym ułatwia jego relacje wobec posiadaczy zależnych gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego²¹. A. Cisek traktuje posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jako posiadanie samoistne, mimo iż jest zwolennikiem dychotomicznego podziału posiadania na posiadanie samoistne i zależne. Jego zdaniem więcej argumentów przemawia za uznaniem posiadania wykonywanego przez użytkownika wieczystego za posiadanie samoistne²². S. Rudnicki uważa użytkownika wieczystego za posiadacza samo-

19 Por. art. 353 kc., w którym posiadanie służebności definiuje się jako faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Posłużenie się w art. 352 kc. konstrukcją posiadania prawa jest o tyle uzasadnione, że przepis ten nie mówi o władaniu nieruchomością, lecz korzystaniu z cudzej nieruchomości. Takie ujęcie posiadania w zakresie służebności może nasuwać wątpliwości. Są one szczególnie widoczne np. w wypadku służebności mieszkania. Zob. J. Gołaczyński, w: SPP, T. 4, s. 11. Zob. także przypis 16.

20 S. Breyer, *Użytkowanie...*, s. 25 i 26; A. Cisek, w: *Kodeks...*, s. 581; S. Rudnicki, w: *Nieruchomości...*, s. 26 i 27.

21 S. Breyer, *Użytkowanie...*, s. 26.

22 A. Cisek, w: *Kodeks...*, s. 581. Szkoda, że argumenty te nie zostały przedstawione.

istnego, z tym że władającego gruntem jak użytkownik wieczysty, to znaczy w zakresie odpowiadającym treści prawa użytkowania wieczystego²³. W stanowisku S. Rudnickiego widać już wyraźne odbicie złożonej natury prawnej użytkowania wieczystego. Niektórzy, kierując się naturą prawną użytkowania wieczystego, traktowanego powszechnie jako prawo pośrednie między prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi, wyodrębnili nową kategorię posiadania. Otóż można spotkać się z poglądami o pośrednim charakterze posiadania w zakresie użytkowania wieczystego²⁴. T. Dybowski pisze, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nie jest posiadaniem samoistnym, ale do niego bardzo zbliżonym, bardziej niż do posiadania zależnego. Posiadanie jest bowiem odbłaskiem określonego prawa podmiotowego. Dlatego jeżeli przyjęło się, że użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim, to konsekwentnie posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego należy traktować jako posiadanie swoiste najbardziej zbliżone do posiadania samoistnego²⁵. E. Gniewek uważa, że charakter prawny użytkowania wieczystego (czyli to, że jest prawem pośrednim między własnością a ograniczonym prawem rzeczowym) wymaga przełamania dychotomicznego podziału posiadania na posiadanie samoistne i zależne²⁶, a w konsekwencji – że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest kategorią posiadania odrębną od posiadania samoistnego i zależnego²⁷. J. Gołaczyński jest zdania, że konieczne jest wyodrębnienie nowej kategorii posiadania w zakresie użytkowania wieczystego z uwagi na odrębne skutki prawne takiego posiadania, ponieważ kwalifikowanie go jako posiadania zależnego jest nie do pogodzenia z charakterem użytkowania wieczystego, które jest prawem pośrednim między prawem własności i ograniczonymi prawami rzeczowymi, ale zbliżającym się do prawa własności. Nadto dodaje, że takie stanowisko ma swoje uzasadnienie praktyczne, ponieważ dopuszcza się zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego i wówczas przesłanką zasiedzenia jest posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego²⁸. Równie liczne jest grono zwolenników zapatrywania, że posiadacz nieruchomości zachowujący się jak użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym²⁹. J. Winiarz kwalifikuje posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jako posiadanie zależne, ponieważ użytkowanie wieczyste jest, mimo wątpliwości co do charakteru prawnego użytkowania wieczystego, bez wątpienia innym prawem niż prawo własności³⁰. Uznaniu posia-

23 S. Rudnicki, w: *Nieruchomości...*, s. 26 i 27.

24 E. Gniewek, *Obrót...*, s. 296; tenże, *Kodeks...*, s. 590.

25 Dybowski, Glosa do wyr. SN z dnia 18.06. 1975 r., II CR 238/75, *OSP i KA* 1976/7-8/150, s. 349 i 350.

26 E. Gniewek, *Kodeks...*, s. 590.

27 E. Gniewek, *Kodeks...*, s. 780 i 781.

28 J. Gołaczyński, w: *SPP*, T. 4, s. 7 i 8.

29 J. Ignatowicz, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*. Tom 1, Warszawa 1972, s. 616 i 772; J. Winiarz, w: *System Prawa Cywilnego*. Tom II. *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 595; S. Wójcik, *Z problematyki użytkowania wieczystego*, NP 1977, nr 6, s. 804; G. Bieniek, w: *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa – Zielona Góra 1998, s. 123; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 381.

30 J. Winiarz, w: *SPC*, s. 595.

dania w zakresie użytkowania wieczystego za posiadanie samoistne przeczy – zdaniem J. Winiarza – treść art. 336 kc.³¹

W odniesieniu do nieruchomości budynkowej związanej z użytkowaniem wieczystym użytkownika uważa się za posiadacza samoistnego³².

Stanowisko SN nie jest również jednolite. W wyroku z dnia 28.06.1973 r.³³ SN zdecydowanie sprzeciwił się traktowaniu posiadania w zakresie użytkowania wieczystego jako posiadania samoistnego. W wyroku z dnia 18.06.1975 r.³⁴ SN wyraźnie stwierdził, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest „w zasadzie posiadaniem zależnym”. Stosunek zależności użytkownika wobec oddającego grunt w użytkowanie przejawia się – jak pisze SN w uzasadnieniu swojej uchwały z dnia 8.11.2002 r.³⁵ – najdobitniej w obowiązku podporządkowania się określönemu w umowie sposobowi korzystania z nieruchomości. Sprzeniewierzenie się temu obowiązkowi stanowi ustawową przesłankę rozwiązania umowy (art. 240 kc.). Jednakże w wyroku z dnia 14.04.1997 r.³⁶ i z dnia 28.09.2000 r.³⁷ SN posłużył się zwrotem „samoistne posiadanie prawa użytkowania wieczystego”, które – zdaniem SN – „polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 kc., z wolą posiadania dla siebie”³⁸.

III. Na kwestię charakteru posiadania w zakresie użytkowania wieczystego można spojrzeć z różnych punktów widzenia. Otóż prawo użytkowania wieczystego może być postrzegane, ze względu na swoją treść i funkcję zbliżoną do prawa własności, jako emanacja prawa własności państwowej i komunalnej wobec osób trzecich w tym znaczeniu, że rzeczywisty właściciel (SP lub jednostka samorządu terytorialnego, zwana dalej w skrócie „jst.”) „powierza” osobie prywatnej wykonywanie prawa własności nieruchomości w granicach ustanowionego na niej użytkowania wieczystego. Z tego punktu widzenia posiadaniu w zakresie użytkowania wieczystego bliżej jest do samoistnego posiadania niż do zależnego. Mogłoby to nawet skłaniać do stwierdzenia, że wskutek objęcia nieruchomości we władanie przez użytkownika wieczystego właściciel gruntu (SP lub jst.) przestaje być samoistnym posiadaczem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Jednakże nie do końca. Posiadania nie można bowiem utożsamiać z osobistym, fizycznym władaniem rzeczą. Właściciel nadal jest samoistnym posiadaczem rzeczy, jeśli nawet oddał ją we władanie osobie trzeciej na podstawie stosunku rzecz-

31 J. Winiarz, *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, s. 313.

32 J. Ignatowicz, w: *Kodeks...*, s. 772.

33 Sygn. akt III CRN 154/73, OSPIKA 1976/4/87.

34 Sygn. akt II CR 238/75, OSPIKA 1976/7–8/150.

35 Sygn. akt III CZP 69/02, Prok. i Pr. 2003/4/35.

36 Sygn. akt I CKU 32/97, Prok. i Pr. 1997/10/35.

37 Sygn. akt IV CKN 103/00, LEX nr 52513.

38 Wyrok SN z dnia 28.09.2000 r., IV CKN 103/00, LEX nr 52513.

wego lub obligacyjnego, a więc mimo iż rzeczą fizycznie włada osoba trzecia. Potwierdzają to jednoznacznie przepisy regulujące przeniesienie posiadania samoistnego (art. 349–351 kc.). Wystarczy zatem dla uznania właściciela za samoistnego posiadacza, by wykonywał on akty władztwa właściwe dla uprawnień właścicielskich, a one niekoniecznie muszą polegać na osobistym, fizycznym władaniu rzeczą. Przykładowo: pobieranie czynszu z pewnością nie mieści się w pojęciu fizycznego władania rzeczą, aczkolwiek jest oznaką władztwa nad rzeczą, między innymi właścicielskiego. Właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (SP lub jst.) nadal jest samoistnym posiadaczem, mimo iż traci fizyczne władztwo nad rzeczą. Zachowuje jednak władztwo właścicielskie, a jego oznaką jest zwłaszcza pobieranie opłat rocznych. Jednakże, uznaniu użytkownika wieczystego za samoistnego posiadacza najwyraźniej stoi na przeszkodzie przede wszystkim treść art. 336 kc. Użytkownik wieczysty nie może być uważany za posiadacza samoistnego, skoro jest nim tylko osoba władająca gruntem jak właściciel (art. 336 kc.). Jest faktem, że użytkowanie wieczyste jest prawem o treści i funkcji zbliżonej do prawa własności, ale własnością nie jest, mimo odpowiedniego stosowania do użytkowania wieczystego przepisów o własności. W takim razie użytkownik wieczysty może być uważany tylko za posiadacza zależnego, mimo iż taka kategoria posiadacza zależnego (w zakresie użytkowania wieczystego) nie została wyraźnie wymieniona w art. 336 kc. Ale zgodnie z tym przepisem posiadaczem zależnym jest każdy, kto włada rzeczą jak niewłaściciel. Przepis ten wyraźnie dzieli posiadanie na samoistne związane z prawem własności i zależne związane z prawem na rzeczy cudzej. A użytkowanie wieczyste jest prawem, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, a więc posiadacz w zakresie tego prawa zachowuje się nie jak właściciel, lecz jak użytkownik wieczysty. Niewątpliwie różnice w zachowaniu samoistnego posiadacza i posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego są niewielkie. Chodzi tu oczywiście o różnice obiektywne, dostrzegalne dla otoczenia, dla osób trzecich, świadczące o woli posiadania rzeczy w zakresie oznaczonego prawa. Najistotniejsza z tych różnic, to uiszczanie przez posiadacza opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. SN wyraził – na gruncie wcześniejszego stanu prawnego – zapatrywanie, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zachodzi wówczas, gdy została wydana decyzja właściwego organu administracyjnego o przekazaniu terenu w użytkowanie wieczyste i gdy na jej podstawie zawarto umowę notarialną o ustanowienie użytkowania wieczystego³⁹. Gdyby przenieść to zapatrywanie na grunt obecnie obowiązującego stanu prawnego, to za posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego należałoby uważać tylko taką osobę, z którą zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Stanowisko SN ma na uwadze jedynie sytuację, w której mamy do czy-

39 Teza 1 wyr. SN z dnia 18.06.1975 r., II CR 238/75, OSPIKA 1976/7–8/150.

nienia z posiadaniem w zakresie użytkowania wieczystego zgodnym z prawem, a więc gdy umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest ważna. W istocie SN stanął na stanowisku, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest możliwe tylko w wypadku skutecznego powstania użytkowania wieczystego⁴⁰. W moim przekonaniu jest to wadliwy pogląd⁴¹. O charakterze posiadania przesądza zachowanie osoby władającej nieruchomością, potwierdzone niekiedy zachowaniem osób trzecich, w tym właściciela nieruchomości, a nie to, czy dane prawo powstało czy też nie. Podjęcie działań, zwłaszcza mających doprowadzić do powstania oznaczonego prawa, które znalazły wyraz w oznaczonych dokumentach (np. w decyzji czy w umowie), jedynie wzmacnia ocenę w przedmiocie charakteru posiadania, ale brak takich dokumentów wcale nie wyłącza ustalenia posiadania w zakresie nie istniejącego prawa, w tym wypadku użytkowania wieczystego. Decydujący jest – jak pisze T. Dybowski – sposób wykonywania władztwa i dający się przy tym obiektywnie ustalić *animus possidendi*⁴². Można nawet sobie wyobrazić – jak słusznie zauważa T. Dybowski – posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego na gruncie prywatnym. To, czy ktoś jest posiadaczem w zakresie użytkowania wieczystego, zależy zatem od zewnętrznych, obiektywnych zachowań. Posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego występuje wówczas, gdy prawo użytkowania powstało⁴³. Jednakże z takim posiadaniem mamy także do czynienia, gdy użytkowanie wieczyste nie powstało, np. z powodu nieważności umowy czy też nieważności decyzji stanowiącej źródło użytkowania wieczystego czy też potwierdzającej fakt nabycia takiego prawa z mocy prawa, jeżeli tylko władający zachowywał się jak użytkownik wieczysty. W praktyce zdarzały się sytuacje, w których nieruchomości państwowe oddawano osobom trzecim we władanie na podstawie decyzji o przekazaniu tych nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zapominając o zawarciu z nimi umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Źródłem użytkowania wieczystego może być wyjątkowo także sama decyzja o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Najczęściej chodzi o decyzje przewidziane w przepisach przejściowych, których celem było porządkowanie stanu prawnego nieruchomości SP, znajdujących się we władaniu osób trzecich. Nie należy też zapominać o nabyciu użytkowania z mocy prawa w drodze tzw. powszechnego uwłaszczenia z 1990 r. Jak wiadomo, fakt nabycia użytkowania wieczystego w takim przypadku stwierdza wojewoda. Adresata takich decyzji,

40 Nieco innego rodzaju związanie posiadania i prawa przedstawił A. Kunicki. Przyjął on, że skoro zasiedzenie nieruchomości państwowej nie jest możliwe (pogląd wyrażony przed 1990 r.), to władztwo takiej nieruchomości nie może być traktowane jako posiadanie samoistne, zob. *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 46. Trudno byłoby zgodzić się z tą tezą. Rodzaj posiadania jest przecież kwestią faktu, a skutki prawne kwestią regulacji prawnych, które z tym samym rodzajem posiadania mogą wiązać różne skutki prawne w zależności od wielu okoliczności, np. od tego, kto jest posiadaczem, czy co jest przedmiotem samoistnego posiadania.

41 Tak T. Dybowski, *Glosa do wyr. SN z dnia 18.06.1975 r., II CR 238/75, OSPIKA 1976/7–8/150*, s. 348.

42 T. Dybowski, *Glosa...*, s. 348.

43 Por. uz. wyr. SN wyr. SN z dnia 18.06.1975 r., II CR 238/75, OSPIKA 1976/7/150.

(nawet nieważnych) można niewątpliwie uważać za posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego. Można sobie wyobrazić posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nawet w takich wypadkach, gdy nie wydano ani decyzji, ani nie zawarto umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Są bowiem możliwe przypadki, w których fakt nabycia użytkowania wieczystego z mocy prawa nie wymagał potwierdzenia w drodze decyzji administracyjnej, i – co więcej – w których mogło chodzić o użytkowanie wieczyste wolne od obowiązku uiszczania opłat rocznych⁴⁴. Jednakże brak decyzji czy umowy nie wyklucza ustalenia, że jakiś podmiot zachowuje się w stosunku do oznaczonego gruntu jak użytkownik wieczysty. Przedmiotem oceny są bowiem w takim wypadku wszelkie przejawy zachowania, a w szczególności zachowania wobec właściciela, będące zewnętrznym wyrazem *animus possidendi*. **Posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest więc jedną z postaci posiadania zależnego.**

Uznanie użytkownika wieczystego za posiadacza zależnego winno w istocie prowadzić do konstatacji, że do posiadania w zakresie prawa użytkowania wieczystego należy stosować przepisy o posiadaniu zależnym. Kwalifikacja prawna przesądza bowiem o reżimie prawnym. Jednakże każde posiadanie jest odbiciem jakiegoś prawa do rzeczy, nawet w sytuacji gdy posiadaczowi nie przysługuje takie prawo (posiadanie bezprawne). Posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest odbiciem prawa użytkowania wieczystego. Ze względu na zbliżone funkcje prawa własności i użytkowania wieczystego do użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o własności. W konsekwencji relacje między użytkownikiem wieczystym a osobami trzecimi (z wyłączeniem właściciela gruntu) są kształtowane podobnie jak relacje właściciela do osób trzecich. Skoro pozycja użytkownika wieczystego jest zbliżona do pozycji właściciela, przynajmniej wobec osób trzecich, to pozycja użytkownika wieczystego jako posiadacza musi być także w podobnym stopniu zbliżona do pozycji posiadacza samoistnego. Oznacza to, że odpowiednie stosowanie przepisów o własności do użytkowania wieczystego obliuguje do odpowiedniego stosowania wobec użytkownika wieczystego przepisów dotyczących samoistnego posiadania⁴⁵. Innymi słowy – nie ma przeszkód do traktowania użytkownika wieczystego wobec osób trzecich jak posiadacza samoistnego, w szczególności wobec posiadaczy zależnych nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

Przedstawioną tezę potwierdza doktryna i judykatura przy omawianiu poszczególnych instytucji nawiązujących do posiadania samoistnego.

44 Mam na uwadze uwłaszczenie szkół wyższych.

45 J. Ignatowicz, w: Kodeks..., s. 616 i 772.

Bodaj najwięcej uwagi poświęcono zagadnieniu zasiedzenia użytkowania wieczystego, czyli odpowiedniego stosowania do posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego przepisów o zasiedzeniu prawa własności (art. 172 i nast. kc.). Zdecydowanie dominuje zapatrywanie, że w drodze zasiedzenia jest możliwe nabycie użytkowania wieczystego już istniejącego. Wyklucza się natomiast powstanie użytkowania wieczystego wskutek zasiedzenia⁴⁶. Równie wiele miejsca poświęcono zagadnieniu nabycia użytkowania wieczystego na podstawie odpowiednio stosowanego art. 231 kc. Dominuje zapatrywanie, że osobie zachowującej się jak użytkownik wieczysty w dobrej wierze, przysługuje wobec użytkownika wieczystego roszczenie o nabycie użytkowania wieczystego działki, na której wznosił budynek i urządzenia o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki (art. 231 § 1 kc.)⁴⁷. Bardziej złożona jest już kwestia powstania użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia, a więc kwestia nabycia tego prawa wprost od SP lub j.s.t.⁴⁸ Nie powinno być przeszkód do stosowania w drodze analogii wobec posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego art. 146 kc., zezwalającego na ustanowienie osobistej służebności drogi koniecznej na rzecz samoistnego posiadacza nieruchomości. Do użytkownika wieczystego mają zastosowanie przepisy o posiadaniu, tj. art. 336–351 kc. i to w przeważającej mierze wprost, ponieważ większość z nich dotyczy każdego rodzaju posiadania. Przepisy, które dotyczą samoistnego posiadania (np. art. 349 i 350 kc. regulujące sposoby przenoszenia posiadania samoistnego) winny mieć także zastosowanie do posiadania w zakresie użytkowania wieczystego, tyle że odpowiednio. Stosowanie przepisów art. 224–229 kc., regulujących tzw. roszczenia uzupełniające, czyli roszczenia związane z wzajemnym rozliczeniem się między właścicielem gruntu a jego posiadaczem, jest bardziej złożone. Dzieje się tak dlatego, że mogą one znaleźć podwójne zastosowanie, zarówno w relacji właściciel gruntu a osoba, która zachowuje się jak użytkownik wieczysty (nie będąc nim) jak i w relacji użytkownik

46 S. Breyer, *Użytkowanie...*, s. 39; J. Wasilkowski, *Nabycie własności przez zasiedzenie*, NP 1968 nr 7–8, s. 1102; J. Majorowicz, *Kodeks...*, s. 661; J. Winiarz, w: *SPC...*, s. 567; S. Wójcik, *Z problematyki...*, s. 815; E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Warszawa – Zielona Góra 1996, s. 40; uchw. SN z dnia 11.12.1975 r., III CZP 63/75, OSN 1976/12/259.

47 J. Winiarz, *Użytkowanie...*, s. 267; tenże, w: *SPC...*, s. 594; A. Policiński, *Z problematyki budynków wzniesionych na cudzym gruncie*, Pal. 1968 nr 6, s. 38; A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 170–173; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 275; S. Wójcik, w: *System Prawa Cywilnego. Tom II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 526; G. Bieniek, w: *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 621; A. Cisek, w: *Kodeks...*, s. 570 i 580; K. Pietrzykowski, *Kodeks cywilny. Tom I*, pod redakcją K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2004, s. 618 i 619; S. Rudnicki, w: *Nieruchomości...*, s. 26; E. Skowrońska-Bocian, w: *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz pod red. K. Pietrzykowskiego*, Warszawa 2004, s. 585. Zob. także wyr. SN z dnia 24.02.1971 r., I CR 540/70, OSPiKA 1972/5/79; orz. SN z dnia 28.06.1973 r., III CRN 154/73, OSN 1974/6/111; wyr. SN z dnia 28.09.2000 r., IV CKN 103/00, LEX nr 52513.

48 Doktryna wypowiadała się raczej w sprawie roszczenia posiadacza samoistnego, a nie w sprawie roszczenia posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego, który wznosił budynek lub urządzenia. Dominowało zapatrywanie, że samoistnemu posiadaczowi przysługuje takie roszczenie, o ile SP nie wybrał opcji nabycia budynków i urządzeń wzniesionych przez samoistnego posiadacza, przewidzianej w art. 231 § 3 kc. Por. J. Winiarz, *Prawo...*, s. 101; tenże, *Glosa do wyr. SN z dnia 4.03.1970 r.*, II CR 264/70, OSPiKA 1972/9/167, s. 403 i 404; S. Rudnicki, *Glosa do wyr. SN z dnia 24.02.1971 r.*, I CR 540/70, OSPiKA 1972/5/79, s. 211; S. Wójcik, w: *SPC...*, s. 525; Inaczej A. Kubas, *Budowa...*, s. 157 i 158.

wieczysty i bezprawny posiadacz samoistny lub zależny gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Co więcej, nie można wykluczyć stosowania tych przepisów do relacji między właścicielem gruntu (SP lub jst.), nieskutecznie oddanego w użytkowanie wieczyste, a samoistnym posiadaczem tego gruntu. Użytkownika wieczystego należałoby uważać także za odpowiedzialnego za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części ponieważ odpowiedzialny jest samoistny posiadacz budowli, chyba że zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części nie wynikało ani z braku utrzymania jej w należytym stanie, ani z wady w budowie (art. 434 kc.). Jednakże w takim wypadku użytkownik wieczysty odpowiada za szkodę nie dlatego, że jest posiadaczem w zakresie użytkowania wieczystego, ale dlatego, że jest samoistnym posiadaczem budynku i urządzeń znajdujących się na gruncie⁴⁹. Do posiadania w zakresie użytkowania wieczystego stosuje się także przepisy o ochronie posiadania⁵⁰ i to wprost, jako że przepisy te dotyczą każdej formy posiadania.

Uznaniu posiadania w zakresie użytkowania wieczystego za kategorię posiadania zależnego nie stoi na przeszkodzie fakt, że użytkownik wieczysty może być zarazem samoistnym posiadaczem budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, stanowiących odrębną nieruchomość budynkową. Charakter posiadania jest w takim przypadku złożony, tak jak złożona jest sytuacja prawna użytkownika wieczystego zabudowanego gruntu. I w tym przypadku znajduje potwierdzenie zasada, że posiadanie jest odbiciem oznaczonego prawa, w tym przypadku – prawa użytkowania wieczystego i związanego z nim prawa własności budynków i urządzeń. W odniesieniu do gruntów użytkownik wieczysty jest zatem posiadaczem zależnym, a w odniesieniu do budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – posiadaczem samoistnym. Jest to niewątpliwie sztuczna konstrukcja. Dzieje się tak dlatego, że pozycja prawna użytkownika wieczystego jest również sztuczna i to znajduje odzwierciedlenie w naturze posiadania w zakresie użytkowania wieczystego. W tym kontekście zrozumiałe są tendencje do traktowania posiadania w zakresie użytkowania wieczystego jako kategorii pośredniej, sytuowanej między posiadaniem samoistnym a zależnym. Z merytorycznego punktu widzenia posiadanie w zakresie użytkowania jest niewątpliwie jakąś kategorią pośrednią. Jednakże z posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nic nie zdejmię piętna, że jest to posiadanie zależne, tak jak nic nie zdejmię z użytkowania wieczystego piętna, że jest to prawo na rzeczy cudzej, co znajduje w szczególności swój wyraz w relacji wobec właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, czyli wobec SP lub jst. Problem w tym, że na poziomie prawa użytkowanie wieczyste zostało wyod-

49 Tylko w odniesieniu do użytkowania wieczystego nie połączonego ze sprzedażą budynków i urządzeń, co mogło nastąpić w okresie obowiązywania u.g.t., art. 434 kc. miałyby odpowiednie zastosowanie.

50 G. Bieniek, w: *Nieruchomości...*, s. 645; K. Pietrzykowski, w: *Kodeks...*, s. 612;

rębnione wśród praw na rzeczy cudzej jako prawo pośrednie; natomiast na poziomie posiadania obowiązuje – zgodnie z art. 336 kc. – podział dychotomiczny na posiadanie samoistne i zależne. Różnice w pojmowaniu natury posiadania w zakresie użytkowania wieczystego wynikają w głównej mierze stąd, że podział dychotomiczny posiadania, wynikający z treści art. 336 kc., pokrywa się z tradycyjnym, dychotomicznym podziałem praw do rzeczy na prawo własności i prawa na rzeczy cudzej, a podział praw rzeczowych nie jest już podziałem dychotomicznym, ponieważ wyodrębnia się trzy kategorie praw rzeczowych: własność, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe. Różnice w pojmowaniu natury posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie mają jednak większego znaczenia praktycznego, co może być uzasadnieniem dla tezy, że są to w istocie różnice terminologiczne. Nie oznacza to, że nie ma kontrowersji odnośnie stosowania przepisów o posiadaniu do posiadania w zakresie użytkowania wieczystego. Są i to często istotne. Wystarczy przyrzeć się problematyce zasiedzenia użytkowania wieczystego czy nabycia użytkowania wieczystego na podstawie art. 231 kc. Ale ich podłoże tkwi w istocie w naturze prawnej samego użytkowania wieczystego, a tylko pośrednio w naturze posiadania w zakresie użytkowania wieczystego, będącej odbiciem natury prawnej użytkowania wieczystego.

IV. W podsumowaniu można stwierdzić, że w doktrynie i judykaturze dominuje zdecydowanie pogląd, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nie jest posiadaniem samoistnym, że jest inną kategorią posiadania. Co do natury tej innej kategorii nie ma już zgody. Jedni uważają je za posiadanie zależne, inni za posiadanie pośrednie sytuowane między posiadaniem samoistnym i zależnym. W moim przekonaniu, posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego jest szczególną postacią posiadania zależnego, do którego (tylko co do zasady) winno się stosować odpowiednio przepisy o posiadaniu samoistnym. Nie ma natomiast potrzeby kwalifikowania posiadania w zakresie użytkowania wieczystego jako odrębnej kategorii posiadania, sytuowanej między posiadaniem samoistnym a zależnym, skoro nie ma systemowo wyodrębnionego, szczególnego reżimu prawnego odnoszącego się do takiej kategorii posiadania. O tym, czy dany przepis dotyczący posiadania samoistnego czy zależnego znajdzie zastosowanie do posiadania w zakresie użytkowania wieczystego trzeba decydować przez pryzmat okoliczności danego przypadku. Problematyka posiadania w zakresie użytkowania bodaj najdobitniej obrazuje zależność między danym typem prawa a naturą posiadania⁵¹. W tym przypadku to związanie szczególnie przejawia się w tym, że złożoność konstrukcji prawa użytkowania wieczystego znajduje wyraźne odbicie w naturze posiadania w zakresie użytkowania wieczystego.

51 Związanie to często wyraża się jako „to, co uprawnionemu wolno, co posiadacz faktycznie może”, zob. H. Cieplą, w: Kodeks cywilny. Tom I. Art. 1–352, Warszawa 2005, s. 441.