

Tadeusz Smoczyński

Ochrona prawa wieczystego użytkowania

Palestra 15/3(159), 16-25

1971

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Ochrona prawa wieczystego użytkowania

Z istnieniem prawa własności i innych praw rzeczowych związana jest ściśle potrzeba ochrony tych praw.

Prawa rzeczowe, a więc i prawo wieczystego użytkowania, są prawami bezwzględными, tzn. skutecznymi *erga omnes*. Prawa takie chronione są w razie ich naruszenia przez kogokolwiek.

Prototypem prawa bezwzględnego jest prawo własności.¹ Z powyższego bezwzględnego charakteru tego prawa wypływają w razie jego naruszenia dwa zasadnicze roszczenia. Pierwsze z nich polega na żądaniu wydania rzeczy od każdej osoby, w której władaniu znajduje się rzecz, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Nosi ono nazwę roszczenia windykacyjnego.

Jeżeli jednak ktoś narusza własność w inny sposób niż przez pozbawienie właściciela możliwości faktycznego władania rzeczą, to wówczas przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Jest to wtedy tzw. roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.).

W doktrynie panuje pogląd, że roszczenie windykacyjne przysługuje wyłącznie właścicielowi rzeczy windykowanej.² Wynika ono z prawa własności i nie może być zbyte oddzielnie bez przeniesienia prawa własności.³

W związku z tak kategorycznym rozwiązaniem zagadnienia legitymacji czynnej przy roszczeniu windykacyjnym powstaje pytanie, jakiego rodzaju roszczenie przysługuje innym osobom uprawnionym do żądania wydania rzeczy. Problem jest ciekawy również dlatego, że dotyka w dużym stopniu uprawnień państwowych osób prawnych, wykonywanych względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego (art. 128 § 2 k.c.).

Trzeba tu podkreślić, że od niedawna niektórzy autorzy dążą do przełamania zasady głoszącej, że roszczenia windykacyjne i negatoryjne przysługują wyłącznie właścicielowi. J. Wasilkowski podnosi, „że na gruncie obowiązującego obecnie

¹ J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963, str. 10.

² J. Wasilkowski: op. cit., str. 130; S. Wójcik: Windykacyjna ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Kraków 1965, str. 42; T. Dybowski: Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1969, str. 115; Z.K. Nowakowski: Prawo rzeczowe — Zarys wykładu, Warszawa 1969, str. 127.

³ Ciekawe wywody na temat cesji roszczenia windykacyjnego bez przeniesienia prawa własności na cesjonariusza przedstawia S. Wójcik w cytowanej wyżej pracy na str. 32—42. Poglądy autora aprobuje A. Szpunar w recenzji opublikowanej w „Nowym Prawie” nr 5/1966, str. 646—649.

prawa polskiego ta tradycyjna koncepcja wymaga istotnej korektury, gdy chodzi o własność państwową".⁴ B. Walaszek wyraża pogląd, że z mocy art. 690 k.c. najemca może korzystać z takich samych środków ochrony, jakie przysługują właścicielowi. W sprawie ochrony prawa wieczystego użytkowania J. Winiarz twierdzi, że wieczystemu użytkownikowi przysługuje zarówno roszczenie windykacyjne jak i negatoryjne, co zresztą wynika z przepisu art. 251 k.c.⁵

Jest rzeczą oczywistą, że w celu ochrony prawa własności terenu państwo, jako właściciel, jest uprawnione do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym przeciwko każdemu nieuprawnionemu do władania terenem. Z powyższym roszczeniem państwo może wystąpić również w interesie wieczystego użytkownika, którego prawo zostało naruszone. Nie oznacza to bynajmniej, że wieczystemu użytkownikowi nie przysługuje żadne roszczenie o wydanie terenu, wypływające z prawa wieczystego użytkowania. Gdyby tak było, to pozostałyby mu tylko roszczenia posesoryjne, wynikające z samego posiadania terenu, które dają uprawnionemu posiadaczowi ochronę realizowaną szybko i prosto, ale mającą tymczasowy charakter.⁶

Należy podkreślić, że oprócz własności istnieje wiele podmiotowych praw majątkowych, zarówno rzeczowych jak i obligacyjnych, które dają ich podmiotom faktyczne władztwo nad rzeczą, jak np. prawo wieczystego użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy. Wśród nich wyróżnia się wieczyste użytkowanie, które pod względem treści daje osobie uprawnionej tak szeroki zakres uprawnień, że skłania to niektórych autorów do traktowania tego prawa jako formy własności w ekonomicznym i konstytucyjnym znaczeniu.⁷

Wprawdzie ustawodawca nie wypowiedział się *expressis verbis* w sprawie ochrony prawa wieczystego użytkowania, jednakże potrzeba ochrony tego prawa wypływa z definicji jego treści (art. 233 k.c.). Skoro wieczysty użytkownik może korzystać z terenu z wyłączeniem innych osób oraz może swoim prawem rozporządzać, to nie może być wątpliwości, że w razie naruszenia jego uprawnień przysługują wieczystemu użytkownikowi odpowiednie do sposobu naruszenia środki ochrony.

W podobnej sytuacji znalazło się prawo własności uregulowane w dekreście o prawie rzeczowym z 1946 r. Nie było tam przepisów, które by określały rodzaje roszczeń wynikających z własności w razie jej naruszenia. Dekret ograniczył się w tym względzie do ogólnego przepisu art. 28, z którego wynikał bezwzględny

⁴ J. Wasilkowski: Prawo własności w PRL — Zarys wykładu, Warszawa 1969, str. 250.

⁵ B. Walaszek: Prawo sąsiedztwa a najem lokalu mieszkalnego, RPEiS 1965, z. 1, str. 34—36. Por. także: J. Szachulowicz: Prawno-rzeczowe środki ochrony stosunku najmu lokali, „Palestra” nr 5/1968, s. 30; J. Winiarz: Wieczyste użytkowanie, Warszawa 1967, str. 310.

⁶ J. Ignatowicz: Ochrona posiadania, Warszawa 1963, str. 35. Także J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, 1957, str. 363.

⁷ S. Breyer: Użytkowanie wieczyste, wyd. ZPP, zeszyt 10, str. 16.

charakter prawa własności, pozostawiając określenie poszczególnych roszczeń samej wykładni.⁸

Zakres uprawnień wieczystego użytkownika jest prawie tak samo szeroki jak właściciela, a ograniczony jedynie dodatkowo przez umowę o oddanie terenu w wieczyste użytkowanie. Wieczysty użytkownik, nie przekraczając granic określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego (nie wolno ich naruszyć także właścicielowi) i postępując zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w umowie, wykonuje w tak ustalonym zakresie uprawnienia właścicielskie. Różnica polega na tym, że właściciel może w zasadzie zmienić przeznaczenie rzeczy albo nie wykonywać swoich uprawnień, czego nie wolno czynić wieczystemu użytkownikowi, gdyż może się on narazić na rozwiązanie umowy i odebranie terenu (art. 240 k.c.).

Porównując sytuację właściciela, który w ustabilizowany sposób wykonuje uprawnienia płynące z prawa własności gruntu zabudowanego domem jednorodzinny, i wieczystego użytkownika który wykonuje takie same uprawnienia, choć wynikają one z prawa wieczystego użytkowania — staje się rzeczą jasną, że obydwie te uprawnienia zasługują na jednakowe pod względem skuteczności środki ochrony.

Również rodzaje naruszeń wieczystego użytkowania są analogiczne do naruszeń własności, powodujących powstanie dla właściciela roszczeń windykacyjnych i negatoryjnych. Jeżeli więc ktoś pozbawia wieczystego użytkownika faktycznego władztwa nad terenem, to użytkownik uzyskuje przeciwko tej osobie rzeczowe roszczenie o wydanie terenu, takie samo, jakie przysługuje właścicielowi.

Wydaje się zatem, że obawa przed nazwaniem tego roszczenia windykacyjnym jest niesłuszna. Jednakże autorzy reprezentujący pogląd, według którego jedynie właścicielowi przysługuje wymienione roszczenie, dopatrują się jakiejś szczególnej różnicy między roszczeniem o wydanie rzeczy mającym podstawę w prawie własności a roszczeniem o wydanie rzeczy przysługującym państwowej osobie prawnej lub np. wieczystemu użytkownikowi. Tymczasem trzeba stwierdzić, że różnicy takiej nie ma, a szukanie jej jest jedynie wyrazem niezrozumiałego fetyszyzowania skargi windykacyjnej, która chroni jakoby tylko właściciela przed „świętokradczym” naruszeniem prawa własności.

We współczesnych systemach społeczno-prawnych, a w szczególności w państwie socjalistycznym, bierze się przede wszystkim pod uwagę rzeczywistą treść pojęcia prawnego oraz funkcję społeczną, do której spełnienia powołano daną instytucję prawną. Jeżeli zatem niektórzy autorzy konstruują szczególne roszczenie o wydanie rzeczy wynikające np. z zarządu nad przydzieloną częścią mienia ogólnonarodowego, to od razu uwydatnia się sztuczność tego rozwiązania, opartego jedynie na tradycyjnym rozumieniu pojęcia „powództwo windykacyjne”. Natomiast wyjście poza tradycję znakomicie ułatwia rozwiązanie kwestii charakteru prawnego środków ochrony praw na rzeczy cudzej.

⁸ J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, 1963, str. 129.

Roszczenie o wydanie terenu nie może być oderwane od prawa wieczystego użytkowania, które stanowi dla niego podstawę i któremu to roszczenie przysługuje. Nie jest zatem możliwy przelew na inną osobę samego tylko roszczenia o wydanie terenu bez przeniesienia na tę osobę prawa wieczystego użytkowania. Wnikliwe badania w dziedzinie cesji roszczenia windykacyjnego przeprowadził S. Wójcik, który sformułował pogląd, że samego roszczenia windykacyjnego odstąpić nie można, wobec czego materialne roszczenie windykacyjne może przysługiwać właścicielowi rzeczy windykowanej.⁹

Pogląd ten reprezentują również tacy autorzy, jak A. Ohanowicz¹⁰, J. Wasilkowski¹¹, A. Szpunar¹². Wydaje się że wszechmiar słuszne, aby pogląd ten odnieść w całości do dziedziny ochrony wieczystego użytkowania.

Konieczność udzielania wieczystemu użytkownikowi odpowiedniego środka ochrony na wypadek naruszenia jego prawa w inny sposób niż przez pozbawienie go faktycznego władztwa nad terenem wpływa także z kodeksowego ujęcia treści omawianego prawa (art. 233 k.c.). Jeżeli więc wieczysty użytkownik uprawniony jest korzystać z terenu z wyłączeniem innych osób, to nikomu nie wolno nie tylko pozbawiać go władania terenem, ale także przeszkadzać mu w spokojnym korzystaniu z terenu lub w inny sposób wkraczać bez tytułu prawnego w sferę wyłączności wieczystego użytkowania.¹³ W razie zatem wytworzenia się takiego stanu faktycznego, który powoduje powstanie dla właściciela roszczenia negatywnego, wieczysty użytkownik również może wystąpić przeciwko osobie naruszającej jego prawo z takim samym jak właściciel roszczeniem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie dalszych naruszeń.

Jak łatwo zauważyć, zarówno roszczenie o wydanie terenu jak i roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń wykazują zewnętrzne podobieństwo z roszczeniami windykacyjnymi i negatywnymi właściciela. Wspólną cechą tych roszczeń jest to, że treścią ich są jednakowe świadczenia pozwanego: wydanie rzeczy albo zaprzestanie niedozwolonego zachowania się względem rzeczy.¹⁴

Wymaga jeszcze rozważenia zagadnienie, jakie roszczenia przysługują wieczystemu użytkownikowi w razie pozbawienia go faktycznego władania terenem — na tle wygaśnięcia umownego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy) — w związku z niewykonaniem przez osobę władającą terenem obowiązku zwrotu

⁹ S. Wójcik: op. cit., str. 32—42 (w szczególności str. 42).

¹⁰ A. Ohanowicz: Zobowiązania — Zarys według k.c., Warszawa—Poznań 1965, str. 29.

¹¹ J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963, str. 130.

¹² A. Szpunar: Recenzja pracy S. Wójcika pt. „Windykacyjna ochrona własności”, „Nowe Prawo” nr 5/1966, str. 646—649.

¹³ Nie znajduje się to w sprzeczności z pewnymi ograniczeniami swobody korzystania z gruntu i z pozytywnymi obowiązkami właścicieli i wieczystych użytkowników, wynikającymi z faktu sąsiedztwa gruntów.

¹⁴ Por. J. Ignatowicz: Ochrona posiadania, str. 160. Autor porównuje roszczenia o przywrócenie naruszonego posiadania z roszczeniami windykacyjnymi i negatywnymi właściciela. Różnicy dopatruje się w podstawach faktycznych tych roszczeń.

wieczystemu użytkownikowi. Chodzi o to, czy wieczysty użytkownik może wystąpić przeciwko byłemu użytkownikowi, dzierżawcy itp. z roszczeniem o wydanie terenu wynikającym ze stosunku zobowiązaniowego, czy też zachowuje również w tej sytuacji roszczenie rzeczowe o wydanie terenu wypływające z prawa wieczystego użytkownika.

Zdaniem S. Wójcika rozwiązanie tego zagadnienia nastęrcza niemałe trudności¹⁵, chociaż poglądy autorów polskich są w zasadzie jednolite. Zanim jednak przedstawimy stanowisko właściwe dla prawa polskiego, ciekawą rzeczą będzie wskazać na fakt dużego zainteresowania omawianą kwestią w literaturze niemieckiej.

Odosobniony był pogląd H. Sibera, jakoby roszczenie rzeczowe (autor omawia powyższe zagadnienie na tle prawa własności), tj. windykacyjne, oraz roszczenie o wydanie rzeczy wynikające z umowy mogą konkurować ze sobą tylko w wyjątkowych wypadkach. Zasadniczo jednak właściciel może wystąpić z roszczeniem windykacyjnym tylko wtedy, gdy nie przysługuje mu umowne roszczenie o wydanie rzeczy.¹⁶ Później podobne stanowisko zajął L. Raiser twierdząc, że roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi jedynie w razie pozbawienia go faktycznego władania rzeczą wbrew jego woli, a nie wtedy, gdy przeniósł posiadanie rzeczy na podstawie umowy.¹⁷ Większość jednak autorów zdecydowanie zajęła wręcz przeciwne stanowisko, tzn. stanęła w obronie roszczenia windykacyjnego, które — jako ściśle związane z prawem własności — nie traci na ważności i skuteczności nawet wtedy, kiedy właścicielowi przysługują jeszcze inne roszczenia o wydanie rzeczy, np. wynikające z konkretnej umowy.¹⁸

Natomiast w nauce radzieckiej ustalili się poglądy odmawiający właścicielowi prawa do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym przeciwko osobie uprawnionej już przedtem z mocy umowy do faktycznego władania rzeczą, ale po wygaśnięciu umowy nie wykonującej obowiązku zwrotu rzeczy posiadanej.¹⁹

Jeśli chodzi o prawo polskie, to nowy kodeks cywilny nie rozstrzyga *expressis verbis* kwestii stosunku roszczenia windykacyjnego do umownych roszczeń o wydanie rzeczy. Wypowiedzi doktryny i orzecznictwa, aczkolwiek oparte na zunifikowanym prawie cywilnym, ale zachowujące swoją aktualność na gruncie k.c., zmierzają do przyznania właścicielowi zarówno roszczenia windykacyjnego jak i roszczenia o wydanie rzeczy, wypływającego ze stosunku umownego.²⁰ Tak więc zda-

¹⁵ S. Wójcik: op. cit., str. 97.

¹⁶ H. Siber: *Passivlegitimation bei der Rei vindicatio* Beitrag zur Lehre von der Aktionenkonkurrenz, Leipzig 1907, str. 244 i 252.

¹⁷ Z. Reiser: *Eigentumsanspruch und Recht zum Besitz*, Tübingen, 1952, str. 140.

¹⁸ Por. J. V. Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, t. III, cz. 1, wyd. XI, Berlin 1956, str. 773; P. Oertmann: *Dingliche und personliche Herausgabeansprüche*, t. 61, Jena 1912, str. 44.

M. Scherk: *Die Einrede aus dem Recht zum Besitz gegenüber dem Eigentumsanspruch auf Herausgabe der Sache*, t. 67, Jena 1917, str. 362.

¹⁹ Najbardziej reprezentatywny w tej kwestii jest pogląd Wieniediktowa, poparty przez innych uczonych radzieckich. Por. tego autora: *Cywilnoprawna ochrona własności socjalistycznej w ZSRR*, Warszawa 1957, str. 163.

²⁰ Por. orzeczenia SN.: z dnia 6.X.1958 r., OSN nr 3 z 1960 r., poz. 68 oraz z dnia 11.IX.1961 r., OSPiKA nr 11 z 1962 r., poz. 290 (z głosem aprobującą A. Ohanowicza).

niem J. Wasilkowskiego²¹, które w pełni poparł S. Szer²², właścicielowi przysługuje nie tylko skarga windykacyjna, co uważa się za niesporne, ale także roszczenie o zwrot gruntu, wynikające ze stosunku obligacyjnego, który należy do ustawowej treści użytkowania. A. Ohanowicz twierdzi, że w wypadkach wygaśnięcia stosunku umownego oba roszczenia, tj. windykacyjne i obligacyjne, istnieją obok siebie.²³

Wniosek taki autorzy powyżsi wysuwali mimo istnienia w zunifikowanym prawie przepisu art. 536 § 1 k.z., który mógł w pewnym stopniu skłaniać do przyjęcia pierwszeństwa roszczenia obligacyjnego o zwrot rzeczy przed roszczeniem rzeczowym w tych umowach zobowiązaniowych, w których obowiązek zwrotu rzeczy stanowił jeden z jej elementów.

W najnowszej literaturze wyrażono pogląd, że wprowadzie zbieg roszczenia windykacyjnego z innymi roszczeniami o zwrot rzeczy *in natura* jest dopuszczalny, jednakże staje się on aktualny dopiero z chwilą, „gdy wygaśnie ogólna ekscepcja wynikająca z danego stosunku prawnego (art. 222 § 1 *in fine*), tzn. od momentu, kiedy nadejdzie terminu zwrotu rzeczy”.²⁴

W myśl art. 118 zd. 2 k.c. umowne roszczenie o wydanie nieruchomości przedawnia się po upływie 10 lat od dnia jego wymagalności. Natomiast roszczenie windykacyjne dotyczące nieruchomości nie przedawnia się w ogóle (art. 223 § 1 k.c.), nie ulega również przedawnieniu roszczenie windykacyjne dotyczące rzeczy ruchomej, jeżeli wynika ono z własności państwowej, przysługuje zaś przeciwko osobie fizycznej lub osobie prawnej nie będącej jednostką gospodarki uspołecznionej (art. 223 § 2 k.c.).

W związku z przedstawionym wyżej zróżnicowaniem przez ustawodawcę w razie przedawnienia się umownego roszczenia o wydanie nieruchomości albo rzeczy ruchomej, stanowiącej przedmiot własności państwowej, i skierowane przeciwko podmiotowi niearbitrażowemu, „trudno byłoby znaleźć jakąś rację prawną lub społeczną, z powodu której miałyby się odmawiać właścicielowi prawa dochodzenia tychże rzeczy w drodze roszczenia wynikającego z prawa własności, tj. w drodze roszczenia windykacyjnego”.²⁵

Należy przyjąć, że podobnie jak roszczenia właściciela przewidziane w art. 222 § 1 k.c. w stosunku do nieruchomości, tak samo roszczenia wieczystego użytkownika nie przedawniają się. Roszczenia te przysługują osobie uprawnionej tak długo, dopóki istnieje prawo wieczystego użytkowania terenu albo odrębna własność budynków.

Wprawdzie przez czas trwania umownego stosunku prawnego uprawnienia właściciela, a w szczególności uprawnienia do faktycznego władania rzeczą ulegają

²¹ J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, 1957, str. 224; J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, 1963, str. 168.

²² S. Szer: Użytkowanie gruntów państwowych, 1962, str. 18.

²³ A. Ohanowicz: Zbieg norm w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1963, str. 150.

²⁴ T. Dybowski: op. cit., str. 230.

²⁵ S. Wójcik: op. cit., str. 105.

względem drugiej strony tego stosunku prawnego jakby zawieszeniu czy ubezskutecznieniu, jednakże z chwilą jego wygaśnięcia odzywają uprawnienia właściciela, a więc i uprawnienie do faktycznego władania rzeczą.²⁶ W celu jego zrealizowania może właściciel posłużyć się również roszczeniem windykacyjnym, mimo że ma do dyspozycji także roszczenie umowne o wydanie rzeczy od byłego np. dzierżawcy czy najemcy.

Skoro więc ustaliliśmy, że wieczystemu użytkownikowi przysługuje roszczenie windykacyjne, to na podstawie powyższych rozważań możemy stwierdzić, że roszczenie to nie jest wyparte przez umowne roszczenie o wydanie terenu wynikające z innego stosunku prawnego, łączącego wieczystego użytkownika z drugą osobą. Do wieczystego użytkownika należy zatem wybór jednego lub drugiego rodzaju roszczenia, aby odzyskać faktyczne władanie terenem.

W związku z ochroną prawa wieczystego użytkownika nasuwa się pytanie, czy niezależnie od skarg, które ma do dyspozycji wieczysty użytkownik, również państwu jako właścicielowi terenu przysługują środki ochrony przeciwko osobom naruszającym sferę wyłączności wieczystego użytkownika i w jakiś bezprawny sposób oddziałującym na grunt.²⁷ Wypowiedzi doktryny zdają się wskazywać na pozytywną odpowiedź na przedstawione wyżej pytanie.

J. Wasilkowski — podobnie zresztą jak i Wieniediktow — twierdzi, że nawet w takiej sytuacji (co prawda wyjątkowej), gdy właściciel zostaje pozbawiony zarówno możliwości władania rzeczą jak i rozporządzania nią, nie wygasa prawo własności, właściciel zaś zachowuje uprawnienia wynikające z bezwzględnego charakteru swego prawa.²⁸ Właściciel może wystąpić przeciwko każdemu, kto dokonuje bezprawnego zaboru rzeczy albo w jakikolwiek inny sposób bezprawnie wkracza w sferę jego wyłączności.²⁹

Zdaniem S. Wójcika, z formalnego punktu widzenia konkretne prawo własności może istnieć bez względu na to, czy konkretnemu właścicielowi przysługuje aktualnie uprawnienie do posiadania rzeczy, czy też nie oraz czy konkretny właściciel włada faktycznie rzeczą, czy też nie. Z czysto formalnego punktu widzenia, jak twierdzi dalej S. Wójcik, można też sobie wyobrazić istnienie takiego właściciela, który choć pozbawiony jest fizycznego władania swoją rzeczą, może jednak w pewnym zakresie z rzeczy korzystać (np. pobierać czynsz) lub tą rzeczą dysponować.³⁰

Sytuacja, o której pisze S. Wójcik, jako o możliwej tylko z formalnego punktu widzenia, nie jest bynajmniej tylko wizją teoretyczną. Sytuacja taka zachodzi w stosunkach prawnych powstałych w wyniku oddania przez państwo terenu na

²⁶ S. Wójcik: op. cit., str. 106.

²⁷ Państwu, jako właścicielowi terenu, przysługuje w razie wygaśnięcia umowy zarówno roszczenie windykacyjne, jak i roszczenie o wydanie terenu, wypływające z umowy wieczystego użytkownika.

²⁸ J. Wasilkowski: *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, str. 75; A.W. Wieniediktow: *Państwowa własność socjalistyczna*, Warszawa 1952, str. 17.

²⁹ J. Wasilkowski: loc. cit.

³⁰ S. Wójcik: op. cit., str. 19.

wieczyste użytkowanie. Państwo nie przestaje być wtedy właścicielem terenu, chociaż wieczysty użytkownik przez dłuższy czas ma prawo wykonywać w ustalonych granicach uprawnienia do posiadania, korzystania i rozporządzania swym prawem na zasadach wyłączności, a mimo to państwu bynajmniej nie pozostaje tylko *nudum ius*. Świadczy o tym chociażby możliwość czuwania nad prawidłowym wykonywaniem odstąpionej sfery uprawnień i możliwości zastosowania nawet sankcji rozwiązania umowy i odebrania terenu, jeżeli wieczysty użytkownik postępuje z gruntem niezgodnie z wolą państwa-właściciela.

W końcu trzeba dodać, że państwo również w pewnym zakresie korzysta z terenu przez pobieranie opłaty rocznej od wieczystego użytkownika.

W tej sytuacji skoro państwu, jako właścicielowi, wcale nie jest obojętne, co się dzieje z terenem wieczysto użytkowanym oraz kto i jak na niego oddziałuje, to nie sposób przyjąć, że państwu nie przysługują środki ochrony prawa własności, z którymi może wystąpić właściciel rzeczy. Państwo ma interes w tym, aby tereny państwowe były zagospodarowane zgodnie z ustalonym planem przestrzennym³¹ i umowami, na podstawie których oddano je w ręce konkretnych, wybranych przez właściwy organ osób.

Państwo może żądać zatem od osoby, która pozbawiła wieczystego użytkownika posiadania terenu, wydania terenu, gdyż w interesie jego leży, żeby terenem tym władał wieczysty użytkownik, a nie ktoś inny, wdzierający się w jego prawa. Wydanie terenu powinno zatem nastąpić zawsze do rąk wieczystego użytkownika. W tym też realizuje się uprawnienie właściciela-państwa do rozporządzania terenem.

Gdyby przyjąć odwrotne rozwiązanie, powstałoby niebezpieczeństwo nieformalnego, nie kontrolowanego obrotu omawianym prawem, a faktu szkodliwości tego zjawiska dla gospodarki terenami uzasadniać chyba nie potrzeba. Dochodziłoby do fikcyjnych naruszeń prawa wieczystego użytkownika przez pozbawienie posiadania, które w rzeczywistości byłoby ukryciem zgodnej czynności odstąpienia posiadania terenu i jego użytkowania. Gdyby państwu nie przysługiwało roszczenie windykacyjne obok roszczeń wieczystego użytkownika, to w wypadku bezczynności tego ostatniego powstałemu stanowi faktycznemu nie można by było zapobiec.

Nie ulega wątpliwości, że również prokurator może wytoczyć powództwo windykacyjne bez względu na to, czy uprawniony przyłączy się do powództwa prokuratora, czy też nie.³² Prokurator mógłby więc, występując w obronie interesu społecznego i własności społecznej (art. 7 k.p.c.), żądać wydania terenu od osoby, która pozbawiła tego terenu wieczystego użytkownika.

Mimo że możliwość akcji prokuratorskiej zapobiegłaby w powyższym stopniu niekorzystnym skutkom pozorowanych naruszeń, to jednak należy zająć stanowisko, że państwo nie jest pozbawione ani roszczenia windykacyjnego, ani roszczenia

³¹ Artykuł 1 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159).

³² S. Wó j c i k: op. cit., str. 65.

negatoryjnego,³³ a legitymacja do wystąpienia z odpowiednimi skargami wpływa właśnie z prawa własności terenu.

Omawiane dotychczas środki ochrony dotyczyły samego prawa wieczystego użytkowania. Tymczasem na gruncie wieczysto użytkowanym może się znajdować budynek będący odrębną nieruchomością, której wieczysto użytkownik jest właścicielem. Z tego względu nie może być najmniejszych wątpliwości, że dla ochrony prawa własności budynków i urządzeń (art. 235, § 1 k.c.) przysługują wieczystemu użytkownikowi wszelkie roszczenia właścicielskie wynikające z art. 222 i nast. k.c.

Jeżeli jednak jakaś osoba narusza prawo własności budynku wieczystego użytkownika, np. przez pozbawienie go władania budynkiem, to jednocześnie narusza jego posiadanie gruntu, na którym stoi budynek, a więc narusza dwa różne prawa. Już sama powyższa sytuacja faktyczna wskazuje na konieczność jednolitego środka ochrony prawa wieczystego użytkowania terenu. Zupełnie zbędne byłoby sztuczne tworzenie dwóch różnych roszczeń: jednego — windykacyjnego dla ochrony własności budynku i drugiego — dla ochrony prawa wieczystego użytkowania terenu. Stosownie do rodzaju naruszeń wieczystemu użytkownikowi przysługuje zarówno roszczenie windykacyjne jak i negatoryjne.

W końcu należy wskazać na środki posesoryjnej ochrony wieczystego użytkownika i własności budynku jako odrębnej nieruchomości. Dopuszczalność posłużenia się przez wieczystego użytkownika powództwami posesoryjnymi dla ochrony swych praw nie może być podawana w wątpliwość, albowiem niesporne jest, że wieczysto użytkownik jest posiadaczem terenu oraz posiadaczem budynków.³⁴ Bez znaczenia w omawianym zagadnieniu jest to, czy posiadanie terenu wieczysto użytkowanego oceni się jako posiadanie samoistne, czy też jako posiadanie zależne. Ochrona posesoryjna przysługuje bowiem w tym samym zakresie i w tych samych okolicznościach zarówno posiadaczowi zależnemu, jak i posiadaczowi samoistnemu.³⁵

W konsekwencji powyższego wieczysto użytkownik może się bronić przed działaniem innych osób w drodze wytoczenia powództwa o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń (art. 344 k.c.).

Ustawodawca używa wyrażenia „naruszenie posiadania” na określenie zarówno utraty posiadania, jak i jego zakłócenia (według terminologii art. 451 d.k.p.c.).³⁶ Nie wyłącza to jednak istnienia dwóch skarg posesoryjnych w zależności od sytuacji faktycznej, jaka powstała w wyniku naruszenia posiadania.

³³ Roszczenie negatoryjne przysługuje właścicielowi zdaniem J. Wasilkowskiego także wtedy, gdy rzecz znajduje się we władaniu faktycznym innej osoby (J. Wasilkowski: *Zarys prawa rzeczowego*, 1963, str. 135).

³⁴ J. Winiarz: *op. cit.*, str. 313.

³⁵ Por. art. 342 i 343 k.c. Por. też R. Moszyński: *Posiadanie w kodeksie cywilnym*, NP nr 7—8/65, str. 845; J. Ignatowicz: *Ochrona posiadania*, str. 114; J. Wasilkowski: *Zarys prawa rzeczowego*, 1963, str. 283.

³⁶ R. Moszyński: *op. cit.*, str. 848.

W literaturze przedmiotu wskazuje się na pewną analogię zachodzącą między skargami posesoryjnymi a skargami petytoryjnymi, które służą do ochrony prawa własności. Tak więc skarga posesoryjna o przywrócenie utraconego posiadania odpowiada skardze windykacyjnej, a skarga posesoryjna o zaniechanie dalszych naruszeń — skardze negatoryjnej.³⁷

Z przepisów kodeksu cywilnego o ochronie wynikają dla wieczystego użytkownika także uprawnienia do zastosowania obrony koniecznej w celu odparcia samowolnego naruszenia posiadania oraz do natychmiastowego przywrócenia stanu poprzedniego (art. 343 k.c.).

Wieczystemu użytkownikowi przysługuje także roszczenie o wstrzymanie budowy przedsięwziętej przez kogoś innego, jeżeli budowa mogłaby naruszyć jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem mu szkody (art. 347 k.c.).

³⁷ J. Wasilkowski: op. cit., str. 281. Ignatowicz słusznie zauważa, że poza zewnętrznym podobieństwem skargi te różnią się między sobą odmienną podstawą faktyczną (naruszenie prawa własności i naruszenie posiadania).

STEFAN HERMAN

Odpowiedzialność producenta

Nie trzeba być bardzo dobrym obserwatorem, żeby spostrzec wielkie różnice, jakie zachodzą w ostatnich latach w handlu detalicznym. Weźmy np. handel artykułami spożywczymi. Jeszcze niedawno kupiec lub pracownicy sklepowi odważali kupującemu mąkę, cukier i wszystkie niemal przedmioty handlu, pobierając je z worków, skrzyń itp. dużych opakowań. Sprzedawca widział wówczas, co sprzedaje, mógł się też z łatwością przekonać o tym, czy towar ma wymagane w obrocie właściwości i czy nie wykazuje wad, czyniących towar mało wartościowym lub nawet bezwartościowym. Dziś znaczna część towarów sprzedawana jest w gotowym opakowaniu fabrycznym, a więc w odważonych, szczelnie zamkniętych torebkach, pudełkach, słoikach itp., z reguły tak skonstruowanych, że bez uszkodzenia opakowania nie można sprawdzić jego zawartości. O ile dawniej sprzedawca mógł wyeliminować z obrotu towary obciążone wadami, o tyle obecnie w stosunku do większości towarów tego uczynić nie może, nie wolno mu przecież naruszać opakowań fabrycznych. Sprzedawca sprzedaje zatem, a nabywca kupuje paczkowane towary w zaufaniu do producenta, że ów zapakował u siebie towar dobrej jakości, właściwego gatunku i w dostatecznej ilości.

Analogiczne zjawisko spotykamy coraz częściej także w innych branżach handlowych. W sklepach chemicznych kupujemy różne proszki do mycia, prania, lakiery czy płyny, znane nam często tylko z nazwy i przeznaczenia, w fabrycznym