

Tadeusz Smoczyński

Wygaśnięcie użytkowania wieczystego

Palestra 15/7-8(163-164), 7-19

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.

botników i częściowo chłopów. Dowódcami byli robotnicy, gdyż inteligencji było wówczas niewiele. Obecnie żyje jeszcze około 8.000 powstańców.

Wyrazem uznania dla adwokatury Śląska i Zagłębia był wręczony tejże Izbie medal pamiątkowy z okazji 50-lecia powstania śląskiego.

W Szczecinie Rada Adwokacka oraz Komisja Historyczna przy Naczelnej Radzie Adwokackiej w dniu 12.VI.1971 r. zapoczątkowały wystawę pt. „Adwokatura, piśmiennictwo, przyczynki historyczne, grafika” — z jednoczesnym posiedzeniem naukowym, związanym oczywiście z tematem adwokatury.

- Wszystkie izby adwokackie mają sporo osiągnięć polityczno-społecznych, kulturalnych itp. Palestra polska jako składowa część narodu ma w sobie ogromny potencjał polityczno-społeczny, który potrafi uporządkować swoje sprawy, ukierunkować je przy pomocy Partii i władz państwowych dla dobra naszej Ojczyzny Socjalistycznej.

Adwokatura nie zawiedzie nadziei pokładanych w niej przez Partię i Rząd PRL. Pomożemy.

TADEUSZ SMYCZYŃSKI

Wygaśnięcie użytkowania wieczystego

Zagadnienie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntów państwowych ustawodawca unormował jedynie w wypadku upływu okresu ustalonego w umowie oraz w razie rozwiązania umowy przed upływem tego okresu¹. Natomiast nie znajdzie się ani w przepisach kodeksu cywilnego, ani w ustawie o gospodarce terenami ustawodawczego ustosunkowania się do zdarzeń powodujących wygaśnięcie różnych praw rzeczowych, jak np. do konfuzji, zrzeczenia się czy długotrwałego niewykonywania.

Być może, ustawodawca celowo unikał wkroczenia w to dość skomplikowane zagadnienie, a jego rozwiązanie pozostawił nauce prawa i orzecznictwu, które wypracuje dopiero zasady prawne na podstawie konkretnej praktyki. Wydaje się, że ostrożność ustawodawcy w tym względzie jest wysoce pożyteczna, ponieważ w okresie powstawania ustawy nie można przewidzieć siuszości i przydatności dla praktyki rozwiązań przyjętych w ustawie. W tych warunkach tym większa rola w oświetleniu zagadnienia wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego przy-

¹ Artykuł 21 ust. 1 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159), zwanej dalej ustawą, oraz art. 240 k.c.

pada nauce prawa, wobec czego w pracy niniejszej powinno się rozważyć wpływ konfuzji, zrzeczenia się i długotrwałego niewykonywania na wygaśnięcie omawianego prawa.

1. Upływ terminu

Prawo użytkowania wieczystego wygasa z upływem czasu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (art. 21 ust. 1 ustawy o gospodarce terenami).

Jak wynika z powołanego wyżej art. 21 ust. 1 ustawy, z upływem ustalonego w umowie okresu omawiane prawo wygasa z mocy samego prawa² bez potrzeby dokonywania jakiegokolwiek czynności prawnej. Po wygaśnięciu tego prawa organ gospodarki komunalnej wzywa b. użytkownika wieczystego do wydania terenu.

Użytkowanie wieczyste jest w zasadzie ustanawiane na 99 lat, a w wyjątkowych wypadkach, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania terenu na tak długi okres, można je ustanowić na czas krótszy, co najmniej jednak na lat 40 (art. 236 § 1 k.c.)³. Jednakże użytkownik wieczysty może żądać przedłużenia terminu ustalonego w umowie na dalszy okres od 40 do 99 lat. Z żądaniem tym użytkownik wieczysty może wystąpić w zasadzie w ciągu ostatnich 5 lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu.

Wcześniejsze wystąpienie z żądaniem przedłużenia terminu użytkowania wieczystego jest możliwe, jeżeli okres amortyzacji nakładów, jakie zamierza poczynić wieczysty użytkownik, jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu (art. 236 § 2 k.c.). W związku z tym nasuwa się pytanie, w jaki sposób użytkownik wieczysty może się domagać przedłużenia terminu.

W literaturze spotykamy w tym względzie dwa odmienne poglądy. Pierwszy z nich reprezentuje J. Winiarz, który stoi na stanowisku, że ani kodeks cywilny, ani ustawa o gospodarce terenami nie wspominają o tym, iż do przedłużenia umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste potrzebna jest decyzja administracyjna. Skoro omawiane roszczenie ma charakter cywilnoprawny, to żądanie przedłużenia terminu użytkowania wieczystego powinno być realizowane w drodze sądowej.⁴ Natomiast S. Breyer twierdzi, że o przedłużeniu terminu użytkowania wieczystego decyduje wyłącznie organ administracyjny w trybie postępowania administracyjnego.⁵

Rozważając to zagadnienie, należy przede wszystkim stwierdzić, że stronom przysługuje droga do dobrowolnego uregulowania swoich stosunków, tym bardziej że przepis art. 236 § 3 k.c. mówi o umownym przedłużeniu wieczystego użytkowania. Wypływa stąd wniosek, że z roszczeniem o przedłużenie terminu wieczystego

² Warto wspomnieć, że własność czasowa wygasała z nadejściem terminu powrotu, przez urzeczywistnienie się „prawa powrotu”, traktowanego jako ograniczone prawo rzeczowe (art. 108 pr. rzecz.). Por. też J. Wasilkowski: Własność czasowa de lege lata i de lege ferenda, NP nr 6/1957, s. 3—13.

³ Praktyka zawierania umów wskazuje na to, że osobom fizycznym grunty pod zabudowę lub na produkcję rolno-ogrodniczą oddawane są na 99 lat.

⁴ J. Winiarz: *Wieczyste użytkowanie*, Warszawa 1967, s. 303/304; T. Smoczyński: *Skutki cywilnoprawne aktu administracyjnego*, NP nr 1/1971, s. 45.

⁵ S. Breyer: *Użytkowanie wieczyste*, wydawn. ZPP, Katowice 1965, zeszyt nr 10, s. 34.

użytkowania, które słusznie J. Winiarz przyznaje użytkownikowi wieczystemu, może on wystąpić dopiero po otrzymaniu odmowy ze strony organu administracyjnego. Wtedy też umowa w formie aktu notarialnego nie będzie potrzebna, ponieważ zastąpi ją prawomocny wyrok ustalający przedłużenie terminu wieczystego użytkowania.

Skoro strony muszą przede wszystkim między sobą dojść do porozumienia w kwestii przedłużenia terminu, to powinny najpierw przeprowadzić rokowania co do postanowienia przyszłej umowy, przedłużającej czas trwania prawa użytkowania wieczystego. Ze względu jednak na to, że jedną ze stron jest organ administracyjny, który swoje stanowisko w stosunku do żądania drugiej strony wyrazi w formie decyzji administracyjnej, musi się toczyć postępowanie administracyjne. Żądanie użytkownika wieczystego powinno być więc wyrażone w formie pisemnego wniosku skierowanego do organu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej (PRN, MRN, DRN), który rozpatrzy ten wniosek w trybie postępowania administracyjnego.

2. Przedterminowe rozwiązanie umowy

Wygaśnięcie użytkowania wieczystego następuje w razie rozwiązania umowy przed upływem terminu w niej określonego (art. 240 k.c.).

Uprawnienie do przedterminowego rozwiązania umowy przysługuje organowi do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium powiatowej (miejscowej, dzielnicowej) rady narodowej jedynie w trzech wypadkach:

- a) jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z terenu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
- b) jeżeli wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków i urządzeń (art. 240 k.c. oraz art. 21 ust. 2 ustawy o gospodarce terenami),
- c) jeżeli nie utrzymuje w należytym stanie budynków i urządzeń (art. 21 ust. 3 ustawy o gospodarce terenami).

Przed zmianą powyższej ustawy, o przedterminowym rozwiązaniu umowy decydowało prezydium właściwej rady narodowej. Przesunięcie wydanej decyzji w omawianej sprawie do kompetencji organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej nie zmieniło, moim zdaniem, jednostronnego, administracyjnego charakteru tej czynności prawnej. Przedterminowego rozwiązania umowy wieczystego użytkowania organ administracyjny dokonuje w formie decyzji, od której przysługuje odwołanie w trybie art. 110 § 1 k.p.a. Wniesienie przez użytkownika wieczystego odwołania od decyzji organu administracyjnego prowadzi do wykorzystania jak gdyby „drogi wewnętrznej” w celu zgodnego załatwienia spornej sprawy, zanim strona uprawniona uruchomi inne zewnętrzne środki kontroli. Sądzę, że aktualny tekst art. 21 ustawy pozwala śmiało twierdzić, iż decyzja organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej jest przede wszystkim oświadczeniem woli strony stosunku umownego⁶, wydanym w formie aktu administracyjnego.

Jeżeli decyzja organu administracyjnego o przedterminowym rozwiązaniu umowy i o zarządzeniu odebrania terenu jest ostateczna, to użytkownik wieczysty może wystąpić na drogę sądową z powództwem o ustalenie istnienia umowy użytkowania wieczystego .

⁶ T. Smyczyński: op. cit., s. 46.

Ustawodawca zdecydował, że użytkowanie wieczyste powstaje w drodze umowy między właściwym organem administracji państwowej a przyszłym użytkownikiem wieczystym i że umowa jest źródłem praw i obowiązków stron.⁷ Z faktu, że umowa jest w pełni samodzielną czynnością prawną z zakresu prawa cywilnego, płynnie wyraża konsekwencja, iż umowa od chwili jej zawarcia podlega ocenie z punktu widzenia cywilnoprawnego.⁸

Skoro ustawodawca wprowadza umowę jako formę realizacji pewnej działalności przez organ administracyjny, to tym samym kontrahent tego organu uzyskuje dodatkowe gwarancje praworządności działania aparatu administracyjnego. Obok bowiem środków przysługujących mu w związku z wydanym aktem administracyjnym, zyskuje on nadto możliwość uruchomienia kontroli tego, czy działalność organu administracyjnego jest prawidłowa, przez sądy.⁹ Ma to ogromne znaczenie dla trwałości stosunków regulowanych przez administrację, skoro organ administracyjny nie może się wycofać ze swojego stanowiska, jak to ma miejsce w wypadku aktu jednostronnego.¹⁰

Jest rzeczą charakterystyczną, że projekt ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach przewidywał również możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez prezydium rady narodowej, jednakże użytkownikowi wieczystemu przyznano uprawnienie do wystąpienia do sądu z pozwem o ustalenie trwania umowy użytkowania wieczystego wobec braku przyczyn do jej rozwiązania. Obowiązek udowodnienia przyczyn uzasadniających rozwiązanie umowy ciąży na prezydium rady narodowej.¹¹

Konstrukcja instytucji rozwiązania umowy proponowana w projekcie ustawy z 14.VII.1961 r. stanowiłaby prawidłowe i zgodne z cywilistycznym rozumieniem tego zagadnienia rozstrzygnięcie ochrony cywilnej interesów użytkownika wieczystego.

3. Inne wypadki wygaśnięcia użytkowania wieczystego

Poza tymi wypadkami wygaśnięcia użytkowania wieczystego, które zostały *expressis verbis* uregulowane przez ustawodawcę, należy jeszcze rozważyć, czy prawo to może również wygasnąć wskutek zaistnienia przesłanek wygaśnięcia niektórych praw rzeczowych ograniczonych, np. konfuzji, długotrwałego niewykonania, zrzeczenia się.

Ustawodawca zagadnienia tego nie uregulował, można jednak twierdzić, że w praktyce powstają sytuacje faktyczne polegające na połączeniu się w jednej

⁷ Ustanowienie własności czasowej następowało także w drodze umowy, wobec czego ze względu na cywilnoprawny charakter stosunku umownego, w wypadku uchybienia warunkom umowy przez właściciela czasowego, uważano, że państwo nie mogło dochodzić ewentualnej kary umownej lub przedterminowego wykonania prawa powrotu nieruchomości w drodze administracyjnej, lecz w drodze procesu cywilnego. Por. też J. Szonert: Własność czasowa, „Palestra” nr 1/1959, s. 43.

⁸ J. Litwin: Z problematyki styku prawa cywilnego z administracyjnym, PiP nr 4/1965, s. 544; uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej SN z dn. 25.IV.1964 r., OSPiKA nr 1/1965, poz. 1.

⁹ J. Starościamiak, E. Iserzon: Prawo administracyjne w zarysie, Warszawa 1959, s. 143.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ M. Buszyński: Gospodarka terenami w miastach i osiedlach, PUG nr 11—12/1960, s. 363.

osobie własności terenu i prawa użytkowania wieczystego, a także sytuacje powstałe w wyniku zrzeczenia się tego prawa i długotrwałego jego niewykonywania.

Wydaje się, że jeżeli przepisy dotyczące użytkowania wieczystego zagadnienie to pomijają, to należy zwrócić uwagę na sposób rozwiązania go w przepisach regulujących własność oraz ograniczone prawa rzeczowe. Wybór zaś jednych lub drugich zależy od tego, które z nich w danym wypadku organicznie są bardziej zbliżone do instytucji użytkowania wieczystego i funkcjonalnie lepiej jej odpowiadają.

A. Przejście prawa użytkowania wieczystego na państwo (*confusio*) może nastąpić np. w wyniku dziedziczenia ustawowego z braku innych spadkobierców (art. 935 § 3 k.c.), wskutek orzeczenia przepadku majątku itp. Należy także dodać, że przejście użytkowania wieczystego na państwo może dotyczyć również określonego udziału w tym prawie, pozostały zaś udział należeć będzie nadal do uprawnionej osoby fizycznej lub prawnej.

Użytkowanie wieczyste jest prawem na cudzej rzeczy, podobnie jak ograniczone prawa rzeczowe. Dlatego też takiego zagadnienia, jak połączenie w jednej osobie tego prawa z własnością obciążonego terenu, nie można rozpatrywać na podstawie przepisów regulujących własność nieruchomości. Nie może nawet zajść taka sytuacja, żeby w stosunku do tej samej nieruchomości istniały dwa prawa własności, które mogłyby się połączyć w jednej osobie. Dlatego też konfuzję prawa użytkowania wieczystego, jako prawa na nieruchomości państwowej, z prawem własności państwa należy rozważyć na gruncie przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych.

Otóż w art. 247 k.c. przyjęto generalną zasadę, według której ograniczone prawe rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu takie prawo przysługuje, nabyte własność rzeczy obciążonej.¹² Druga ewentualność, o której mówi cytowany wyżej przepis, praktycznie zajść nie może (ze względu na niezbywalność mienia państwowego) bez wyraźnego ku temu upoważnienia ustawowego, a nadto ze względu na to, że tereny państwowe mogą być przekazywane tylko w użytkowanie lub w użytkowanie wieczyste (art. 3 ust. 1 ustawy o gospodarce terenami).

W omawianej kwestii wypowiedział się S. Breyer, którego zdaniem względy natury gospodarczej nakazują, aby połączenie w jednej osobie własności i użytkowania wieczystego nie powodowało wygaśnięcia użytkowania wieczystego, szczególnie zaś wtedy, gdy na państwo przejdzie udział w użytkowaniu wieczystym, odmienna bowiem koncepcja prowadziłaby do trudnych do rozwiązania komplikacji.¹³ S. Breyer generalnie przyjmuje trwanie użytkowania wieczystego mimo jego konfuzji z własnością terenu.

Przeciwny pogląd reprezentuje J. Winiarz, który twierdzi, że z chwilą przejścia tego prawa na państwo prawo to wygasa *ipso iure* bez względu na to, czy w konkretnym wypadku chodzić będzie o Skarb Państwa, czy też o inną państwową osobę prawną.¹⁴

¹² Ustawodawca usunął tym samym usterkę legislacyjną, jaką zawierało prawo rzeczowe, w którym nie było przepisu ogólnego o wygaśnięciu ograniczonego prawa rzeczowego wskutek konfuzji. Dekret o prawie rzeczowym formułował wyjątki od tej zasady (art. 187, 228, 229), generalnie zaś wypowiedział się tylko co do hipoteki (art. 227 pr. rz.). Por. J. Wasilowski: *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 140.

¹³ S. Breyer: *Prawo wieczystego użytkowania*, PiP nr 8—9/1962, s. 313 i nast.

¹⁴ J. Winiarz: *op. cit.*, s. 242.

Wydaje się, że należałoby tu odróżnić dwie sytuacje faktyczne, w których dochodzi do konfuzji, a to dlatego, żeby uniknąć komplikacji, o których wspomina S. Breyer, oraz zastosować rozstrzygnięcia trafne pod względem prawnym i gospodarczo celowe.

W pierwszym wypadku chodzi o przejście na właściciela-państwo prawa użytkowania wieczystego terenu w całości. Państwo dysponuje wyłącznie takim terenem i może albo oddać go znowu w użytkowanie wieczyste, albo też postąpić z nim w inny sposób według swego uznania (art. 140 k.c.).¹⁵ Jeżeli państwo zamierza oddać teren komuś innemu w użytkowanie wieczyste, to organ gospodarki komunalnej właściwego prezydium rady narodowej musi wydać decyzję administracyjną, która będzie stanowić podstawę do zawarcia umowy. Przeprowadza się wtedy takie samo postępowanie jak przy „pierwotnym” oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste.

Niezrozumiałą rzeczą byłoby wtedy oddanie, a raczej przeniesienie prawa użytkowania wieczystego przez państwo na rzecz innej osoby, która byłaby związana terminem końcowym i sposobem użytkowania, a więc ustaleniami umowy poprzedniego użytkownika, mimo że nie od niego nabywa prawo, lecz od państwa.

Rozwiązanie takie jest zresztą niemożliwe ze względów ściśle prawnych. *Primo* — przy przejściu użytkowania wieczystego na państwo stałoby się ono jego podmiotem. Jest to jednak niemożliwe, gdyż podmiotami użytkowania wieczystego mogą być tylko osoby fizyczne i niektóre osoby prawne (art. 232 § 1 k.c. oraz art. 3 ustawy z 14.VII.1961 r.). *Secundo* — użytkowanie wieczyste jest prawem, które dla swojego bytu prawnego i faktycznego musi mieć swój podmiot. Wtedy istnieje ono jako prawo przysługujące konkretnej osobie i jako takie figuruje w księdze wieczystej. Skoro jednak nie ma podmiotu użytkowania wieczystego, a nie jest nim państwo, to przyjęcie istnienia tego prawa mimo konfuzji byłoby rażąco sztuczną konstrukcją jakiegos zawieszenia użytkowania wieczystego, co jest w zasadzie nie do przyjęcia. Zresztą gospodarczo byłoby to również nieuzasadnione.¹⁶

W drugim wypadku chodzi o sytuację, w której na państwo przejdzie jedynie udział w użytkowaniu wieczystym, natomiast pozostały udział należy do użytkownika wieczystego. W wypadku takim wygaśnięcie użytkowania wieczystego jest niemożliwe, skoro dotyczyłoby ono jedynie części tego prawa, fizycznie na gruncie nie wyodrębnionego.

Jeżeli więc państwo nabędzie idealną część użytkowania wieczystego, a nie zamierza doprowadzić do wygaśnięcia całości prawa (np. w drodze wywłaszczenia), to może przenieść tę część na pozostałego udziałowca w użytkowaniu wieczystym. Byłoby to z punktu widzenia społeczno-gospodarczego rozwiązanie najbardziej celowe, gdyż oddanie udziału w rozważanym prawie innej osobie bez zgody użytkującego udziałowca prowadziłoby do konfliktowych sytuacji przy wykonywaniu użytkowania wieczystego.

Należy wszakże przyjąć, że połączenie w rękę państwa udziału w użytkowaniu wieczystym z własnością terenu jest tylko stanem przejściowym.¹⁷

¹⁵ J. Winia rz: op. cit., s. 244.

¹⁶ Posiadanie ograniczonych praw rzeczowych na rzeczy własnej uważane jest w literaturze za anomalię zarówno z punktu widzenia konstrukcji prawniczej jak i z punktu widzenia gospodarczego. Należy sądzić, że mogą one istnieć tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie. Por. w tej mierze J. Wasilkowski: Prawa rzeczowe ograniczone, „Przegląd Notarialny” nr 2—3/1947, s. 191.

¹⁷ J. Winia rz: op. cit., s. 243.

Przeniesienie udziału w użytkowaniu wieczystym na rzecz osoby zapewniającej jak najlepsze i zgodne z umową wykorzystanie terenu leży w interesie państwa, które w okresie posiadania udziału otrzymuje stosownie niższą opłatę, a korzyści materialnych z tytułu swego udziału nie odnosi.

Nie ma wątpliwości, że do przeniesienia udziału w prawie mają zastosowanie przepisy odnoszące się do przeniesienia całości prawa, a więc przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 237 k.c.).

B. Przystępując do badania zagadnienia, czy zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego prowadzi do jego wygaśnięcia, należy się najpierw zastanowić nad tym, czy użytkownik wieczysty może się zrzec swego prawa.

Należy stwierdzić, że w zakresie rozporządzania prawem użytkowania wieczystego leży także uprawnienie do jego zrzeczenia się. Wydaje się, że przyjmując powyższą tezę nie trzeba wcale powoływać się na analogię do art. 179 § 1 k.c., ponieważ możliwość zrzeczenia się tego prawa objęta jest zasadą zbywalności użytkowania wieczystego. Jednakże spojrzenie na to zagadnienie przez pryzmat stosunków własnościowych znakomicie umacnia podany wyżej pogląd.

Wychodząc z odwrotnego założenia, należałoby przyjąć, że prawo użytkowania wieczystego, jako jedyne z praw rzeczowych, nie może być podmiotem zrzeczenia się. Wieczysty użytkownik stałby się „czymś w rodzaju *glebae adscriptus*”,¹⁸ a tymczasem nie jest nim nawet właściciel nieruchomości, jego zaś łączą z nieruchomością — jak wiadomo — silniejsze więzy z tytułu prawa własności aniżeli osobę użytkownika wieczystego z tytułu użytkowania wieczystego terenu.

Poparcie dla tezy o dopuszczalności zrzeczenia się wieczystego użytkowania daje w znacznym stopniu przepis art. 237 k.c., który każe stosować odpowiednie przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości do przeniesienia użytkowania wieczystego.

Wydaje się, że należy rozróżnić dwie sytuacje faktyczne: pierwsza — to zrzeczenie się użytkowania wieczystego terenu nie zabudowanego, druga — to zrzeczenie się użytkowania wieczystego terenu, na którym wznosi się budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

Badając zagadnienie zrzeczenia się użytkowania wieczystego, J. Winiarz rozróżnia wprawdzie przedstawione wyżej różne przedmioty zrzeczenia się, jednakże opowiada się za generalnym zastosowaniem art. 179 k.c.¹⁹ Osobiście uważam jednak, że ze względu na zapewnienie właściwego zagospodarowania terenu państwowego i możliwość szybkiej zmiany użytkownika należy przynajmniej tam, gdzie jest to możliwe, przyjąć rozwiązanie, które ma za sobą mniej przeszkód formalnych.

Jak już wyżej powiedziano, nie ma uzasadnionej podstawy prawnej do tego, by stosować bezpośrednio zasadę wyrażoną w art. 179 k.c. do zrzeczenia się użytkowania wieczystego. Dotyczy to w szczególności właśnie terenu nie zabudowanego. Wobec powyższego należy zwrócić uwagę na te przepisy k.c., które dotyczą ograniczonych praw rzeczowych.

W myśl art. 246 k.c. uprawniony może się zrzec ograniczonego prawa rzeczowego przez złożenie oświadczenia właścicielowi rzeczy obciążonej, przy czym nie stawia się tu warunku zachowania szczególnej formy. W przeważającej części wypadków sposób korzystania z terenu polega na zbudowaniu określonych budynków. Inne,

¹⁸ S. Breyer: *Wieczyste użytkowanie*, wydawn. ZPP zeszyt nr 10, s. 22; J. Winiarz: *op. cit.*, s. 287.

¹⁹ J. Winiarz: *op. cit.*, s. 288.

nie budowlane cele ustanowienia użytkowania wieczystego gruntów należą raczej do rzadkości. Skoro więc teren nie jest zabudowany, a użytkownik wieczysty zamierza zrzec się przysługującego mu prawa do terenu, to nie należałoby tu stawiać zbędnych przeszkód. Teren państwowy wydzielony w celu oddania go w użytkowanie wieczyste powinien być, zgodnie z planami państwa, należycie zagospodarowany. Jeżeli nie jest w stanie dokonać tego aktualny użytkownik wieczysty terenu i jeżeli zamierza on zrzec się swego prawa, to w interesie społecznym leży, aby teren ten jak najszybciej znalazł się w użytkowaniu innej osoby gwarantującej należyte jego zagospodarowanie.

Do zrzeczenia się użytkowania wieczystego terenu nie zabudowanego powinno więc wystarczyć oświadczenie użytkownika wieczystego złożone organowi gospodarki komunalnej prezydium właściwej rady narodowej.²⁰ Należy jednak zaznaczyć, że oświadczenie powyższe powinno być złożone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, w innym bowiem wypadku nie mogłoby nastąpić wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej (art. 20 pr. o księgach wiecz.).²¹

Jeżeli natomiast przedmiotem zrzeczenia się jest teren wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, to wtedy do zrzeczenia się własności budynku przez użytkownika wieczystego przepis art. 179 k.c. ma bezpośrednie zastosowanie. Skoro jednak własność budynków i urządzeń jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.), a więc skoro sytuacja prawna musi tu być jednakowa, to zrzeczenie się własności budynków powinno być dokonane w jednym akcie notarialnym wraz ze zrzeczeniem się prawa użytkowania wieczystego terenu.

C. Użytkownik wieczysty może być wywłaszczony z przysługującego mu prawa (art. 21 ust. 4 ustawy o gospodarce terenami oraz art. 4 ustawy wywłaszczeniowej).²²

Wykładnia art. 4 ustawy wywłaszczeniowej upoważnia do wniosku, że wywłaszczenie prawa użytkowania wieczystego może polegać na całkowitym odjęciu tego prawa albo też na ustanowieniu na czas nie ograniczony lub na czas określony na nieruchomości, pozostającej nadal we władaniu użytkownika wieczystego, prawa rzeczowego ograniczonego, odpowiadającego celowi wywłaszczenia.²³

Wydaje się jednak, że nie każde ograniczenie prawa użytkowania wieczystego może być przedmiotem decyzji wywłaszczeniowej, a to ze względu na szczególny charakter wywłaszczonego prawa. W szczególności przeszkodą w takim wypadku staje się ustalony w umowie sposób korzystania z terenu. Jeżeli bowiem na pewnym terenie władza administracyjna planowała zabudowę domków jednorodzinnych i w tym celu oddała go na użytkowanie wieczyste, to absurdem byłoby zwężenie uprawnień użytkownika wieczystego przez ustanowienie zakazu zabudowy.

Uogólniając płynący stąd wniosek, należy stwierdzić, że wywłaszczenie przez ograniczenie prawa użytkowania wieczystego może nastąpić tylko wtedy, kiedy nie koliduje ono z ustalonym sposobem korzystania z terenu. W przeciwnym bowiem razie użytkownik wieczysty nie mógłby użytkować terenu zgodnie z umową, co byłoby sprzeczne zarówno z jego interesem jak i z interesem państwa. Wywłaszcze-

²⁰ J. Wasilkowski: *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 152—155.

²¹ Taka też jest praktyka stosowana przez organa gospodarki komunalnej.

²² Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94.

²³ W. Ramus: *Prawo wywłaszczeniowe — Komentarz*, Warszawa 1965, s. 27.

nie powinno wtedy dotyczyć całości użytkowania wieczystego. Jeżeli natomiast dla celów ubiegającego się o wywłaszczenie wystarczające jest ograniczenie uprawnień użytkownika wieczystego, nie przeszkadzające mu jednak w korzystaniu z terenu zgodnie z umową (np. przez ustanowienie nieuciążliwej służebności gruntowej), to pozostawienie nieruchomości użytkownikowi wieczystemu jest dopuszczalne.

Należy pamiętać, że wywłaszczenie jest środkiem wyjątkowym, za pomocą którego Państwo wkracza w uznaną przez siebie sferę praw indywidualnych dla osiągnięcia konkretnego celu o szczególnej doniosłości społecznej.²⁴ Wydaje się więc, że całkowite odjęcie uprawnionemu jego prawa rzeczowego powinno być środkiem ostatecznym, jeżeli nie można celu wywłaszczenia osiągnąć środkiem łagodniejszym.

Można zatem stwierdzić, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego następuje w wypadku całkowitego jego odjęcia, natomiast w wypadku jego ograniczenia prawo to nie wygasa, natomiast zostaje tylko obciążone stosownie do potrzeb ubiegającego się o wywłaszczenie. Obciążenie to nie powinno uniemożliwiać użytkownikowi wieczystemu wykonywania przysługujących mu uprawnień.

Użytkownikowi wieczystemu nie może pozostać *nudum ius*, wtedy bowiem wywłaszczenie powinno obejmować całe prawo.

Jeżeli na gruncie znajduje się budynek stanowiący odrębną nieruchomość, to wywłaszczenie obejmuje zarówno prawo użytkowania wieczystego gruntu jak i własność budynku. Stanowisko powyższe jest zgodne z art. 235 § 2 k.c., według którego odrębna własność budynku jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.²⁵ To związanie jest ukształtowane w ten sposób, że nadrzędnym prawem jest użytkowanie wieczyste; z chwilą jego wygaśnięcia wygasa również własność budynku, natomiast w razie zniszczenia czy rozebrania budynku przestaje istnieć — dla braku przedmiotu — nieruchomość budynkowa, ale nie powoduje to jeszcze wygaśnięcia użytkowania wieczystego.²⁶

Należy jednak rozważyć kwestię dopuszczalności wywłaszczenia wyłącznie własności budynku bez jednoczesnego wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego terenu. Możliwe są bowiem sytuacje, w których ze względu na bezpieczeństwo niezbędne jest wywłaszczenie np. tylko budynków znajdujących się na gruntach stanowiących przedłużenie pasów startowych na lotnisku (art. 30 ustawy z dnia 31.V.1962 r. — Prawo lotnicze, Dz.U. Nr 32, poz. 153). W. Ramus słusznie uważa, że niecelowe i gospodarczo nieuzasadnione byłoby wywłaszczenie nieruchomości (gruntu wraz z budynkiem), skoro po wywłaszczeniu i rozebraniu budynku grunt może być nadal wykorzystywany pod uprawę rolną lub ogrodniczą.²⁷ Jednakże trzeba tu jednocześnie zastrzec, że powinna wtedy nastąpić odpowiednia zmiana sposobu wykorzystania gruntu, jeżeli plan zagospodarowania przestrzennego nie sprzeciwia się nowemu sposobowi użytkowania oraz jeżeli użytkownik wieczysty wyrazi na to zgodę.

²⁴ W. R a m u s : op. cit., s. 27.

²⁵ Sytuacja prawna własności budynku i prawa użytkowania wieczystego musi być jednakowa. Poszczególne wymienione wyżej prawa nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego. Zasada ta przyjęta została w literaturze i orzecznictwie. Por. S. B r e y e r : op. cit., s. 28; W. R a m u s : op. cit., s. 30; uchwała SN z dn. 14.XI.1963 r., NP nr 2/1966, s. 251 z głosem S. Breyera.

²⁶ Na tej podstawie może nastąpić rozwiązanie umowy, jednakże nie powoduje to bezpośrednio wygaśnięcia prawa.

²⁷ W. R a m u s : op. cit., s. 29.

Wywłaszczenie samej tylko własności budynku w celu jego rozbiórki, w okolicznościach uzasadniających taką decyzję, nie byłoby sprzeczne z konstrukcją związania tego prawa z użytkowaniem wieczystym przyjętą w art. 235 § 2 k.c., jest bowiem rzeczą niesporną, że usunięcie budynku powoduje wprawdzie wygaśnięcie jego własności, ale nie jest bezpośrednią przyczyną wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu.

Jest jednak rzeczą pewną, że nie może nastąpić wywłaszczenie samego prawa własności budynku i oddanie go ubiegającemu się o wywłaszczenie bez zmiany sposobu korzystania z terenu, gdyż w ten sposób uniemożliwiłoby się całkowicie użytkownikowi wieczystemu wykonanie jego uprawnień, a samo użytkowanie wieczyste straciłoby rację bytu. Ponadto sprzeciwiałoby się to zasadzie, że prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku są prawami związanymi.

D. Jak już na wstępie niniejszego artykułu wspomniano, ustawodawca nie wypowiedział się również w kwestii wygaśnięcia użytkowania wieczystego wskutek długotrwałego niewykonywania.

Powyższy sposób wygaśnięcia przewiduje ustawodawca w odniesieniu do niektórych ograniczonych praw rzeczowych (np. art. 255, 293 k.c.). W prawie rzeczowym z 1946 r. również znana była instytucja przedawnienia praw rzeczowych wskutek niewykonywania. Przyjęto w tym prawie generalną zasadę przedawnienia praw w razie niewykonywania ich przez lat 20 (art. 128 pr. rzecz.).²⁸

Jeśli chodzi o zwykłe użytkowanie, to ustawodawca zamieścił w kodeksie cywilnym przepis o wygaśnięciu użytkowania wskutek niewykonywania go przez 10 lat (art. 255 k.c.).

J. Winiarz reprezentuje pogląd, że w stosunku do użytkowania wieczystego nie można przyjąć analogii do powyższej zasady, przede wszystkim ze względu na to, że w art. 240 k.c. została przewidziana inna przesłanka przedterminowego wygaśnięcia użytkowania wieczystego.²⁹ Do obowiązków państwa, jako właściciela terenu, należy czuwanie nad tym, aby użytkownik wieczysty korzystał z terenu w sposób określony w umowie, aby w ogóle wykonywał swoje prawo. Jeżeli tego nie czyni, możliwe jest wygaśnięcie przysługującego mu prawa w trybie i na zasadach przewidzianych w art. 240 k.c.

Stanowisko J. Winiarza jest słuszne także dlatego, że przesłanki wygaśnięcia prawa z art. 240 k.c. są dalej idące niż przesłanka dziesięcioletniego niewykonywania prawa, pozwalają one bowiem w każdej chwili wywołać skutek, który w razie zastosowania art. 255 k.c. może nastąpić dopiero po upływie 10 lat.

Wprowadzając możliwość przedterminowego wygaśnięcia użytkowania wieczystego, można przyjąć, że ustawodawca wyłączył konieczność czekania na upływ czasu, aby wymieniony wyżej skutek osiągnąć. Mając nadto na uwadze obowiązek ostrożnego stosowania każdej analogii, trzeba uznać, że stosowanie art. 255 k.c. do wygaśnięcia użytkowania wieczystego byłoby nieuzasadnione.

²⁸ Użycie w dekrete o prawie rzeczowym pojęcia „przedawnienie prawa” było nieodpowiednie, gdyż skutek upływu terminu, o którym mowa w art. 128 pr. rzecz., jest inny niż skutek upływu terminu przedawnienia roszczeń (art. 106 p.o.p.c.). Wynikła z tego niepożądana dwoistość pojęć. Por. J. Wasilkowski: op. cit., s. 145, a także S. Szer: Użytkowanie gruntów państwowych, Warszawa 1962, s. 66.

²⁹ J. Winiarz: op. cit., s. 320.

4. Skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego; przedawnienie roszczeń.

Jak już wyżej powiedziano, skutek wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego państwo odzyskuje pełne, niczym nie obciążone prawo własności gruntu³⁰ oraz staje się właścicielem budynków znajdujących się na gruncie.

Użytkownikowi wieczystemu należy się wtedy wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego terenu³¹ (art. 242 k.c. zdanie pierwsze).

Wysokość wynagrodzenia może być określona w umowie, a w razie braku umownego ustalenia tego wynagrodzenia użytkownikowi wieczystemu należy się wynagrodzenie w wysokości jednej czwartej części wartości budynków i innych urządzeń istniejących w dniu zwrotu użytkowanego terenu (art. 242 k.c. zdanie drugie). W praktyce zawierania umów strony najczęściej ustalają wynagrodzenie w wysokości $\frac{1}{4}$ części wartości budynków.

Wynagrodzenie należy się za wszystkie budynki i urządzenia wzniesione lub nabyte przez użytkownika wieczystego niezależnie od tego, czy stanowią one przedmiot odrębnej własności.³² Dotyczy to jednak tylko budynków wzniesionych zgodnie z warunkami umowy; ustawodawca odmawia wynagrodzenia za budynki i urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy (art. 242 k.c. zdanie ostatnie). Obowiązek wypłaty wynagrodzenia wypływa ze stosunku obligacyjnego łączącego państwo z użytkownikiem wieczystym i należy do wyodrębnionej przez Z. Radwańskiego grupy zobowiązań realnych.³³ Przepisy odnoszące się do wynagrodzenia za budynki, do roszczeń z tego wynikających oraz do roszczeń o naprawienie szkód wynikłych z niewłaściwego wykorzystania terenu (art. 242 i 243 k.c.), mimo ich obligacyjnego charakteru, ustawodawca umieścił w przepisach prawa rzeczowego ze względu na ich „sprzężenie” z sytuacją prawnorzecową, powstałą przy wygaśnięciu użytkowania wieczystego. Można przyjąć, że wynagrodzenie za budynki ma charakter odszkodowania, gdyż stanowi w zasadzie wyrównanie, a raczej zmniejszenie różnicy między stanem majątku użytkownika wieczystego przed wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków a stanem tego majątku po wygaśnięciu tych praw.

Za budynki i urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego wbrew postanowieniom umowy nie należy się wynagrodzenie. Ustawodawca traktuje je jako niepotrzebne nakłady, które użytkownik wieczysty zobowiązany jest na żądanie odłączyć od gruntu, przywracając teren do stanu poprzedniego (art. 242 k.c. zdanie ostatnie).

³⁰ W myśl art. 241 k.c. jednocześnie z wygaśnięciem wieczystego użytkowania wygasają ustanowione na nim obciążenia.

³¹ Przed wejściem w życie k.c. ustawa o gospodarce terenami stanowiła w art. 21 (obecnie uchylonym), że w razie wygaśnięcia wieczystego użytkowania należy się wynagrodzenie za budynki i urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego, natomiast pominięto w tym artykule wynagrodzenie za budynki nabyte przez tegoż użytkownika przy ustanowieniu prawa. Można było przypuszczać, że przyczyną tego pominięcia było założenie, iż po upływie okresu użytkowania nabyte budynki będą z reguły zamortyzowane. Nie wzięto jednak pod uwagę możliwości dokonania kapitałnego remontu oraz możliwości przedterminowego rozwiązania umowy.

³² S. Breyer: op. cit., s. 42.

³³ Z. Radwański: Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami, Warszawa 1961, s. 211/212.

Wywłaszczenie prawa użytkowania wieczystego następuje za odszkodowaniem.³⁴ Rozporządzenie RM z dn. 22.III.1962 r. przewiduje dwa rodzaje odszkodowania przysługującego użytkownikowi wieczystemu. Pierwszy z nich polega na ustanowieniu na rzecz wywłaszczonego użytkownika wieczystego i za jego zgodą użytkowania wieczystego na innym nie zabudowanym terenie na taki sam cel, na jaki był przeznaczony teren objęty orzeczeniem o wywłaszczeniu (§ 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia RM). Drugi rodzaj odszkodowania sprowadza się do wynagrodzenia pieniężnego za budynki, urządzenia i inne części składowe nieruchomości (gruntu, a także odrębnej własności budynkowej), wzniesione lub nabyte przez wywłaszczonego, oraz za zasiewy, uprawy, plony rolne i plantacje kultur wieloletnich, znajdujące się na terenie objętym orzeczeniem o wywłaszczeniu (§ 1 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia RM).³⁵

Jeżeli wywłaszczony użytkownik wieczysty nie wyrazi zgody na ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego na innym terenie, jak również w wypadkach, gdy ustanowienie takiego użytkowania nie jest możliwe z innych powodów, wywłaszczonemu przysługuje wówczas odszkodowanie pieniężne niezależnie od odszkodowania pieniężnego za budynki, zasiewy, uprawy itp. (§ 2 rozporządzenia). W powyższym wypadku zamiast odszkodowania w formie ustanowienia użytkowania wieczystego zamiennego ma miejsce odszkodowanie pieniężne za pozbawienie prawa do gruntu, które się ustala w trybie przewidzianym w przepisach ustawy wywłaszczeniowej. Odszkodowanie to oblicza się tak jak odszkodowanie za wywłaszczenie prawa własności tego gruntu, przy czym stanowi ono taką jego część, która odpowiada nie wykorzystanemu okresowi użytkowania wieczystego.

Należy podkreślić, że ustawodawca konsekwentnie zwalcza niezgodne z umową i przeznaczeniem terenu wnoszenie budynków i urządzeń, odmawiając odszkodowania za nie również w wypadku wywłaszczenia wieczystego użytkownika.³⁶

Wątpliwość nasuwa jednak sformułowanie ust. 2 § 3 rozporządzenia Rady Min. z dnia 22.III.1962 r., że nie przysługuje odszkodowanie za budynki, urządzenia i inne części składowe nieruchomości wzniesione wbrew umowie wieczystego użytkowania, jeżeli nie zostały one objęte wnioskiem o ich wywłaszczenie. Z powyższego sformułowania przepisu wynikałby *a contrario* wniosek, że jeżeli budynki lub urządzenia wzniesione niezgodnie z umową zostały objęte wnioskiem o wywłaszczenie, to na ubiegającym się o wywłaszczenie ciążyłby obowiązek odszkodowania również za te budynki lub urządzenia. Wydaje się, że wniosek powyższy jest prawidłowy, jeśli się zważy, że pewne budynki lub urządzenia, chociaż wzniesione zostały niezgodnie z przeznaczeniem gruntu lub umową, mogą być przydatne dla ubiegającego się o wywłaszczenie i zostają objęte wnioskiem o wywłaszczenie.

Wzniesienie budynku wbrew umowie użytkowania wieczystego powoduje jedynie to, że użytkownik wieczysty nie otrzyma za nie wynagrodzenia w razie wygaśnięcia prawa w trybie art. 240 k.c. lub wskutek upływu terminu. Jeżeli natomiast budynki te są przedmiotem zainteresowania ubiegającego się o wywłaszczenie i wnosi on o ich wywłaszczenie, to nie ma żadnych przeszkód, aby jednostka wywłaszczająca zapłaciła za nie odszkodowanie.

³⁴ Artykuł 7 ust. 1 ustawy wywłaszczeniowej, rozporządzenie RM z dnia 22.III.1962 r. w sprawie zasad odszkodowania za wywłaszczenie prawa użytkowania wieczystego (Dz. U. Nr 26, poz. 118).

³⁵ Odszkodowanie to ustala się na zasadach i w trybie określonym w ustawie wywłaszczeniowej, tj. w art. 8 ust. 2, 3, 9, 11.

³⁶ Paragraf 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia RM z dn. 22.III.1962 r.

Wraz z wygaśnięciem użytkownika wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia (art. 241 k.c.). Równocześnie z tym wygasają obciążenia odnoszące się do odrębnej własności budynku ze względu na związanie prawa własności budynków z prawem użytkownika wieczystego (art. 235 § 2 k.c.).

Wobec wygaśnięcia obciążeń na użytkowniku wieczystym powstaje nowa sytuacja dla osób, na rzecz których obciążenie ustanowiono. W szczególności dotyczy to wierzycieli użytkownika wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkownika wieczystego. Przed wejściem w życie kodeksu cywilnego obowiązywał przepis art. 22 ustawy o gospodarce terenami, który wierzycielom z tytułu wygasłych hipotek przyznawał ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego z tytułu odszkodowania za budynki z odpowiednim pierwszeństwem. Nowy kodeks cywilny uchylił powyższy przepis, natomiast treść jego wprowadził do nowego art. 243 § 2 prawa rzeczowego, w dziale IV dotyczącym hipoteki na użytkowniku wieczystym.³⁷ W tych warunkach sytuacja wierzycieli użytkownika wieczystego z tytułu wygasłych hipotek nie uległa zmianie.

Tymczasem S. Breyer podnosi, że wobec uchylecia przez kodeks cywilny art. 22 ustawy o gospodarce terenami i niewprowadzenia odpowiednika tegoż artykułu w przepisach art. XX przep. wpraw. k.c. znacznie osłabiło się zabezpieczenie wierzycieli hipotecznych.³⁸ Dalej autor ten wywodzi, że należy szukać ochrony hipoteki w przepisach ogólnych dotyczących hipotek a utrzymanych w mocy przez art. II przep. wpraw. k.c., wskazując na art. 211 i 220 pr. rzecz.

Wywody powyższe są bezprzedmiotowe, skoro ustawodawca kwestię zabezpieczenia wierzycieli hipotecznych użytkownika wieczystego uregulował w art. 243 § 1 pr. rzecz., wprowadzonym przez art. XVII przep. wpraw. k.c., który widocznie uszedł uwagi S. Breyera.

Roszczenie użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu terenu przedawniają się z upływem trzech lat od daty zwrotu terenu. Ten sam termin przedawnienia ustanowił ustawodawca do dochodzenia roszczenia państwa przeciwko użytkownikowi wieczystemu o naprawienie szkód wynikłych z niewłaściwego korzystania z terenu państwowego (art. 243 k.c.).

Roszczenia powyższe wynikają ze stosunku obligacyjnego, jaki łączy strony umowy o użytkowanie wieczyste w związku z sytuacją prawnorzecową, jaka powstaje przez zawarcie takiej umowy. Ze względu na ich ścisłe powiązanie z prawem rzeczowym przepis regulujący przedawnienie wzajemnych roszczeń państwa i użytkownika wieczystego ustawodawca umieścił w księdze drugiej k.c.

Dochodzenie tych roszczeń należy do drogi sądowej, mają zatem zastosowanie przepisy k.c. o przedawnieniu roszczeń (art. 117—125 k.c.). Jeżeli jednak podmiotem prawa użytkownika wieczystego jest spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego, to właściwą drogą do dochodzenia omawianych roszczeń jest droga postępowania arbitrażowego, przedawnienie zaś omawianych roszczeń następuje po upływie roku.

³⁷ Artykuł XX lit. a) i XVII pkt 4 przep. wpraw. k.c.

³⁸ S. Breyer: op. cit., s. 42.