

# Jerzy Piosicki

---

## Czy luka w prawie?

---

Palestra 19/4(208), 59-64

---

1975

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

kuratora jako stron”<sup>9</sup>, kodeks ten przewiduje, że w razie nie dających się załatwić na rozprawie trudności w związku z zachowaniem się prokuratora lub obrońcy, rozprawa ulega odroczeniu, a sąd zwraca się do przełożonego prokuratora lub do prezydium kolegium adwokatów.<sup>10</sup>

Należy w końcu dodać, że kodeks postępowania karnego Niemieckiej Republiki Demokratycznej<sup>11</sup> nie zawiera przepisów analogicznych do omówionych wyżej przepisów naszego k.p.k.

---

<sup>9</sup> Art. 245 kodeksu karnoprocesowego z 1961 r. Por. też Czelcowa: Radziecki proces karny, Warszawa 1955, s. 189.

<sup>10</sup> Art. 263 kodeksu postępowania karnego RSFR.

<sup>11</sup> K.p.k. NRD z 12.I.1968 r.

JERZY PIOSICKI

## Czy luka w prawie?

*Artykuł dotyczy problemu przenoszenia własności nieruchomości nabyciej w trybie przepisów o osadnictwie w sytuacji istnienia współwłasności Skarbu Państwa lub osoby prawnej i osoby fizycznej.*

Realizując po II wojnie światowej plan osadnictwa ludności na terenie Ziemi Zachodnich, Państwo przekazywało nieruchomości nierolnicze na podstawie dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r. o przekazywaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 71, poz. 389)<sup>1</sup>.

Zgodnie z art. 25 wymienionego wyżej dekretu prawomocne orzeczenie komisji osadnictwa nierolniczego lub orzeczenie odwoławczej komisji osadnictwa nierolniczego ustalające osobę, której ma być przekazane mienie będące przedmiotem orzeczenia, oraz sposób i warunki przekazania, stanowiło podstawę do zawarcia umowy sprzedaży lub dzierżawy tego mienia.

Umowy z nabywcą lub dzierżawcą zawierały w imieniu Skarbu Państwa instytucje kredytowe upoważnione do tych czynności przez Ministra Skarbu (art. 26 dekretu).

Do ważności umowy sprzedaży nie było wymagane zachowanie formy notarialnej (art. 27 dekretu).

Przy sprzedaży nieruchomości w trybie dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r. instytucja kredytowa sporządzająca umowę była uprawniona do

---

<sup>1</sup> Dekret ten uchylony został przez art. 18 ust. 1 pkt 1 dekretu z dnia 10.XII.1952 r. o odstąpieniu przez Państwo nieruchomości mienia nierolniczego na cele mieszkalne oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych (Dz. U. Nr 49, poz. 326).

zgłoszenia wniosku o ujawnienie praw nabywcy w księdze wieczystej. Podstawą wpisu prawa własności był odpis umowy sprzedaży poświadczony przez instytucję kredytową oraz odpis stanowiącego podstawę umowy orzeczenia komisji osadnictwa nierolniczego<sup>2</sup>.

Nabywcy mienia zwolnieni byli od obowiązku uiszczenia podatku od nabycia praw majątkowych, opłaty skarbowej i opłat od wpisów w księgach wieczystych oraz opłat od wykreśleń wpisów już istniejących — z wyjątkiem kosztów od wpisu prawa własności nabywcy<sup>3</sup>.

Jak wynika z przytoczonych przepisów, orzeczenie komisji osadnictwa nierolniczego nie przenosiło prawa własności. Przyznawało ono jedynie prawo do nabycia nieruchomości na ustalonych warunkach. Nie wszystkie jednak orzeczenia ustalały prawo do nabycia całej nieruchomości. Zdarzało się, że dotyczyły one tylko jej części, w zasadzie odpowiadającej faktycznemu użytkowaniu. W sytuacjach takich orzeczenie przyznawało wskazanej osobie prawo do nabycia współwłasności połowy ściśle określonej nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującą w przepisach ówczesnego prawa rzeczowego zasadą *superficies solo cedit* dom stanowił część składową gruntu, a współwłasność tak ustanowiona była współwłasnością w częściach ułamkowych.

Liczni posiadacze prawomocnych orzeczeń komisji osadnictwa nierolniczego zawarli umowy z właściwymi instytucjami kredytującymi i nabyli własność posiadanych nieruchomości lub ich części.

Osoby, które nie nabyły własności posiadanych nieruchomości, nie straciły jednak prawa do realizowania uprawnień przewidzianych w orzeczeniach b. komisji osadnictwa nierolniczego mimo uchylecia dekretu o osadnictwie.

Zgodnie więc z art. 16 dekretu z dnia 10.XII.1952 r. o odstępowaniu przez Państwo mienia nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych (Dz. U. Nr 49, poz. 326) osoby posiadające orzeczenia komisji osadnictwa nierolniczego stawały się z mocy samego prawa właścicielami posiadanych nieruchomości w terminach i na zasadach ustalonych w tych orzeczeniach — po dokonaniu rozliczenia ze Skarbem Państwa.

Kolejna zmiana przepisów nastąpiła z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych, która w art. 21 uchyliła przepisy dekretu z dnia 10.XII.1952 r. Art. 18 tej ustawy przewidywał, że „osoby, które posiadały mienie nierolnicze i przedstawiły ustalające sprzedaż tego mienia prawomocne orzeczenia byłej komisji osadnictwa nierolniczego lub orzeczenia prezydów rad narodowych, wydane na podstawie dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r. o przekazywaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska, a do dnia wejścia w życie ustawy nie nabyły własności tego mienia, stały się jego właścicielami po dokonaniu koniecznego rozliczenia z Państwem”. Dokument stwierdzający dokonanie rozliczenia w sposób ustalony rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 16 listopada 1957 r.

<sup>2</sup> Artykuł 8 dekretu z dnia 28.X.1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska, uchylony przez art. 18 dekretu z dnia 10.XII.1952 r., wymienionego w przypisie 1.

<sup>3</sup> Zgodnie z zarządzeniem Ministra Ziemi Odzyskanych z dnia 10.V.1948 r. i okólnikiem Ministra Skarbu z dnia 28.IV.1948 r.

w sprawie trybu przeprowadzania rozliczeń z tytułu nabycia od Państwa niektórych nieruchomości nierolniczych (Dz. U. Nr 57, poz. 288) stanowił podstawę przepisania tytułu własności w księgach wieczystych. Rozliczenie następowało na warunkach określonych w orzeczeniu komisji osadnictwa nierolniczego. Powyższe zasady należy również odnieść do orzeczeń ustalających warunki sprzedaży nieruchomości na zasadach współwłasności.

Omówiony wyżej art. 18 ustawy o sprzedaży nie wskazywał, w jakim terminie ma nastąpić rozliczenie ze Skarbem Państwa, z czego wnioskować należy, że posiadacze prawomocnych orzeczeń komisji osadnictwa nierolniczego władający faktycznie nieruchomością mogli w okresie jego obowiązywania ubiegać się o przeprowadzenie rozliczeń i wpis prawa własności do księgi wieczystej.

Ustawa z dnia 19.IV.1969 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 11, poz. 80), uchylając (art. 2) przepisy ustawy z dnia 28.V.1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych, przejęła przepis art. 18 uchylonej ustawy w nieco zmodyfikowanym brzmieniu (art. 45c)<sup>4</sup>. Stosownie więc do art. 47 (według tekstu jednolitego<sup>4</sup>) ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach osoby, które posiadają mienie nierolnicze i przedstawiają ustalające sprzedaż tego mienia prawomocne orzeczenie byłych komisji osadnictwa nierolniczego lub orzeczenie prezydentów rad narodowych wydane na podstawie dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r., a do dnia 11 czerwca 1957 r. nie nabyły jego własności, stają się współwłaścicielami po dokonaniu rozliczenia z Państwem w związku z nabyciem tego mienia.

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159) tereny państwowe mogą być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie oraz osobom prawnym i osobom fizycznym w wieczyste użytkowanie (art. 3).

Zasadę tę podtrzymał kodeks cywilny. Grunty stanowiące własność państwową a położone w granicach administracyjnych miast lub osiedli oraz grunty państwowe położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki (tereny państwowe), mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, jak również spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego i innym osobom prawnym określonym w przepisach szczególnych (art. 232 k.c.).

Tak ukształtowany stan prawny stwarza nie rozwiązany dotychczas przez teorię i praktykę problem sprzedaży osobie fizycznej lub prawnej udziału Państwa we współwłasności nieruchomości, której współwłaścicielem ze Skarbem Państwa jest osoba fizyczna lub prawna, jeżeli nabyła własność (współwłasność) na podstawie przepisów dekretu z dnia 6.XII.1946 r.

W wypadku podjęcia przez Skarb Państwa decyzji o sprzedaży udziału w nieruchomości występuje problem części wspólnych stanowiących grunt pod budynkiem. Od chwili bowiem wejścia w życie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach ziemia pod budynkiem może być

<sup>4</sup> Artykuł 45c otrzymał kolejną numerację 47 w tekście jednolitym ogłoszonej ustawy (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159).

przekazywana wyłączenie w użytkowanie wieczyste, budynek zaś na niej stojący może stanowić odrębną własność. Powstaje więc pytanie, w jaki sposób na gruncie obowiązujących przepisów prawa możliwe jest przeprowadzenie sprzedaży udziału we współwłasności, biorąc pod uwagę istotę wieczystego użytkowania i konieczność ustanowienia współwłasności części wspólnych (w tym gruntu pod budynkiem). Przy przekazywaniu terenu, na którym stoi dom dwurodzinny dwóm osobom w użytkowanie wieczyste, grunt pozostający pod budynkiem oddawany jest w tzw. współużytkowanie wieczyste w częściach po 1/2. Tak więc współużytkowanie wieczyste w częściach ułamkowych jest instytucją analogiczną do współwłasności w częściach ułamkowych. Biorąc pod uwagę tę analogię i poszukując sposobu rozwiązania problemu, należy rozstrzygnąć, czy możliwe jest połączenie użytkowania wieczystego bądź współużytkowania wieczystego ze współwłasnością. Brak bowiem innych możliwych rozwiązań tego problemu bez jednoczesnego naruszenia interesu drugiego współwłaściciela.

W literaturze przedmiotu odnotować należy zupełny brak rozważań na ten temat. Być może dlatego, że problem ten jest charakterystyczny przede wszystkim dla Ziemi Zachodnich i dotyczy stosunkowo niedużej liczby nieruchomości.

Podejmując próbę udzielenia odpowiedzi na postawione wcześniej pytanie, należy omówić pokrótce zagadnienie istoty wieczystego użytkowania.

Prawo to przez niektórych teoretyków zaliczane jest do kategorii praw rzeczowych ograniczonych, przez innych natomiast traktowane jako prawo *sui generis*, nie będące prawem rzeczowym ograniczonym, przez dalszych wreszcie uważane jest za rodzaj własności podzielonej.

Pogląd, że użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym ograniczonym, ukształtował się jeszcze przed wejściem w życie kodeksu cywilnego na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Głównymi jego reprezentantami są J. Winiarz<sup>5</sup> i A. Kopff<sup>6</sup>.

S. Breyer<sup>7</sup>, który w poprzednim stanie prawnym zajmował również takie stanowisko, stwierdza, że obecnie prawo to różni się zarówno od własności, jak i od praw rzeczowych ograniczonych.

S. Szer, odpowiadając na pytanie, jakim prawem jest użytkowanie wieczyste, stwierdza, że jest to nowe prawo rzeczowe nie będące pod względem prawnym szczególnym rodzajem własności podzielonej ani nie mieszczące się w kategorii praw rzeczowych ograniczonych<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> J. Winiarz: *Użytkowanie wieczyste*, PWN 1967, str. 178—199. Pogląd J. Winiarza przedzielił w recenzji tej pracy J. Paliwoda, NP nr 5/68, str. 827. Ten sam pogląd reprezentuje J. Winiarz w II wydaniu: *Prawo użytkowania wieczystego*, PWN 1970, str. 40—66 (powyższe przytaczam za S. Rudnickim: *Charakter prawny użytkowania wieczystego*, NP 12/70, str. 1771—1777).

<sup>6</sup> A. Kopff: *Charakter prawny wieczystego użytkowania*, „*Studia Cywilistyczne*”, t. IX z 1967 r., s. 3—69 (cytuje za S. Rudnickim jak w przypisie 5).

<sup>7</sup> S. Breyer: *Użytkowanie wieczyste*, ZPP 1965, s. 15 oraz wywody tego autora w recenzji wymienionego w przyp. 5 I wydania pracy J. Winiarza, „*Palestra*” nr 6 z 1968 r., s. 75 (cytuje za S. Rudnickim jak w przypisie 5).

<sup>8</sup> J. Winiarz: *Użytkowanie wieczyste*, PWN 1967, jw., s. 185, ale w przypisie 8 na tej samej stronie autor ten stwierdza, że S. Szer odmiennie traktuje to prawo w pracy swej pt.: *Użytkowanie gruntów państwowych*, Warszawa 1962.

Według Z. K. Nowakowskiego formalnie należałoby użytkowanie rzeczywiście zaliczyć do praw rzeczowych ograniczonych, jednakże z punktu widzenia społeczno-ekonomicznego w treści i w wykonywaniu jest ono bardzo zbliżone do własności<sup>9</sup>.

Nie zaliczają użytkowania wieczystego do ograniczonych praw rzeczowych S. Cichosz, T. Szawłowski i T. Smyczyński.<sup>10</sup>

Autorzy projektu kodeksu cywilnego z formalnego punktu widzenia uznali użytkowanie wieczyste za prawo rzeczowe ograniczone, ze społecznego zaś punktu widzenia instytucja ta — ich zdaniem — stanowi w istocie szczególną formę własności podzielonej, podobnie jak instytucja własności czasowej w rozumieniu przepisów prawa rzeczowego z 1946 r.<sup>11</sup>

Według poglądu Komisji Kodyfikacyjnej znaczenie decydujące należało przyznać względem społeczno-ekonomicznym. Wydaje się, że pogląd ten poddał trafnej krytyce J. Winiarz, wykazując brak konsekwencji w zajętym stanowisku<sup>12</sup>.

Zagadnienie istoty wieczystego użytkowania jest zatem nadal otwarte. Orzecznictwo skłania się do poglądu, że użytkowanie wieczyste jest prawem *sui generis*, treścią swą zbliżone do własności, wskazując przede wszystkim na następujące okoliczności:

- 1) ukształtowanie prawa wieczystego użytkowania na wzór własności (art. 233 i 140 k.c. oraz 237 k.c.);
- 2) usytuowanie użytkowania wieczystego w kodeksie cywilnym między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi w formie wyodrębnionej całości;
- 3) stosunki obligacyjne między właścicielem a użytkownikiem nie wynikają z ustawy, lecz z postanowień umowy kształtującej treść wieczystego użytkowania.

Wydaje się, że stanowisko takie budzi zastrzeżenia. Słusznie bowiem podkreśla Z. K. Nowakowski, że wieczyste użytkowanie nie jest unormowane w sposób wyczerpujący w kodeksie cywilnym. Stąd występuje czasami konieczność (w wyjątkowych stanach faktycznych) stosowania analogii w celu usuwania istniejących luk w prawie. Stosuje się wtedy zwykle normy prawne dotyczące własności albo normy prawne odnoszące się do praw rzeczowych ograniczonych<sup>13</sup>.

Przedstawiony problem istoty wieczystego użytkowania nie wydaje się wcale tak bardzo teoretyczny. W praktycznym bowiem działaniu trudno przewidzieć, w stronę których mianowicie przepisów zmierzać będzie stosowana przez sąd analogia, szczególnie w sytuacjach skomplikowanych lub nietypowych.

Udzielenie odpowiedzi na pytanie, czym jest wieczyste użytkowanie, ma również istotne znaczenie dla odpowiedzi na postawione wcześniej pytanie, czy na tle stanów faktycznych powstałych pod rządem dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r. o osadnictwie na Ziemiach Odzyskanych i byłego

<sup>9</sup> Z. K. Nowakowski: Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17.I.1969 r. III CRN 360/68, OSPIKA zes. 5/70, s. 206.

<sup>10</sup> Cytuję za S. Rudnickim jak w przypisie 5.

<sup>11</sup> J. Winiarz, op. cit., s. 186.

<sup>12</sup> J. Winiarz, op. cit., s. 187.

<sup>13</sup> Z. K. Nowakowski, op. cit., s. 206.

Wolnego Miasta Gdańska możliwa jest sprzedaż osobie fizycznej lub prawnej udziału Skarbu Państwa, który jest współwłaścicielem nieruchomości wraz z inną osobą na zasadach współwłasności ułamkowej, po wejściu w życie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, a następnie przepisów nowego kodeksu cywilnego. Otóż przy przyjęciu, że użytkowanie wieczyste jest ograniczonym prawem rzeczowym, nie ma przeszkód do ustanowienia tego prawa na udziale Skarbu Państwa. Tym samym więc, nie naruszając zasad współwłasności, Skarb Państwa miałby możliwość przekazania gruntu w wieczyste użytkowanie wybranej przez siebie osobie z jednoczesnym przeniesieniem własności udziału w budynku. Czyniłoby to wprawdzie część składową nieruchomości, jaką jest budynek, przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, co z kolei naruszyłoby zasadę wyrażoną w art. 47 kodeksu cywilnego, że część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, jednakże ze względu na istniejące już od tej zasady wyjątki (np. art. 227 § 1 i art. 193 k.c.)<sup>14</sup> można by ewentualnie uznać to za wyjątek analogiczny.

Przyjęcie poglądu, że wieczyste użytkowanie jest prawem *sui generis* zbliżonym do własności i nie będącym formą własności podzielonej, czyni chyba niemożliwym przeniesienie własności omawianego udziału Skarbu Państwa w warunkach poprzednio opisanych.

<sup>14</sup> Z. K. Nowakowski, op. cit., s. 206.

## Z historii palestry koszalińskiej w Polsce Ludowej

Na historię palestry koszalińskiej w XXX-leciu Polski Ludowej składa się głównie działalność jej członków, przede wszystkim tych, którzy w trudnym okresie lat powojennych kładli podwaliny pod jej powstanie i funkcjonowanie. Przybyli oni na ziemię koszalińską ze „starych” obszarów Polski. Ich losy w tym burzliwym okresie układały się różnie, ale wszyscy oni musieli pokonywać na co dzień w swej pracy zawodowej różnorakie trudności.

Jednym z pierwszych był adwokat Mieczysław Pszczółkowski, który przybył do Koszalina dnia 24 maja 1945 r. jako radca prawny w ekipie Tymczasowego Zarządu Państwowego przy Urzędzie Pełnomocnika Rządu na Pomorze Zachodnie.

Minęło już z górą 30 lat, gdy z ciężkim sercem i mieszanymi uczuciami opuszczał zburzoną i płonącą stolicę, udając się w nie znaną mu i niepewną dla niego przyszłość. Dodatkową przykrością był dla niego fakt, że opuszczał Warszawę po 44 latach zamieszkania w niej i po 15 latach pracy w stołecznej adwokaturze.

Jego przyjazd do Koszalina poprzedził krótki pobyt w Łodzi, gdzie znajdowała się siedziba Zarządu Głównego TZP, w Pile, a potem w Szczecinie, który wyznaczony został na stałą siedzibę Pełnomocnika Rządu. Koszalin stanowił w tym okresie tymczasową siedzibę Pełnomocnika Rządu do czasu powrotu do Szczecina, gdzie trwały jeszcze walki.

W roku 1945 było w Koszalinie zaledwie 4 adwokatów, przy czym jeden z nich przebywał w Białogardzie, a drugi w Szczecinku. Mimo braku kadry prawniczej