

Lesław Myczkowski

"Użytkowanie wieczyste w praktyce.
Problematyka prawna", G. Bieniek, Z.
Marmaj, Zielona Góra 1996 :
[recenzja]

Palestra 40/7-8(463-464), 173-175

1996

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.

■ **G. Bieniek, Z. Marmaj:**
Użytkowanie wieczyste w praktyce.
Problematyka prawna

Wyd. ZCO, Zielona Góra 1996

I.

Recenzowana książka uwzględniająca stan prawny na dzień 15 lutego 1996 r. w zamierzeniu autorów ma nieść pomoc praktyce. Ma się to wyrażać w sposobie ujęcia problematyki wieczystego użytkowania oraz szerokiej prezentacji aktualnego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego. Jest to książka bardzo wartościowa i przydatna w praktyce adwokackiej. Zawiera ona 6 rozdziałów o następujących tytułach.

- I. Geneza i charakter prawny użytkowania wieczystego
- II. Przedmiot i podmioty użytkowania wieczystego
- III. Nabycie użytkowania wieczystego
- IV. Treść i wykonywanie użytkowania wieczystego
- V. Ochrona użytkowania wieczystego
- VI. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego.

W ramach tych rozdziałów dokonano dalszego podziału materiału – w formie kolejnych punktów, uwypuklonych tzw. wytłuszczoną czcionką, jednak bez zastosowania podtytułów, które informowałyby czytelnika o czym w danym punkcie jest mowa. Moim zdaniem utrudnia to szybkie dotarcie do określonych informacji, bez potrzeby wertowania całego rozdziału, co ma szczególne znaczenie dla osób stosujących prawo na co dzień i co należałoby w kolejnym wydaniu uwzględnić. Wydaje się, że dobrych wzorów takiej hasłowej informacji, poprzedzającej sam tekst, dostarczają wydania C.H. Becka, jak np. wydany przez to Wydawnictwo Kodeks Postępowania Cywilnego. Zastosowano tam takie hasłowe skróty jak np. art. 198 (Skutki wezwania i zawiadomienia), art. 199 (Przyczyny odrzucenia pozwu), art. 346 (Zawieszenie rygoru) itd. Bez pretensji do wyřeczania autorów, można by np. pokusić się o zastosowanie następującego oznaczenia punktów w rozdziale III ich książki:

1. Sposoby nabycia użytkowania wieczystego.
2. Charakter umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie.
3. Tryb wyłaniania kandydatów do wieczystego użytkowania.
4. Ogłoszenie o przetargu (lub: pierwszy przetarg).
5. Drugi przetarg.
6. Cena gruntu.
7. Ustawy szczególne (dekret warszawski, ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców).
8. Ustanowienie wieczystego użytkowania bez przetargu, itd.

Zgodnie z zapowiedzią zawartą we wstępie („Od Autorów”) książka Bieńka i Marmaja w przeważającej mierze składa się z tekstów orzeczeń Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego wraz z obszernym wyciągiem z ich uzasadnień, które uzupełnia krótki komentarz autorski.

Ponieważ, z małymi wyjątkami, uzasadnienia te wydrukowano tą samą czcionką co tekst autorski, wydaje się celowym, aby w kolejnym wydaniu zastosować odrębny druk np. spację, tak jak uczyniono to na str. 25 cytując uchwałę siedmiu sędziów SN z 29 lipca 1993 r. (winno to dotyczyć także uzasadnień). Takie zabiegi redakcyjno-techniczne na pewno podniosą przydatność książki i jej walory poznawcze.

II.

Przechodząc do kwestii merytorycznych należy książkę ocenić pozytywnie, a przede wszystkim wyrazić wdzięczność autorom, którzy zadali sobie trud zebrania w jednym opracowaniu wielu orzeczeń rozsianych w różnych organach promulgacyjnych i orzeczeń nie publikowanych, oraz dokonali ich selekcji pod kątem aktualnej przydatności. Wagę takiego zbioru docenia zwłaszcza ci, którzy śledzą meandry ustawodawcze w zakresie gospodarki gruntami, a w szczególności liczne uzupełnienia ustawy z 29 września 1990 r., o zmianie ustawy z 28 kwietnia 1995 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości. Jako nader istotną oceniam informację na str. 62–63, iż zmiana ustawy z 29 września 1989 r. dokonana w roku 1994 (Dz. U. Nr 123, p. 601) rozciągająca uwłaszczenie na „inne osoby prawne”, została zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z 9 stycznia 1996 r. K. 18/95 (dotąd niepublikowanym). Trybunał uznał, że jest ona sprzeczna z Konstytucją w takim zakresie, w jakim dotyczy gruntów stanowiących własność gmin (str. 62–63 pkt 10)*. Jeśli Sejm w ciągu 6 miesięcy nie odrzuci tego orzeczenia, to pozbawi ono mocy prawnej odnośne przepisy. Sprawa dotyczy m. in. takich osób prawnych jak FWP, OPZZ, ZSMP i in., które uwłaszczone

* Na str. 63 – wkraśl się błąd techniczny. Ma być ustawa z 21 października 1994 r., a nie z roku 1990.

zostały szeregiem obiektów uprzednio skomunalizowanych (słynna sprawa sporu o pensjonaty w Kudowej), można więc sądzić, że będą starały się wpłynąć na postów, aby orzeczenie Trybunału odrzucić.

Autorzy zwracają też uwagę na dwutorowy tryb przyznawania wieczystego użytkowania spółdzielniom, przewidziany w art. 2 lit. c ustawy z 29 września 1990 r. oraz tryb z art. 88a ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, czym zajmują się na str. 51–58. Należy dodać, że na temat tych przepisów, które ustanawiały na rzecz spółdzielni (i innych osób prawnych) roszczenie o ustanowienie wieczystego użytkowania gasnące 31 grudnia 1995 r. – rozgorzał spór, czy i jakie czynności mogą doprowadzić do zachowania roszczenia, jeśli nie doszło do ustanowienia wieczystego użytkowania przed tym terminem. Niektórzy dowodzili bowiem, że data 31 grudnia 1995 r. jest nieprzekraczalnym terminem prawa materialnego, a więc takim, którego nie zachowuje się nawet przez wytoczenie procesu. Osobiście nie zgadzałem się z taką oceną, ale wobec kolejnej nowelizacji ustawy – przez ustawę z 22 grudnia 1995 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami... (Dz. U. z 18 stycznia 1996 r., Nr 5, poz. 33) spór stał się bezprzedmiotowy.

Ustawodawca nadał bowiem nową treść art. 88a ust. 4 i art. 2c ust. 5, w których ostatnie słowa zastąpił sformułowaniem „jeżeli wnioski zawierające te roszczenia nie zostaną złożone do 31 grudnia 1996 r.”.

Precyzując wyjątki od zasady przetargowego trybu wyłaniania kandydatów do wieczystego użytkowania, autorzy (na str. 45) nie zajęli stanowiska co do trybu sprzedaży nieruchomości osobom wymienionym w art. 4 ust. 6 i 7 ustawy z 29 kwietnia 1985 r., tj. prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą i in. (ust. 6) oraz przedstawicielstwom państw obcych (ust. 7).

Moim zdaniem trudno uznać wymienionych nabywców za osoby, które muszą stawać do przetargu: jeśli np. „Caritas” może nabyć grunt za cenę obniżoną, to po co ma uczestniczyć w przetargu, który polega na sprzedaży gruntu temu, kto da najwięcej? Nie wydaje się również, aby odpowiadało zwyczajom międzynarodowym zmuszanie dyplomatów do uczestnictwa w przetargu na kupno gruntu i że sprawy te załatwia się drogą negocjacji.

Podsumowując dodaję, że w krótkiej recenzji trudno omówić wszystkie istotne kwestie poruszone w książce; w nowym wydaniu należałoby jednak oczekiwać większego wkładu tekstu autorskiego z rozgraniczeniem tekstów sądowych, jak też zastosowaniem podrozdziałów, o których wspominałem na wstępie.