

# Stefan Mizera

---

## Pytania i odpowiedzi prawne : działki rekreacyjne a prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Państwa

---

Palestra 29/12(336), 73-75

---

1985

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.

nową redaktor J. Górniewicz z Haliną Piekarską na temat działalności Klubu Adwokatów Pisarzy oraz trzeciego numeru „Palestry Literackiej”. Przedstawicielka Polskiego Radia odniosła się życzliwie do działalności Klubu i wyraziła uznanie dla autorów „Palestry Literackiej”, a także odczytała wiersz adw. A. Mikulińskiej-Korczyńskiej pt. „Hioszima”. Ponadto redaktor Górniewicz zaapelowała do redakcji „Palestry” o zwiększenie nakładu „Palestry Literackiej” oraz o kolportaż tego wydawnictwa dla odbiorców spoza kręgów adwokatury.

### III

Trudno jest dać jednoznaczną ocenę twórczości adwokackiej literackiej i publicystycznej wtedy, gdy autor sam zalicza się do grona „adwokatów piszących”. Opracowanie niniejsze byłoby jednak niepełne, gdyby było pozbawione jakiegokolwiek bądź oceny.

Lista autorów i publikacji obejmuje w ciągu jednego roku trzydzieści trzy nazwiska oraz kilkadziesiąt prac różnego typu. Niewątpliwie jest to poważny wkład adwokatury w ramy polskiej kultury w ogóle, a kultury prawniczej w szczególności. Należy tylko żałować, że pisma publikujące prace publicystyczne i utwory literackie adwokatów z reguły nie zamieszczają informacji o tym, że autorem publikacji jest właśnie adwokat.

Nie popadając w żadną euforię czy przesadę, należy stwierdzić, że w niezwykle trudnej sytuacji ekonomicznej, społecznej i zawodowej panującej w naszym kraju adwokaci są aktywni na polu literatury i publicystyki. Wykazują prężność i walory intelektualne, a tym samym stanowią siłę społeczną, z którą należy się liczyć. Adwokatura pisząca udowadnia swą aktywną postawą żywotność zawodu, wyrobienie społeczne oraz polityczne, a także ogromny i wielostronny zasób wiedzy swoich licznych przedstawicieli.

Z powyższych przyczyn należy się liczyć z dalszymi sukcesami adwokatów piszących na polu działalności kulturalnej i społecznej. Nie wątpię również w to, że skonsolidowana grupa adwokatów piszących w ramach Klubu Adwokatów-Pisarzy będzie się powiększała przez zgłoszenie do niej akcesu ze strony licznych piszących Koleżanek i Kolegów, zwłaszcza młodszego pokolenia.

## **PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE**

### **Działki rekreacyjne a prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Państwa**

#### **PYTANIE:**

Adwokat J. C. skierował do Redakcji „Palestry” pytanie dotyczące wykładni przepisu art. 82 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99). Chodzi o to, czy zamieszczony w tym przepisie zapis następującej treści:

„(...) organowi administracji państwowej przysługuje prawo pierwokupu w wypadku sprzedaży nie zabudowanej nieruchomości położonej na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe (...)”

nosi się również do nie zabudowanej działki przeznaczonej pod budowę domku niskowego?

#### D P O W I E D Ź :

Aby udzielić właściwej odpowiedzi na powyższe pytanie, trzeba na wstępie wyśnić, w jaki sposób miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwalifikuje unty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, a zarazem jak graficznie nacza na takim planie (odnoszącym się tak do terenów miejskich jak i do obarów wiejskich) wspomniane w przepisie ustawy przeznaczenie pod tego rodzaju ddownictwo (wielo- i jednorodzinne).

Otóż według stosowanej w planowaniu przestrzennym procedury obrazowania zeznaczenia określonego obszaru używa się dla budownictwa mieszkaniowego: loru ciemnobrązowego „pod budownictwo mieszkaniowe wysokie”, natomiast koru jasnobrązowego dla terenów „pod budownictwo niskie” (inaczej: indywidual- lub jednorodzinne). Barwa więc nałożona na dany obszar w miejscowym planie gospodarowania przestrzennego przesądza o tym, jakie jest przeznaczenie danego szaru gruntów (zespołu działek gruntowych). Mówi się potocznie w fachowych dach, że jeżeli dany obszar jest oznaczony „plamą” jasną lub ciemnobrązową, jest on przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe. Kryteria przeznaczenia nego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe są bardzo różne, np. może być tam kryterium okoliczność, że teren ma choć w części infrastrukturę komunalną yli uzbrojenie w przewody do wody, kanalizacji itp.).

Czym zaś jest dom letniskowy? Stosownie do ustawowej definicji zamieszczonej art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (tekst jedno- y: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) domem letniskowym „jest budynek położony terenie wsi lub w rejonie przeznaczonym na cele rekreacyjne ludności, służący aścicielowi i jego bliskim do wypoczynku (...)”. W myśl § 5 rozporządzenia Rady lnistrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów awa lokalowego (Dz. U. z 1974 r. Nr 26, poz. 152 i Dz. U. z 1980 r. Nr 15, poz. 52) wierchnia użytkowa całkowita domu letniskowego nie może przekraczać 110 m<sup>2</sup>. ren przeznaczony na cele rekreacyjne ludności oznacza się w miejscowym planie gospodarowania przestrzennego kolorem zielonym (w terminologii planistycznej zywa się taki obszar „terenem rekreacyjnym”).

W świetle przedstawionych wyjaśnień dom letniskowy (*dacza* w języku ro- lskim, *chata* w języku czeskim) nie jest w obecnym stanie prawnym w Polsce iektem budowlanym zaliczanym do kategorii „budownictwo mieszkaniowe”, choć izeży po części celom mieszkalnym. Jak wiadomo, domy letniskowe nie podlegają myśl art. 2 pkt 4 prawa lokalowego jego przepisom.

Konkludując należy stwierdzić, że nie zabudowana działka letniskowa położona obrzeżu miasta lub na obszarze wsi, zaznaczona w miejscowym planie zagospo- rowania przestrzennego kolorem zielonym jako teren rekreacyjny, nie podlega wypadku jej sprzedaży przez właściciela prawu pierwokupu na rzecz Państwa. Konkluzji tej nie można jednak traktować w sposób wyłączający w ogóle nie budowaną lub zabudowaną działkę rekreacyjną z przepisów o prawie pierwoku- na rzecz Państwa. Należy bowiem mieć na uwadze, że w przepisie art. 82 po- łdanej na wstępie ustawy poza ustępem 1 pkt 1 są zamieszczone dalsze przepisy punktach 2) i 3). Wskutek tego nie zabudowana działka rekreacyjna pod dom niskowy bądź działka zabudowana takim domem mogą być w razie ich sprzeda- objęte prawem pierwokupu, jeżeli odpowiadają dyspozycjom zamieszczonym art. 82 ust. 1 pkt 2) lub w pkt 3), a więc bez powiązania z przeznaczeniem

ntu na cele budownictwa mieszkaniowego. Jeżeli bowiem działka (nie zabudowana lub zabudowana) jest nieruchomością nabytą uprzednio od Państwa lub nieruchomością dawniej oddaną przez terenowy organ administracji państwowej w u-  
 kowanie wieczyste, to będą mogły być w stosunku do niej zastosowane przepisy  
 rawnie pierwokupu na rzecz Państwa niezależnie od tego, na jakim obszarze jest  
 łożona i jakim kolorem jest oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania  
 estrykcyjnego. Różne przesłanki zatem przesądzą o dopuszczalności stosowania  
 awa pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze prze-  
 dzianym na cele rekreacyjne.

*Stefan Mizera*

## **NOTATKI**

### 1.

#### **IV Ogólnopolski Plener Adwokatów Plastyków „NIECHORZE 85”**

W dniach od 19 do 29 maja 1985 r. odbył się w Ośrodku Wypoczynkowym Okrę-  
 wej Rady Adwokackiej w Szczecinie czwarty plener członków Klubu Adwokatów  
 astyków „Niechorze 85”.

Klub został powołany formalnie na wniosek zainteresowanych jako jednostka  
 ganizacyjna Ośrodka Badawczego Adwokatury w początkach 1985 roku i ma za-  
 ierdzony regulamin.

W plenerze udział wzięli adw. adw.: K. Krzymowski, W. Klott, H. Zawadzki,  
 . Lewandowska, A. Mikulińska-Korczyńska, J. Jaworski, E. Krzywonos, W. Peda,  
 Juszek i J. Piosicki. Koszty noclegów poniosła Okręgowa Rada Adwokacka  
 Szczecinie, natomiast koszty wyżywienia pokryte zostały z funduszy przyznanych  
 i działalność Klubu przez Ośrodek Badawczy Adwokatury.

Koleżeńskie spotkanie upłynęło w serdecznej i miłej atmosferze. Pogoda sprzy-  
 ła w tym roku uczestnikom pleneru. Adwokaci-plastycy oddali do dyspozycji  
 irodka Badawczego Adwokatury 26 prac (prace olejne i akwarelowe), prosząc  
 przekazanie ich do Muzeum Adwokatury w Warszawie.

*adw. Jerzy Piosicki*

### 2.

#### **Biegi przełajowe adwokatury**

W Grzegorzewicach odbyły się w dniu 12 października 1985 r. II Ogólnopolskie  
 iegi Przełajowe Adwokatury o „Puchar Przechodni adwokata Witolda Bayera”.  
 Puchar przywieziony został z Łodzi przez ubiegłorocznych zwycięzców Biegów —  
 rużynę Izby Łódzkiej i po ponownym zwycięstwie kolegów z Łodzi wrócił do po-  
 rzedniego swego miejsca, tj. siedziby Okręgowej Rady Adwokackiej w Łodzi. Zgod-  
 je z regulaminem biegów, do zdobycia „Pucharu” na własność wystarczą trzy  
 olejne zwycięstwa.