

# Stefan Breyer

---

## "Użytkowanie wieczyste", Jan Winiarz, Warszawa 1967 : [recenzja]

---

Palestra 12/6(126), 75-78

---

1968

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.

jąc powyższą dyspozycję § 57 jako słuszną, to ustanowienie pełnomocnika pociągaloby za sobą swoistą sankcję pozbawienia strony prawa do zawiadamiania jej o terminach posiedzeń. Byłoby to także sprzeczne z założeniami nowego k.p.c., według których (art. 212) sąd jest nawet zobowiązany, „stosownie do okoliczności”, zwrócić stronom uwagę na celowość ustanowienia pełnomocnika procesowego.

Reasumując, na postawione pytanie należy udzielić następującej odpowiedzi:

Strona powinna być zawiadomiona przez sąd o terminie posiedzenia sądowego również wtedy, gdy ustanowiła pełnomocnika procesowego.

Karol Potrzebowski

#### Notka:

Niezawiadomienie strony o terminie posiedzenia sądowego (art. 148 k.p.c.) powoduje odroczenie rozprawy (art. 214 k.p.c.). *Red.*

## RECENZJE

Jan Winiarz: *Użytkowanie wieczyste*, Warszawa 1967, str. 334.

Wydana przez Instytut Nauk Prawnych PAN monografia Jana Winiarza pod powyższym tytułem zasługuje ze wszęch miar na uwagę nie tylko teoretyków, ale również praktyków prawa cywilnego.

Praca składa się jakby z dwóch części, z których pierwsza, obejmująca rozdziały od I do III, ma charakter ściśle naukowy. Autor prześledził rozwój pokrewnych instytucji od czasów rzymskich (w zmiennych ujęciach różnych prawodawstw) do współczesnych włącznie na tle istniejących w danych epokach różnorodnych formacji społeczno-ekonomicznych. Interesująca jest obserwacja występującego w tym okresie zjawiska kolejnego przyjmowania i odrzucania mniej lub więcej podobnych do siebie konstrukcji prawnych zliżonych do tzw. własności podzielonej, przy jednoczesnym posługiwaniu się powtarzającymi argumentami za i przeciw.

Taka długa historia tej instytucji (czy tych bliźniaczych instytucji) zdaje się jednak dowodzić istnienia jej trwałej potrzeby. Nic też dziwnego, że szuka się dla niej jakiegoś najwłaściwszego wyrazu prawnego zarówno u nas, jak i w innych państwach socjalistycznych, jak to na podstawie bogatych materiałów przedstawia autor. O trudnościach znalezienia dobrego rozwiązania świadczą m.in. poszukiwania w naszym ustawodawstwie. Przecież choćby tylko w ostatnim dwudziestoleciu mieliśmy już do czynienia z wieczystą dzierżawą, prawem zabudowy, wieczystym użytkowaniem (ale innego rodzaju niż z unormowanym w ustawie z 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach), własnością czasową i — ostatnio — z użytkowaniem wieczystym w dwóch wariantach.

Znalezienie jednak najwłaściwszej formy prawnej dopuszczającej w określonym zakresie korzystanie — głównie na potrzeby własności osobistej — z własności państwowej, która jako własność ogólnonarodowa ma szcze-

gólne, konstytucyjnie zagwarantowane znaczenie ustrojowe, jest sprawą bardzo trudną. Wymaga to prawidłowego ujęcia normatywnego, które umożliwi praktykę odpowiadającą założeniom aktualnej polityki gospodarczej. Stąd też godna jest podkreślenia przydatność wszechstronnego oświetlenia przez autora tej instytucji również w aspekcie historycznym i doktryny międzynarodowej, a w jeszcze większej mierze potrzeba dokładnego przeanalizowania jej aktualnego ujęcia prawnego na użytek praktyki.

Temu właśnie celowi — obok strony czysto doktrynalnej — poświęcona jest w dużej mierze druga część pracy, obejmująca rozdziały zatytułowane: pojęcie, charakter prawny i treść użytkowania wieczystego, źródła prawa użytkowania wieczystego, jego podmioty i przedmiot, uprawnienia i obowiązki wieczystego użytkownika, ochrona prawa użytkowania wieczystego oraz utrata i wygaśnięcie użytkowania wieczystego. Już wyliczenie tych tytułów poszczególnych rozdziałów pracy ilustruje szeroki zakres tematyki podjętej przez autora.

Materiał ten został opracowany bardzo starannie. Autor nie ogranicza się bynajmniej do zagadnień już podnoszonych w literaturze lub w orzecznictwie, ale porusza szereg nowych problemów, nie uchylając się od omawiania spraw dyskusyjnych, czy nawet spornych.

Dużą zaletą omawianej pracy jest rzeczowe oświetlenie postawionych zagadnień, co ułatwia czytelnikowi, choćby niezupełnie przekonanemu wywodami autora, orientację w danej problematyce.

Zanim przejdę do referowania poglądów autora na donioślejsze tematy, muszę przede wszystkim zaznaczyć, że utrudnił on sobie zadanie wyszedłszy z założenia, że *de lege lata* użytkowanie wieczyste należy do kategorii praw rzeczowych ograniczonych. Po-

wołuje się on w tym względzie na uzasadnienie projektu kodeksu cywilnego z 1962 r., gdzie powiedziano, że „z formalnego punktu widzenia użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym ograniczonym”. Ale to uzasadnienie odnosiło się do użytkownika wieczystego pod rządem wspomnianej wyżej ustawy z 14.VII.1961 r. W ujęciu kodeksu cywilnego prawo to zostało przecież formalnie odłączone od praw rzeczowych ograniczonych i unormowane jako prawo pośrednie między własnością a tamtymi prawami, przy czym jego treść jest bliższa prawu własności niż jakimkolwiek prawu rzeczowemu ograniczonemu. Widać to choćby z brzmienia art. 233 k.c., który definiuje użytkowanie wieczyste w sposób bardzo podobny do treści prawa własności w ujęciu art. 140 k.c. Przepisy art. 234 i 237 k.c. nakazują stosować do oddania terenu w użytkowanie wieczyste i do przeniesienia tego prawa nie przepisy dotyczące praw rzeczowych ograniczonych, lecz odpowiednio właśnie przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Z tego też powodu wpisuje się w księgach wieczystych użytkowanie wieczyste w tym samym dziale co własność. Zresztą autor — mimo swego założenia — sam idzie na ogół po linii odpowiedniego stosowania do tego użytkowania przepisów o własności nieruchomości, jak np. gdy rozważa stosowanie do użytkowania wieczystego przepisów prawa sąsiedzkiego, przepisów o zasiedzeniu lub przepisów o podziale nieruchomości. Dopiero gdy (ale raczej w charakterze wyjątku) wraca do swego założenia, że użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym ograniczonym, otrzymuje rozwiązanie zd. m. niezadowolające.

A oto w szkicowym ujęciu niektóre wywody autora.

Omawiając szczegółowo sprawę skutku prawnego uchylecia decyzji administracyjnej o przekazaniu tere-

nu państwowego w użytkowanie wieczyste już po zawarciu umowy notarialnej, autor wypowiedział się (str. 211) za odpowiednim stosowaniem w tym wypadku uchwały Całej Izby Cywilnej SN z 25.IV.1964 r. III CO 12/64 (OSNCP nr 12/64, poz. 244), która dotyczy decyzji administracyjnej stanowiącej przesłankę zawarcia umowy w wykonaniu ustawy z 28.V.1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych. Według tej uchwały uchylenie decyzji administracyjnej już po zawarciu umowy nie powoduje samo przez się nieważności umowy. Autor uważa, że to samo stanowisko należy zająć również, gdy chodzi o uchylenie decyzji o przekazaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

Stosując do użytkowania wieczystego, w myśl art. 237 k.c., odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności, autor, m. zd. słusznie, dopuszcza umowy o przeniesienie użytkowania wieczystego z zastrzeżeniem warunku lub terminu, a więc o skutkach wyłącznej obligacyjnych. Interesujące są również wywody (str. 227 i nast.) co do możliwości nabycia użytkowania wieczystego przez zasiedzenie. Kodeks cywilny w art. 234 i 237 mówi tylko o umowach, a więc o nabyciu pochodnym, wobec czego nie odnoszą się te przepisy do nabycia pierwotnego, jakim jest zasiedzenie. Autor, jak sądzę przekonywająco, dowodzi jednak dopuszczalności tej konstrukcji i potrzeby jej przyjęcia mimo niektórych zastrzeżeń, jeśli chodzi o zasiedzenie pozaksięgowe, ze względu na konstytutywną przesłankę wpisu w księdze wieczystej przy nabyciu użytkowania wieczystego. Podzielam ten pogląd, mimo że autor, wypowiadając go, polemizuje z pewnymi moimi wypowiedziami, które zresztą wyraziłem z zastrzeżeniami i których dzisiaj nie podzielam.

W dalszych wywodach autor, zasta-

nawiając się nad stosowaniem do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przepisów o podziale gospodarstw rolnych (str. 236), zdaje się prezentować pogląd, że podział fizyczny (pozasądowy) terenu poddanego użytkowaniu wieczystemu, stanowiącego nieruchomość rolną, nie wymaga decyzji administracyjnej zezwalającej na taki podział, a nawet podział ten nie podlega przepisom o normach obszarowych. Jednakże z przepisu art. 237 k.c., który do przeniesienia użytkowania (a podział jest przecież również formą przeniesienia) nakazuje stosować odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, wynika co innego. Pozasądowy więc podział gospodarstwa rolnego, prowadzonego na terenie państwowym oddanym w użytkowanie wieczyste, również wymaga — niezależnie od zgody organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium rady narodowej — decyzji właściwego organu do spraw rolnych.

Autor, dopuszczając w zasadzie jak najszerszy krąg potencjalnych podmiotów użytkowania wieczystego, czyni tutaj jeden wyjątek (wychodząc w tym właśnie wypadku ze swego założenia, że użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym ograniczonym). Uważa on mianowicie, że skoro — stosownie do art. 247 k.c. — ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeśli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej, to również i użytkowanie wieczyste, jeżeli z jakiegokolwiek powodu przejdzie na państwo, wygasa. Rozwiązanie takie — niezależnie od słuszności czy niesłuszności traktowania tego prawa jako ograniczonego prawa rzeczowego — byłoby trudne w praktyce do przyjęcia w nierezadkich zwłaszcza wypadkach, gdy na państwo przejdzie tylko udział we współużytkowaniu wieczystym. W danym wypadku chodzi zresztą z reguły tylko o stan przejściowy, są bowiem różne spo-

soby wyjścia państwa z tego współużytkowania bez komplikowania sprawy przez uznanie, że użytkowanie wieczyste tego jednego udziału, przypadnie państwu z mocy prawa, wygasa.

Zresztą, na szczęście, autor nie stosuje tej zasady bezwzględnie, gdy chodzi o własność odrębnych lokali w budynkach stojących na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym. Dopuszcza on bowiem przejście własności takiego lokalu na państwo bez wygaśnięcia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, mimo że są to prawa związane i że ich podmioty muszą być identyczne.

Dużo uwagi poświęca autor statusowi prawnemu budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego na jego terenie. Na str. 256 i nast. autor broni poglądu, że każdy taki budynek jest przedmiotem odrębnej własności bez względu na to, czy został wzniesiony przez użytkownika wieczystego zgodnie z umową lub też wbrew tej umowie. Nawiasem mówiąc, Sąd Najwyższy w uchwale z 8.VII.1966 r. III CZP 43/46 (OSNCP nr 12/66, poz. 211), opublikowanej już po oddaniu do druku recenzowanej pracy, przyjął odmienną tezę stwierdzając, że budynek wzniesiony przez jednego ze współużytkowników wieczystych wbrew przepisom umowy jest częścią składową nieruchomości i razem z nią przedmiotem użytkowania wszystkich współużytkowników wieczystych. Do orzeczenia tego autor napisał krytyczną głosę w OSPiKA z 1967 r. poz. 184.

Z problematyką powołanej uchwały SN z 8.VII.1966 r. wiąże się też omawiana dość szeroko przez autora pro-

blematyka wnoszenia przez współużytkownika wieczystego, będącego posiadaczem w dobrej wierze fizycznej części danego terenu, budynku. Autor rozpatruje to zagadnienie w świetle art. 231 § 1 i § 2 k.c., a więc — również i w tym wypadku — według przepisów o ochronie własności, a nie praw rzeczowych ograniczonych.

Szczególnie cenne (bo, o ile wiem, to nowe) są wywody autora o działaniu przepisów prawa sąsiedzkiego na sytuację prawną użytkowników wieczystych, zwłaszcza gdy chodzi o różne warianty przekroczenia przez tego użytkownika granicy użytkowanego terenu przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.), jak również w sprawach służebności gruntowych i rozgraniczenia.

Autor wypowiada się też za stosowaniem *per analogiam* przepisów o zrzeczeniu się własności nieruchomości (art. 179 k.c.) do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego.

Przytoczyłem fragmentarycznie niektóre tylko z wywodów autora w recenzowanej pracy, ale sądzę, że nawet taki skrócony przegląd poruszonych w niej zagadnień świadczy o wielkiej przydatności omawianej monografii również dla praktyków.

Na zakończenie jeszcze tylko jedna, lekko krytyczna uwaga. Autor jest świetnym stylistą, zdaje się posiadać dużą łatwość pisania. Wydaje się jednak, że ta łatwość powoduje chwilaми rozwlekłość wywodów ze szkodą dla ich przejrzystości. Sądzę, że dość poważne skróty wcale nie zmniejszyłyby bogatej treści tej pracy.

Stefan Breyer