

A. Rościszewski

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 20/4-5(220-221), 85-87

1976

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.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

PYTANIE:

W jaki sposób urząd miejski powinien na podstawie § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.V.1970 r. w sprawie oddawania nieruchomości, które przeszły na własność Państwa wskutek wyjazdu poprzednich właścicieli z kraju, członkom ich rodzin (Dz. U. Nr 13, poz. 119) ustanowić nieodpłatne użytkowanie wieczyste części zabudowanej parceli na terenie miasta, która to parcela przeszła na własność Państwa zgodnie z art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jednol.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159), jeżeli współwłaścicielami tej parceli są inni pozostali w kraju członkowie rodziny osób wymienionych w § 1 cyt. rozporządzenia.

W myśl § 1 cyt. na wstępie rozporządzenia nieruchomości, które przeszły na własność Państwa na podstawie art. 38 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r., mogą być oddawane na własność lub w użytkowanie wieczyste pozostałym w kraju członkom rodziny poprzednich właścicieli, z tym jednak zastrzeżeniem, że oddawanie na własność terenów wraz z zabudowaniami może mieć miejsce jedynie w gromadach (obecnie w gminach), w miastach natomiast teren ten może być oddany wyłącznie w wieczyste użytkowanie, a na własność mogą być oddane tylko budynki znajdujące się na danej parceli (§ 3 ust. 2 cyt. rozporządzenia).

Wątpliwości natury prawnej powstały w związku z wnioskiem o przekazanie części nieruchomości w nieodpłatne użytkowanie wieczyste z jednoczesnym nieodpłatnym przekazaniem własności domu jednorodzinnego, stanowiącego część składową tej nieruchomości; wniosek ten został zgłoszony przez pozostałych w kraju członków rodziny poprzednich właścicieli, będących współwłaścicielami nieruchomości w idealnych częściach (w drodze spadkobrania).

O ile nieodpłatne przekazanie własności samego budynku (bądź idealnej jego części stanowiącej obecnie współwłasność Skarbu Państwa) nie stwarzałoby żadnych trudności merytorycznych i formalnych, o tyle pozytywne załatwienie tego wniosku w obecnym stanie prawnym — zważywszy, że nikt nie może nabyć na własność części lub całości terenu państwowego (art. 128 § 1 k.c.) — nie wydaje się możliwe. Urząd miejski bowiem, chcąc wykonać dyspozycję § 1 cyt. rozporządzenia, zmuszony byłby przekazać część nieruchomości stanowiącej własność Państwa osobom fizycznym będącym współwłaścicielami pozostałej części, co doprowadziłoby do niedopuszczalnego z punktu widzenia prawa cywilnego zbiegu wieczystego użytkowania z prawem własności w stosunku do jednej i tej samej nieruchomości.

Zagadnienia tego nie można rozstrzygnąć również w drodze zniesienia współwłasności i wykupu przez urząd miejski części parceli należącej obecnie do właścicieli pozostałych w kraju. W wypadku takim bowiem Skarb Państwa, jako właściciel całej nieruchomości, nie mógłby przekazać całej tej parceli wnioskodawcom w wieczyste użytkowanie na zasadzie przepisów cyt. wyżej rozporządzenia, albowiem część tej parceli, nabytej uprzednio w drodze wykupu, przeszłaby na własność Państwa nie z mocy samego prawa na podstawie art. 38 cyt. ustawy, lecz w drodze zniesienia współwłasności; poza tym późniejsi użytkownicy, otrzymawszy od Państwa pewną kwotę stanowiącą równowartość wykupionej części parceli; ze względu na obowiązek urzędu miejskiego ustanowienia nieodpłatnego użytkowania wieczystego musieliby być zwolnieni od opłat za wieczyste użytkowanie, czyli eo ipso wzbogaciliby się niesłusznie kosztem Skarbu Państwa.

ODPOWIEDŹ:

1. Zgodnie z treścią art. 38 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 oraz z 1972 r. Nr 23, poz. 193) nieruchomości określone w omawianych przepisach prze-

chodzą z mocy samego prawa na własność Państwa, jeśli ich właściciele w związku z wyjazdem z kraju utracili lub utracą obywatelstwo polskie.

Na podstawie § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.V.1970 r. w sprawie oddawania nieruchomości, które przeszły na własność Państwa wskutek wyjazdu poprzednich właścicieli z kraju członkom ich rodzin (Dz. U. Nr 13, poz. 119), nieruchomości przejęte przez Państwo w trybie art. 38 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. mogą być nieodpłatnie oddawane na własność lub w użytkowanie wieczyste pozostałym w kraju członkom najbliższej rodziny poprzednich właścicieli. Przepis § 3 omawianego rozporządzenia stanowi, że ustanowienie nieodpłatnego użytkowania wieczystego może mieć miejsce wyłącznie w miastach wraz z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem własności domów i budynków położonych na tych terenach, natomiast tereny leżące w granicach dzisiejszych gmin mogą być nieodpłatnie oddawane na własność.

Z treści pytania wynika, że dotyczy ono nieruchomości miejskiej, stanowiącej powstałą w drodze dziedziczenia współwłasność między osobą, która wskutek wyjazdu za granicę utraciła obywatelstwo polskie, a pozostałymi w kraju członkami najbliższej jej rodziny. Poruszone w pytaniu zagadnienie prawne dotyczy zatem możliwości ustanowienia nieodpłatnego użytkowania wieczystego na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości w sytuacji, gdy uprawnienia rzeczowe jednego ze współwłaścicieli w związku z jego wyjazdem z kraju i utratą obywatelstwa polskiego, przeszły z mocy ustawy na rzecz Państwa.

2. Z przepisów art. 232 k.c. oraz art. 10, 11 i 12 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. wynika, że użytkowanie wieczyste może być ustanowione wyłącznie na gruntach (terenach) stanowiących własność państwową.

Istnienie współwłasności nieruchomości między Państwem a osobami fizycznymi powoduje, że całe zagadnienie wymaga przede wszystkim oceny z punktu widzenia art. 195 i dalszych k.c.

Istota współwłasności charakteryzuje się tym, że z jednej strony występuje prawo własności nieruchomości przysługujące niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom, z drugiej zaś strony mamy do czynienia z udziałami, które są indywidualnymi prawami należącymi wyłącznie do poszczególnych współwłaścicieli¹. Jeżeli zatem przedmiotem użytkowania wieczystego może być jedynie określony grunt (teren) państwowy, a nie wyrażone w ułamku prawo do idealnej, niepodzielnej jego części, to w konsekwencji nie można ustanowić użytkowania wieczystego na udziale Państwa we współwłasności nieruchomości².

Przy omawianiu powyższego zagadnienia warto wspomnieć o tym, że rysuje się tutaj pewnego rodzaju analogia do ustanowienia hipoteki, która zgodnie z zasadą jej niepodzielności wyrażoną w art. 210 prawa rzeczowego musi obciążać całą nieruchomość, a nie jej część, podobnie jak nie może przejść na rzecz państwa fizycznie wydzielona część budynku ze względu na to, że jego części składowe nie mogą być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych³.

Reasumując wydaje się, że w omawianej sprawie brak obecnie możliwości prawnych ustanowienia przez Państwo nieodpłatnego użytkowania wieczystego w trybie przepisów § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.V.1970 r.

3. Od chwili wejścia w życie nowej kodyfikacji materialnego prawa cywilnego datuje się szczególnie uprzywilejowana pozycja Państwa jako współwłaściciela nie-

1 Z. K. Nowakowski: Prawo rzeczowe, PWN 1969, str. 114.

2 Por. S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, wyd. III z 1975 r., str. 269; Kodeks cywilny — Komentarz (praca zbiorowa), wyd. z 1972 r. t. 2, str. 644.

3 Orzeczn. SN z dnia 6.XI.1964 r. I CR 235/64, OSNCP 1965, poz. 129.

ruchomości. Polega ona na tym, że od dnia 1.I.1965 r. w razie wystąpienia o zniesienie współwłasności przysługuje Państwu prawo wykupu pozostałej części nieruchomości przy odpowiednim zastosowaniu przepisów regulujących instytucję pierwokupu, przewidzianą w art. 29 i dalszych ustawy z dnia 14.VII.1961 r. W praktyce chodzi tutaj w szczególności o możliwość nabycia części nieruchomości nie stanowiącej własności Państwa za cenę przewidzianą przy realizacji prawa pierwokupu.

Podstawę prawną tego rodzaju działania stanowi art. XX lit. e ustawy z dnia 23.IV.1954 r. — przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94), który uzupełnia odpowiednią treścią nowego przepisu dawny art. 36 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. (obecnie art. 35 tekstu jednolitego z 1969 r.).

W konkretnym omawianym wypadku Państwo ma możność wystąpienia o zniesienie współwłasności i w trybie powołanych przepisów nabycia nieruchomości od pozostałych współwłaścicieli. Po przeprowadzeniu właściwego postępowania i uzyskaniu przez Państwo własności całej nieruchomości, odpadną przytoczone przeszkody natury formalnej i jeśli tylko nie staną temu na przeszkodzie szczególne normy prawne, to powstaną podstawy do ustanowienia na rzecz byłych współwłaścicieli użytkownika wieczystego.

W świetle przepisów cytowanego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.V. 1970 r. członkowie najbliższej rodziny osoby, która w związku z wyjazdem z kraju utraciła swój udział we współwłasności nieruchomości, uprawnieni do jego nieodpłatnego uzyskania od Państwa powinni być w części, odpowiadającej stosunkowi tego udziału do wielkości pozostałych udziałów, zwolnieni od opłat z tytułu ustanowienia użytkownika wieczystego.

Nie znając bliżej stanu faktycznego, trudno przesądzić czy wyjście ze współwłasności w drodze wykupienia przez Państwo pozostałych udziałów i ustanowienie na całej nieruchomości użytkownika wieczystego jest dla zainteresowanych osób odpowiednim załatwieniem sprawy, wydaje się jednak, że prawnie jest to właściwe jej rozwiązanie.

adw. A. Rościszewski

NOTATKI

Jak młodzi widzą i oceniają zawód adwokata

Ruchliwe Koło Zrzeszenia Prawników Polskich w Gliwicach organizuje od dwóch lat konkursy z zakresu wiedzy o prawie wśród młodzieży szkolnej szkół licealnych i techników zawodowych (klasy bezpośrednio przedmaturalne). Konkursy te cieszą się powodzeniem wśród młodzieży, są propagowane przez nauczycieli, a ich finał odbywa się publicznie w lokalu gliwickiego MPiK-u i gromadzi wielu ciekawych. Finaliści otrzymują nagrody ufundowane przez Koło ZPP, Zespoły Adwokackie w Gliwicach, Urząd Miejski w Gliwicach i in.

Dwa pierwsze etapy konkursu to odpowiedzi na pytania składane na piśmie, a trzeci etap — ustny — wzorowany jest na tzw. wielkiej grze w TV. Wśród pytań pisemnych umieściliśmy w obydwu ubiegłych latach takie pytanie: „Który