

Józef Szonert

Własność czasowa

Palestra 3/1(13), 39-57

1959

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.

JÓZEF SZONERT

adwokat

Własność czasowa

1. Prawo rzeczowe wprowadziło nie znaną dotychczas na ziemiach polskich instytucję własności czasowej.

Choć jest ona instytucją nową, jest właściwie niczym innym jak połączeniem dwóch, znanych jeszcze prawu rzymskiemu, instytucji prawa rzeczowego: emfiteuzy oraz superficies. Oczywiście przy połączeniu wprowadzono pewne innowacje, które zacierają obraz każdej z pierwotnych części.

Emfiteuza w Rzymie wykształciła się w następujących warunkach ekonomicznych. Rzym, dokonując podboju ówczesnego świata, celem pokrycia wydatków wojennych i ugruntowania swej władzy zabierał zazwyczaj podbitym narodom trzecią część gruntów. Imperium rzymskie nie mogło tych ziem zagospodarować i wobec tego oddawało je w posiadanie swoim obywatelom, lub nawet dawnym właścicielom, lecz z obowiązkiem opłacania czynszu. Kontrakty takie zawierano bądź na czas bardzo długi, np. 100 lat, bądź nawet na wieczne czasy. W umowach zastrzegano, że posiadacz obowiązany jest opłacać czynsz i nie pogarszać majątku, a w razie sprzedaży gruntu — właścicielowi przysługiwało prawo pierwokupu. W wypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu emfiteuta był obowiązany zapłacić pewną określoną kwotę — *laudemium*. Z biegiem czasu także osoby prywatne zaczęły zawierać umowy emfiteutyczne.

Emfiteuza odnosiła się do gruntów rolnych w najszerszym tego słowa znaczeniu, a więc również do łąk, lasów, ogrodów itp.

Grunty miejskie nadające się pod budowle oddawano w wieczyste lub długoletnie posiadanie. Instytucja ta nosiła nazwę *superficies*. W niej też było przewidziane płacenie czynszu, *laudemium* oraz prawo pierwokupu podobnie jak przy emfiteuzie.

W starożytności, przy mało rozwiniętej gospodarce rolnej i przy znacznej przewadze budynków drewnianych, obie te instytucje były korzystne dla stron. *Dominus directus* miał zapewniony czynsz z gruntów, których sam nie mógł zagospodarować, a emfiteuta nie musiał płacić ceny kupna.

W czasach feudalnych emfiteuza miała całkowitą rację bytu: *dominus directus* był feudałem.

W Polsce przedrozbiorowej emfiteuza była również szeroko stosowana. W roku 1775 postanowiono starostwa i królewszczyzny puszczać na lat 50 *jure emphiteutico*.¹ Po likwidacji zakonu Jezuitów, gdy dobra jego przeszły na rzecz Komisji Edukacyjnej, ta ostatnia celem zapewnienia sobie funduszów na szkolnictwo oddała dobra w emfiteuzę.²

Kodeks Napoleona wprowadził w art. 530 przepis stanowiący, że czynsz ustanowiony wieczystie z istoty swej ulega wykupowi. Wierzycielowi wolno było ustanowić warunki i zastrzeżenia wykupu, lecz termin, po upływie którego mógł nastąpić wykup czynszu, nie mógł przekraczać trzydziestu lat. W ten sposób kodeks Napoleona właściwie zabronił zawierania umów emfiteutycznych, sprowadzając emfiteuzę do długoletniej dzierżawy.

Po pierwszej wojnie światowej, w okresie inflacji, ustawa z dn. 26 listopada 1920 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 727) wstrzymała spłaty dzierżaw i czynszów wieczystych w dobrach państwowych na obszarze b. zaboru rosyjskiego. Dopiero po uregulowaniu systemu pieniężnego w dn. 30 grudnia 1924 r. ukazało się rozporządzenie Prezydenta o likwidacji państwowych czynszów wieczystych i dzierżaw wieczystych (Dz. U. Nr 118, poz. 1071).

Wykup czynszów prywatnych uregulowany został ustawą z dn. 28 marca 1933 r. o wykupie przez dzierżawców gruntów zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie (Dz. U. Nr 29, poz. 250).

W b. zaborze pruskim kodeks cywilny niemiecki w § 1012-1016 uregulował specjalną instytucję pod nazwą „prawo zabudowy”. W myśl tych przepisów każdy, a więc zarówno państwo, jak i osoba prywatna, mógł obciążyć swój grunt w ten sposób, że temu, na czyją rzecz obciążenie

¹ Jakób Glass: Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim, Warszawa 1921, str. 96.

² Walenty Dutkiewicz: Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim, Warszawa 1850, str. 216.

następuje, przysługuje pozbywalne, dziedziczne prawo własności budowli wzniesionych na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu.

Przepisy kodeksu cywilnego niemieckiego zostały znowelizowane rozporządzeniem z dn. 15 stycznia 1919 r. (Dz. Ustaw Rzeszy, str. 72). Moc tego rozporządzenia, które pierwotnie obowiązywało tylko w części b. zaboru pruskiego, rozciągnięta została na wszystkie ziemie tzw. b. dzielnicy pruskiej rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 26 kwietnia 1922 r. (Dz. U. Nr 34, poz. 280). Rozporządzenie to przyznało osobie, która miała prawo zabudowy, możliwość wykupu gruntu.

Podobnie uregulowana była sprawa zabudowy w b. zaborze austriackim na podstawie ustawy z dn. 26 kwietnia 1912 r. o prawie zabudowy (Dz. U. P. austr. Nr 86).

Jak z powyższego wynika, zarówno kodeks Napoleona, jak i ustawy pruskie i austriackie oraz polskie przepisy okresu międzywojennego zmierzały do zniesienia emfiteuzy czy też superficies.

2. Wkrótce po drugiej wojnie światowej dekret z dn. 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz. U. Nr 50, poz. 280) wprowadził na ziemi polskie instytucję prawa zabudowy, opartą jednak na innych zasadach. Jednocześnie dekret z dn. 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) wprowadził na obszarze stolicy prawo wieczystej dzierżawy. Dekret o prawie zabudowy obowiązywał bardzo krótko, został bowiem uchylony przez przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 321). Wieczysta dzierżawa gruntów na obszarze m. st. Warszawy została zastąpiona przez własność czasową stosownie do art. XXXIX wspomnianych przepisów wprowadzających prawo rzeczowe; poza tym dzierżawa wieczysta i emfiteuza zostały zniesione w całej Polsce na podstawie art. XXXVI tychże przepisów wprowadzających. Należy jednak dodać, że zniesienie emfiteuz i dzierżaw wieczystych nie jest całkowite, chociaż bowiem dotychczasowy właściciel użytkowy stał się właścicielem w pełni i został zwolniony od ograniczeń w zakresie swej możliwości rozporządzania nieruchomością, utrzymano mimo to obowiązek płacenia przez niego czynszu.

Zagadnienie prawa zabudowy (które to prawo może być zmienione przez umowę na własność czasową przewidzianą w prawie rzeczowym) zostało uregulowane przepisem art. XXXIX przepisów wprowadzających prawo rzeczowe tylko częściowo, albowiem przepis ten traktuje jedynie o prawie zabudowy ustanowionym na gruntach należących do Skarbu Państwa lub innych osób prawnych prawa publicznego, natomiast nie

nie mówi o prawie zabudowy, jakie mogło być ustanowione na gruntach osób prywatnych.

3. Prawo rzeczowe określa w art. 100 własność czasową w sposób następujący:

„§ 1. Przeniesienie własności nieruchomości przez Skarb Państwa albo przez związek samorządu terytorialnego lub inną osobę prawa publicznego może nastąpić z zastrzeżeniem, że z upływem oznaczonego terminu własność powróci samym przez się prawem do zbywcy.

§ 2. Termin powrotu nie może być krótszy niż lat trzydzieści ani dłuższy niż lat osiemdziesiąt. Jednakże w ostatnich pięciu latach przed upływem zastrzeżonego terminu termin ten może być przedłużony na okres nie przenoszący lat dwudziestu. Ponowne przedłużenia są dopuszczalne”.

W przepisach prawa rzeczowego regulujących przeniesienie własności mieści się m.i. art. 45, który głosi, że „przeniesienie własności nieruchomości nie może nastąpić z zastrzeżeniem warunku lub terminu, chyba że szczególny przepis stanowi inaczej”. Własność czasowa jest właśnie jednym z przewidzianych w art. 45 wyjątków.

Prawo rzeczowe przewiduje, kto może ustanowić własność czasową, nie natomiast nie wspomina o tym, kto może własność tę nabyć. Oczywiście nabywcą własności czasowej może być każda osoba fizyczna lub prawna.

Należy podkreślić, że na podstawie § 19 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 2 sierpnia 1949 r. w sprawie przekazywania nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. z 1949 r. Nr 47, poz. 354) przekazanie nieruchomości na własność, gdy posiadaczem jest Skarb Państwa, a nabywcą spółdzielnia, następuje na własność czasową. Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 10 lutego 1951 r. (Dz. U. Nr 10, poz. 77) stanowi, że rolnicza spółdzielnia produkcyjna otrzymuje grunty w użytkowanie bezterminowe.

Nabywanie własności czasowej następuje tylko na pewien ściśle określony czas. Z upływem oznaczonego terminu własność czasowa z mocy samego prawa wygasa, tak że uprawniony do powrotu nie potrzebuje dokonywać żadnej czynności prawnej, a w szczególności — występować z pozwem o ustalenie, że własność czasowa wygasła na skutek upływu terminu.

4. Należy się zastanowić nad tym, jakie prawa przysługują osobie, która nabyła nieruchomość z zastrzeżeniem powrotu? Art. 106 prawa rzeczowego głosi, że o ile sposób korzystania z nieruchomości, zbytej

z zastrzeżeniem powrotu, nie został w umowie określony, właściciel czasowy rozstrzyga sam o przeznaczeniu nieruchomości i może z niej korzystać jak właściciel nie ograniczony terminem, jednakże odpowiedzialny jest względem uprawnionego do powrotu za zniszczenia lub pogorszenia, będące następstwem rażącego naruszenia zasad prawidłowej gospodarki.

Instytucja własności czasowej jest częścią prawa rzeczowego i wobec braku wyraźnego zakazu niezbywalności, jaki występuje w art. 134 przy użytkowaniu rzeczy, właściciel czasowy może zbyć nieruchomość czy to pod tytułem darmym, czy obciążliwym. Również nieruchomość nabyta z prawem powrotu wejdzie w skład spadku po właścicielu czasowym.

W przeciwieństwie do emfiteuzy, w umowie o własność czasową nie można zastrzegać, że w razie sprzedaży lub darowizny właściciel czasowy obowiązany będzie zapłacić uprawnionemu do powrotu określoną kwotę. Taki warunek ograniczałby własność czasową. Nie jest on umową określającą sposób korzystania z nieruchomości, lecz ograniczałby możliwość rozporządzania.

Z tych samych względów nie można zabronić właścicielowi czasowemu obciążania nieruchomości nabytej z prawem powrotu.

Inaczej natomiast będzie się przedstawiało zagadnienie dopuszczalności dzierżawy lub najmu. Ponieważ zarówno najem, jak i dzierżawę należy uważać za sposób korzystania, przeto umowa o sposobie korzystania z nieruchomości nabytej z prawem powrotu może zabronić właścicielowi czasowemu wypuszczania nieruchomości w najem lub dzierżawę.

Umowa o sposobie korzystania z nieruchomości może bardzo szczegółowo określać sposób korzystania z nieruchomości, może wskazywać, w jaki sposób ma być uprawiana rola, jakie budynki mogą być wznoszone itp.

Umowa taka będzie oczywiście zaopatrzona w rygory, jakie pociągać będzie za sobą niewykonanie przez właściciela czasowego wszystkich lub niektórych jej postanowień. Rygory te mogą przewidywać, że niewykonanie określonych warunków umowy powodować będzie bądź obowiązek zapłacenia przez właściciela czasowego kary umownej, bądź też nawet przedterminowe rozwiązanie umowy o własność czasową. Ustanowienie własności czasowej jest umową cywilnoprawną, wobec czego — ze względu na cywilnoprawny charakter stosunku umownego — w razie uchybienia warunkom umowy przez właściciela czasowego Państwo nie będzie mogło dochodzić ewentualnej kary umownej czy też wykonania przed-

terminowego prawa powrotu nieruchomości w drodze administracyjnej, lecz w drodze procesu cywilnego.

Stosownie do art. 103 prawa rzeczowego roszczenia uprawnionego do powrotu, wynikające z umowy o sposobie korzystania z nieruchomości, mogą być ujawnione w księdze wieczystej. Na marginesie tego przepisu należy zwrócić uwagę, że prawo rzeczowe w art. 101 i 107 do przeniesienia własności nieruchomości z zastrzeżeniem powrotu bądź też do przeniesienia własności czasowej (zbycie przez dotychczasowego właściciela czasowego nieruchomości osobie trzeciej) wymaga wpisu do księgi wieczystej, w art. 103 mówi tylko o ujawnieniu w księdze wieczystej. Termin „ujawnienie w księdze wieczystej” jest pojęciem szerszym niż „wpis do księgi wieczystej”. Skoro więc art. 103 nie wymaga wpisu do księgi wieczystej, to wystarczy, że akt notarialny zawierający roszczenia uprawnionego do powrotu z umowy, dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości, będzie złożony do zbioru dokumentów prowadzonego przy księdze wieczystej (art. 12 prawa z 1946 r. o księgach wieczystych). Oczywiście roszczenia uprawnionego do powrotu mogą być zamieszczone we wpisie do księgi wieczystej, nie jest to jednak konieczne.

5. Prawo rzeczowe wprowadza przy własności czasowej rozróżnienie nieruchomości stanowiących działki budowlane od innych nieruchomości, a więc zarówno przeznaczonych na gospodarstwa rolne, jak i już zabudowanych.

Art. 105 prawa rzeczowego stanowi, że jeżeli nieruchomość zbyta z zastrzeżeniem powrotu jest w myśl umowy przeznaczona na zabudowę, to umowa powinna określać: 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót przez właściciela czasowego, 2) rodzaj budynków lub innych urządzeń oraz warunki ich wykonania i utrzymywania w należytych stanie, 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub innych urządzeń w czasie trwania własności czasowej, 4) rodzaj i wysokość świadczeń na rzecz uprawnionego do powrotu oraz sposób uiszczania, 5) wynagrodzenie, jakie uprawniony do powrotu ma uiścić właścicielowi czasowemu za budynki i inne urządzenia istniejące na nieruchomości w chwili wygaśnięcia własności czasowej.

Prof. Jan Wasilkowski jest zdania, że „jeżeli w myśl porozumienia między zbywcą i nabywcą nieruchomość jest przeznaczona na cele budowlane, umowa zbycia powinna regulować kwestie wymienione w art. 105 prawa rzeczowego (przepis ten stanowi *ius cogens*)”³.

³ Jan Wasilkowski: Własność według prawa rzeczowego. „Przegląd Notarialny” 1947, nr 1, str. 54.

W dziele zbiorowym pod tytułem „Prawo cywilne”⁴ zamieszczona została pod art. 105 prawa rzeczowego następująca teza: „Przepis niniejszy stanowi *ius cogens*. Roszczenia zbywcy wynikające z zastrzeżeń wymienionych w art. 105 pr. rz. mogą być ujawnione w księdze wieczystej (art. 103 pr. rz.). Pogląd ten wypowiedział J. Wasilkowski w artykule «Własność według prawa rzeczowego» („Przegląd Notarialny” 1/47/54)”.

Obydwa te poglądy nie wydają się słuszne. Art. 112 prawa rzeczowego stanowi, że w braku odmiennej umowy uprawniony do powrotu obowiązany jest uiścić właścicielowi czasowemu jedną czwartą część wartości budowli i innych urządzeń, istniejących na nieruchomości w chwili wygaśnięcia własności czasowej, chyba że chodzi o budowle lub urządzenia wzniesione wbrew postanowieniu umowy. Już samo porównanie przepisu tego artykułu z treścią art. 105 pkt 5 przemawia za tym, że przepisy art. 105 prawa rzeczowego należy raczej zaliczyć do przepisów *ius dispositivum*.

Jeżeliby się zajęło stanowisko, że art. 105 zawiera przepisy *ius cogens*, to w wypadku, gdy umowa przewidywałaby tylko bardzo ogólnie sposób utrzymywania budynków w należyтым stanie, należałoby dojść do wniosku, że nie czyni ona zadość przepisom art. 105 i wobec tego taka umowa o ustanowienie własności czasowej byłaby nieważna. Następnym argumentem przemawiającym przeciwko uznaniu przepisu art. 105 za *ius cogens* jest pkt 4 tego artykułu. Przy ustanowieniu własności czasowej zbywca z prawem powrotu zastrzega sobie stosownie do pkt 4 art. 105 rodzaj i wysokość świadczeń. Jeżeli to ma być *ius cogens*, to w takim razie niemożliwością byłoby, aby właściciel czasowy przy zawieraniu umowy zapłacił czynsz czy też świadczenia za cały okres własności czasowej.

Wreszcie przy traktowaniu art. 105 jako *ius cogens* mielibyśmy do czynienia z luką polegającą na braku w tym artykule sankcji na wypadek niewykonania zobowiązań przez właściciela czasowego. Skoro prawo rzeczowe pozostawia stronom swobodę przy określaniu skutków niewykonania zobowiązań, to oczywiście zobowiązania te nie mogą być zaliczone do przepisów *ius cogens*. Moim zdaniem przepis art. 105 prawa rzeczowego ma charakter informacyjny.

Należy również podkreślić, że wyliczenie zawarte w art. 105 nie jest wyczerpujące. Nic nie stoi na przeszkodzie temu, aby w umowie o własność czasową strony określiły sposób korzystania z nieruchomości tak,

⁴ Prawo cywilne pod red. W. Świącickiego. „Wydawnictwo Prawnicze” 1958, t. II, str. 194.

by właściciel czasowy nie miał prawa oddać nieruchomości w dzierżawę lub najem. Art. 105 pkt 2 jest w ogóle zbędny. Nie umowa stron decyduje o rodzaju budynków lub innych urządzeń oraz o warunkach ich wykonania, lecz organa administracji budowlanej.

Rygory, jakie będą stosowane w razie niewykonania zobowiązań przez właściciela czasowego, muszą być zawarte w umowie o ustanowienie własności czasowej. Rygory te mogą być różne, poczynając od kary umownej aż do przedterminowego powrotu nieruchomości. Gdybyśmy mieli tylko zawarowany w umowie obowiązek rozpoczęcia i zakończenia budowy domu w określonych terminach, byłby to przepis *lex imperfecta*. Bez rygoru przewidzianego w umowie uprawniony do powrotu nie miałby podstawy żądania od właściciela czasowego czy to kary umownej, czy też przedterminowego rozwiązania umowy.

Rozciągłość rygorów może być w zasadzie nieograniczona, bo od kary umownej aż do przedterminowego rozwiązania umowy. Jednakże przy ustalaniu rygorów trzeba mieć na względzie przepis art. 3 przepisów ogólnych prawa cywilnego, tzn. nie czynić ze swego prawa użytku naruszającego zasady współżycia społecznego. Moim zdaniem rygor przedterminowego rozwiązania umowy o własność czasową przy utrzymywaniu nieruchomości w nienależytym stanie byłby nieważny, jako sprzeczny z art. 3 p.o.p.c. Moim zdaniem rygor taki byłby również nieważny w wypadku uchybienia przez właściciela w terminowym płaceniu czynszu lub wypełnianiu świadczeń okresowych. Pogląd mój znajduje uzasadnienie w tezie orzeczenia IX Departamentu Senatu (S. IX. 3/1857), głoszącego, że „z powodu niepłacenia przez dzierżawcę wieczystego czynszu dzierżawa wieczysta rozwiązaniu ulegać nie może, lecz dominus directus jako wierzyciel czynszu może czynszu poszukiwać w drodze zwyczajnej egzekucji”.⁵

Wkładając na strony obowiązek wskazania w umowie między innymi rodzaju budynków, art. 105 będzie źródłem sporów. Umowa o własność czasową jest umową cywilnoprawną, a rodzaj budynku, jaki może być wzniesiony na danej nieruchomości, nie zależy od uznania umawiających się stron, lecz od przepisów prawa budowlanego. Może powstać taka sytuacja, że po określeniu rodzaju budynku w umowie o własność czasową organ administracji budowlanej dojdzie do przekonania, że budynek danego rodzaju nie może być wzniesiony na tej nieruchomości. Gdyby więc nawet strony określiły rodzaj budynku zgodnie z art. 105, to w rzeczywistości nie będzie to miało znaczenia decydującego, gdyż w tej ma-

⁵ J a k ó b G l a s s, op. cit. str. 97.

terii decydujące będą oczywiście bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego.

Podobne uwagi nasuwają się przy obowiązku utrzymywania budynku w należyтым stanie. Rozporządzenie Prezydenta z dn. 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. z 1939 r. Nr 34, poz. 216 z późniejszymi zmianami) wkłada na organa budowlane obowiązek czuwania, aby właściciel budynku utrzymywał go w stanie dobrym, czysto i porządkie. Czy wobec tego uprawniony do powrotu będzie mógł żądać kary umownej bądź też przedterminowego rozwiązania umowy na skutek nienależytego utrzymywania budynku, jeżeli organa budowlane nie stwierdzą uchybień?

Warto nadmienić, że b. Najwyższy Trybunał Administracyjny w wyroku z dn. 2 marca 1938 r. L. rej. 3652/36 (O.P.A. 97 A/39) zajął stanowisko, że „momentem decydującym o należyтым czy nienależyтым utrzymaniu budynku jest to, czy stwierdzono zaniedbanie w utrzymaniu budynku, a więc w zakresie dostępnym wpływem właściciela, czyli zależnym od jego woli”.

6. W zamian za przeniesienie własności z prawem powrotu właściciel czasowy może zapłacić jednorazową cenę lub też zobowiązać się do płacenia czynszu i spełniania innych świadczeń okresowych. Pogląd, że właściciel czasowy może zapłacić jednorazową cenę i być zwolniony od płacenia czynszu czy też świadczeń okresowych, opieram na sformułowaniu art. 104. Przepis ten zawiera normę fakultatywną, głosi bowiem: „Jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości z zastrzeżeniem prawa powrotu nabywca zobowiązał się płacić czynsz (...)”. Taka redakcja tego artykułu daje mi podstawę do twierdzenia, że nabywca może jednorazowo zapłacić cenę za nieruchomość bądź też czynsz może być przedmiotem darowizny. Pogląd, że umowa o ustanowienie własności czasowej może być działana pod tytułem darmym, opieram na zdaniu prof. Jana Wasilkowskiego.⁶ Moim jednak zdaniem organa państwowe działające w imieniu Państwa (jedynej osoby, która może ustanowić własność czasową) nie są władne czynić darowizn. Inną sprawą jest ustanawianie własności czasowej na terenie m. st. Warszawy, gdzie czynsz jest symboliczny, ponieważ ustanowienie to ma charakter odszkodowania za wywłaszczony grunt.

Jeżeli w umowie zastrzeżony jest czynsz, musi być oczywiście podana jego wysokość oraz terminy płatności. To samo stosuje się do świadczeń okresowych.

⁶ Jan Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957, str. 185.

Należy się zastanowić nad tym, czy czynsz ten będzie stały czy też będzie mógł być zmieniany przez uprawnionego do powrotu. Ponieważ własność czasowa jest umową cywilnoprawną, przeto wysokość czynszu nie może ulegać zmianie bez zgody drugiej strony. Nie mamy wprawdzie orzecznictwa w tym przedmiocie co do własności czasowej, znane jest jednak w materii emfiteuzy interesujące orzeczenie Departamentu Kasacyjnego b. Senatu rosyjskiego nr 16 z 1911 r. Teza tego orzeczenia jest następująca: „W stosunkach wieczysto-czynszowych opłata coroczna jako opłata in recognitionem domini directi nie ulega wahaniom odpowiednio do zmian, jakie mogły nastąpić w wartości i dochodowości nieruchomości czynszowej, jeżeli w samej umowie wysokość czynszu nie była uzależniona od wartości lub dochodowości gruntu”.

Zachodzi wobec tego potrzeba zastrzeżenia w umowie, że wysokość czynszu lub świadczeń okresowych będzie mogła ulegać zmianie w wypadkach szczegółowo wymienionych. Zgodnie z art. 3 ust. 1 lit. a dekretu z dn. 27 lipca 1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych (Dz. U. Nr 45, poz. 332) czynsz może być określony według innego niż pieniądz miernika wartości.

Niepłacenie czynszu czy też niewykonywanie świadczeń okresowych pociągać będzie za sobą skutki przewidziane w umowie. Zgodnie z art. 282 k.z. czynsz czy świadczenia okresowe ulegać będą przedawnieniu z upływem lat pięciu. Dochodzenie czynszu będzie się mogło odbywać wyłącznie w drodze procesu cywilnego.

7. Art. 100 ust. 2 prawa rzeczowego przewiduje, że w ostatnim pięcioletniu przed upływem zastrzeżonego terminu powrotu termin ten może być przedłużony na okres nie przekraczający dwudziestu lat, przy czym dopuszczalne są ponowne przedłużenia. Należy jednak podkreślić, że zarówno pierwsze, jak i ponowne przedłużenia są dopuszczalne tylko wtedy, gdy prawo powrotu przysługuje Państwu.

Prawo powrotu jest zbywalne i Państwo może sprzedać je zarówno osobie prawnej prawa administracyjnego, jak i innej osobie prawnej lub fizycznej. W wypadku takiej sprzedaży właściciel czasowy może skorzystać z prawa pierwokupu, chyba że kupującym jest Skarb Państwa lub inna osoba prawa administracyjnego (art. 109 prawa rzeczowego). Wykonanie prawa pierwokupu odbywać się będzie stosownie do art. 345 — 351 k.z.

Przewidziane w art. 109 prawa rzeczowego prawo pierwokupu stanowi jedyne przysługujące właścicielowi czasowemu prawo do wykupu własności czasowej, w żadnym bowiem innym wypadku właściciel czasowy

nie może się domagać, aby się stał pełnoprawnym właścicielem. Jeszcze raz trzeba podkreślić, że to prawo pierwokupu (iluzoryczne wobec treści art. 347 k.z.) przysługuje właścicielowi czasowemu tylko wtedy, gdy prawo powrotu zostanie sprzedane osobie fizycznej albo osobie prawnej prawa cywilnego lub handlowego, a więc spółdzielni, spółce z ograniczoną odpowiedzialnością czy spółce akcyjnej.

Jeżeli Państwo sprzeda prawo powrotu osobie fizycznej czy osobie prawnej prawa cywilnego lub handlowego, dalsze przedłużenie terminu powrotu nie może nastąpić (art. 110 prawa rzeczowego). Z upływem zastrzeżonego terminu powrotu nabywca tego prawa stanie się zatem właścicielem nieruchomości.

Wobec tego może powstać taki wypadek, że do jednej nieruchomości będą miały prawa dwie osoby fizyczne: jedna jako *dominus directus*, a druga jako *dominus utilis*. Taki stan rzeczy będzie bardzo przypominał emfiteuzę.

Należy podkreślić, że prof. Jan Wasilkowski⁷ twierdzi: „Prawo powrotu jest ograniczonym prawem rzeczowym, którym uprawniony może rozporządzać na zasadach ogólnych. Ustawa nie przewiduje żadnych ograniczeń w tym względzie. Jednakże zbycie lub obciążenie prawa powrotu stanowiło możliwość tylko teoretyczną już w okresie unifikacji prawa cywilnego. W obecnych naszych stosunkach gospodarczych jest ono wypadkiem nieprawdopodobnym, skoro prawo powrotu może przysługiwać tylko państwu. Toteż przepisy art. 109 i 110 prawa rzeczowego dotyczące rozporządzeń prawem powrotu należy uznać za bezprzedmiotowe”.

Pogląd powyższy nie wydaje się uzasadniony. Treść ustawy jest wyraźna i dopuszcza zbycie prawa powrotu. Ponadto skoro prof. Wasilkowski zajmuje stanowisko, że prawo powrotu jest ograniczonym prawem rzeczowym, to w wypadku niemożności zbywania lub obciążania tego prawa jakie pozostaną atrybuty? Przecież z chwilą realizacji prawa powrotu Państwo nie ustąpi pierwszeństwa dla hipotek, jakie ewentualnie ustanowi właściciel czasowy. Do prawa powrotu nie stosuje się przedawnienia przewidzianego w art. 128 prawa rzeczowego. Jeśli więc odrzuci się możliwość zbycia lub obciążenia prawa powrotu, to w takim razie nie będzie można powiedzieć, że jest to nawet szczególne ograniczone prawo rzeczowe.

8. Z upływem terminu zastrzeżonego w umowie własność czasowa wygasa *ipso iure*. Osoba, której przysługuje prawo powrotu, będzie musiała,

⁷ Jan Wasilkowski: *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, str. 186.

o ile nie umówiono się inaczej, zapłacić dotychczasowemu właścicielowi czasowemu jedną czwartą część wartości budowli i innych urządzeń, istniejących w chwili wygaśnięcia własności czasowej. Z treści art. 112 § 1 prawa rzeczowego wynika, że dotychczasowy właściciel czasowy do chwili wypłacenia mu odszkodowania nie może być wyrugowany z nieruchomości. Ponadto wyrugowanie dotychczasowego właściciela czasowego z nieruchomości będzie niemożliwe ze względu na to, że przysługuje mu prawo zatrzymania na podstawie art. 218 k.z.

Ponieważ z reguły w interesie byłego właściciela czasowego będzie leżało, aby wartość budynków została oszacowana na sumę możliwie najwyższą, uprawniony zaś do powrotu będzie domagał się ustalenia jak najniższej wartości, przeto wyniknie spór. Spór ten będzie musiał być rozstrzygnięty przez sąd cywilny po dokonaniu oszacowania przez biegłych.

Zamieszczony w art. 112 § 1 prawa rzeczowego warunek, że uprawniony do powrotu obowiązany jest zapłacić tylko za te budynki, które zostały wzniesione zgodnie z umową, może być również przedmiotem sporu, jeśli budynki zostały wzniesione wbrew umowie lub umowa o takich budynkach milczy (np. garaż, o którym nie było mowy w umowie, lecz który został wybudowany zgodnie z zatwierdzonymi planami budowlanymi).

9. Właściciel czasowy może obciążyć swoje prawa na rzecz wierzycieli. Z chwilą wygaśnięcia własności czasowej wierzyciele, którzy byli zabezpieczeni przez hipoteki, tracą je z samego prawa, uzyskując w zamian za to z mocy art. 112 § 2 prawa rzeczowego ustawowe prawo zastawu na roszczeniu do odszkodowania.

Przed wygaśnięciem prawa własności czasowej wierzyciele mogli kierować egzekucję do własności czasowej stosownie do przepisów art 745 — 747 k.p.c.

Jeżeli prawo powrotu będzie przysługiwało osobie fizycznej albo prawnej prawa cywilnego lub handlowego, to oczywiście będzie ono mogło być obciążone długami — hipotekami. Wierzyciel uprawnionego do powrotu będzie mógł skierować egzekucję zarówno do czynszu, jak i do samego prawa powrotu, a to stosownie do przepisów art. 636 — 661 k.p.c.

10. Może powstać kwestia, czy właściciel czasowy władny jest na podstawie art. 60 prawa rzeczowego zrzec się prawa własności czasowej? Moim zdaniem na pytanie to należy odpowiedzieć twierdząco. Przez określony czas właściciel czasowy ma prawo rzeczowe — własność. Pomiędzy stronami zachodzi stosunek prawa rzeczowego, a nie prawa zobowiązaniowego (właścicielowi czasowemu przysługuje własność, a uprawnionemu

do powrotu — ograniczone prawo rzeczowe¹⁾. Skoro art. 100 prawa rzeczowego stanowi, że następuje przeniesienie własności, wypływa z tego logiczny wniosek, że właściciel czasowy może również zrzec się tej własności.

Wprost przeciwne stanowisko zajął Domański.⁶ Domański twierdzi, że „przepis art. 60 prawa rzeczowego nie może mieć zastosowania do własności czasowej z uwagi na to, iż własność ta powstaje na skutek umowy stron, która może być rozwiązana tylko za zgodą obu stron, a nie jednostronnie”.

Moim zdaniem pogląd Domańskiego jest niesłuszny. Udowodnią to następujące przykłady. Po zawarciu umowy, lecz przed przystąpieniem do budowy domu, organa administracji budowlanej postanowiły, że dana nieruchomość nie może być zabudowana, lecz ma służyć za zieleniec. Zgodnie z umową właściciel czasowy ma płacić czynsz lub wypełniać świadczenia okresowe. Czy w takim wypadku właściciel czasowy nie może skorzystać z przepisu art. 60 prawa rzeczowego? Drugi przykład: w umowie o własność czasową ustalony został czynsz czy świadczenia zbyt wygórowane. Czy i w tym wypadku właściciel czasowy nie może zrzec się własności?

Prof. Wasilkowski w cytowanej już wyżej pracy swej „Prawo rzeczowe w zarysie” pisze, że „nabywca nieruchomości, której własność została przeniesiona na oznaczony okres czasu, uzyskuje własność ograniczoną co do czasu trwania, lecz pełną w zasadzie co do treści”. Z poglądu tego również należy wysnuć wniosek, że właściciel czasowy ma prawo zrzeczenia się własności nieruchomości.

Prof. Wasilkowski słusznie zaznacza, że ta pełna treść jest pełna „w zasadzie”, gdyż umowa określająca sposób korzystania z nieruchomości może pełnię treści ograniczyć w poważnym stopniu.

11. Przeniesienie własności nieruchomości następuje z mocy samej umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 43 i 46 prawa rzeczowego). Inaczej jest przy przeniesieniu prawa własności nieruchomości z prawem powrotu. Do przeniesienia własności nieruchomości z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy potrzebny jest wpis do księgi wieczystej (art. 101 prawa rzeczowego). Przy ustanowieniu własności czasowej mamy więc dwa warunki: 1) akt notarialny i 2) wpis do księgi wieczystej. Ponieważ pomiędzy datą aktu notarialnego a dokonaniem wpisu

⁶ Ludwik Domański: Nowy ustrój hipoteczny w ujęciu porównawczym dla obszaru kodeksu Napoleona. „Przegląd Notarialny” z 1947 r. nr 4, str. 295.

do księgi wieczystej upływa teoretycznie 7 dni (art. 41 prawa o księgach wieczystych), a praktycznie znacznie dłuższy okres, przeto dopiero data wpisu do księgi wieczystej rodzi powstanie własności czasowej. Wpis do księgi wieczystej przy własności czasowej ma znaczenie konstytutywne, a nie deklaratoryjne. Bez wpisu do księgi wieczystej nie ma własności czasowej, tak jak i bez wpisu nie ma hipoteki.

Wydaje się dziwne, że sprzedaż dużego domu wraz z gruntem wszędzie w Polsce, z wyjątkiem m. Warszawy, następuje na mocy samego aktu notarialnego, który przenosi własność, a sprzedaż z prawem powrotu małej działki budowlanej musi być dokonana dopiero przez wpis do księgi wieczystej.

Z konieczności dokonania wpisu do księgi wieczystej płynie wniosek, że umowa własności czasowej może być zawarta jedynie wtedy, gdy dla nieruchomości jest założona księga wieczysta. Ponieważ art. LIV przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych stanowi, że księgi hipoteczne (gruntowe, wieczyste) sprzed 1 stycznia 1947 r. stają się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu prawa rzeczowego, przeto w razie istnienia tych starych ksiąg hipotecznych czy gruntowych nie ma konieczności zakładania nowych ksiąg wieczystych. Trzeba jednak podkreślić, że nie można ustanowić prawa własności czasowej, gdy istnieje tylko zbiór dokumentów; art. LX § 1 cytowanych przepisów wprowadzających uznaje to wyraźnie za niedopuszczalne.

Również wtedy, gdy właściciel czasowy zbywa swe prawa, musi być — oprócz aktu notarialnego — dokonany wpis do księgi wieczystej.

Następnym warunkiem przy ustanowieniu własności czasowej jest to, że nieruchomość nie może być obciążona prawami osób trzecich (art. 102 § 1). Jedynym wyjątkiem jest obciążenie służebnościami gruntowymi (art. 102 § 2).

Należy zaznaczyć, że przepis art. 102 § 1 prawa rzeczowego nie wchodzi w rachubę w zakresie, w jakim obowiązuje ustawa z dn. 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz. U. Nr 52, poz. 270), która głosi w art. 4 ust. 2: „Przepisów art. 102 § 1 prawa rzeczowego nie stosuje się w przypadkach przeniesienia własności na podstawie przepisów ust. 1.” Ustawa z r. 1947 nie dotyczy jednak budownictwa jednorodzinnego, a więc podstawowej sfery stosunków w dziedzinie budownictwa niepaństwowego. Trzeba więc będzie badać, czy przeniesienie własności następuje na podstawie cytowanej wyżej ustawy z dn. 3 lipca 1947 r. czy też na innej podstawie. Jeśli nie będzie wchodziła w rachubę ustawa

z dn. 3 lipca 1947 r., to w razie istnienia obciążeń nie będzie można ustanowić własności czasowej.

Jeżeli strony przy ustanowieniu własności czasowej ustaliły sposób korzystania z nieruchomości, to roszczenia wynikające z tej umowy mogą być ujawnione w księdze wieczystej (art. 103). Należy podkreślić, że nie wymaga się tu wpisu do księgi wieczystej, lecz wystarczy ujawnienie w księdze wieczystej.

Na zabezpieczenie płacenia czynszu lub wykonywania świadczeń okresowych właściciel czasowy obowiązany jest ustanowić na nieruchomości odpowiedni ciężar realny (art. 104). Należy jednak podkreślić, że umowa może zwolnić właściciela od obowiązku ustanowienia ciężaru realnego (*ibidem*).

Na pytanie, czym jest „prawo powrotu”, znajdujemy odpowiedź w art. 108 prawa rzeczowego, który głosi, że „prawo powrotu, zastrzeżone na rzecz zbywcy nieruchomości, uważane jest za prawo rzeczowe ograniczone”. Sformułowanie tego artykułu, a w szczególności zamieszczenie słowa „uważane jest”, daje podstawę do twierdzenia, że jeśli prawo powrotu jest prawem rzeczowym ograniczonym, to w każdym razie szczególnym. Zakres tego prawa może być w praktyce bardzo mały lub też bardzo szeroki. Może obejmować tylko samo prawo do powrotu, ale może też obejmować zakaz pod adresem właściciela czasowego, dotyczący wypuszczania nieruchomości w najem czy dzierżawę.

12. Instytucja własności czasowej jest prawem bardzo elastycznym, daje stronom bardzo dużą swobodę przy regulowaniu ich stosunków.

W okresie prac unifikacyjnych nad prawem rzeczowym instytucja własności czasowej była oceniona zarówno przez prof. Jana Wasilkowskiego⁹, jak i przez prof. Seweryna Szera¹⁰ jako „prywatno-prawna forma produkcyjnej eksploatacji gruntów należących do Państwa lub innych osób prawa publicznego, które nie są tym podmiotom potrzebne do bezpośredniego wykonywania ich zadań”. Innymi słowy, własność czasowa miała zaspokajać potrzeby na bardzo drobnym odcinku życia gospodarczego, dawać podstawę do zagospodarowania gruntów, które chwilowo nie są potrzebne Państwu. Taki pogląd mógł być słuszny nawet przy wprowadzeniu własności czasowej gruntów w m. st. Warszawie.

⁹ Jan Wasilkowski: Własność ograniczona terminem w projekcie prawa rzeczowego, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1946, nr 8, str. 7 i n.

¹⁰ Seweryn Szer: Nowe prawo rzeczowe, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1946, nr 9 i 10, str. 23 i n.

Prof. Jan Wasilkowski¹¹ stwierdza: „Gdy chodzi o odstępowanie gruntów państwowych na cele nie związane z indywidualnym budownictwem, własność czasowa okazała się instytucją nieprzydatną”. Innymi słowy, własność czasowa nie zdała egzaminu na gruntach rolnych. W projekcie kodeksu cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej¹² własność czasowa w ogóle nie znalazła miejsca: zamiast własności czasowej projekt ten wprowadza użytkowanie terminowe lub bezterminowe nieruchomości państwowej z przeznaczeniem gruntu na budowę domu jednorodzinnego. Takie użytkowanie może być przeniesione wraz z prawem własności domu.¹³

Na stanowisku autorów projektu kodeksu cywilnego stało również ustawodawstwo, czego dowodem był nie obowiązujący już dekret z dn. 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez Państwo nieruchomości rolnej na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych (Dz. U. Nr 49, poz. 326). W myśl art. 2 i 3 tego dekretu położone w miastach i osiedlach o charakterze miejskim: 1) jednorodzinne domy mieszkalne z zabudowaniami gospodarczymi i przylegającymi bezpośrednio podwórzami, ogrodami lub sadami, o ile nie stanowią nieodłącznej części gospodarstwa rolnego, oraz 2) działki ziemi o powierzchni nie przekraczającej 1 000 metrów kw., przeznaczone na cele indywidualnego budownictwa domów jednorodzinnych i położone na terenach w tym celu wydzielonych — mogły być odstępowane w trybie dzierżawy lub w wyjątkowych wypadkach w drodze sprzedaży budynków z jednoczesnym odpłatnym ustanowieniem użytkowania jako prawa wieczystego na gruncie, na którym budynki się znajdują, a nie zabudowane działki mogły być zbywane w trybie ustanowienia odpłatnego użytkowania jako prawa wieczystego z zastrzeżeniem w umowie przeznaczenia działki pod budowę domu jednorodzinnego.

W świetle tego dekretu i projektu kodeksu cywilnego PRL wydawało się, że instytucja własności czasowej jest właściwie uchylona. Tymczasem rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 28 marca 1957 r. w sprawie przekazywania przez Państwo domów mieszkalnych na własność spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 21, poz. 103) wraca do własności

¹¹ Jan Wasilkowski: „Prawo rzeczowe w zarysie”, Warszawa 1957, str. 179.

¹² Projekt kodeksu cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, „Wydawnictwo Prawnicze” 1954.

¹³ Por. art. 222 § 1 i 224 projektu kodeksu cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (wersja II, „Wydawnictwo Prawnicze” 1955).

czasowej, stanowiąc w § 2, że „domy mieszkalne wraz z gruntami, na których zostały wybudowane, przekazuje się (spółdzielni) na własność czasową z zastrzeżeniem ich powrotu do Państwa po upływie 80 lat” (charakterystyczne jest tu wprowadzenie terminu 80 lat jako jedyne).

Własność czasowa odniosła całkowite zwycięstwo w ustawie z dn. 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132), która to ustawa uchyliła cytowany wyżej dekret z dn. 10 grudnia 1952 r. (art. 21). Ustawa ta stanowi, że działki budowlane oraz małe domki sprzedaje się j e d y n i e na własność czasową.

Prof. Jan Wasilkowski¹⁴ dochodzi do wniosku, że projekt kodeksu cywilnego PRL powinien być uzupełniony działem traktującym o własności czasowej i zamieszcza w tym artykule projekt przepisów o własności czasowej. Nowy ten projekt nie różni się w zasadzie w swej treści od art. 100 — 112 prawa rzeczowego. Zmiany, jakie moim zdaniem zasługują na podkreślenie w tym nowym projekcie, są następujące: 1) znosi się ciężary realne, a roszczenia wynikające z umowy o sposobie korzystania z nieruchomości, jak i zapłata czynszu czy świadczeń mogą być objęte treścią prawa powrotu, jeżeli zostaną wpisane w księdze wieczystej, 2) treść art. 105 zostaje zmieniona w ten sposób, że umowa o własność czasową powinna określać pod nieważnością (a więc *ius cogens*) wszystkie punkty dotychczasowego art. 105, roszczenia zbywcy wynikające z tego tytułu objęte są treścią prawa powrotu i podlegają z urzędu ujawnieniu we wpisie tego prawa, 3) wprowadza się przepis, zgodnie z którym uprawniony do powrotu może sprzeciwić się działaniom i zaniechaniom właściciela czasowego, który jest odpowiedzialny względem uprawnionego do powrotu za zniszczenie lub pogorszenie nieruchomości.

W ten sposób instytucja własności czasowej mająca załatwiać drugo- lub nawet trzeciorzędne potrzeby społeczne stała się instytucją, która będzie regulowała sprawy nader istotne dla obywateli: ich własność osobistą.

Wobec tego trzeba się zastanowić nad własnością czasową nie tylko z punktu widzenia prawnego, lecz i ekonomicznego.

13. Z punktu widzenia prawnego stwierdzić należy, że własność czasowa okazuje się w praktyce instytucją bardzo skomplikowaną. Przed sporządzeniem aktu notarialnego trzeba: 1) uzgodnić z organami ad-

¹⁴ Jan Wasilkowski: Własność czasowa *de lege lata* i *de lege ferenda*, „Nowe Prawo” 1957, nr 6, str. 3—13.

ministracji budowlanej nie tylko teren, na którym mają być wznoszone domki jednorodzinne, lecz i ich rodzaj, a więc właściwie trzeba wykonać plan zabudowy danej dzielnicy, 2) trzeba wykreślić obciążenia z księgi wieczystej, bądź też 3) trzeba założyć księgę wieczystą.

Księgi wieczyste dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa mogą być zakładane tylko na żądanie (art. XIX § 2 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych). Przed dniem 1.I.1947 r. na terenie mocy obowiązującej kodeksu Napoleona dla nieruchomości stanowiących własność Państwa księgi hipoteczne nie były zakładane.

Wydaje się, że te trzy warunki nie są trudne do spełnienia, w rzeczywistości jednak stan rzeczy jest taki, że do dnia 1 września 1958 r. w Wydziale III Ksiąg Publicznych Sądu Powiatowego dla m. st. Warszawy-Pragi, prowadzącym księgę wieczystą dla obszaru stolicy oraz dla 5 powiatów podwarszawskich, nie dokonano w księgach wieczystych ani jednego wpisu własności czasowej. A jednak zarówno osoby fizyczne, jak i spółdzielnie budują w Warszawie, nikt nie ma aktu notarialnego czy wpisu do księgi wieczystej, wszystko zaś odbywa się na podstawie pism właściwego wydziału Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy. Własność czasowa jest instytucją prawa cywilnego, wobec więc niezachowania formy notarialnej (nie mówiąc już o wpisie do księgi wieczystej) wszystkie te pisma Prezydium RN m. st. Warszawy nie czynią zadość przepisom prawa i mogą jedynie być podstawą do żądania odszkodowania. Po jedenastu latach istnienia instytucji własności czasowej takiego stanu prawnego nie można uznać za zadowalający.

Własność czasowa jak każda instytucja ma swoje dodatnie i ujemne skutki ekonomiczne.

Do dodatnich należy zaliczyć następujące: 1) Państwo nie wyzbywa się gruntów jako składnika majątku ogólnonarodowego; 2) przez wyznaczenie stosunkowo niskiego czynszu Państwo umożliwi ludziom pracy nabycie gruntu na okres od 30 do 80 lat.

Z ujemnych stron ekonomicznych wysuwają się na plan pierwszy następujące:

- 1) Powstaje zagadnienie, czy znajdują się chętni, którzy przyjmą na siebie obowiązek wybudowania domu w ściśle określonym terminie — pod rygorem utraty wyłożonych pieniędzy w razie uchybienia terminu. Jeśli to mają być pracownicy najemni, będą się liczyli z ewentualnością, że w razie choroby lub nieszczęśliwego wypadku nie będą mogli wykończyć budowy i wówczas stracą poczynione nakłady. Jeśli nawet budowa będzie prowadzona przy wydatnej

pomocy kredytowej Państwa, właściciel czasowy musi się liczyć z tym, że będzie musiał przez cały czas płacić oprócz podatków jeszcze i czynsz, nie mówiąc o kosztach konserwacji budynku.

- 2) Dalsza kwestia: czy znajdują się chętni, którzy wybudują dom, będą go należycie konserwować i z chwilą nadejścia terminu powrotu otrzymają tylko jedną czwartą część wartości budynku, a więc poniosą stratę w wysokości 75%? Na to pytanie można odpowiedzieć, że przecież strony mogą się umówić, iż z chwilą realizacji prawa powrotu właściciel czasowy otrzyma pełną wartość budynków. W takim jednak razie przez ustanowienie własności czasowej Państwo nic nie zyska, lecz tylko straci.
- 3) Bezsporne jest, że budynki będą musiały być wznoszone z materiałów trwałych. Wobec tego przy należytej konserwacji budynek taki będzie mógł służyć o wiele dłużej niż 30 — 80 lat. Dopiero w ostatnim pięcioleciu może nastąpić przedłużenie terminu prawa powrotu. Oczywistą jest rzeczą, że w ostatnich latach przed ewentualnym przedłużeniem terminu właściciel czasowy wstrzyma się od dokonywania kapitalnych remontów, będzie się bowiem liczył z ewentualnością nieprzedłużenia terminu powrotu i z tą konsekwencją, że za poczynione wkłady otrzyma jedynie 25%. Nietrudno sobie wyobrazić, jak będą wyglądały całe dzielnice pobudowane na prawie własności czasowej w ostatnich latach przed realizacją prawa powrotu.
- 4) Właścicielowi czasowemu przysługuje prawo zatrzymania nieruchomości do chwili wypłacenia mu odszkodowania. Od dnia powrotu do chwili wypłaty odszkodowania upłynie dość długi okres (dokonanie oszacowania, ewentualny spór sądowy). Przez ten czas właściciel czasowy nie będzie przecież dokonywał żadnych remontów kapitalnych czy bieżących, gdyż wyłożonych kosztów nikt mu nie zwróci.
- 5) Wreszcie należy się zastanowić, dokąd ci byli właściciele czasowi mają się wyprowadzić? Jedyna odpowiedź brzmi: do domów wybudowanych przez Państwo z funduszy państwowych.

Z tych wszystkich względów dochodzę do wniosku, że ujemne strony własności czasowej o wiele przewyższają dodatnie cechy tej instytucji.