

Andrzej Jochelson

Nierozwiązany problem legislacyjny

Palestra 19/2(206), 76-78

1975

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.

Nie rozwiązany problem legislacyjny

I

Powszechnie wiadomo, że w Polsce Ludowej każdy obywatel jako najemca może nabyć od Skarbu Państwa prawo własności lokalu wraz z prawem własności ułamkowej części budynku (muru, dachu, strychu, piwnic itp.) i prawem użytkowania wieczystego działki w stosownej ułamkowej części. Prawo to potwierdził przepis art. 4 ust. 1 prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974 r. Niestety, możliwości tej są pozbawieni ci, którzy reflektują na nabycie własności lokalu w domu, który jest w ułamkowej części własnością Skarbu Państwa, a w pozostałej ułamkowej części własnością osoby fizycznej.

Takich domów jest dość dużo, gdyż w latach 1946—1952 Obwodowe Urzędy Likwidacyjne w domach 2-lokalowych i 3-lokalowych często sprzedawały prawo własności do idealnej 1/2 czy 1/3 części nieruchomości jednemu z lokatorów takiego domu. Z przyczyn najrozmaitszych drugi lokator bądź też dwaj pozostali lokatorzy nie nabywali prawa własności do pozostałej części nieruchomości i w ten sposób istnieje sporo nieruchomości, których prawo własności w części ułamkowej (tj. w 1/2 lub w 1/3 albo w 2/3) należy do osoby fizycznej, a w pozostałej części do Skarbu Państwa. Że nie jest to sprawa marginesowa, może świadczyć fakt, iż na terenie tylko miasta Wrocławia jest takich domów kilkanaście, co pozwala przypuszczać, że na terenie całego Państwa jest ich co najmniej kilka setek.

II

Problem polega na tym, że w wypadku gdy osoba fizyczna jest współwłaścicielem nieruchomości, to po to, by drugi lokator został właścicielem lokalu (co wiąże się z nabyciem prawa własności do połowy lub 1/3 części elementów budynku i z prawem wieczystego użytkowania połowy lub 1/3 części działki), ów współwłaściciel musi wyrazić zgodę na zmianę swego prawa własności do 1/2 bądź do 1/3 części nieruchomości na prawo własności lokalu z własnością ułamkowej części budynku i z wieczystym użytkowaniem ułamkowej części działki. Na terenie bowiem jednej nieruchomości nie mogą być połączone dwie różne formy własności, tj. własność w tradycyjnym znaczeniu i własność lokalu połączona z własnością ułamkową części budynku i wieczystym użytkowaniem ułamkowej części działki. Takie stanowisko zajmują państwowe biura notarialne i sądy (między innymi Sąd Wojewódzki we Wrocławiu VII Wydział Cywilny Rewizyjny VII Cr 561/74 w wyroku z dnia 9 kwietnia 1974 r. w sprawie z wniosku Zarządu Gospodarki Terenami we Wrocławiu przeciwko A. i S. B.). Takie samo stanowisko zajęło także Ministerstwo Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w odpowiedzi na pismo, o którym niżej mowa.

III

Powyższe wywody najlepiej ilustruje konkretny przykład.

Ob. Izabela S. otrzymała w 1950 roku przydział na lokal na I piętrze w domu we Wrocławiu, który już wówczas stanowił współwłasność, mianowicie Skarb Pań-

stwa był właścicielem idealnej połowy nieruchomości, natomiast ob. K., lokator z parteru, był właścicielem pozostałej idealnej połowy nieruchomości. Ob. Izabela S. uzyskała orzeczenie Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Wrocław-Śródmieście we Wrocławiu na sprzedaż jej połowy nieruchomości w dniu 17 maja 1957 r. W dniu 4 lipca 1957 r. na zasadzie powyższego orzeczenia Prezydium DRN przez swego pełnomocnika sprzedało jej prawo do połowy nieruchomości — niestety, umową pozbawioną formy notarialnej i na skutek tego nieważnej. Wobec powyższego Prezydium DRN uchylilo swoją decyzję o sprzedaży w dniu 3 września 1966 r. Powyższą decyzję uchyla z kolei w trybie nadzoru Minister Gospodarki Komunalnej, polecając rozpatrzenie ponownie podania ob. Izabeli S. o sprzedaż jej lokalu, w którym zamieszkuje. W dniu 18 listopada 1971 r. Prezydium DRN wydaje nową decyzję, zezwalającą na sprzedaż lokalu na I piętrze wraz z prawem własności 50% elementów domu mieszkalnego i wieczystym użytkowaniem 50% działki obywatelce S. W celu wykonania tej decyzji Zarząd Gospodarki Terenami wszczął proces o zniesienie współwłasności nieruchomości, przy czym postulował podział działki na 3 części: jednej, bezpośrednio znajdującej się pod budynkiem i dwóch pozostałych, równych powierzchniowo a obejmujących resztę nieruchomości. Taki podział, zdaniem Zarządu Gospodarki Terenowej, dawałby możliwość sprzedania Ob. S. lokalu na I piętrze wraz z własnością 50% elementów budynku i ustanowienie na jednej z dwóch wydzielonych działek wieczystego użytkowania. Przetłumaczy w postępowaniu, którymi byli małżonkowie B. (ponieważ wspomniany wyżej ob. K. sprzedał im w 1968 r. swoje prawo do idealnej połowy nieruchomości, a Skarb Państwa nie wykonał wówczas prawa pierwokupu), wnosili o oddalenie wniosku, nie godząc się na uszczuplenie swego prawa własności, i Sąd Powiatowy wniosek Zarządu Gospodarki Komunalnej oddalił. Rewizję Zarządu Gospodarki Terenami od tego wyroku oddalił Sąd Wojewódzki we wspomnianym wyżej orzeczeniu.

Wówczas w imieniu ob. Izabeli S. skierowałem pismo do Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z wnioskiem, aby rozwikłał powyższy problem prawny bądź przez autorytatywną interpretację art. 4 ust. 1 prawa lokalowego w tym sensie, że ma on odpowiednie zastosowanie również do budynków, których współwłaścicielami są Skarb Państwa i osoba fizyczna, bądź też przez nowelizację prawa lokalowego i dodanie w art. 4 dodatkowego ustępu 3, nadającego uprawnienie do nabycia lokalu w budynku, który jest współwłasnością Skarbu Państwa i osoby fizycznej łącznie z ustawową zmianą prawa własności w takiej nieruchomości na prawo do lokalu połączone z własnością ułamkową części elementów budynku i z wieczystym użytkowaniem ułamkowej części działki.

W odpowiedzi na pismo moje Ministerstwo zaznaczyło, że połączenie tak różnych form własności, jak prawo własności do części nieruchomości i prawo własności do lokalu połączone z wieczystym użytkowaniem części działki, jest niemożliwe. Ministerstwo przyznało zarazem, że nastąpiło przeoczenie tego problemu prawnego.

IV

Chodziłoby więc tu o zmianę ustawową w wypadkach, o których mowa wyżej, prawa własności do ułamkowej idealnej części nieruchomości na prawo własności do lokalu wraz z prawem własności ułamkowej części elementów budynku i wieczystym użytkowaniem ułamkowej części działki. Ponadto ustawa powinna przyznać osobom zamieszkującym lokale w domach, o których mowa wyżej, prawo do nabycia tych lokali z tymi samymi przywilejami (ułamkowa część działki w wieczyste użytkowanie i własność ułamkowej części elementów budynku). Powstaje zagadnienie

prawne, czy zamiana przymusowa prawa własności do idealnej ułamkowej części nieruchomości na prawo własności lokalu z wieczystym użytkowaniem ułamkowej części działki i prawem własności ułamkowej części elementów budynku nie jest uszczupleniem dobrze nabytych praw i czy nie godzi to w istniejący porządek prawny. Wydaje się, że różnice praktyczne pomiędzy jedną formą własności a drugą formą są niewielkie i chyba zaznaczają się dopiero w następnych pokoleniach. Praktycznie bowiem różnica sprowadza się do tego, że współwłaściciel jest użytkownikiem swej działki bez ograniczenia czasowego, natomiast użytkowanie wieczyste trwa 99 lat. Nie wydaje mi się jednak, żeby ten взгляд na trzecie czy czwarte pokolenie mógł dzisiaj mieć jakiegokolwiek znaczenie. Najistotniejszą rzeczą w sprawie wydaje się to, że taka ustawa, nakazująca powyższą zamianę prawa własności do części nieruchomości na prawo własności do lokalu, odpowiada zasadniczej tendencji rozwojowej naszego Państwa Ludowego i naszego społeczeństwa, polegającej na tym, żeby w miarę możliwości jak najwięcej obywateli mieszkało w lokalach stanowiących ich własność. Dla tej tendencji można śmiało poświęcić tę niewielką różnicę dotyczącą tego, co będzie za 99 lat, między obydwoma formami własności, to jest formą, której zamiany się żąda, a formą, na którą ma ona być zamieniona.

W naszym ustawodawstwie już był jeden wypadek zamiany z urzędu jednej formy własności na drugą. Myślę tu o art. 41 punkt 1 ustawy o gospodarce terenami w miastach (Dz. U. z 1961 r. Nr 32, poz. 159), gdzie z mocy ustawy dotychczasowe prawo własności czasowej zamieniono na prawo własności do lokalu z wieczystym użytkowaniem parceli. Skoro w 1961 r. przeciwko zamianie jednej formy prawa własności na drugą formę w drodze ustawodawczej nie padł ani jeden głos protestu, to domniemywać można, że także przy obecnej zamianie nie będzie zastrzeżeń i że ci, których ta zamiana dotknie, zrozumieją, że staje się to w interesie społecznym.

adw. Andrzej Jochelson