



## Polemiki i refleksje

### Kilka uwag o przedłużeniu użytkowania wieczystego gruntu

Instytucję użytkowania wieczystego wprowadziła do polskiego ustawodawstwa ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159). Obowiązująca wówczas Konstytucja z dnia 22 lipca 1952 r. stała na straży ustroju nazywanego socjalistycznym. Ekonomiczną podstawą tego ustroju były stosunki własnościowe oparte na dominującej społecznej własności, zwłaszcza środków produkcji. Konstytucja przewidywała dwa typy własności środków produkcji, tj. własność społeczną i własność indywidualną. Istniała także własność osobista, ale nie dotyczyła ona środków produkcji, tylko środków spożycia<sup>1</sup>.

Prawo użytkowania wieczystego było rezultatem poszukiwań takiej konstrukcji prawa podmiotowego, która miała pozwolić na rozwój budownictwa mieszkaniowego i związanej z nim infrastruktury, bez utraty przez państwo prawa własności gruntów<sup>2</sup>.

Ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach przewidywała oddawanie w użytkowanie wieczyste niepaństwowym osobom prawnym i osobom fizycznym terenów państwowych położonych w granicach admi-

<sup>1</sup> F. S i c m i c ń s k i, *Prawo konstytucyjne*, Warszawa-Poznań 1976, s. 66-67 i 111-112.

<sup>2</sup> Por. R. K u ż n i c k i, *Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, wyd. I, Wrocław 1998, s. 39 oraz J. l g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*. Warszawa 1997, s. 172 i nast.

nistracyjnych miast i osiedli<sup>3</sup> oraz położonych poza granicami administracyjnymi miast i osiedli terenów państwowych, które - jako włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta (osiedla) - przekazane zostały dla realizacji zadań jego gospodarki. Zlikwidowała ona inne, podobne do użytkowania wieczystego, formy korzystania z gruntów, przekształcając je z mocy prawa w użytkowanie wieczyste.

Problematyka użytkowania wieczystego uregulowana została też w kodeksie cywilnym. Od tego momentu trwa dwutorowość regulacji. Mimo krytyki tej metody<sup>4</sup>, ustawodawca unormował tę problematykę także w ustawie z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99), a następnie w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.). Zmiana ustroju nie wpłynęła w sposób zasadniczy na ograniczenie tej instytucji, nie licząc ustawy z dnia 4.09.1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 123, poz. 781 ze zm.).

Stan prawny użytkowania wieczystego jest złożony. Żaden z ww. aktów normatywnych samodzielnie nie reguluje w sposób kompleksowy tej instytucji prawnej. Podstawowe normy zawarte są w kodeksie cywilnym. Według art. 232 § 1 k.c., w użytkowanie wieczyste mogą być oddawane osobom fizycznym i osobom prawnym grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. W myśl § 2 art. 232 k.c., w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Zasadniczym uprawnieniem użytkownika wieczystego jest korzystanie z gruntu, z wyłączeniem innych osób, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 236 k.c., oddaje się go na okres 99 lat, przy czym

<sup>1</sup> Osiedla zostały zniesione z dniem 1.01.1973 r. przez ustawę z dnia 29.11.1972 r. o utworzeniu gmin i zmianie ustawy o radach narodowych (Dz.U. Nr 49, poz. 312).

<sup>4</sup> J. Winiarz. *Użytkowanie wieczyste*, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Ossolineum 1977, s. 551.

w wypadkach wyjątkowych - gdy cel gospodarczy użytkownika wieczystego nie wymaga oddania gruntu na 99 lat - dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat 40 (§ 1). W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od 40 do 99 lat; jednakże wieczysty użytkownik może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu. Odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny (§ 2). Umowa o przedłużenie użytkowania wieczystego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (§ 3).

Do oddania takiego gruntu w użytkowanie wieczyste i do przeniesienia tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności (art. 234 i 237 k.c.). W szczególności dotyczy to formy czynności prawnej wymaganej przy ustanowieniu i przeniesieniu użytkowania wieczystego. Stosowany odpowiednio art. 158 k.c. wskazuje, iż do tych czynności konieczne jest zachowanie formy notarialnej pod rygorem nieważności. Kodeks cywilny nie wymaga, by warunkiem nabycia tego prawa było - oprócz zawarcia odpowiedniej umowy - wpisanie go do księgi wieczystej. Wymóg taki zawiera natomiast ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 27). Poza tym przepisy obu ustaw wskazują szczegółowo, jakie postanowienia powinny być zawarte w umowie, w szczególności odnoszące się do sposobu korzystania z gruntu, a ponadto ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje sposób wyłaniania kandydata na nabywcę tego prawa oraz zasady ustalania ceny.

Zdarzają się już, choć na razie nieliczne, przypadki upływu okresu użytkowania wieczystego. Wiąże się z tym zagadnienie przedłużenia umowy na dalszy okres, wskazany w art. 236 § 2 k.c. Na pierwszy rzut oka sprawa może wydawać się prosta. Ustawodawca przyznał w tym przepisie użytkownikowi wieczystemu prawo podmiotowe, wskazując, że odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego dopuszczalna jest tylko ze względu na ważny interes społeczny. Mogą jednak w związku z tym powstać liczne kontrowersje. Właściciel gruntu może np. odmówić przedłużenia umowy. Może nawet nie odmówić, a tylko zwlekać ze złożeniem oświadczenia woli przed notariuszem o przedłużeniu umowy, aż w końcu upłynie okres użytkowania wieczystego. Wieczysty użytkownik może też złożyć wniosek do

właściciela gruntu ostatniego dnia okresu użytkowania wieczystego i strony nie zdążą tego dnia złożyć przed notariuszem oświadczeń o przedłużeniu umowy lub też notariusz odmówi w tym dniu sporządzenia aktu notarialnego np. z powodu wykonywania innych czynności notarialnych. Należy podkreślić, że w myśl art. 61 k.c., datą zgłoszenia przez użytkownika wieczystego żądania przedłużenia umowy będzie data dotarcia tego żądania do adresata w taki sposób, żeby mógł on zapoznać się z jego treścią. Żądanie to może być zgłoszone w zasadzie w każdej formie, z zastrzeżeniem art. 75 § 1 k.c., w myśl którego dla czynności prawnej obejmującej rozporządzenie prawem lub zobowiązanie, którego wartość przekracza dwa tysiące zł, wymagana jest forma pisemna dla celów dowodowych.

Mogą powstać i - jak wynika z dalszej treści tego artykułu - powstają w praktyce wątpliwości, jaki jest zakres ochrony prawa podmiotowego użytkownika wieczystego (polegającego na przedłużeniu użytkowania wieczystego), który wystąpił z takim żądaniem w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c., lecz do dnia upływu tego terminu nie doszło do sporządzenia aktu notarialnego, skoro z art. 33 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie. Czy samo złożenie przez użytkownika wieczystego wniosku o przedłużenie umowy powoduje, że użytkowanie wieczyste nie wygasa, mimo iż co innego wynika z brzmienia tego ostatniego przepisu? Jaki skutek powoduje złożenie w tych okolicznościach przez użytkownika wieczystego pozwu do sądu o zobowiązanie właściciela gruntu do złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu umowy? A jeśli sąd nie rozpozna sprawy przed upływem okresu użytkowania wieczystego, to czy powinien oddalić powództwo tylko w oparciu o gramatyczną wykładnię art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami? A jeśli nawet rozstrzygnie sprawę pozytywnie dla powoda, a okres ten upłynie w czasie rozpoznawania apelacji pozwanego, to czy sąd w postępowaniu apelacyjnym powinien z tej przyczyna zmienić wyrok i oddalić powództwo? Jak też powinien postąpić notariusz, jeśli wniosek o sporządzenie aktu notarialnego wpłynie od właściciela gruntu po upływie okresu użytkowania wieczystego, mimo iż użytkownik wieczysty wystąpił do właściciela gruntu z takim roszczeniem w ustawowym terminie? A jeśli przy tym właściwy organ właściciela jeszcze przed upływem tego okresu podjął decyzję (uchwałę) o przedłużeniu umowy? Te pytania można by sprowadzić - w wielkim uproszczeniu - do

jednego: jakie są wzajemne relacje między art. 236 § 2 k.c. i art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami?

Nie powinno budzić wątpliwości, że odmowa przedłużenia użytkownika wieczystego podlega kontroli sądowej na żądanie użytkownika wieczystego. Skoro ustawodawca przyznał mu uprawnienie, czyli zawarł w tym przepisie normę sankcjonowaną, to musi dla niej istnieć także norma sankcjonująca; istnienie *leges imperfectae* jest bowiem wyjątkiem od tej zasady<sup>5</sup>. Użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego, stosunki cywilnoprawne zaś podlegają jurysdykcji sądów. Wniosek o prawie do sądu można też wyciągnąć z treści art. 45 ust. 1 Konstytucji. Przepis ten stanowi, iż każdy ma prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd. Użytkownik wieczysty może więc w procesie domagać się zobowiązania Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (czyli drugiej strony umowy) do złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu umowy na odpowiedni okres. Zgodnie z art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. W takim przypadku notariusz powinien sporządzić akt notarialny, biorąc pod uwagę oświadczenie woli użytkownika wieczystego oraz wyrok sądu. Oczywiście nie powinno być żadnej kwestii spornej, jeśli uprawomocnienie się wyroku oraz sporządzenie aktu notarialnego nastąpi przed upływem terminu użytkowania wieczystego wskazanego w dotychczasowej umowie.

Analizę innych przypadków należałoby zacząć od sytuacji najmniej korzystnej dla użytkownika wieczystego, takiej mianowicie, iż użytkownik wieczysty złożył wniosek ostatniego dnia przed upływem terminu użytkowania wieczystego, a właściciel gruntu odmówił przedłużenia umowy. Skoro art. 236 § 2 k.c. stanowi, że wniosek taki można składać w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu, to należy rozumieć, iż można go złożyć także ostatniego dnia tego okresu. Przewidziane w tym przepisie uprawnienie do żądania przedłużenia użytkowania wieczystego nie może być iluzoryczne. Skoro istnieje prawo podmiotowe, to musi istnieć także mechanizm jego ochrony. Należy zatem przyjąć, że jeżeli wieczysty użytkownik wystąpił z żądaniem w ustawowym terminie,

<sup>5</sup> Por. S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997, s. 33 i nast.

to sąd - o ile nie zaistnieją przesłanki odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego przez właściciela gruntu - powinien uwzględnić powództwo. Skutek będzie taki, że notariusz nie może odmówić sporządzenia aktu notarialnego z powołaniem się na art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie do pomyślenia jest bowiem, by w państwie prawnym prawomocne orzeczenia sądu nie były wykonywane. Sporządzenie aktu notarialnego na podstawie takiego orzeczenia sądu spowoduje, że zachowana będzie ciągłość użytkowania wieczystego, mimo że akt notarialny sporządzony byłby po upływie pierwotnego okresu, na który umowa użytkowania wieczystego była zawarta. Efekt jest tu podobny do skuteczności wpisu do księgi wieczystej (zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>6</sup>, wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od dnia wszczęcia tego postępowania). Wygaśnięcie użytkowania wieczystego nie ma w takim przypadku charakteru bezwarunkowego. W przeciwnym bowiem przypadku wieczysty użytkownik nie mógłby w istocie skorzystać z prawa zagwarantowanego mu normą wynikającą z art. 236 § 2 k.c. Gdyby natomiast użytkownik wieczysty przegrał taki proces, to użytkowanie wieczyste wygasłoby z upływem okresu, na który było zawarte.

Powyższa konstatacja daje odpowiedź także na niektóre inne postawione wyżej pytania. Należy uznać, że sąd - biorąc, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., za podstawę orzekania stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy - powinien uwzględnić fakt złożenia w ustawowym terminie wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego, brak przesłanek usprawiedliwiających odmowę przedłużenia umowy oraz treść art. 236 § 2 k.c. Upływ okresu, na który umowa użytkowania wieczystego była zawarta, w czasie rozpoznawania sprawy przez sąd nie może stanowić przeszkody do pozytywnego dla użytkownika wieczystego rozstrzygnięcia sprawy, o ile zostały spełnione podane wyżej przesłanki. Pozytywne dla użytkownika wieczystego rozstrzygnięcie takiego sporu na podstawie art. 236 § 2 k.c. wykluczałoby możliwość zastosowania art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Konsekwencją powyższego stanowiska jest także uznanie, iż jeśli użytkownik wieczysty złoży w ustawowym terminie

- choćby ostatniego dnia tego terminu - wniosek o przedłużenie umowy, a Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego wyrazi na to zgodę, to notariusz w zasadzie nie może odmówić sporządzenia wymaganego przez art. 236 § 3 k.c. aktu notarialnego. Fakt wystąpienia użytkownika wieczystego z żądaniem wskazanym w art. 236 § 2 k.c. powinien wynikać z oświadczenia właściciela gruntu. Podlega on badaniu przez notariusza, gdyż w przeciwnym wypadku musiałby uznać, iż użytkowanie wieczyste wygasło, w konsekwencji czego musiałby odmówić sporządzenia aktu notarialnego.

Nasuwa się tu inne pytanie, mianowicie: czy strony (a praktycznie właściciel gruntu) mogą skutecznie domagać się sporządzenia aktu notarialnego, składając w dowolnym czasie wniosek o sporządzenie takiego aktu. Ilustracji tego przykładu niech służy przypadek, który był przedmiotem postępowania sądowego. Otóż użytkowanie wieczyste działki zabudowanej domem mieszkalnym upływało z końcem 1997 r. Użytkownik wieczysty w grudniu 1996 r. złożył gminie (właścicielowi działki) na piśmie wniosek o przedłużenie użytkowania wieczystego. Rada miejska w końcu listopada 1997 r. podjęła uchwałę o przedłużeniu użytkowania wieczystego, ustalając, że uchwała ta będzie podstawą sporządzenia umowy notarialnej. Jednakże z wnioskiem o sporządzenie aktu notarialnego gmina wystąpiła dopiero w kwietniu 1999 r. Notariusz odmówił sporządzenia aktu, uznając, że użytkowanie wieczyste z mocy art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wygasło z końcem 1997 r., przy czym wygaśnięcie prawa jest bezwarunkowe, a przedłużyć można tylko to prawo, które istnieje. Uznał, że sporządzenie umowy notarialnej kreowałoby w tych okolicznościach nowy stosunek prawny, nie łączący się z uprzednio istniejącym uprawnieniem. Gmina złożyła zażalenie na to postanowienie. Zarzuciła naruszenie przez notariusza art. 236 § 2 k.c., gdyż samo złożenie wniosku przez użytkownika wieczystego w ustawowym terminie obliguje gminę do zawarcia umowy, a notariusza do sporządzenia aktu notarialnego. Jej zdaniem, sporządzenie aktu w tych okolicznościach jest tylko czynnością techniczną. Wskazując na ten zarzut, wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia. Sąd okręgowy uwzględnił zażalenie, uznając trafność zarzutu. Wprawdzie nie można było uznać, że sporządzenie aktu notarialnego jest tylko czynnością techniczną, albowiem zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91 ze zm.)

notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Jeżeli proponowana przez stronę czynność notarialna jest sprzeczna z prawem, notariusz ma nie tylko obowiązek poinformowania o tym, lecz także odmówienia jej dokonania, i to nawet wówczas, gdy poinformowana o tym strona podtrzymuje żądanie sporządzenia aktu notarialnego<sup>7</sup>. Oznacza to, że notariusz ma obowiązek badania zgodności z prawem czynności prawnych stron dokonywanych przed nim. W tym jednak przypadku odmowa dokonania czynności notarialnej naruszała uprawnienia stron wynikające z art. 236 § 2 k.c. Na marginesie należy zauważyć, że podstawą twierdzenia notariusza o wygaśnięciu użytkowania wieczystego był w istocie art. 26 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, albowiem ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.

Rozstrzygnięcie tego zażalenia przez sąd może być oczywiście dyskusyjne, zwłaszcza z uwagi na upływ czasu od dnia, do którego ustanowione było użytkowanie wieczyste, do dnia złożenia wniosku o sporządzenie aktu notarialnego. Można też podnosić argumenty wskazane w uzasadnieniu postanowienia notariusza, ale nie wydają się one trafne w świetle uwag odnoszących się do realizacji prawa w drodze procesu sądowego. Niewątpliwie jednak zasadne jest w takim przypadku pytanie, jaka jest granica czasu, w którym można skutecznie składać wniosek o sporządzenie aktu notarialnego w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty złożył wniosek w ustawowym terminie, ale wskutek zaniedbań właściciel gruntu nie udzielił na niego odpowiedzi i nie wystąpił do notariusza o sporządzenie aktu notarialnego. Czy tą granicą może być termin przedawnienia roszczeń, czy jakiś inny rozsądny termin? Wchodziłby tu w grę dziesięcioletni termin przedawnienia (art. 118 k.c.). Może wydawać się niewłaściwe tolerowanie stanu niepewności prawa użytkowania wieczystego przez tak długi okres. Wprawdzie za istnieniem użytkowania wieczystego przemawia jego wpis do księgi wieczystej, zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, niemniej jednak nie można opierać tego prawa na domniemaniu, skoro w myśl art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z upływem okresu ustalonego w umowie

<sup>7</sup> Patrz wyrok SN z dnia 7.11.1997 r. II CKN 420/97, OSNIC 1998, nr 5, poz. 76.



użytkowanie wieczyste wygasa, a w celu przedłużenia umowy konieczne jest złożenie wniosku w terminie wskazanym w art. 236 § 2 k.c. i zawarcie umowy notarialnej. Czy można jednak zasadnie odrzucić tezę, iż użytkownik wieczysty może wystąpić do sądu z takim roszczeniem w ciągu 10 lat od upływu okresu, na który umowa użytkowania wieczystego była zawarta, jeśli wcześniej zażądał przedłużenia umowy? Użytkowanie wieczyste jest prawem majątkowym. Oczywiście jest, że roszczenie przewidziane w art. 236 § 2 k.c. także ma charakter majątkowy. Skoro nie ma szczególnego przepisu wykluczającego zastosowanie do niego przepisów o przedawnieniu roszczeń, to należy uznać, iż przepisy te stosuje się do takich stosunków prawnych. W praktyce trudno sobie wyobrazić, aby stan niepewności istniał przez tak długi okres, gdyż właściciel gruntu może wezwać użytkownika wieczystego do wydania gruntu bezpośrednio po upływie terminu, do którego umowa była zawarta. Użytkownik wieczysty może w takiej sytuacji przeciwstawić roszczenie o przedłużenie umowy, o ile wystąpił z nim przed upływem tego terminu. Gdyby właściciel gruntu wytoczył powództwo o wydanie gruntu, użytkownik wieczysty mógłby zgłosić powyższe roszczenie w pozwie wzajemnym (art. 204 k.p.c.) lub w osobnym procesie. Wyrok rozstrzygający jego powództwo stanowiłby przesłankę rozstrzygnięcia sprawy z powództwa właściciela gruntu.

Można w tym miejscu zwrócić uwagę na jeszcze jedno zagadnienie. Otóż z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Oznacza to, że wpis ma charakter konstytutywny. Jeżeli na wniosek właściciela gruntu doszło do wykreślenia prawa dotychczasowego użytkownika wieczystego - do czego, jak się wydaje, wystarczy wniosek o wykreślenie oraz umowa użytkowania wieczystego wskazująca czas jej trwania - to czy użytkownik wieczysty zachowuje roszczenie o zobowiązanie właściciela gruntu do złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu umowy (pod warunkiem, oczywiście, że w ustawowym terminie zażądał przedłużenia umowy)? Należy przyjąć, że wykreślenie prawa nie ma charakteru konstytutywnego, gdyż cecha konstytutywności powinna wynikać z wyraźnego zapisu ustawowego, a w tym przypadku nie wynika. W postępowaniu o wykreślenie wpisu użytkownik wieczysty nie mógłby przeciwstawić żądaniu właściciela gruntu swego roszczenia, gdyż kognicja sądu wieczystoksięgowego nie rozciąga

się na tego rodzaju sprawy. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd ten, rozpoznając sprawę, bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W konsekwencji należy uznać, że dopóki roszczenie użytkownika wieczystego nie jest przedawnione, może on dochodzić w procesie swego uprawnienia wynikającego z art. 236 § 2 k.c.

Na wymienione wyżej pytania o termin złożenia wniosku o sporządzenie aktu notarialnego trudno znaleźć odpowiedź nie budzącą żadnych wątpliwości. Sprawa jest otwarta i może być dyskusyjna. Dotychczas praktycznie nie zachodziła potrzeba stawiania takich pytań, z uwagi na nieliczne przypadki upływu okresu użytkowania wieczystego, które z reguły ustanawiane było na 99 lat, a jeśli okres użytkowania wieczystego upływał nawet wcześniej, to przecież nie musiało dochodzić do takich zaniedbań, jak w opisanym przypadku, a w konsekwencji i do sporów. Z tych przyczyn problem ten nie znalazł dotychczas wyraźnego odbicia w literaturze i orzecznictwie sądowym. Z biegiem czasu jego znaczenie będzie jednak rosło. Będą się też pojawiały odpowiedzi, choćby w formie orzeczeń sądowych rozstrzygających poszczególne sprawy.

Generalnie rzecz biorąc, należy uznać, że odmowa dokonania czynności notarialnej może nastąpić w sytuacjach wyjątkowych i tylko wtedy, gdyby taka czynność naruszała porządek prawny. Należy bowiem pamiętać, że w myśl art. 353<sup>1</sup> k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

*Włodzimierz Gawrylczyk*