

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

SKUTKI PRAWNE WYGAŚNIĘCIA PRZEKSZTAŁCENIE W PRAWO WŁASNOŚCI I JEGO WPIS DO KSIĘGI WIECZYSTEJ

Praktyka i orzecznictwo

Helena Ciepła

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

SKUTKI PRAWNE WYGAŚNIĘCIA PRZEKSZTAŁCENIE W PRAWO WŁASNOŚCI I JEGO WPIS DO KSIĘGI WIECZYSTEJ

Praktyka i orzecznictwo

Helena Ciepła

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 marca 2019 r.

Recenzent

Dr hab. Ryszard Strzelczyk, prof. Uczelni Łazarskiego

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Eliza Marks – JustLuk

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Łamanie

Krzysztof Drzewiecki – JustLuk

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-477-2

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wprowadzenie	15
Rozdział I	
Geneza i charakter prawny użytkowania wieczystego	17
I.1. Uwagi wprowadzające	17
I.2. Podmioty użytkowania wieczystego	20
I.3. Przedmiot użytkowania wieczystego	22
I.4. Charakter prawny użytkowania wieczystego	25
I.5. Opłata roczna	34
Rozdział II	
Wygaśnięcie użytkowania wieczystego	38
II.1. Uwagi wprowadzające	38
II.2. Upływ czasu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione	40
II.3. Rozwiązanie przez strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	42
II.4. Rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na skutek jednostronnego żądania	47
Wybrane tezy z orzecznictwa	54
II.5. Konfuzja (przejście użytkowania wieczystego na właściciela gruntu)	58
Wybrane tezy z orzecznictwa	65
II.5. Zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego	66
Wybrane tezy z orzecznictwa	70

II.6. Wyłączenie	73
Wybrane tezy z orzecznictwa	77
II.7. Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego a przekształcenie tego prawa w prawo własności	78

Rozdział III

Skutki prawne wygaśnięcia użytkowania wieczystego	81
III.1. Uwagi wprowadzające	81
III.2. Wygaśnięcie z mocy prawa wszelkich ustanowionych obciążeń	82
III.3. Roszczenie byłego użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynku i inne urządzenia	86
III.4. Nieruchomość lokalowa jako obciążenie, które nie wygasa wraz z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego	88
III.5. Ustawowe wyłączenia stosowania art. 241 k.c.	91
III.6. Ustawowe prawo zastawu powstające wskutek wygaśnięcia hipoteki obciążającej prawo użytkowania wieczystego	93

Rozdział IV

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	95
IV.1. Uwagi wprowadzające	95
IV.2. Podmiotowy i przedmiotowy zakres przekształcenia	101
IV.2.1. Podmiotowy zakres przekształcenia	101
IV.2.2. Przedmiotowy zakres przekształcenia	112
IV.3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	121
IV.3.1. Przebieg postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	121
IV.3.1.1. Uwagi wprowadzające	121
IV.3.1.2. Data wszczęcia postępowania administracyjnego	122
IV.3.2. Interes prawny jako przymiot strony w postępowaniu administracyjnym	123

IV.3.3. Decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	128
Wybrane tezy z orzecznictwa	133
IV.4. Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego oraz bonifikaty	135
Wybrane tezy z orzecznictwa	148

Rozdział V

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i jego wpis do księgi wieczystej od 1.01.2019 r.	160
V.1. Uwagi wprowadzające	160
V.2. Podmiotowy i przedmiotowy zakres ustawy	166
V.2.1. Podmiotowy zakres ustawy	166
V.2.2. Przedmiotowy zakres ustawy	172
V.3. Przedmiot przekształcenia przy uwłaszczeniu następczym	181
V.4. Przedmiot przekształcenia przy uwłaszczeniu opóźnionym	183
V.5. Wyjaśnienie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju	188
V.6. Przekształcenie a prawa osób trzecich	189

Rozdział VI

Ujawnienie przekształconego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w księdze wieczystej	191
VI.1. Uwagi wprowadzające	191
VI.2. Podstawy wpisu do księgi wieczystej w systemie teleinformatycznym	192
VI.2.1. Uwagi wprowadzające	192
VI.2.2. Umowy cywilnoprawne	194
Wybrane tezy z orzecznictwa	196
VI.2.3. Decyzje administracyjne o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	200
Wybrane tezy z orzecznictwa	202
VI.2.4. Orzeczenia sądowe	204
VI.2.5. Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, w przypadku gdy podstawą wpisu jest orzeczenie sądowe	205

VI.2.6. Przepis prawa jako podstawa wpisu	205
VI.2.7. Zaświadczenie jako dokument potwierdzający przekształcenie i stanowiący podstawę wpisu w księdze wieczystej	210
VI.2.8. Zaświadczenie a wtórny obrót mieszkaniami	221
VI.3. Wpisy w księdze wieczystej z urzędu	227
VI.4. Wzory wpisów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej	232
VI.4.1. Wzory wpisów w systemie teleinformatycznym	232
VI.4.2. Zmiany w słowniku „Rodzaj pisma przychodzącego”	232
VI.4.3. Zmiany w formularzu statystycznym	233
VI.4.4. Zmiany mające na celu usprawnienie projektowania wpisów	233
VI.5. Wykreślanie pola „Napis”	235
Wybrane tezy z orzecznictwa	238

Rozdział VII

Oplaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania

wieczystego oraz bonifikaty	240
VII.1. Uwagi wprowadzające	240
VII.1.1. Opłata za użytkowanie wieczyste	240
VII.1.2. Opłata przekształceniowa	241
VII.1.3. Minimalna 20-letnia długość okresu płatności	243
VII.2. Przypadki nieodpłatnego przekształcenia	248
VII.3. Zasady waloryzacji opłat przekształceniowych	249
VII.4. System bonifikat	250
VII.5. Możliwość wyboru reżimu prawnego przekształcenia	259
VII.6. Obowiązek podatkowy	260

Rozdział VIII

Pomoc <i>de minimis</i>	262
VIII.1. Uwagi wprowadzające	262
VIII.2. Prawo wyboru przez przedsiębiorcę systemu płatności opłaty przekształceniowej	264

Literatura	273
-------------------------	-----

Wybrane akty prawne

Ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 1716 ze zm.)	279
Ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.)	300
Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.) (wyciąg)	307
Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) (wyciąg)	311
Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.) (wyciąg)	318

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- d.p.r. – dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) – akt nieobowiązujący
- d.w.u.g. – dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
- nowelizacja z 31.01.2019 r. – ustawa z 31.01.2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. poz. 270)
- nowelizacja z 29.09.1990 r. – ustawa z 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.)
- p.w.k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)

-
- | | |
|------------|---|
| pr. bud. | – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) |
| pr. not. | – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 540) |
| r.z.p.k.w. | – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.) |
| u.g.g. | – ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) – akt nieobowiązujący |
| u.g.n. | – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) |
| u.g.n.r. | – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 91 ze zm.) |
| u.k.u.r. | – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1405 ze zm.) |
| u.k.w.h. | – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.) |
| u.n.n.c. | – ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278) |
| u.n.w.n. | – ustawa z 26.07.2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209 ze zm.) – akt nieobowiązujący |
| u.p.p.u. | – ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.) |
| u.p.p.u.w. | – ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.) |
| u.p.u.w. | – ustawa z 4.09.1997 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.) – akt nieobowiązujący |

u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)
u.r.	– ustawa z 9.03.2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji restrykcyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2018 r. poz. 2267 ze zm.)
u.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
u.s.p.	– ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 511)
u.s.w.	– ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2019 r. poz. 512)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.)

Publikatory i czasopisma

GSP-Prz. Orz.	– Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSNC	– Orzeczenia Sądu Najwyższego (Izba Cywilna)
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	– Orzeczenia Sądu Najwyższego (Izba Cywilna). Zbiór dodatkowy
OSNKW	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSPİKA	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych

OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór urzędowy (seria A)
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
Prok. i Pr.-wkł.	– Prokuratura i Prawo – wkładka
PS	– Przegląd Sądowy

Inne

PKOB	– Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– Sąd Apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– Sąd Okręgowy
SWKW	– System Wpisów do Ksiąg Wieczystych
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny

WPROWADZENIE

Potrzebę opracowania monografii uzasadniają trwające od kilku lat kontrowersje zarówno wśród użytkowników wieczystych zainteresowanych przekształceniem, jak i prawników oraz organów stosujących przepisy obu ustaw przekształceniowych, tj. ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Kontrowersje te wynikają ze znacznego skomplikowania materii wygaśnięcia użytkowania wieczystego lub przekształcenia tego prawa w przedmiocie skutków prawnych, z niejasności unormowań oraz niedostrzegania przez ustawodawcę istotnych problemów związanych z regulowaną problematyką.

Autorka próbuje w możliwie pełny sposób przedstawić kwestie rysujące się na tle przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie tylko z punktu widzenia doktryny, ale przede wszystkim pod kątem praktycznych potrzeb obrotu nieruchomościami po 1.01.2019 r. Zamieszcza wiele uwag krytycznych do rozwiązań przyjętych przez ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, podkreślając, że pomimo iż przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów nastąpiło z mocy prawa, to ujawnienie prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków następuje na podstawie zaświadczenia wydawanego przez właściwy organ (art. 4 u.p.p.u.w.), co może paraliżować obrót nieruchomościami.

Zagadnienie skutków prawnych wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego lub przekształcenia tego prawa w prawo własności oraz jego wpisania do ksiąg wieczystych nie zostało dotychczas wyjaśnione i monografia jest pierwszą pozycją z tego zakresu na rynku wydawniczym.

Rozdział I

GENEZA I CHARAKTER PRAWNY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

I.1. Uwagi wprowadzające

Przed przystąpieniem do omówienia przedmiotu monografii niezbędne jest przedstawienie w ogólnym zarysie genezy i rozwoju użytkowania wieczystego stanowiącego substrat wygaśnięcia lub przekształcenia. Z uwagi jednak na to, że prawo użytkowania wieczystego od 1.01.2019 r. uległo likwidacji w ograniczonym zakresie, mianowicie tylko w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, aktualne pozostały jego cechy mające istotne znaczenie dla określenia substratu wygaśnięcia lub przekształcenia i w takim zakresie zostały przedstawione.

Użytkowanie wieczyste jako instytucja prawa cywilnego powstało w wyniku wieloletniego poszukiwania prawnej formy gospodarowania gruntami państwowymi w celu zaspokojenia potrzeb społecznych. Zostało ono wprowadzone do polskiego porządku prawnego ustawą z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159), która zastąpiła dotychczasowe formy gospodarowania gruntami publicznymi: prawo własności czasowej, prawo zabudowy i prawo wieloletniej dzierżawy, oceniane krytycznie jako niezyciujące zadość potrzebom budownictwa mieszkaniowego. W ich miejsce ustawa o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wprowadziła dwie formy gospodarowania: użytkowanie i użytkowanie wieczyste. W zasadzie to użytkowanie zastępowało dotychcza-

sowe formy gospodarowania nieruchomościami państwowymi przez jednostki uspołecznione, zarówno państwowe, jak i niepaństwowe, zwłaszcza spółdzielnie, natomiast użytkowanie wieczyste ustanowiono na potrzeby sektora prywatnego.

Użytkowanie wieczyste w okresie ponad 50-letniego funkcjonowania w systemie prawa polskiego przeszło ewolucję zarówno na skutek zmian ustrojowych, jak i zmian przepisów regulujących to prawo. Zasadnicze zmiany wprowadziła ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, uchylona następnie 1.01.1998 r. ustawą z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zmiany dotyczyły sposobu ustanawiania użytkowania wieczystego gruntu. Ustawodawca na trwałe zrezygnował z dwustopniowego systemu ustanawiania tego prawa, tj. wydania decyzji administracyjnej i zawarcia umowy na rzecz obrotu cywilnoprawnego. Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12.04.2000 r., K 8/98, OTK 2000/3, poz. 87, ewolucja rozwiązań normatywnych doprowadziła do tego, że dziś prawo to, oczyszczone z elementów administracyjnego nacisku, jest sprawnym narzędziem gospodarki rynkowej, dostępnym dla wszystkich podmiotów.

Wyjątek stanowiło użytkowanie wieczyste na tzw. gruntach warszawskich, do ustanowienia którego konieczne było dokonanie dwóch czynności: wydania decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i zawarcia na jej podstawie umowy w formie aktu notarialnego (tak SN w postanowieniu z 30.11.2006 r., I CSK 293/06, OSNC 2007/10, poz. 156, zgodnie z którym ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu w razie uwzględnienia wniosku złożonego przez dotychczasowego właściciela, na podstawie art. 7 ust. 1 d.w.u.g., wymaga wydania decyzji administracyjnej oraz zawarcia na jej podstawie umowy – art. 234 w zw. z art. 158 k.c.; zob. G. Bieniek [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 936).

Z zasady, że decyzja administracyjna stanowi konieczną przesłankę do zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i sprze-

daży domów lub lokali mieszkalnych, nie wynika dla osoby fizycznej, na którą decyzja opiewa, uprawnienie do dochodzenia w drodze sądowej zobowiązania Skarbu Państwa do zawarcia z nią umowy notarialnej. Decyzja taka bowiem nie jest skierowana na bezpośrednie wywołanie skutków prawnych, lecz jedynie stanowi końcowy etap fazy przygotowawczej.

Takie też stanowisko, posługując się zblizoną argumentacją, wyrażano w doktrynie, aczkolwiek były też stanowiska odmienne, mianowicie przyjmujące, że decyzja o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste stwarza dla jej adresata uprawnienie do zawarcia umowy, a dla organu administracyjnego, który ją wydał, obowiązek zawarcia umowy z adresatem decyzji. Gdyby bowiem nie dać stronom, a w szczególności adresatowi decyzji, możliwości dochodzenia zawarcia umowy na drodze cywilnoprawnej, to wobec braku w postępowaniu administracyjnym środków niezbędnych dla wyegzekwowania decyzji, prawo strony w niej utworzone byłoby czekiem bez pokrycia. Organ administracji, który wydał prawomocną decyzję tworzącą prawo dla jej adresata, jest tą decyzją związany i nie może w sposób uprzywilejowany się wycofać. Zakończony wydaniem ostatecznej decyzji administracyjnej postępowanie przygotowawcze do zawarcia umowy stanowi źródło roszczeń cywilnoprawnych, mimo braku przepisów, które dawałyby ku temu podstawę (wyrok SN z 18.01.2018 r., V CSK 93/17, LEX nr 2504294). Natomiast w uzasadnieniu wyroku z 10.10.1977 r., III CRN 98/77, OSNC 1978/7, poz. 119, Sąd Najwyższy stwierdził, że niepodobna zgodzić się z poglądem, by w odniesieniu do decyzji o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste przyjąć pełną analogię do konstrukcji umowy przedwstępnej. „Niezależnie bowiem od tego, że przy umowie przedwstępnej dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej wynika z uprzednio zawartej umowy, w której jedna lub obie strony zobowiązały się do zawarcia oznaczonej umowy w określonym terminie, a nie z aktu administracyjnego, należy podkreślić, że prawo dochodzenia zawarcia takiej umowy zostało wyraźnie w przepisie art. 390 § 2 k.c. (w brzmieniu wówczas obowiązującym) przewidziane. Trudno więc powoływać się na analogię w obu przeciwnych przypadkach”.

Helena Ciepła – doktor nauk prawnych, sędzia Sądu Najwyższego w stanie spoczynku, wykładowca Uczelni Łazarskiego w Warszawie, autorka i współautorka wielu cenionych komentarzy do przepisów o hipotece oraz innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego.

Książka jest pierwszą na rynku wydawniczym pozycją omawiającą w ujęciu praktycznym skutki prawne wygaśnięcia użytkowania wieczystego i jego przekształcenia w prawo własności.

Z dniem 1.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego uległo likwidacji tylko w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe. Jego cechy mające istotne znaczenie dla określenia substratu wygaśnięcia i przekształcenia pozostały natomiast aktualne.

Opracowanie zawiera przykłady wpisów przekształconego prawa do księgi wieczystej oraz wzór zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie. Autorka zwraca uwagę na możliwość korygowania błędów w zaświadczeniach, postuluje także konieczność zmiany niektórych przepisów i doprecyzowania pojęć ustawowych.

Czytelnicy odnajdą tu ponadto wyjaśnienia dotyczące m.in.:

- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i podstaw jego wpisu do księgi wieczystej,
- wtórnego obrotu prawem użytkowania wieczystego,
- sposobu wystawiania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie,
- rejestracji sprawy po otrzymaniu zaświadczenia i postępowania w razie stwierdzenia braków.

Publikacja jest przeznaczona dla notariuszy, sędziów i referendarzy sądowych, pracowników starostw powiatowych i urzędów gmin. Będzie użyteczna również dla adwokatów i radców prawnych oraz aplikantów zawodów prawniczych.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL

