



Rejent \* rok 12 \* nr 10(137)  
październik 2002 r.

## Polemiki i refleksje

### **Ujawnianie w księgach wieczystych praw i roszczeń dotyczących gruntów na obszarze m.st. Warszawy, opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1946 r.**

Pomimo upływu 50 lat od wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy<sup>1</sup> (Dz.U. Nr 50, poz. 279), zasady ujawniania skutków prawnych dekretu nie były dotąd przedmiotem głębszych badań doktryny. Pomijając wypowiedzi pojawiające się bezpośrednio po wejściu w życie dekretu, najnowsze opracowania<sup>2</sup> zbywają tę tematykę milczeniem. Niniejszym pragnę wypełnić powstałą lukę, uwzględniając w szczególności problemy, które wynikły przy rozpoznaniu wniosków o wpis do księgi wieczystej, opartych o przepisy dekretu. Luka ta tym bardziej powinna być wypełniona, gdyż przeciągająca się dyskusja nad skalą i formą reprivatyzacji oraz związane z tym opóźnienia we wprowadzeniu dotyczącej jej regulacji prawnej powodują konieczność zabezpieczenia roszczeń byłych właścicieli.

Znaczenie ujawnienia w księdze wieczystej praw i roszczeń wynikających z przepisów dekretu nabrało nowego znaczenia w świetle orzeczenia Sądu Najwyższego I KKN 1014/00 (OSNC 2001, nr 5, poz. 76). Zgodnie z jego brzmieniem, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni

---

<sup>1</sup> Dalej zwanego dekretem, bez bliższego określenia.

<sup>2</sup> D. K o z ł o w s k a, E. M z y k, *Grunty warszawskie*, Zielona Góra 2000.

nabywcy prawa własności lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu objętego przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r., jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on, że toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli o przyznanie im wieczystego użytkowania gruntu. Tym samym ujawnienie faktu istnienia roszczeń wynikających z dekretu i faktu istnienia odrębnej własności budynku lub chociażby informacji o toczącym się postępowaniu administracyjnym stanowi pierwszoplanowy interes byłego właściciela.

### **Ujawnianie praw z dekretu w księdze „dawnej”**

Problem ujawniania praw z dekretu niesłychanie skomplikował fakt, że wkrótce po jego wejściu w życie dokonana została przełomowa przebudowa ksiąg wieczystych. Na mocy dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320) z dniem 1 stycznia 1947 r. system ksiąg wieczystych zastąpił niejako system ksiąg hipotecznych zaprowadzonych pod rządami prawa o uregulowaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach, ogłoszonego dnia 26 kwietnia 1818 r. (Dz.Pr. V. 295). Przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. (Dz.U. Nr 611, poz. 367) zapewnić miały stopniowe przejście pomiędzy dwoma systemami. Jednakże wkrótce stało się jasne (przynajmniej na obszarze m.st. Warszawy), że pozostają w istocie martwą literą. Niezależnie bowiem od ujawniania własności Skarbu Państwa w dotychczasowych księgach hipotecznych, trwał proces zakładania dla części lub całości tych nieruchomości nowych ksiąg „w obrysie budynków”, bez odłączania tych części z dotychczasowej księgi hipotecznej<sup>3</sup>.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości wydane w porozumieniu z Ministrem Odbudowy z dnia 3 maja 1948 r. (Dz.U. Nr 27, poz. 187) w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m.st. Warszawy, stanowiących odrębne nieruchomości, w § 2 nie

---

<sup>3</sup> Taka praktykę ujawniania własności Skarbu Państwa w księgach hipotecznych ostrzega chociażby S. C z a j o w s k a, *Prowadzenie ksiąg wieczystych dla terenów oddanych w użytkowanie wieczyste z praktyki sądowej*, Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości 1962, nr 6, s. 30.

wymienia rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. wśród przepisów, które stosuje się do prowadzenia i zakładania ksiąg dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości. Praktyka poszła jednak w inną stronę i powszechnie uznawała, że zastosowanie znajduje tutaj § 8, zgodnie z którym w przypadku, gdy dotychczasowa księga prowadzona jest dla nieruchomości należących do różnych właścicieli, zakłada się dla każdej nieruchomości, której wpis po dniu 31 grudnia 1946 r. dotyczy, osobny dalszy tom. Tym samym dla całego szeregu nieruchomości budynkowych zaprowadzone zostały księgi w postaci dalszego tomu księgi hipotecznej.

Istniejący dualizm przecięło dopiero rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utrata mocy prawnej niektórych takich ksiąg z dniem 1 lipca 1989 r. (Dz.U. Nr 28, poz. 141), wprowadzając pojęcie księgi dawnej. Stosownie do powołanego rozporządzenia, w księdze takiej (co należy odnieść także do dalszego tomu) dopuszczalne jest jedynie dokonywanie wpisów dotyczących wykreślenia obciążeń, odłączenia z księgi jednej nieruchomości lub części nieruchomości, która ma stanowić odrębną nieruchomość, wpisów ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz hipoteką przymusową. Tym samym prawa byłych właścicieli wynikające z dekretu mogłyby być w takiej księdze ujawnione jedynie w przypadku potraktowania ich jako ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, do czego jednak należy odnieść się negatywnie.

### **Ujawnianie roszczeń wynikających z dekretu**

Po pierwsze, rozważyć należy dopuszczalność ujawniania roszczeń wynikających z przepisów dekretu, w oparciu o ogólne zasady ujawniania roszczeń. Stosownie do art. 16 u.k.w. i h., w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych mogą być w księdze wieczystej ujawniane prawa osobiste i roszczenia. Wobec uchylecia przez art. 2 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) artykułu XVI przepisów wprowadzających kodeks cywilny, przepis, o którym mowa w art. 16 ust. 1, musi mieć rangę ustawy. Brak takiego przepisu wyklucza ujawnienie w księdze wieczystej chociażby prawa pierwszeństwa z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sama norma prawna za-

warta w art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543), przyznająca byłemu właścicielowi i jego następcom prawnym prawo pierwszeństwa, nie może być podstawą wpisu tego prawa w dziale III księgi wieczystej, jakkolwiek zauważa się w ostatnim czasie tendencję do dopuszczenia ujawnienia także innych praw, oby tylko ich cel miał cechy prawa rzeczowego i pokrywał się z celem, któremu służy ujawnienie prawa rzeczowego w księdze wieczystej<sup>4</sup>.

Bez potrzeby poszukiwania odrębnego przepisu ustawowego mogą być ujawniane w księdze wieczystej roszczenia wyliczone w art. 16 ust. 2 u.k.w.i.h. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego znajdujemy tam jednak tylko jedno roszczenie, tj. roszczenie o przeniesienie tego prawa, wymienione w art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147). Ustawodawca nie przewidział więc ujawniania na podstawie tego przepisu roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania. To samo dotyczy prawa wieczystej dzierżawy, przekształconego następnie w prawo własności czasowej (przeniesienie własności gruntu za symboliczną opłatą z zastrzeżeniem powrotu własności na rzecz gminy m.st. Warszawy), stosownie do art. XXXIX dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321), które zostało następnie przekształcone w użytkowanie wieczyste, stosownie do art. 40 i 41 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159) i przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 stycznia 1962 r. (Dz.U. Nr 15, poz. 67) w sprawie zmiany niektórych praw do gruntu na prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania.

Przepis art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.i.h. odpowiada w swym brzmieniu poprzedniej ogólnej regulacji ujawniania roszczeń, zawartej w tytule X „Prawa i roszczenia osobiste ujawnione w księdze wieczystej” Prawa Rzeczowego (art. 290-295). Zgodnie z art. 292 prawa rzeczowego, ujawniać można było jedynie roszczenia o przeniesienia własności nieruchomości

---

<sup>4</sup> H. Cieplą i J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 4, s. 38.

oraz roszczenia o ustanowienie praw rzeczowych ograniczonych. Przepis ten nie wymieniał więc roszczenia o ustanowienie własności czasowej.

Prowadzi to do wniosku, że stosownie do wykładni językowej i historycznej brak jest możliwości ujawnienia takiego roszczenia w księdze wieczystej. Do odmiennych wniosków prowadzić musi jednak wykładnia systemowa i funkcjonalna. Zgodnie z art. 234 k.c., do oddania gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Do tej grupy należy zaliczyć także przepis art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w. i h., dopuszczający ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Tym samym opowiedzieć się należy za dopuszczalnością ujawniania roszczeń na tej podstawie.

Rozważenia wymaga w tym miejscu ustalenie, jaki dokument, niezależnie od zgody właściciela (jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa), stosownie do art. 32 ust. 2 u.k.w. i h., wyrażonej w formie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, może stanowić podstawę wpisu roszczenia. W pierwszym rzędzie należy tu wskazać decyzje administracyjne, i to zarówno te, orzekające pozytywnie o ustanowieniu użytkowania wieczystego (oczywiście przed zawarciem koniecznej dla powstania prawa umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste i dokonaniem wpisu tego prawa<sup>5</sup>), jak i te, uchylające wcześniejsze orzeczenia o odmowie przyznania własności czasowej. Decyzje jako dokumenty urzędowe przewidziane przez przepisy szczególne, o których mowa w art. 31 ust. 1 u.k.w. i h., mogą samodzielnie stanowić podstawę dokonania wpisu roszczenia.

### **Ujawnianie toczącego się postępowanie administracyjnego**

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie zna samodzielnego wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu lub innego wpisu o tym charakterze. Stosownie do brzmienia art. 8 i 10 u.k.w. i h., ustawa zna jedynie ostrzeżenia o niezgodności pomiędzy stanem prawnym

---

<sup>5</sup> Kwestia ta jest, jak się wydaje, ostatecznie przesądzona i za błędną należy uznać praktykę dopuszczającą dokonanie wpisów na podstawie samej decyzji, wspomniana chociażby w opracowaniu St. C i c h o s z a, T. S z a w ł o w s k i e g o, *O własności nieruchomości na obszarze m.st. Warszawy*, Warszawa 1960.

ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Zgodnie z art. 10 ust. 2 u.k.w.i h., podstawą dokonania wpisu takiego ostrzeżenia w dziale III może być jedynie zarządzenie tymczasowe sądu lub nieprawomocne orzeczenie sądu.

Niezależnie od przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu<sup>6</sup> może być dokonany jedynie w trybie zabezpieczenia powództwa na podstawie art. 755 k.p.c. lub na podstawie przepisów art. 292 § 2 k.p.k. Analogicznych przepisów brak jest w przypadku postępowania administracyjnego, co wyklucza jego ujawnienie poprzez wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu administracyjnym.

Niezależnie od wymienionych regulacji o charakterze ogólnym, pojęcie ostrzeżenia znają jedynie ustawy odnoszące je do poszczególnych rodzajów postępowań, takich jak powództwo o ustanowienie hipoteki<sup>7</sup>. Brak analogicznego przepisu uniemożliwia dokonanie wpisu ostrzeżenia ujawniającego toczące się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji odmawiającej przyznania prawa użytkowania wieczystego czy też inne postępowanie administracyjne. Brak takich przepisów stanowi w chwili obecnej dotkliwą lukę prawną i *de lege ferenda* należałoby postulować wprowadzenie przepisu dopuszczającego ujawnienie chociażby postępowania administracyjnego dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

### **Ujawnienie budynku stanowiącego odrębną nieruchomość**

Stosownie do art. XXXIX § 3 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych budynki, o których mowa w art. 5 dekretu, są uważane za odrębną nieruchomość. Powołany przepis zawierał także delegację dla Ministra

---

<sup>6</sup> Kwestię tę szczegółowo omawiam [w:] Przegląd Sądowy 1999, nr 7-8, s. 16, *Zabezpieczenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości*.

<sup>7</sup> Przykładowo, ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów w art. 9.3 wymienia ostrzeżenie o wytoczonym powództwie.

Sprawiedliwości do wydania wraz z Ministrem Odbudowy przepisów szczególnych o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg dla takich budynków<sup>8</sup>. Należy zaznaczyć, że w chwili wejścia w życie tych przepisów regułą było prowadzenie odrębnych ksiąg dla nieruchomości gruntowych i budynkowych. Dopiero rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 kwietnia 1962 r. w sprawie ksiąg wieczystych dla terenów państwowych oddanych w użytkowanie wieczyste wprowadziło obowiązującą zasadę prowadzenia wspólnej księgi dla gruntu i stanowiącego odrębną własność budynku. Tym samym przepisy o prowadzeniu ksiąg dla budynków pozostają dziś niejako w oderwaniu od systemu prowadzenia ksiąg wieczystych. Obowiązujące rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122) normuje tę kwestię w § 61. Brzmienie tego przepisu jest dosłownym przeniesieniem poprzednio obowiązującego § 77 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128) oraz § 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 84).

Zgodnie z treścią tego przepisu, do założenia księgi wieczystej dla budynku odpowiadającego warunkom przewidzianym w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) niezbędne jest stwierdzenie właściwego organu, że budynek takim warunkom odpowiada, przy czym podstawą oznaczenia budynku jest opis i plan inwentaryzacji.

Po oddaniu właścicielowi budynku w użytkowanie wieczyste gruntu, na którym ten budynek się znajduje, księgę wieczystą prowadzoną dla budynku zamyka się, a wszystkie wpisy przenosi się do księgi wieczystej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. W razie odmowy oddania w użytkowanie wieczyste gruntu pod budynkiem, prowadzoną dla budynku księgę wieczystą zamyka się.

---

<sup>8</sup> Delegację tę wykonało rozporządzenie z dnia 3 maja 1948 r. wydane przez Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m.st. Warszawy, stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U. Nr 27, poz. 187 i Nr 33, poz. 224).

Opisana powyżej skąpa regulacja nie wypełnia luki, jaką wytworzyło uchylene przez § 88 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 marca 1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wspomnianego już rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 maja 1948 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m.st. Warszawy stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U. Nr 27, poz. 187 i Nr 33, poz. 224). Uchylenie tego aktu było z całą pewnością przedczesne, paradoksalnie nastąpiło bowiem w chwili, gdy wskutek zmian ustrojowych problematyka odjęcia własności na skutek dekretu nabierała ponownego znaczenia. Uchylenie tego aktu spowodowało, że w praktyce podniosły się głosy wręcz negujące dopuszczalność założenia księgi dla tego rodzaju budynków, czemu jednak zaprzecza uwzględnianie tych ksiąg w kolejnych rozporządzeniach wykonawczych do ustawy o księgach wieczystych. Stosownie do § 3 rozporządzenia z dnia 3 maja 1948 r., księgi wieczyste dla budynków na gruntach mających urządzone księgi wieczyste miały być zakładane z urzędu przy pierwszym wpisie dotyczącym budynku lub (co jeszcze istotniejsze) samego gruntu pod budynkiem. Z kolei stosownie do § 10 rozporządzenia, fakt zaprowadzenia księgi dla budynku podlegał obowiązkowemu ujawnieniu w księdze prowadzonej dla gruntu poprzez dokonanie w dziale I-O wpisu o przeniesieniu budynku do odrębnej księgi. Uchylenie tej regulacji doprowadziło do tego, że brak jest w istocie sposobu ujawnienia odrębnej własności budynku, jeżeli właściciel nie zgłasza wniosku o założenie dla niego odrębnej księgi. Prowadzi to do niemożności ujawnienia faktu istnienia odrębnej własności budynku, jeśli następuje założenie księgi dla gruntu na wniosek Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także przy rozpoznawaniu wniosków o kolejne wpisy w takich księgach.

### **Odrębna własność budynku a oznaczenie nieruchomości gruntowej w dziale I-O**

Wobec opisanej powyżej luki, w ostatnich latach zaczęła się kształtować błędna, w moim pojęciu, praktyka ujawniania odrębnej własności budynku poprzez zmianę oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek. Pojawiły się tu w szczególności dwa rozwiązania. Pierwsze polega na



zmianie wpisu w łamie 5 „sposób korzystania” z zapisu „nieruchomość zabudowana” na zapis „nieruchomość niezabudowana”. Praktyka ta znalazła swój wyraz szczególnie w orzeczeniach sądów procesowych, które w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wydają wyroki nakazujące dokonanie tego rodzaju wpisu, ustalając, że budynek stanowi odrębną nieruchomość.

W takim wypadku związanie sądu wieczystoksięgowego orzeczeniem sądu cywilnego wydanym w postępowaniu procesowym prowadzi do dokonania wpisu pozostającego w jaskrawej sprzeczności z brzmieniem art. 26.1 u.k.w.ih., który jednoznacznie stwierdza, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków. Jakkolwiek obowiązujące przepisy dopuszczają sprostowanie oznaczenia na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego (w przeciwieństwie do większości systemów europejskich, gdzie prostowanie oznaczenia jest dopuszczalne wyłącznie w następstwie zawiadomienia urzędu katastralnego), to jednak może nastąpić ono jedynie na podstawie danych z ewidencji (art. 27 u.k.w. i h.), ujawnianych w określonej przepisami formie. Przepis § 28.1 rozporządzenia wykonawczego określa wręcz, że dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej gruntów lub mapy zasadniczej, sporządzonej na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków oraz wypisu z rejestru gruntów lub wyciągu z wykazu zmian gruntowych.

Krytycznie należy odnieść się do przejawów odformalizowania podstaw oznaczenia nieruchomości, których przejawem jest chociażby uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r. III CZP 47/00 (OSN 2001, nr 7-8, poz. 100) i wprowadzenie podstaw sprostowania nieznanymi § 51.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454), które zawiera zamknięty katalog form, w jakich udostępnia się dane z ewidencji gruntów. Katalog ten nie zawiera nawet wyciągu z wykazu zmian gruntowych, albowiem rozporządzenie posługuje się pojęciem wykazu zmian danych ewidencyjnych, który jest jedynie elementem opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a nie dokumentem ujawniającym dane z ewidencji gruntów. Dokumentem stanowiącym podstawę wpisu sprostowa-

nia może być jedynie dokument opatrzony klauzulą „Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej”, a także mogą być opatrywane jedynie wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów (pkt 4 załącznika nr 5 do rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r.).

Łam „sposób korzystania”, jak wszystkie pozostałe w dziale I-O, może być prostowany jedynie na podstawie dokumentów ujawniających treść ewidencji, a nie może być zmieniany na podstawie orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych lub innych dokumentów, albowiem prowadzi to zawsze do rozbieżności z danymi z ewidencji gruntów. Dane w tym dziale powinny być wręcz ujawnione, stosownie do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, według katalogu podziału gruntów określonego w § 68 ust. 3 pkt 1-7 powołanego rozporządzenia.

Odnosząc się do praktyki ujawniania, że nieruchomości, dla której prowadzona jest księga, jest niezabudowana (pomimo że faktycznie znajduje się na niej budynek nie stanowiący jej części składowej w myśl art. 48 k.c.), wypada zgodzić się z S. Rudnickim<sup>9</sup>, iż jest ona w pierwszym rzędzie całkowicie nieprzejrzysta dla przeciętnej osoby zapoznającej się ze stanem prawnym ujawnionym w księdze, jednak zaproponowane przez niego rozwiązanie należy uznać za jeszcze bardziej dyskusyjne.

Drugie rozwiązanie stanowi przedstawiony przez S. Rudnickiego pogląd, że ujawnienie budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności powinno nastąpić stosownie do § 21 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. poprzez wpisanie w łamie 5 „sposób korzystania” – „na nieruchomości znajduje się budynek stanowiący odrębną nieruchomość”.

Wydaje się, że poza wymienionymi powyżej zastrzeżeniami, które dotyczą także łamu 5 jako części działu I-O, propozycja ta nie może zostać zaakceptowana z jeszcze jednej, najważniejszej przyczyny – powołany przepis § 21 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotecę (aktualnie § 32 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych

---

<sup>9</sup> S. Rudnicki, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2000 r. I CKN 1014/00*, Rejent 2001, nr 3, s. 108.

i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122) jednoznacznie dotyczy jedynie sytuacji, gdy budynek stanowiący odrębną nieruchomość znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wynika to w pierwszym rzędzie z faktu, że przepis ten jest w istocie realizacją art. 30 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., stosownie do którego postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i stanowiącego odrębną nieruchomość budynku podlegają odrębnemu oznaczeniu symbolem „Wu” i nie mogą być mieszane z oznaczeniem nieruchomości gruntowej.

Rozciągnięcie tego przepisu na inne przypadki odrębnej od gruntu własności prowadziłoby do ewidentnego naruszenia art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i tym samym kardynalnej dla naszego systemu zasady *folium realnego*. Zasada ta znajduje wyłączenie jedynie w sytuacji przewidzianej w § 7.2 rozporządzenia wykonawczego z dnia 17 września 2001 r. (poprzednio § 12 rozporządzenia z marca 1992 r.), zgodnie z którym dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i dla znajdującego się na takim gruncie budynku, który stanowi odrębną nieruchomość będącą własnością wieczystego użytkownika gruntu, prowadzi się wspólną księgę wieczystą.

Drugie rozwiązanie oparte jest na koncepcji, zgodnie z którą § 7.2 rozporządzenia wykonawczego z dnia 17 września 2001 r. stanowi przepis szczególny, o którym mowa w art. 24 u.k.w.i h.<sup>10</sup> Należy odrzucić kategorycznie propozycję ujawnienia w łamie 5 działu I-O budynku stanowiącego odrębną własność, w trybie przepisów dekretu. Ujawnienie tam budynku prowadziłoby do sytuacji, że księga prowadzona jest dla dwóch nieruchomości (gruntowej i budynkowej) lub przynajmniej sprawiało takie wrażenie.

Należy zresztą zauważyć, że dokonanie wpisu tej treści stanowiłoby dla zapoznającego się z treścią księgi zagadkę, czyją własność stanowi budynek. O ile bowiem w przypadku budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jasne jest, że stanowi on zawsze własność użytkownika wieczystego ujawnionego w działle II księgi (co zostało podkreślone w treści

---

<sup>10</sup> R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste*, Warszawa 1995, s. 21.

§ 7.2 rozporządzenia wykonawczego z dnia 17 września 2001 r.), to w przypadku budynku „dekretowego” sytuacja jest dokładnie odwrotna.

### **Ujawnienie własności gruntu na rzecz Skarbu Państwa**

Stosownie do art. 2 dekretu, dekret stanowi podstawę do przepisania we właściwych księgach hipotecznych tytułu własności gruntów. Przepisy przewidujące przejście własności nieruchomości z mocy prawa, bez konieczności wydania choćby deklaratoryjnej decyzji organu administracyjnego, zawsze powodowały problemy w praktyce wieczystoksięgowej. Ogólną bowiem zasadą, wynikającą z istoty postępowania wieczystoksięgowego, jest konieczność złożenia dokumentu, który mógłby być podstawą wpisu (art. 31 u.k.w. i h.). Rozbudowane orzecznictwo dotyczące kognicji sądu sprowadza się w istocie właśnie do rozstrzygnięć, jakie dokumenty mogą stanowić taką podstawę, przy czym podstawy dokonania wpisu nie można mylić z podstawą nabycia własności.

W przypadku dekretu przejście prawa do gruntu nastąpiło bez jakichkolwiek warunków, co wyłączało konieczność zaświadczenia jakiegokolwiek faktu. Jediną przesłanką było położenie nieruchomości na obszarze m.st. Warszawy (co też nie jest bezproblemowe). Za ugruntowany należy uznać pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 30 listopada 1972 r. III CZP 77/72, (OSNC 1973, nr 7-8, poz. 126), że do ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela gruntu wystarczający jest jedynie wniosek właściwego organu Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy. W praktyce więc wpis przyjmuje brzmienie „na podstawie wniosku”, z równoczesnym wskazaniem art. 1 dekretu jako tytułu własności.

Sytuacja nie jest tak jednoznaczna z przejściem własności budynku stanowiącego odrębną własność w trybie dekretu. Ujawnienie prawa do budynku nie jest już w szczególności objęte dyspozycją art. 2. Jeżeli przejście następuje w przypadku wydania decyzji odmownej, to sama ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisu Skarbu Państwa. W tym miejscu można zauważyć, że wydanie decyzji uchylającej orzeczenie o odmowie przyznania własności czasowej nie powoduje zmian stanu prawnego gruntu, a tym samym nie może stanowić podstawy do wykreślenia wpisu Skarbu Państwa w księdze prowadzonej dla nieruchomości gruntowej.

Konieczne jest jednak rozważenie sytuacji, gdy przejście następuje z upływem terminu do złożenia wniosku. Dekret nie przewiduje wydania

orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, co wyklucza wydanie decyzji administracyjnej mogącej stanowić podstawę wpisu. Przykładem tego rodzaju problemów jest ustawa o szkolnictwie wyższym. Na jej gruncie zapadła uchwała Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 20 września 1994 r. III CZP 102/94 (OSP 1995, nr 3, poz. 63), w której uznano, że dla potrzeby ujawnienia w księdze wieczystej praw uczelni wystarczy wydanie przez właściwy organ administracyjny na podstawie art. 217 § 1 k.p.a. zaświadczenia stwierdzającego, że w dniu 27 września 1990 r. grunt państwowy wraz z budynkiem pozostawał w zarządzie uczelni. Zaświadczenie takie nie ma charakteru decyzji administracyjnej, ale w postępowaniu wieczystoksięgowym posiada dostateczną moc dowodową. Rozwiązanie to nie do końca wydaje się zadowalające, jest jednak krokiem naprzód w stosunku do poglądu, że wystarczające jest stwierdzenie o niezłożeniu wniosku, o którym mowa w art. 7 dekretu, zawarte we wniosku wieczystoksięgowym.

Jakkolwiek dekret bywa powoływany jako podstawa do wykazanie tytułu własności Skarbu Państwa do wszelkich gruntów na obszarze m.st. Warszawy, to użycie słowa „przechodzą” wskazuje, że nie może on być podstawą w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy m.st. Warszawy w dniu wejścia w życie dekretu. W przypadku takich nieruchomości jako tytuł nabycia powinien być w księdze wieczystej powoływany rzeczywisty tytuł nabycia własności przez gminę m.st. Warszawy wraz z przepisami ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130).

### **Podsumowanie**

Niezależnie od tego, jak rozstrzygnięta zostanie kwestia reprivatyzacji gruntów warszawskich, należy uznać, że standardy państwa prawnego wykluczają na dłuższą metę utrzymanie istniejącej sytuacji. Księgi wieczyste mogą spełniać swoją rolę jedynie w sytuacji, gdy dają rzeczywistą wiedzę o stanie prawnym nieruchomości, natomiast rozbieżność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym jest wyjątkiem. Oba te warunki nie mogą być w chwili obecnej na obszarze objętym działaniem dekretu spełnione, co najlepiej pokazują losy wielu znaczących dla życia miasta inwestycji, związanych z obrotem nieruchomościami.

*Piotr Siciński*