

Aleksander Oleszko

Kognicja sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w trybie art. 231 kodeksu cywilnego (cz. I)

Współczesne piśmiennictwo powszechnie przyjmuje, że realizacja roszczenia zarówno z art. 231 § 1, jak i z art. 231 § 2 k.c. może nastąpić w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, przenoszącej własność¹ zabudowanej działki z jej dotychczasowego właściciela jako zbywcy na rzecz inwestora (bądź jego następcę) jako nabywcę². Skutek rozporządzający zawartej umowy sprawia, iż umowa ta stanowi podstawę do ujawnienia nabywcy w księdze wieczystej jako właściciela zabudowanej nieruchomości (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Jeżeli w wyniku zawartej umowy nastąpił podział nieruchomości i dla nabytej działki dochodzi do założenia nowej

¹ Przepis art. 231 k.c. ma odpowiednie zastosowanie także w stosunkach między posiadaczem a wieczystym użytkownikiem (wyrok SN z dnia 24 lutego 1971 r. I CR 540/70 z głosami S. Rudnickiego, OSPiKA 1972, nr 5, poz. 79 oraz M. Wilke, OSPiKA 1972, nr 7-8, poz. 134).

² W piśmiennictwie odmienny pogląd wypowiadał jedynie S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 203-204. Co do pozytywnej w tej mierze oceny zob. np. A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 131 i nast.; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Kraków-Warszawa 1974, s. 114-116; E. Drozd, [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*, Kraków 1995, s. 60; S. Wójcik, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, pod red. J. Ignatowicza, Ossolineum 1977, s. 522-524; S. Wójcik, *Realizacja roszczeń z art. 231 Kodeksu cywilnego w drodze umowy*, [w:] *Obrót nie-*

księgi wieczystej, wówczas przy pierwszym dokonany wpisie zamieszcza się na początku tekst: „Założono księgę wieczystą” (art. 626⁸ § k.p.c. w zw. z § 10 ust. 2 rozp. wyk. z 2001 r.)³.

Realizacja roszczeń w drodze zawierania tego rodzaju umów wywołuje w praktyce wieczystoksięgowej szereg wątpliwości co do zakresu kognicji sądu rozpoznającego wniosek o wpis prawa na rzecz aktualnego właściciela na podstawie określonej umowy.

Najczęściej trudności w ocenie przedmiotowej umowy biorą się stąd, iż nazwa umowy nie odpowiada stwierdzonej w akcie notarialnym treści. Istnieją zasadnicze rozbieżności między treścią pełnomocnictwa „do zawarcia umowy a pełnomocnikiem składającym oświadczenie woli w wykonaniu roszczenia z art. 231 k.c.”

W różny sposób określana jest w aktach notarialnych nie tylko treść czynności prawnej, ale także w odmienny sposób dokumentuje się wymagane zaświadczenia czy inne dowody mające istotny wpływ na ocenę zawartej umowy. Największe jednak rozbieżności wynikają z „badania” przez sądy wieczystoksięgowe przesłanek zawartej umowy w zależności od tego, czy przeniesienie własności nastąpiło na podstawie § 1 art. 231 k.c., czy też § 2 cyt. przepisu prawa. Nie zawsze można dokonać właściwej oceny zasadności oddalenia wniosku o wpis prawa, które następuje „z innych przyczyn” niż bezwzględna nieważność czynności prawnej. Poczynione na tle różnych stanów faktycznych refleksje oraz wątpliwości będą przedmiotem dalszych rozważań.

ruchomościami w praktyce notarialnej, Zakamycze 1997, s. 269 i nast.; S. Rudnicki, *Umowa o przeniesienie własności nieruchomości zajętej pod budowę (art. 231 k.c.)*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 435-438; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 286 i nast.; E. Skowrońska, [w:] K. Pietrzykowski, *KC. Komentarz* 1997, t. I, art. 231 Nb 8-15; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2001, s.124-126; E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 568-572; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, zaktualizował i uzupełnił K. Stefaniuk, Warszawa 2000, s. 174-175.

³ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 63, poz. 1122), cyt. dalej jako rozp. wyk. z 2001 r.

1. Obowiązek notariusza sporządzającego umowę przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości

W piśmiennictwie, dopuszczając możliwość zawarcia umowy na podstawie art. 231 k.c., zwykle nie oczekuje się od notariusza zróżnicowanego zachowania jako osoby zaufania publicznego, sporządzającej stosowny akt notarialny w zależności od tego, czy realizacja roszczenia następuje w trybie § 1, czy też § 2 wspomnianego przepisu prawa. Godzi się jednak odnotować stanowisko przyjmujące, iż ilekroć dopuszcza się możliwość zawarcia przedmiotowej umowy, to „jeżeli stan faktyczny nasuwa wątpliwości, czy spełnione zostały przesłanki roszczenia wymienione w art. 231 k.c., co stawiałoby pod znakiem zapytania samo istnienie roszczenia, wówczas notariusz, sporządzając umowę przeniesienia własności, narażałby nie tylko strony na niebezpieczeństwo niekorzystnych skutków prawnych, ale i siebie samego na odpowiedzialność odszkodowawczą. Mogłoby to nastąpić np. w sytuacji, kiedy przedmiotem zabudowy jest działka siedliskowa, na której znajdują się inne budynki, albo gdy zachodzi wątpliwość, kto lub w jakiej części dokonał zabudowy. W takim wypadku realizacja roszczenia z art. 231 k.c. powinna nastąpić w drodze sądowej”⁴.

Przed sporządzeniem umowy na podstawie art. 231 k.c., notariusz powinien rozpoznać w miarę najdokładniej stan faktyczny, który uzasadniałby sporządzenie żądanej umowy, a przede wszystkim rzeczywiste intencje stron. Zawarta umowa stanowi przecież podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej. Powinien zatem przewidzieć zarówno możliwe skutki materialnoprawne zawartej umowy, jak i wpływ umowy na sferę wieczystoksięgową. Poznanie stanu faktycznego odnosi się głównie do kwestii zabudowy nieruchomości oraz stanu prawnego samej nieruchomości. Notariusz musi wreszcie samodzielnie ocenić przesłanki samoistnego posiadacza, jak i dobrej wiary (§ 1 art. 231 k.c.), co nie zawsze stwarza pewność przekonania co do sporządzenia umowy oraz wywołania zamierzonych skutków. W dużej mierze pozostaje nadal aktualne w tym zakresie orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż dla umownej realizacji roszczenia z art. 231 k.c. nie wystarczy spełnienie przesłanek formalnych objętych tym przepisem, odnoszących się do stanów faktycznych wskazanych w § 1 bądź

⁴ Tak S. Rudnicki, *Umowa o przeniesienie własności...*, s. 597.

§ 2 art. 231 k.c. W związku z czym wydaje się uzasadnione zwrócenie w tym miejscu uwagi na niektóre wypowiedzi Sądu Najwyższego.

Prawo wykupu gruntu unormowane w art. 231 § 1 k.c. nie może być realizowane i nie może korzystać z ochrony prawa, mimo że zostały spełnione przesłanki przewidziane w powyższym przepisie, jeżeli ze szczególnych okoliczności danej sprawy wynika, że stan prawny wytworzony przez zobowiązanie właściciela gruntu do przeniesienia własności tego gruntu na rzecz posiadacza doprowadziłby do całkowicie szkodliwej z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego konfiguracji nieruchomości i stałby się przyczyną sporów na tle stosunków sąsiedzkich⁵.

W wypadku wzniesienia budynku na terenie już zabudowanym roszczenie o wykup (art. 231 § 1 k.c.) nie powstaje, chyba że nowo wzniesiony budynek ma niewspółmiernie większe znaczenie gospodarcze, np. duży dom mieszkalny został wniesiony wśród budynków gospodarczych, które na skutek starości straciły wartość użytkową⁶.

Jeżeli posiadacz wniósł budynek lub inne urządzenie na działce, na której znajduje się budynek lub inne urządzenie wzniesione przez właściciela, a wydzielenie części gruntu zajętego pod budowę przez posiadacza od reszty działki jest ze względów gospodarczych niemożliwe, nie może dla niego powstać roszczenie przewidziane w przepisie art. 2 § 231 k.c.⁷

W nawiązaniu do przytoczonego kierunku orzecznictwa określającego przesłanki oraz wymogi realizacji roszczenia z tytułu prawa wykupu, należy stwierdzić, iż stosowna w tej mierze ocena notariusza co do określonego stanu faktycznego nie powinna ograniczać się do tzw. zapewnienia stron mających zawrzeć umowę. Przed sporządzeniem umowy, niezależnie od złożonych przez strony oświadczeń wiedzy co do stanu faktycznego objętego przepisem art. 231 k.c., notariusz powinien upewnić się w zakresie ocenionych przez niego okoliczności faktycznych, których potwierdzenie znajdowałoby uzasadnienie w przedłożonych stosownych dokumentach, np. stwierdzających wartość wybudowanego budynku lub innego urządzenia oraz utratę wartości użytkowej starego budynku wzniesionego na tej samej działce.

⁵ Wyrok SN z dnia 18 listopada 1965 r. III CR 202/65, OSNCP 1966, nr 9, poz. 152.

⁶ Wyrok SN z dnia 19 grudnia 1975 r. III CRN 351/75, OSNCP 1976, nr 10, poz. 221.

⁷ Nie publ. wyrok SN z dnia 29 września 1969 r. III CRN 240/69.

Z reguły w praktyce, w wyniku dokonanej zabudowy, istnieje możliwość wydzielenia działki zabudowanej i powstania dwóch nieruchomości w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym, gdy dojdzie do założenia nowej księgi wieczystej dla wydzielonej działki i dokonania stosownych wpisów na podstawie umowy zawartej z tytułu tzw. wykupu. Jednakże przed sporządzeniem takiej umowy należy przedłożyć notariuszowi stosowną decyzję administracyjną o podziale nieruchomości, a gdy taka decyzja podziałowa nie jest wymagana, stosowną mapę z dokonanym podziałem geodezyjnym dotychczasowej nieruchomości (o czym niżej). Zdarzają się bowiem w praktyce sytuacje, iż z treści wpisu w dziale I-O księgi wieczystej wynika, że zabudowa została dokonana na zabudowanej już nieruchomości innym budynkiem (urządzeniem). Brak właściwego opisu nieruchomości w akcie notarialnym sprawia, iż sporządzony w nim wniosek wieczystoksięgowy o wpis nabywcy jako aktualnego właściciela zabudowanej już innym budynkiem nieruchomości (według treści wpisu w dziale I-O księgi wieczystej) zostaje przez sąd oddalony (art. 626⁹ k.p.c.). Uzasadnienia sądów w takich wypadkach są różne. W jednych orzeczeniach wskazuje się, iż oddalenie wniosku znajduje uzasadnienie w przeszkodzie do jego dokonania, gdyż nieruchomość według wpisu była już zabudowana, zaś w innych – wskazuje się na brak rozszczenia po stronie inwestora o przeniesienie własności na podstawie art. 231 § 1 k.c. W tym ostatnim wypadku kognicja sądu ogranicza się do „badania” treści wpisu w dziale I-O księgi wieczystej oraz umowy, z której treści wynika, że zabudowa została dokonana na zabudowanej już nieruchomości⁸.

Przepis art. 231 § 1 k.c. nie może być rozumiany w ten sposób, że każda budowa na cudzym gruncie dokonana za zezwoleniem właściciela rodzi dla budującego rozszczenie o nabycie zajętej pod budowę działki gruntu. W szczególności przepisu tego nie stosuje się w przypadku, gdy dziecko właściciela gruntu (lub inna osoba) wznosi za jego zezwoleniem budynek na działce wykorzystywanej wspólnie z właścicielem, a stanowiącym jego siedlisko lub inny ośrodek jego działalności gospodarczej⁹.

⁸ Co do wpływu podziału nieruchomości zabudowanej dokonanej po zawartej umowie zob. pkt 2.4 rozważań.

⁹ Wyrok SN z dnia 22 października 1965 r. III CR 346/64 oraz glosa A. K u b a s a, OSPiKA 1967, nr 4, poz. 96.

Stwierdzenie tych okoliczności oraz ich ocena należy do notariusza sporządzającego umowę. Gdyby jednak umowa została zawarta i w postępowaniu o wpis prawa zbywca zarzucił, iż sporządzenie aktu notarialnego co do stwierdzonej czynności prawnej nastąpiło z naruszeniem przepisu art. 231 § 1 k.c., badanie powyższych okoliczności w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest możliwe, przeto nie jest objęte kognicją sądu w ramach art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Czasem notariusz w sporządzonym akcie notarialnym ujawnia „bliższy” zamiar stron zawartej umowy w trybie § 1 art. 231 k.c. i wskazuje na konkretne przesłanki uzasadniające sporządzenia aktu oraz „dalszy” zamiar samoistnego posiadacza (inwestora) polegający na stwierdzeniu, iż „zawiera powyższą umowę w celu późniejszego wyodrębnienia w nabytym budynku mieszkalnym odrębnej własności lokali”. Jednakże w chwili zawarcia umowy na podstawie § 1 art. 231 k.c. notariusz ustalił, iż lokale w przedmiotowym budynku nie spełniają cechy samodzielności, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Z treści aktu notarialnego można nabrać przekonania, że realizacja roszczenia z § 1 art. 231 k.c. przez samoistnego posiadacza nastąpiła w tym celu, ażeby po zawarciu przedmiotowej umowy, mógł dokonać wyodrębnienia z zabudowanej nieruchomości lokali jako odrębnych nieruchomości.

Trzeba przyznać, że poznanie przez notariusza rzeczywistej intencji stron zawarcia umowy, a zwłaszcza przez samoistnego posiadacza spełniającego przesłanki z § 1 art. 231 k.c., a z drugiej strony świadomość, iż w wyniku zawartej umowy nabywca nie będzie mógł wyodrębnić poszczególnych lokali i ustanowić odrębną własność każdego z nich, z uwagi na brak cechy samodzielności danego lokalu, stawia notariusza – jako osobę zaufania publicznego, a zarazem pełniącą funkcję osoby bezstronnej względem stron umowy – w trudnej sytuacji¹⁰. Znane jest bowiem stanowisko Sądu Najwyższego, iż uprawnienie wznoszącego budynek na cudzym gruncie w zakresie realizacji prawa zabudowy, aby w sytuacji przewidzianej w § 1 art. 231 k.c., właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem, nie niweczy faktu, że wzniesiony budynek – jako obiekt trwale z gruntem związany – stanowi część składową nie-

¹⁰ Zob. A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu*, Zakamycze 1999, s. 145.

ruchomości ziemskiej i tym samym nie może być przedmiotem odrębnego prawa własności¹¹. Celowe jest także w tym miejscu wskazać na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2000 r.¹², według którego niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądowego, wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c. Pogląd ten aktualny jest także co do realizacji tego roszczenia w drodze umowy.

Jest rzeczą oczywistą, iż w rozważanym wypadku dochodzi wyłącznie do zawarcia umowy na podstawie art. 231 § 1 k.c., przy spełnieniu wszystkich przesłanek przewidzianych w tym przepisie. Jednakże – jak wynika z ustaleń dokonanych przez notariusza – samoistny posiadacz realizuje swoje roszczenie po to, ażeby następnie wyodrębnić z budynku lokale na zasadach wskazanych w ustawie o własności lokali, co według notariusza w konkretnej sytuacji nie jest możliwe, gdyby doszło do zawarcia umowy na podstawie § 1 art. 231 k.c. W tej bowiem chwili pomieszczenia w budynku nie spełniają cech samodzielności lokalu i samoistny posiadacz takiego dowodu z dokumentu notariuszowi nie przedstawił.

Zgodnie z przepisem art. 80 § 2 pr. o not., obowiązkiem notariusza jest uświadomić nabywcę (inwestora) o celach i skutkach umowy zawartej na podstawie § 1 art. 231 k.c., ponieważ w chwili sporządzenia aktu notarialnego wszystkie elementy składające się na wymaganą czynność prawną zostały spełnione. Nabywca stanie się właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i już w tym fakcie należałoby uświadomić samoistnemu posiadaczowi korzyści płynące z zawarcia umowy zarówno w sferze prawnej, jak i ekonomicznej. Zdecydowanie korzystniejsza sytuacja prawna właściciela zabudowanej nieruchomości może być także sprzyjającą okazją do adaptacji budynku i powstania możliwości uzyskania dla poszczególnych mieszkań cech samodzielności, co z kolei doprowadzi do wyodrębnienia lokali jako odrębnych nieruchomości. Właściwie pouczony o zaletach i skutkach zawartej umowy z § 1 art. 231 k.c. samoistny posiadacz powinien sprecyzować swoje żądanie co do realizacji omawianego roszczenia. Dla oceny zawartej umowy nie jest celowe stwierdzanie w akcie notarialnym „dalszego” zamiaru związanego z realizacją roszczenia z § 1 art. 231 k.c., a mianowicie wyodrębnienia lokali na zasadzie odrębnej

¹¹ Nie publ. post. SN z dnia 13 czerwca 1967 r. III CR 98/67.

¹² OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

własności. Jest to bowiem odrębna czynność prawna, która będzie mogła być dokonana po spełnieniu przesłanek prawa materialnego, właściwego dla tego rodzaju umowy, czy innego oświadczenia woli właściciela zabudowanej nieruchomości.

Wyjątkowy, raczej teoretyczny, będzie przypadek, w którym samoistny posiadacz jest w pełni zdeterminowany wyłącznie do zawarcia umowy z § 1 art. 231 k.c., ażeby wyodrębnić lokale zgodnie z ustawą o własności lokali. Gdyby nabywca takiej nieruchomości wręcz „warunkował” sporządzenie aktu notarialnego, stwierdzającego przeniesienie własności na rzecz inwestora w trybie wskazanego przepisu, tylko zamiarem wyodrębnienia lokali w tym budynku, co nie byłoby możliwe wobec braku cech samodzielności wyodrębnionego lokalu (brak zaświadczenia – o czym niżej), wówczas odmowa zawarcia umowy na podstawie art. 231 § 1 k.c. wydaje się uzasadniona. Zawsze pozostaje przecież otwarta droga sądowa oraz przeprowadzenie dowodu wyodrębnienia lokalu w świetle ustawy o własności lokali. Należy jednak zaznaczyć, iż odmowa zawarcia umowy nie jest związana z brakiem przesłanek z § 1 art. 231 k.c., tylko z faktem, iż nabywca (samoistny posiadacz) „warunkuje” swoje oświadczenie woli tym, że gdyby nie zachodziła podstawa do wyodrębnienia lokali, nie zawarłby umowy przeniesienia własności zabudowanej działki w trybie § 1 art. 231 k.c.

W każdym jednak razie, w przypadku zawarcia umowy na podstawie art. 231 § 1 k.c. oraz wskazaniu w akcie notarialnym, iż umowa ta została zawarta w celu wyodrębnienia lokali na zasadzie odrębnej własności, cel ten nie może być objęty kognicją sądu w postępowaniu o wpis nabywcy jako właściciela zabudowanej nieruchomości.

Gdyby się okazało, iż w nabytym budynku zachodzą przesłanki do wyodrębnienia lokali, wówczas nie jest wykluczone, iż w jednym akcie notarialnym dojdzie do zawarcia umowy z § 1 art. 231 k.c. oraz dokonania drugiej czynności notarialnej w postaci wyodrębnienia własności lokali przez aktualnego właściciela zabudowanej nieruchomości. Taki właściciel może bowiem w drodze jednostronnej czynności prawnej wyodrębnić „dla siebie” lokale jako przedmiot odrębnej własności.

2. Przesłanki realizacji roszczeń z art. 231 k.c.

Chociaż realizacja roszczeń na gruncie art. 231 k.c. zmierza do tego samego celu (przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości), to jed-

nak przesłanki z § 1 oraz z § 2 omawianego przepisu prawa są w pewnym zakresie odmienne¹³. W związku z tym notariusz powinien odpowiednio stwierdzać w akcie notarialnym wymagane prawem materialnym przesłanki każdego z tych roszczeń oraz na okoliczności te zawierać w akcie inne stwierdzenia, których potrzeba umieszczenia w akcie wynika z przepisów prawa o notariacie, uregulowań szczególnych albo z woli stron (§ 3 art. 92 pr. o not.). Częstokroć właśnie sposób dokumentowania w akcie notarialnym zdarzeń oraz dokumentów determinuje zakres kognicji sądu w postępowaniu o wpis na podstawie stosownej umowy przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, zawartej w trybie i na zasadach określonych w przepisie art. 231 k.c.

2.1. Dokumentowanie w akcie notarialnym realizacji roszczenia z § 1 art. 231 k.c.

Zgodnie z tym przepisem, samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Z przytoczonego uregulowania wynika, że w akcie notarialnym stwierdzającym zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości „na podstawie art. 231 § 1 k.c.” należy:

- 1) oznaczyć zabudowaną działkę i jej wartość,
- 2) oznaczyć wzniesioną budowlę i jej wartość,
- 3) określić wysokość wynagrodzenia na rzecz zbywcy.

Stwierdzenia, że na oznaczonej działce została wzniesiona budowla, można dokonać na podstawie zgodnych oświadczeń stron pragnących zawrzeć umowę. Temu celowi może też służyć mapa sytuacyjna nieruchomości, obejmująca zabudowaną działkę z odpowiednim rzutem budynku znajdującego się na tej nieruchomości. Taką mapę przygotowaną przez właściwy organ powinny notariuszowi przedłożyć strony umowy. Ustalenia wartości zabudowanej działki można dokonać według ogólnych zasad, jakie są stosowane przy zawieraniu umów przenoszących własność nieruchomości pod tytułem odpłatnym. Wartość budowli można ustalić na podstawie szacunku dokonanego przez biegłego rzeczoznawcę albo na podstawie

¹³ Blżej na ten temat zob. S. Wójcik, *Realizacja roszczeń...*, s. 272.

zaświadczenia właściwego inspektoratu PZU¹⁴. Natomiast wysokość wynagrodzenia ustalają strony umowy. Wynagrodzenie to może odpowiadać wartości zabudowanej działki, ale może być także niższe¹⁵.

Niezależnie od dokładności związanej z opisem i oszacowaniem działki wraz z budynkiem, notariusz powinien dysponować dokumentami wymaganymi według ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz rozp. wyk. Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. (Dz.U. Nr 63, poz. 1122). Ponadto notariusz powinien dysponować decyzją administracyjną wójta (prezydenta miasta, burmistrza) zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, o ile podział taki nastąpił (por. art. 96 ust. 1 ustawy o gosp. nieruch.). Do wniosku powinny być dołączone dane dotyczące nieruchomości, o których mowa w § 27 rozp. wyk. Ich brak sprawia, iż sąd stwierdzi istnienie przeszkody do dokonania wpisu i wnioski oddali.

Dyskusyjny pozostaje i w praktyce notarialnej różnie rozumiany jest obowiązek sposobu stwierdzenia w akcie notarialnym przesłanki:

- 1) samoistnego posiadania nabywcy nieruchomości oraz
- 2) dobrej wiary samoistnego posiadacza.

W piśmiennictwie zauważa się, iż obok wskazanych dwóch przesłanek realizacji roszczenia z § 1 art. 231 k.c., sprawę ułatwiają aktualne domniemania: domniemanie, że ten, kto faktycznie włada zabudowaną działką, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) oraz domniemanie odnoszące się także do posiadacza samoistnego, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary (art. 7 k.c.)¹⁶. Trzeba przyznać, że notariusz nie ma możliwości ani uprawnień do prowadzenia postępowania dowodowego w celu ustalenia „bez żadnych wątpliwości” przesłanki samoistnego posiadania nabywcy działki oraz dobrej wiary inwestora realizującego roszczenie z § 1 art. 231 k.c. Poprzestaje w tym zakresie na zapewnieniach stron umowy, które mają charakter oświadczeń wiedzy i korzystają z domniemania, że zostały złożone zgodnie z wymaganiami przewidzianymi w art. 231 § 1 k.c. Notariusz uczyni zadość

¹⁴ S. Wójcik, jw., s. 280; zob. także S. Wójcik, *Realizacja roszczeń...*, przypis 2 oraz E. Janeczko, *Wzory aktów notarialnych*, Warszawa 1995, s. 207.

¹⁵ S. Wójcik, *Realizacja roszczeń...*, s. 280-281. Autor stwierdza, iż można bronić zapatrywania, że w wypadku, gdy mamy do czynienia z nieodpłatną umową przeniesienia własności zabudowanej działki, chodzi o umowę, jakiej art. 231 k.c. nie przewiduje.

¹⁶ S. Wójcik, jw., s. 279.

staranności zawodowej, jeżeli nabierze przekonania, że zdarzenia stanowiące podstawę roszczenia rzeczywiście nastąpiły¹⁷. Celom tym w dużym stopniu powinny służyć przedkładane notariuszowi przez strony dokumenty, których stwierdzenie powinno nastąpić w akcie notarialnym. Jeżeli notariusz poweźmie wątpliwości co do spełnienia wskazanych przesłanek, powinien odmówić sporządzenia aktu notarialnego, stwierdzającego zawarcie umowy na podstawie § 1 art. 231 k.c. (por. art. 81 pr. o not.). Jako przykład takiej odmowy może być przekonanie notariusza, że roszczenie przewidziane w § 1 art. 231 k.c. wygasło z chwilą definitywnej utraty posiadania przez posiadacza samoistnego działki gruntu, na której wznosił budynek lub inne urządzenie w chwili kontynuowania budowy, chociaż roszczenie to nie ulega przedawnieniu¹⁸.

W postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis prawa na podstawie umowy zawartej w trybie § 1 art. 231 k.c. częstokroć kognicją obejmowane są sposoby dokumentowania przez notariusza przesłanek samoistnego posiadania oraz dobrej wiary nabywcy działki zabudowanej. Praktyka sądów w tym zakresie jest bardzo zróżnicowana. Wymaga się na przykład, ażeby akt notarialny stwierdzał przesłankę posiadania samoistnego „w chwili wznoszenia budynku”, czy też wymóg istnienia „dobrej wiary w chwili rozpoczęcia i w trakcie kontynuowania budowy”. Brak powyższych stwierdzeń w akcie notarialnym sprawia, iż sąd oddala wnioski o wpis nabywcy jako właściciela zabudowanej działki, motywując swoje stanowisko „brakiem podstaw do jego dokonania” (art. 626⁹ *in princ.* k.p.c.), uznając nieważność tej umowy. W tym ostatnim wypadku niektóre sądy rejonowe wskazują, iż ocena charakteru posiadania przez wznoszącego budynek na cudzym gruncie (art. 231 § 1 k.c.) jest miarodajna w chwili wznoszenia budynku, co oznacza, że przesłanka ta objęta jest kognicją sądu w ramach przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. Podobnym motywem kierują się sądy, które w postępowaniu o wpis nabywcy jako właściciela zabudowanej działki wymagają jednoznacznego stwierdzenia w akcie notarialnym nie tylko wymogu „dobrej wiary” nabywcy, ale i czasowego określenia tej przesłanki

¹⁷ E. Gniew ek, *Kodeks cywilny...*, przypis 2, s. 570.

¹⁸ Uchwała SN z dnia 18 marca 1968 r. III CZP 15/68, OSNCP 1968, nr 8-9.

do „chwili rozpoczęcia i w trakcie kontynuowania budowy”¹⁹. Pominięcie powyższych stwierdzeń w akcie notarialnym spowoduje negatywną ocenę przez sąd zawartej umowy, który – uznając ją za nieważną – oddali wnioski o wpis prawa.

W świetle innej praktyki sądowej, uważa się, iż notariusz powinien w akcie notarialnym stwierdzić okoliczności, na podstawie których samoistny posiadacz objął nieruchomości we władanie, co z reguły jest w praktyce notarialnej pomijane. Stosowne stwierdzenie ogranicza się z reguły do sformułowania odnoszącego się jedynie do „samoistnego posiadania” wznoszącego budynek, „według złożonego oświadczenia nabywcy”. Praktyka taka nie zawsze jest akceptowana przez sądy i – w razie oddalenia wniosku o wpis – przytaczany jest pogląd Sądu Najwyższego, według którego: „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze”²⁰.

Wskazanej praktyki wieczystoksięgowej nie podzielam. Uważam ją za zupełnie błędną. Jak trafnie zauważa E. Drozd, notariusz sporządzający umowę „na podstawie art. 231 § 1 k.c.” nie może ponad wszelką wątpliwość ustalić, czy przesłanki z powyższego przepisu zostały spełnione (zrealizowane). Nie jest przecież w stanie zbadać ani posiadania, ani ustalić dobrej wiary. Musi polegać w tym zakresie na zapewnieniach stron umowy, a te mogą nie odpowiadać rzeczywistości. Jeżeli przesłanki – wbrew zapewnieniu – nie były zrealizowane, umowa byłaby nieważna. Gdyby jednak doszło do zawarcia takiej umowy z powołaniem się na przepis art. 231 § 1 k.c., korzystałaby ona z domniemania ważności. Jedynie sąd jest władny ustalić, badając przesłanki z art. 231 § 1 k.c., czy umowa jest ważna, czy nieważna, jeżeli jej ważność byłaby kwestionowana przez osobę mającą w tym interes prawny²¹.

¹⁹ Wyrok SN z dnia 30 grudnia 1976 r. III CRN 292/76, OSNCNCP 1977, s. 8, poz. 141; E. G n i e w e k, *Kodeks cywilny...*, przypis 2, s. 574 teza 7 stwierdza wprost, iż „istotne znaczenie praktyczne ma trafna teza Sądu Najwyższego” przytoczona w tym przypisie.

²⁰ Uchwała składu 7 sędziów SN – stanowiąca zasadę prawną – z dnia 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/91, OSNCNCP 1992, nr 4, poz. 48.

²¹ Tak E. D r o z d, [w:] *Gospodarka gruntami...*, przypis 2, s. 60.

Przytoczony pogląd aktualny jest także dla wyznaczenia kognicji sądu w postępowaniu o wpis na podstawie umowy zawartej w trybie § 1 art. 231 k.c. Stwierdzenie w akcie notarialnym wymogów formalnych, które wyznacza przepis art. 231 § 1 k.c., stanowi wystarczający obowiązek notariusza zadośćuczynieniu staranności zawodowej. W tym samym zakresie sąd powinien dokonać oceny skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej, stwierdzonej w akcie notarialnym. Sąd wieczystoksięgowy w ramach art. 626⁸ § 2 k.p.c. – podobnie jak notariusz – nie ma żadnych innych środków dowodowych dla dokonania oceny rzeczywistej realizacji przesłanek samoistnego posiadania wznoszącego budynek, ani też przyznania dobrej wiary nabywcy działki zabudowanej. Jak to podkreślił E. Drozd, umowa korzysta w tym zakresie z domniemań wskazanych w art. 7 oraz art. 339 k.c., które mogą być obalone w odrębnym postępowaniu.