

*Aleksander Oleszko*

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

### **2.2. Dokumentowanie w akcie notarialnym realizacji roszczenia z § 2 art. 231 k.c.**

Przepis art. 231 § 2 k.c. stanowi, iż właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Z przytoczonego uregulowania wynika, że roszczenie właściciela z art. 231 k.c. nie jest uzależnione od tego, by inwestor budowli był posiadaczem samoistnym działki, ani od tego, by inwestor znajdował się w dobrej wierze<sup>1</sup>. W akcie notarialnym stwierdzającym zawarcie umowy przeniesienia własności na podstawie § 2 art. 231 k.c. powinny zostać stwierdzone

---

\* Część I artykułu w: Rejent 2000, nr 2-3, s. 13-25.

<sup>1</sup> S. W ó j c i k, *Realizacja roszczeń z art. 231 kodeksu cywilnego w drodze umowy*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Zakamycze 1997, s. 280; odmiennie S. R u d n i c k i, *Umowa o przeniesienie własności działki zajętej pod budowę*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 593, który stwierdza, iż „dla właściciela gruntu wynika roszczenie, aby samoistny posiadacz nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem”.

następujące fakty: oznaczenie działki gruntowej zabudowanej, wskazanie wartości tej działki oraz wartości wzniesionej na niej budowli, określenie wynagrodzenia dla właściciela z tytułu nabycia od niego własności zabudowanej działki. Dowodem dla oznaczenia działki zabudowanej będzie wyrys z mapy ewidencyjnej, wykazujący usystematyzowanie budynku na gruncie, sporządzony według § 28 w zw. z § 31 ust. 2 oraz dane z ewidencji gruntów i budynków dokonane zgodnie z § 63 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454) w zw. z § 31 rozp. wyk. z 2001 r. Pozostałe dane notariusz może stwierdzić na podstawie zgodnych zapewnień stron, szacunku biegłego czy też stosownego zaświadczenia właściwego inspektoratu PZU.

Dla realizacji roszczenia właściciela nie jest wymagane pozwolenie na budowę albo na użytkowanie gruntu. Jeżeli pozwolenie na budowę zostało wydane dla właściciela gruntu, mimo że rzeczywistym inwestorem była osoba trzecia (niekoniecznie samoistny posiadacz), okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia, gdyż właściciel realizuje roszczenie wobec „tego, kto wznosił budynek lub inne urządzenie” o wartości przewyższającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki<sup>2</sup>. Treść umowy powinna jednoznacznie stwierdzać, iż budynek (inne urządzenie) został wybudowany przez osobę, wobec której roszczenie jest skierowane, gdyż jest to jedna z przesłanek realizacji roszczenia właściciela. Odmienne stwierdzenia zawarte w akcie notarialnym, polegające na oświadczeniu właściciela, iż „zgodnie z pozwoleniem prawa budowlanego budowę tę wznosił przy wydatnej pomocy nabywcy i jego rodziny”<sup>3</sup> sprawia, iż w świetle kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wniosek o wpis nabywcy jako właściciela działki zabudowanej może zostać oddalony, ponieważ „właściciel nie może domagać się przeniesienia własności działki zabudowanej” w sytuacji, gdy budynek został wzniesiony przez samego właściciela. Brak roszczenia z § 2

---

<sup>2</sup> S. Rudnicki, *Umowa...*, s. 595-596.

<sup>3</sup> O wzniesieniu budynku w znaczeniu art. 231 k.c. stanowi nie tylko osobiste wykonanie wszystkich prac, lecz także korzystanie z pomocy osób trzecich, a szczególnie specjalistów różnych branż, jeżeli np. posiadacz zdecydował o projekcie budowy i jej lokalizacji, doglądał robót, po wykonaniu je odebrał i z własnych funduszy zapłacił wynagrodzenie tym, z których pomocy korzystał (por. wyrok SN z dnia 3 października 1969 r. III CRN 347/69, Biuletyn Sądu Najwyższego 1970, nr 4, poz. 71).

art. 231 k.c. po stronie właściciela uzasadnia – według praktyki niektórych sądów wieczystoksięgowych – oddalenie wniosku. Dopiero w postępowaniu odwoławczym, w wyniku zaskarżenia powyższego postanowienia sądu, strony zgodnie podnoszą, iż stwierdzone w umowie oświadczenie właściciela miało wyrażać, iż budowa realizowana była zgodnie z pozwoleniem budowlanym, jakie uzyskał właściciel nieruchomości, jednak rzeczywistą budowę „prowadził” wyłącznie nabywca działki budowlanej.

Praktyki wskazanych sądów rejonowych nie podzielam. Skoro została zawarta umowa na podstawie § 2 art. 231 k.c. i między stronami nie ma sporu co do realizacji roszczenia przez właściciela, kognicją sądu nie jest objęcie „badaniem” wzniesienia budowli zgodnie z pozwoleniem administracyjnym na budowę oraz spełnienie wymogów prawa budowlanego, a jedynie stwierdzenia dokonane w treści umowy, wskazujące na wzniesienie budynku przez nabywcę. Godzi się podnieść, iż strony umowy nie kwestionują partycypacji inwestora i jego rodziny w wybudowaniu budynku na działce stanowiącej własność zbywcy. Zatem brak przejrzystości w sformułowaniach notariusza sporządzającego akt notarialny (art. 80 § 1 pr. o not.) nie powinno doprowadzać do odmiennej oceny sądu ważności zawartej umowy na podstawie § 2 art. 231 k.c. Umowa korzysta z domniemania ważności, a ewentualny spór co do rzeczywistej realizacji roszczenia właściciela może być rozstrzygnięty w odrębnym postępowaniu<sup>4</sup>.

Oczywiście, możliwy jest stan faktyczny, w którym osoba buduje dom na gruncie właściciela na podstawie zawartej z nim umowy, w której właściciel zobowiązał się do przeniesienia na nią własności połowy działki i połowy wybudowanego wspólnie domu. W takiej sytuacji osobę budującą należy traktować jako współposiadacza działki (gruntu). Jeżeli osoba ta spełniała przesłanki z § 1 art. 231 k.c., jest uprawnioną do żądania przeniesienia na jej rzecz własności połowy wydzielonej bądź nie wydzielonej nieruchomości. Gdyby jednak posiadacz nie wystąpił z takim roszczeniem, nie ma przeszkód, ażeby właściciel gruntu zabudowanego w trybie art. 231

---

<sup>4</sup> W szczególności chodzi o dane wskazane w przypisie 5 na okoliczność wartości budowli, które mogą być dowodzone tylko w postępowaniu odrębnym, co przekracza kognicję sądu w postępowaniu o wpis prawa na podstawie umowy zawartej w trybie art. 231 k.c.

§ 2 k.c. zawarł stosowną umowę ze współposiadaczem jako współinwestorem budowli<sup>5</sup>.

Właścicielem realizującym roszczenie z § 2 art. 231 k.c. nie musi być osoba fizyczna<sup>6</sup>. Zmiany restrukturyzacyjne oraz własnościowe wprowadzane po 1989 r. nie zawsze pozwalają obecnie dokonać jednoznacznej oceny w kwestii możliwości realizacji omawianego roszczenia. W praktyce miała miejsce sytuacja, w której państwowe przedsiębiorstwo gospodarki rolnej (p.p.g.r.) pod rządem obowiązywania przepisu art. 128 k.c. wybudowało na cudzym gruncie – za zgodą właściciela – budynek wielomieszkaniowy dla swoich pracowników. Jednakże wejście w życie z dniem 1 stycznia 1992 r. ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz.U. z 1995 r. Nr 57, poz. 299 ze zm.) skutkowało zlikwidowaniem inwestora (p.p.g.r.)<sup>7</sup>. Obecny właściciel, pragnący zrealizować roszczenie z § 2 art. 231 k.c., powziął istotne wątpliwości w określeniu inwestora zabudowanej nieruchomości jako nabywcy. Problem jest w tym, iż inwestorem budynku było zlikwidowane p.p.g.r., a przepis art. 231 § 2 k.c. wskazuje na tego „kto wznosił budynek”. W związku z tym należy wskazać, na czyją rzecz powinno nastąpić przeniesienie własności działki zabudowanej: Skarbu Państwa jako właściciela Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa czy Agencji WRSP jako innej od Skarbu Państwa państwowej osoby prawnej, której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 w zw. z art. 5 cyt. ustawy z 1991 r.

Wskazywano już, iż według powszechnego poglądu przyjmuje się, że na gruncie art. 231 § 2 k.c. roszczenie właściciela zabudowanej działki jest

---

<sup>5</sup> Por. wyrok SN z dnia 8 marca 1974 r. III CRN 353/73, OSN CP 1975, nr 4, poz. 64. Jeżeli właściciel nie zgłosiłby takiego żądania z § 2 art. 231 k.c., a inwestor nie miał zamiaru realizacji swojego roszczenia na podstawie § 1 art. 231 k.c., wówczas z mocy art. 226 § 1 k.c. przysługuje mu roszczenie przeciwko właścicielowi zabudowanej nieruchomości o zwrot nakładów.

<sup>6</sup> Również roszczenie właściciela z § 2 art. 231 k.c. może być skierowane przeciwko posiadaczowi nie będącemu osobą fizyczną (por. wyrok SN z dnia 10 lutego 1978 r. I CR 316/77, OSN CP 1978, nr 12, poz. 232).

<sup>7</sup> A. Oleszko, *Przejęcie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej po zniesieniu jednolitego funduszu własności państwowej*, Studia Iuridica Agraria, t. I, Białystok 2000, s. 65 i nast.

skierowane do inwestora, niezależnie od tego, czy inwestor był samoistnym posiadaczem zabudowanego gruntu, czy posiadaczem zależnym albo nawet tym gruntem faktycznie władał za kogo innego (był jego dzierżycielem), oraz niezależnie od dobrej czy złej wiary inwestora<sup>8</sup>. Akceptowanie przytoczonego poglądu nie rozwiązuje jeszcze zagadnienia, gdyż rzecz w tym, iż zmiana w stanie faktycznego władztwa nad wybudowanym budynkiem mieszkalnym nie nastąpiła na rzecz następcy inwestora w drodze czynności prawnej czy też na podstawie sukcesji generalnej. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa stała się „następcą” faktycznym inwestora na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (art. 19 ustawy z 1991 r.). Należy przyjąć, iż „przekazanie” do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 19 ust. 1) jest wprowadzeniem Agencji w sytuację faktyczną zlikwidowanego p.p.g.r. Nabycie własności działki zabudowanej nastąpi zawsze na rzecz Skarbu Państwa, a nie Agencji. W razie zawarcia umowy osobą reprezentującą Skarb Państwa jest Agencja reprezentowana przez prezesa bądź dyrektora oddziału terenowego na podstawie udzielonego mu przez prezesa pełnomocnictwa (§ 17 i 22 i nast. rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 marca 1992 r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa – Dz.U. Nr 24, poz. 104 ze zm.)<sup>9</sup>.

### **2.3. Realizacja roszczenia z art. 231 § 1 w celu wyodrębnienia z nabytej nieruchomości zabudowanej odrębnej własności lokali**

W praktyce notarialnej częstokroć dochodzi do zawarcia umowy na podstawie § 1 art. 231 k.c., gdyż „dalszym” celem nabywcy (samoistnego posiadacza) jest wyodrębnienie w wybudowanym domu mieszkalnym odrębnej własności lokali. Wprawdzie, zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności loka-

---

<sup>8</sup> E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1999, t. I, s. 550 twierdzi, iż w doktrynie pozostaje sporna kwestia co do określenia przesłanek, od spełnienia których zależne jest powstanie roszczenia właściciela.

<sup>9</sup> A. Oleszko, *Przejęcie mienia państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa a sytuacja prawna budynków mieszkalnych wzniesionych na cudzym gruncie przez zlikwidowane przedsiębiorstwo*, Studia Iuridica Agraria, t. I, Białystok 2001, s. 144-145.

lu w trybie art. 231 § 1 k.c.<sup>10</sup>, ale nie ma przeszkód, aby w jednym akcie notarialnym notariusz stwierdził dojście do skutku dwóch czynności notarialnych: pierwszej – umowy przeniesienia własności nieruchomości na podstawie art. 231 § 1 k.c.; drugiej – ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnego oświadczenia woli właściciela nabytej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca o własności lokali)<sup>11</sup>.

Ilekcroć dochodzi do sporządzenia drugiej czynności notarialnej (ustanowienia odrębnej własności lokalu) w jednym akcie notarialnym, jest rzeczą oczywistą, iż dowodem stwierdzającym samodzielność lokalu mieszkalnego jest zaświadczenie starosty (art. 2 ust. 3 ustawy o w.l.). Oznacza to, że lokal, który nie odpowiada temu wymogowi, nie może stanowić odrębnej nieruchomości. Brak zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o w.l., stanowi przyczynę odmowy sporządzenia żądanej czynności notarialnej (art. 81 pr. o not.)<sup>12</sup>. W praktyce zdarzają się sytuacje, iż zaświadczenie stwierdza samodzielność mającego być wyodrębnionym lokalu, „po przeprowadzeniu adaptacji zgodnie z uzyskanym pozwoleniem z dnia...”.

Powstaje wówczas pytanie, czy tego rodzaju zaświadczenie czyni załość przepisowi art. 2 ust. 3 ustawy o w.l.

Trzeba przede wszystkim zauważyć, iż notariusz sporządzający akt notarialny nie jest uprawniony ani też nie ma żadnych możliwości weryfikacji danych stwierdzonych w zaświadczeniu starosty. Poprzestaje zatem na przedłożonym mu dowodzie z dokumentu. Należy jednak podnieść, iż samodzielna „ocena” notariusza co do przedłożonego zaświadczenia powinna uwzględniać fakt, iż przepis art. 2 ust. 3 ustawy o w.l., nie zawiera

---

<sup>10</sup> Wyrok SN z dnia 26 lipca 2000 r. I CKN 869/00, OSN IC 2001, nr 1, poz. 15.

<sup>11</sup> A. O l e s z k o, *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie odrębnej własności lokalu oraz sprzedaż tegoż lokalu jako ekspektatywy*, Rejent 1996, nr 10, s. 9-25. Nie jest wykluczone, iż właściciel działki zabudowanej domem wielomieszkalniowym, nabytej na podstawie art. 231 § 1 k.c., w tym samym akcie notarialnym ustanowi odrębną własność lokalu w drodze umowy z nabywcą.

<sup>12</sup> E. D r o z d, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994, nr 12, s. 31 i nast., który wyraźnie stwierdza, iż „dla wyodrębnienia lokalu konieczne jest spełnienie przez niego przesłanek samodzielności, potwierdzonej wydaniem stosownego zaświadczenia przez organ administracji”.

Kryterium samodzielności lokalu, lecz jedynie określenie lokalu mieszkalnego<sup>13</sup>. Przy wspomnianej „ocenie” zaświadczenia starosty – jak się wydaje – ma to o tyle znaczenie, iż nadal pozostaje aktualny pogląd, według którego uznaniu lokalu mieszkalnego za samodzielny nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że pewne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich wymaga przeprowadzenia pewnych robót, mających na celu przygotowanie lokalu – stanowiącego dotychczas część większego zespołu – do korzystania z niego jako odrębnego mieszkania, np. wybudowania kuchni czy łazienki albo przebudowy instalacji gazowej, wodociągowej lub centralnego ogrzewania<sup>14</sup>. Chodzi o to, ażeby urządzenia te nie znajdowały się w innym lokalu samodzielnym, mającym stanowić odrębną nieruchomość. O ile np. z urządzenia sanitarnego korzystać będą właściciele kilku

<sup>13</sup> Tak trafnie E. D r o z d, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rejent 1994, nr 11, s. 51; odmiennie J. I g n a t o w i c z, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 25-26. Twierdzi się także, że przepis art. 2 ust. 2 cyt. ustawy zawiera ustawową definicję „samodzielnego” lokalu mieszkalnego; tak G. B i e n i e k, Z. M a r m a j, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 1998, s. 24 teza 2.

<sup>14</sup> Orzeczenie SN z dnia 17 stycznia 1998 r. III CRN 364/74, OSN CP 1976, nr 1, poz. 10. Chodzi tylko o to, że dokument stanowiący podstawę do założenia księgi wieczystej i dokonania wpisów dla nieruchomości lokalowej zawierał w zależności od okresu, w którym lokal został wyodrębniony, wszystkie dane, jakie przewidywały przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. I tak, dane te określały dla odrębnej własności lokali, ustanowionej w domu położonym na gruncie będącym przedmiotem prawa własności – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 stycznia 1948 r. o sposobie ujawniania w księdze wieczystej prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz.U. Nr 3, poz. 22); dla odrębnej własności lokali, ustanowionej w domu stanowiącym odrębną nieruchomość, a położonym na terenie oddanym w użytkowanie wieczyste – to samo rozporządzenie ze zmianami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 kwietnia 1962 r. w sprawie ksiąg wieczystych dla terenów państwowych oddanych w użytkowanie wieczyste i dla budynków na takich terenach, stanowiących odrębne nieruchomości, oraz w sprawie spłat sądowych od wniosku o wpis wieczystego użytkownika i własności budynku (Dz.U. Nr 29, poz. 134 ze zm.); dla odrębnej własności lokali, ustanowionej w budynku stanowiącym odrębną własność, a położonym na terenie objętym dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntu na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), nie oddanym jeszcze w użytkowanie wieczyste – rozporządzenie 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, sprost. Dz.U. Nr 33, poz. 224); dla odrębnej własności lokali pod rządem obowiązywania art. 136 i 137 oraz ustawy o własności lokali – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm.).

lokali, urządzenie to mogło być w konkretnych warunkach przedmiotem ich współwłasności w odpowiednich częściach<sup>15</sup>.

Problem jednak w tym, iż w rozważanym wypadku zaświadczenie stwierdza, że mający być wydzielonym lokal jest „lokałem samodzielnym wymagającym przeprowadzenia adaptacji”. Jak ma zatem „ocenić” przedmiotowe zaświadczenie notariusz, z uwagi na dokonaną adnotację o treści „po przeprowadzeniu adaptacji” ze wskazaniem rodzaju robót w tym lokalu. Do zaświadczenia starosty dołączony jest dokument architektoniczny wskazujący na „zakres adaptacji”. Adaptacji tej nie przeprowadzono do chwili zamierzonego zawarcia umowy.

W piśmiennictwie wskazuje się na dwa sposoby rozwiązania tego problemu. Pierwszy nakazuje przeprowadzenie adaptacji (przebudowy) przed dokonaniem wyodrębnienia lokalu<sup>16</sup>. Drugie rozwiązanie dopuszcza ustanowienie służebności przechodu wewnątrz budynku, aby umożliwić korzystanie np. ze strychu<sup>17</sup>. Według J. Ignatowicza, zagadnienie to jest dość delikatnej natury: z jednej strony za takim stanowiskiem przemawia przepis art. 145 k.c.; z drugiej – wysuwa się twierdzenie, że prawo przechodu przez lokal mieszkalny może godzić w przesłankę samodzielności lokalu obciążonego<sup>18</sup>. Raczej dopuszcza się w tym względzie stanowisko pośrednie, uznające, iż ustanowienie służebności w powyższej sytuacji jest dopuszczalne, ale tylko wtedy, gdy da się ją ograniczyć do sporadycznych, ściśle określonych aktów przechodzenia przez mieszkanie sąsiedzkie. Nie byłoby natomiast dopuszczalne ustanowienie prawa stałego przechodzenia przez lokal obciążony, bez żadnych ograniczeń zarówno co do częstotliwości takich działań, jak i liczby osób korzystających z tego prawa. Tak szeroko ujęta służebność przechodu nie dałaby się pogodzić z przesłanką samodzielności wyodrębnionego lokalu<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup> G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali ...*, s. 24 teza 3; A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepis i komentarz*, Warszawa 2000, s. 240 teza 14.

<sup>16</sup> Tak wyraźnie A. Gola, J. Suchecki, *Najem...*, s. 240 teza 14; podobnie, wydaje się, G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali...*, s. 23 teza 1.

<sup>17</sup> Orzeczenie SN z dnia 26 sierpnia 1980 r. II CR 258/80, OSN CP 1981, nr 7, poz. 128; pogląd ten z pewnymi zastrzeżeniami: podzielają M. Nazar, *Własność lokali. Zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 22; A. Gola, J. Suchecki, *Najem...*, s. 240 teza 16.

<sup>18</sup> J. Ignatowicz, *Komentarz...*, s. 27.

<sup>19</sup> Tak M. Nazar oraz A. Gola, J. Suchecki, zob. przypis 17.



Wydaje się, iż o tym, czy lokal ma charakter lokalu samodzielne-  
go, decyduje starosta w stosownym zaświadczeniu. Weryfikacji tego zaświad-  
czenia nie dokonuje notariusz. Stwierdzenie w zaświadczeniu, że lokal jest  
„samodzielny”, stanowi wystarczający dowód dla sporządzenia umowy  
czy innego oświadczenia właściciela zawartego w formie aktu notarialne-  
go. Zastrzeżenie, iż „samodzielny lokal wymaga adaptacji” nie wpływa na  
określenie lokalu mieszkalnego, jeżeli służy on zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych „dla stałego w nim pobytu ludzi” (art. 2 ust. 2 zd. 1 *in fine* ustawy o w.l.). Notariusz powinien się tylko upewnić, ażeby zaspokojenie z lokalu samodzielnego nie wymagało korzystania z innego lokalu mieszkalnego. Takim dokumentem „zapewniającym” będzie zakres proponowanej adaptacji. Oznacza to, że jeżeli wymagana adaptacja lokalu samodzielnego nie wpływa na samą kwalifikację lokalu, który ma być wyodrębniony, „problem adaptacji” pozostaje poza zainteresowaniem notariusza sporządzającego daną czynność notarialną. Oczywiście oznaczenie lokalu powinno odpowiadać wymogom wskazanym w § 33 rozp. wyk. z 2001 r., odnoszącym się do nieruchomości lokalowej.

Kognicja sądu w zakresie oceny samodzielności wyodrębnionego lokalu powinna ograniczać się do stwierdzenia przytoczenia przez notariusza w akcie notarialnym stosownego zaświadczenia starosty, wydanego w trybie art. 2 ust. 3 ustawy o w.l.

#### **2.4. Podział geodezyjny nieruchomości zabudowanej dokonany po zawarciu umowy z art. 231 k.c.**

Wśród przesłanek przeniesienia własności nieruchomości na podstawie art. 231 k.c., ustawodawca wymaga, ażeby wzniesienie budynku lub innego urządzenia następowało na „zajętej na ten cel działce”. W sytuacjach gdy nie jest wymagana decyzja administracyjna na podział nieruchomości (art. 96 ust. 1 ustawy o gosp. nieruch.), zdarzają się w praktyce notarialnej przypadki, w których przed podziałem geodezyjnym notariusz sporządza akt notarialny stwierdzający przeniesienie własności nieruchomości na podstawie art. 231 k.c., w wyniku którego nabywca staje się właścicielem części dotychczasowej nieruchomości, a mianowicie „zajętej pod budowę działki”. Opis wspomnianej działki w akcie notarialnym ogranicza się do wskazania jej powierzchni oraz określenia topograficznego: „graniczącej od strony południowo-wschodniej dotychczasowej nieruchomości oznaczo-

nej w kw. nr ..., jako działka nr ...". Zarazem notariusz poucza nabywcę, iż wniosek wieczystoksięgowy sporządzony będzie po dokonanych podziale geodezyjnym nieruchomości, z której wyodrębniona zostanie działka zabudowana. Należy zauważyć, iż dokonany podział geodezyjny odpowiada powierzchniowo wskazanemu w akcie obszarowi „działki zabudowanej”.

Wnioskodawca, żądając odłączenia działki geodezyjnie wyodrębnionej z dotychczasowej księgi wieczystej i założenia dla nabytej działki nowej księgi wieczystej oraz ujawnienia go jako właściciela, dołącza do wniosku wypis aktu notarialnego oraz wyrys z mapy ewidencyjnej i aktualny wypis z ewidencji gruntów i budynków.

Powyższej praktyki notarialnej nie można akceptować, a sąd rozpoznający stosowny wniosek powinien go oddalić z uwagi na brak podstaw do jego dokonania (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.). Dołączona do wniosku umowa nie przeniosła na nabywcę własności nieruchomości. Umowa z art. 231 k.c. ma charakter umowy rzeczowej, a skutek w postaci przeniesienia własności nie nastąpił wobec braku przedmiotu w chwili zawarcia umowy. Przepis art. 231 k.c. bez względu na podstawę zawarcia umowy (§ 1 czy 2 tegoż artykułu), wymaga wskazania zdarzenia, z którego roszczenie powstało (art. 156 k.c.). Ponieważ umowa przenosi własność zabudowanej działki gruntu, obowiązkiem notariusza jest stwierdzić, czy to zdarzenie, czyli zabudowa działki, miała miejsce. Dowodem tym jest wyrys z mapy ewidencyjnej, wskazujący usytuowanie budynku na działce, oraz dane z ewidencji gruntów i budynków (inventaryzacja budynku).

Nie wystarcza w tym względzie poprzestanie na samym oświadczeniu stron umowy<sup>20</sup>. Zgodnie z § 9 ust. 1 rozp. Min. Rozwoju Reg. i Bud. z dnia 29 marca 2001 r., działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. W obszarze obrębu działka ewidencyjna jest wyróżniona przez jej numer, który ma postać liczby naturalnej (ust. 4 § 9 cyt. rozp.). Działka taka wchodzi w skład jednej nieruchomości, tworząc jednostkę rejestrową gruntu (§ 13 ust. 1 cyt. rozp.)<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> S. Rudnicki, *Umowa o przeniesienie własności nieruchomości...*, s. 595.

<sup>21</sup> Zob. bliżej na ten temat E. Gąsior, *Uwagi dotyczące podziału nieruchomości*, Rejent 1998, nr 5, s. 203 i nast.; A. Gieral-Siewielec, *Podział nieruchomości budynkowych i lokalowych*, Rejent 2000, nr 7-8, s. 23 i nast. oraz cyt. tam dalsza literatura.

Na obowiązek notariusza co do stwierdzenia oznaczenia działki zabudowanej wskazuje jednoznacznie S. Rudnicki, pisząc: „Zawarcie umowy o przeniesienie własności zajętej pod budowę działki jest możliwe dopiero po wyodrębnieniu geodezyjnym, gdy notariusz dysponuje dokumentami wymaganymi przez przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece do odłączenia działki z dotychczasowej i założenia dla niej nowej albo przyłączenia do niej już założonej księgi wieczystej. Notariusz odmówi sporządzenia umowy, jeżeli uzna, że przedstawione przez stronę dokumenty nie są wystarczające i że wobec takiego stanu rzeczy nie jest w stanie zabezpieczyć należycie praw i interesów stron (art. 81 pr. o not.)”<sup>22</sup>.

## 2.5. Przejście roszczenia z art. 231 § 1 k.c. na następcę prawnego

Omawiane roszczenie ma charakter majątkowy. Oznacza to, że wchodzi w skład spadku po samoistnym posiadaczu i przechodzi na tych jego spadkobierców, którzy weszli w posiadanie zabudowanej działki. Jest to prawo niepodzielne, które – tak jak nabycie spadku – nie może dotyczyć tylko jednego z kilku spadkobierców<sup>23</sup>.

Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przechodzi także na nabywcę na podstawie czynności prawnej. Sporne jest jednak, czy następca prawny samoistnego posiadacza powinien wykazać przejście na niego samoistnego posiadania zajętej pod budowę działki gruntu<sup>24</sup>, czy wystarczy samo nabycie posiadania (np. zależnego). Wprawdzie dla oceny charakteru posiadania przez wznoszącego budynek na cudzym gruncie miarodajna jest chwila wzniesienia budynku, ale zmiana posiadania samoistnego na posiadanie zależne, mająca miejsce później, jest bez znaczenia dla bytu roszczenia z art. 231 § 1 k.c.<sup>25</sup> Także w cyt. uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1981 r.<sup>26</sup> został wyrażony pogląd, iż przesłanką nabycia roszczenia w drodze

---

<sup>22</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 287.

<sup>23</sup> Nie publ. wyrok SN z dnia 13 czerwca 1977 r. IV CR 206/77; uchwała SN z dnia 20 marca 1981 r. III CZP 13/81 wraz z głosem E. Skowrońskiej, OSPiKA 1982, nr 7-8, poz. 113.

<sup>24</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 294.

<sup>25</sup> Tak nie publ. orzeczn. SN z dnia 30 marca 1983 r. I CR 44/83; por. także E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1999, t. I, s. 547 teza 2.

<sup>26</sup> Zob. przypis 23.

czynności prawnej przez następcę prawnego w trybie art. 231 § 1 k.c. jest „przejęcie na niego posiadania zajętej pod budowę działki gruntu”. Chodzi zatem o przejęcie każdego posiadania w rozumieniu kodeksu cywilnego. W taki sam sposób została ukształtowana praktyka. Umowa na podstawie art. 231 k.c. zawierana jest z następcą prawnym samoistnego posiadacza, który objął posiadanie zabudowanej działki na podstawie „umowy sprzedaży nakładów na działkę zabudowaną”, „umowy cesji praw wynikających z zabudowanej działki”. Nie wywołują wątpliwości umowy zawierane w trybie § 2 art. 231 k.c. z posiadaczem działki zabudowanej, który wykazał następstwo prawne w drodze zawartej umowy, z której treści wynika, że objął przedmiotową działkę w posiadanie.

### **3. Realizacja roszczeń z art. 231 k.c. a tryb przetargowy rozporządzenia nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa**

W praktyce wyłonił się problem dopuszczalności zawarcia umowy na podstawie § 2 art. 231 k.c. w sytuacjach, gdy realizuje to roszczenie Skarb Państwa jako właściciel zabudowanej działki, dla której przepisy szczególnie przewidują tryb przetargowy zbycia nieruchomości. Chodzi tutaj zwłaszcza o dwie ustawy:

1) ustawę z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. Nr 90, poz. 405 ze zm.) cyt. dalej jako ustawa z 1996 r. oraz

2) ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), cyt. dalej jako ustawa o gosp. nieruch.

Z uwagi na powszechniejsze stosowanie ustawy o gosp. nieruch. należy w pierwszym rzędzie odnieść się do przepisów art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1, które stwierdzają, iż nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest „zbywana na rzecz osoby, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu”.

Gdy chodzi o ustawę z 1996 r., to zgodnie z art. 23 ust. 3 zasady gospodarowania nieruchomościami regulują przepisy ustawy o gosp. nieruch. Oznaczałoby to zatem, iż ilekroć dochodzi do zawarcia umowy w trybie

§ 2 art. 231 k.c. w drodze realizacji roszczenia przez Skarb Państwa, stosuje się cyt. wyżej przepisy ustawy o gosp. nieruch. wyłączające tryb przetargowy. Trzeba jednak zauważyć, iż w świetle art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z 1996 r., zawarcie umowy sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, w użytkowanie, najem, dzierżawę, do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego następuje w drodze przetargu. Można zatem twierdzić, iż przytoczone przepisy mają charakter szczególny i w tym zakresie wyłączają uregulowania ustawy o gosp. nieruch. co do trybu bezprzetargowego.

Na tle powyższych uregulowań rodzi się pytanie, czy ważna oraz skuteczna jest umowa o przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, zawarta przez strony w celu „realizacji roszczenia wynikającego z art. 231 k.c.”, bez względu na zróżnicowanie przewidziane w § 1 oraz w § 2 art. 231 k.c., gdy wskazane uregulowania przewidują dla rozporządzenia taką nieruchomością tryb przetargowy (art. 37 ust. 1 ustawy o gosp. nieruch. oraz art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z 1996 r.).

Jeżeli chodzi o ustawę o gosp. nieruch., a ściślej rzecz ujmując, jeszcze o ustawę z 1985 r. o gosp. gruntami i wywłaszczaniu nieruch., S. Rudnicki prezentował pogląd, iż roszczenia z art. 231 k.c. nie podlegały hipotezie art. 4 ust. 8 ustawy o g.g., a w konsekwencji zachowanie trybu przetargowego dla zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości w trybie art. 231 k.c. było zbędne. Na tle obecnej ustawy o gosp. nieruch. według S. Rudnickiego sytuacja jest zupełnie jasna, albowiem tryb przetargowy przy zbywaniu nieruchomości osobom fizycznym nie obowiązuje w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, a więc także na podstawie art. 231 k.c. (art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gosp. nieruch.)<sup>27</sup>. Na gruncie art. 4 ust. 8 ustawy o g.g. E. Drozd stwierdzał, że jeżeli spełnione są przesłanki z § 1 art. 231 k.c., tryb przetargowy nie wchodził w grę. Natomiast roszczenie o wykup przysługujące właścicielowi nie zwalniało od przetargu, jeżeli roszczenie to nie przysługiwało zarazem kandydatowi na nabywcę. Płynię stąd wnioszek, że notariusz nie

---

<sup>27</sup> S. Rudnicki, *Glosa do postanowienia SN z dnia 26 marca 1998 r. I CKN 586/97*, OSP 1998, nr 12, poz. 220.

powinien sporządzać aktu notarialnego, jeżeli strony powołują się na zabudowę przez nabywcę (art. 231 k.c.), która ma uzasadniać zwolnienie z przetargu. Oznacza to, że sama zabudowa uzasadniająca wyłącznie roszczenie właściciela (§ 2 art. 231 k.c.) nie zwalnia od przetargu<sup>28</sup>. Wydaje się, iż pogląd E. Drozda znajduje uzasadnienie również na gruncie ustawy o gosp. nieruch. Zwolnienie z przetargu wyłącza jedynie realizacja roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na mocy odrębnych przepisów (art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gosp. nieruch.), ale na podstawie § 1 art. 231 k.c. Adresatem roszczenia o nabycie nieruchomości na mocy art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gosp. nieruch. jest nabywca nieruchomości, czyli samoistny posiadacz realizujący swoje roszczenie na podstawie § 1 art. 231 k.c. Tylko wtedy tryb przetargowy nie wchodzi w grę. Natomiast roszczenie właściciela (Skarbu Państwa) z § 2 art. 231 k.c., które jest „uznawane przez nabywcę działki zabudowanej”, nie wyłącza trybu przetargowego dla przeniesienia własności działki zabudowanej. Analogiczne rozwiązanie należy zastosować do oceny umowy zawartej pod rządem ustawy z 1996 r.

---

<sup>28</sup> E. Drozd, [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 60.