



Pytania i odpowiedzi

Pytanie: *Jaka jest skuteczność wpisów w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych (służebności), jeżeli nie zostały wykreślone wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego, na którym zostały ustanowione (art. 32 u.g.n. w zw. z art. 241 k.c.), a w wyniku kolejnej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami obecnie przepisu art. 241 k.c. nie stosuje się?*

Odpowiedź: Przepis art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: u.g.n.) od chwili jego pierwotnego brzmienia dopuszcza możliwość sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste wyłącznie temu użytkownikowi. Nie uległo także zmianie postanowienie tegoż przepisu, iż „z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa, z mocy prawa, uprzednio ustanowione prawo użytkowania wieczystego”. Powszechnie przyjmuje się, że chwilą wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego jest dzień nastąpienia określonego zdarzenia; wykreślenie wpisu tego prawa z księgi wieczystej nie ma znaczenia konstytutywnego¹.

Utrwaliła się także praktyka wieczystoksięgowa, że wygaśnięcie „z mocy prawa” uprzednio ustanowionego prawa (w tym wypadku prawa użytkowania wieczystego) w wyniku jego wykreślenia następuje na podstawie wymaganego dokumentu (umowy sprzedaży nieruchomości), a nie sa-

¹ Por. zwłaszcza Z. Truszkiewicz, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006, s. 142 i cyt. tam dalsza literatura.

meo „przepisu prawa” (np. art. 32 u.g.n.). Jeżeli użytkownik wieczysty nabeździe własność nieruchomości, na której ustanowione jest to prawo, sytuację taką określa się jako konfuzję (transformację prawa użytkowania wieczystego w prawo własności). Konstrukcję tę wyraża między innymi przepis art. 32 u.g.n., który przyznaje prawo własności nieruchomości użytkownikowi wieczystemu w sytuacji sprzedaży gruntu przez właściciela (Skarb Państwa bądź jednostkę samorządu terytorialnego).

Do chwili nowelizacji omawianego przepisu ustawy przez art. 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. Nr 175, poz. 1459) nie ulegało wątpliwości, że z mocy przepisu art. 241 k.c. „wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia”. Na gruncie powyższych uregulowań przyjmowało się, że „obciążeniami są wszystkie prawa rzeczowe ograniczone ustanowione na prawie użytkowania wieczystego, a także prawa najmu lub dzierżawy oraz prawa i roszczenia osobiste, ujawnione w księdze wieczystej”². Obciążenia wpisane do księgi wieczystej ulegają wykreśleniu wraz z wykreśleniem użytkowania wieczystego, z wyjątkiem przepisu art. 101 u.k.w.h.³

W praktyce notarialnej nie do rzadkości należą wypadki, w których notariusz sporządzający umowę sprzedaży nieruchomości zawierał w przedmiotowym akcie jedynie wniosek o wykreślenie użytkowania wieczystego i wpisanie jako właściciela dotychczasowego użytkownika wieczystego. Natomiast wpisy w dziale trzecim księgi wieczystej pozostawały bez zmian wobec braku stosownego wniosku o wykreślenie ograniczonego prawa rzeczowego, ponieważ ujawnionych praw w tym dziale nie wykreślano z urzędu.

Z chwilą wejścia w życie z dniem 13 października 2005 r. cyt. wyżej ustawy z 2005 r. „przepisu art. 241 k.c. nie stosuje się” (art. 32 ust. 2 zd. 2 u.g.n.). Oznacza to, że od powyższej daty (13 października 2005 r.) z wygaśnięciem z mocy prawa użytkowania wieczystego „z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości” nie wygasają ustanowione uprzednio na tym prawie ograniczone prawa rzeczowe.

² Por. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 417.

³ Tamże.

Na tle aktualnej regulacji powstaje pytanie o sytuację prawną nieruchomości, w świetle treści wpisów w księdze wieczystej (por. art. 3 u.k.w.h.), jeżeli przed wspomnianą nowelizacją przepisu art. 32 ust. 2 u.g.n., mimo wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na użytkowaniu wieczystym, po wygaśnięciu tego prawa, sąd nie dokonał wykreślenia w księdze wieczystej wpisanego obciążenia. Odpowiedź wymaga rozważenia następujących zdarzeń:

a) czy wobec niewykreślenia przed dniem 13 października 2005 r. ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego na uprzednio ustanowionym użytkowaniu wieczystym, które z mocy art. 241 k.c. również wygasło, możliwe jest wykreślenie po tej dacie powyższego prawa na podstawie zawartej umowy przed dniem 13 października 2005 r.;

b) czy w razie zawarcia umowy o skutkach rozporządzających po dniu 13 października 2005 r., w wyniku której nastąpiło odłączenie nabytych działek z macierzystej księgi wieczystej nadal ujawniającej „wygaśnięte” ograniczone prawo rzeczowe na wygaśniętym użytkowaniu wieczystym (por. art. 241 k.c.), sąd z urzędu dokonuje w założonej księdze wieczystej dla nabytej nieruchomości wpisu ograniczonego prawa (§ 11 pkt 2 rozp. wyk. z 17 września 2001 r.).

Rozpatrzmy każdą z wymienionych sytuacji.

Ad a). Wygaśnięcie z mocy prawa (art. 241 k.c.) ograniczonych praw rzeczowych (dział trzeci księgi wieczystej) wpisanych na prawie użytkownika wieczystego w związku z wygaśnięciem tego prawa (art. 32 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 13 października 2005 r.) nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej z użytkownikiem wieczystym. Oznaczało to, że notariusz sporządzający umowę czynił zadość wymogom § 4 art. 92 pr. o not., jeżeli zawarł w akcie tylko wniosek o wykreślenie użytkownika wieczystego i wpisanie prawa własności nieruchomości na rzecz nabywcy (kupującego), a dotychczasowego użytkownika wieczystego. Zdarzały się także wnioski o zamknięcie dotychczasowej księgi wieczystej prowadzonej dla użytkownika wieczystego i założenie nowej księgi dla nabytej nieruchomości stanowiącej własność aktualnego podmiotu. Sąd w pierwszym wypadku miał obowiązek wykreślić z dotychczasowej księgi wieczystej użytkownika wieczyste oraz, na podstawie tej umowy (mimo braku wniosku), również ograniczone prawo rzeczowe. Wykreślenie tegoż ograniczenia

z działu trzeciego księgi wieczystej następowało bowiem „z mocy prawa” (art. 241 k.c.) na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości bez koniecznego wniosku w tym zakresie. W wypadku zamknięcia dotychczasowej księgi wieczystej, w nowo założonej księdze dział trzeci księgi wieczystej nie powinien ujawniać dotychczasowych wpisów z zamkniętej księgi.

Trzeba jednak przyznać, że praktyka sądowa w powyższym zakresie nie jest jednolita. Wobec braku wniosku o wykreślenie wpisu z działu trzeciego księgi wieczystej sądy obejmowały swoją kognicją tylko wniosek o wykreślenie użytkownika wieczystego, pozostawiając dotychczasową treść ujawnionego wpisu obciążającego dotychczasowe prawo użytkownika wieczystego. Oczywiście treść księgi wieczystej pozostaje niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ wbrew ówczesnie obowiązującym przepisom prawa materialnego (art. 32 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 241 k.c.) własność nieruchomości wbrew wpisowi w rzeczywistości nie może być obciążona ograniczonym prawem rzeczowym. Dopiero z dniem 13 października 2005 r. wygaśnięcie z mocy prawa użytkownika wieczystego (art. 32 ust. 2 u.g.n. w obecnym brzmieniu) nie powoduje już wygaśnięcia ustanowionych na tym prawie obciążeń (art. 241 k.c. w zw. z cyt. wyżej przepisem prawa). Niezależnie od tej konstatacji, trzeba zauważyć, że pozostaje nadal wpis prawa rzeczowego ograniczonego wobec jego niewykreślenia przed dniem 13 października 2005r. Nie zmienia to oceny, iż z punktu widzenia prawa materialnego ograniczone prawo rzeczowe wygasło. Oznacza to także, że przestała istnieć podstawa dokonanego wpisu na ówczesnym prawie użytkownika wieczystego. W konsekwencji należy przyjąć legitymację czynną oraz uznać interes prawny wnioskodawcy (obecnego właściciela nieruchomości) żądającego wykreślenia omawianego wpisu w dziale trzecim księgi wieczystej. Podstawą żądanego wykreślenia wpisu służebności jest umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przed dniem 13 października 2005 r.

Kognicją sądu nie zawsze ograniczała się do wykreślenia użytkownika wieczystego w związku z omawianą konfuzją. Wobec braku wniosku o wykreślenie wpisu w dziale trzecim, obciążającego użytkownika wieczyste, niektóre sądy wieczystosądowe z urzędu wpisywały ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co do ujawnionego wpisu w tym dziale. W związku z tym powstaje

pytanie, czy właściciel może żądać wykreślenia ostrzeżenia z powołaniem się na poprzednie brzmienie przepisu art. 32 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 241 k.c. Jest rzeczą bezdyskusyjną, że wpis ostrzeżenia jest bezprzedmiotowy. Jego wykreślenie powinno nastąpić również po dniu 13 października 1005 r. na podstawie zawartej przed tą datą umowy sprzedaży nieruchomości.

Ad b). Mimo wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego, które nastąpiło przed dniem 13 października 2005 r., w księdze wieczystej nie został wykreślony wpis ujawniający powyższe obciążenie ani też z urzędu nie wpisano ostrzeżenia o powyższej niezgodności. Po wskazanej dacie właściciel nieruchomości rozporządził częścią nieruchomości (wydzielonymi geodezyjnie działkami), a zawarty w akcie notarialnym wniosek ograniczał się do odłączenia nabytych działek i założenia nowej księgi wieczystej oraz do wpisania nabywcy jako właściciela nieruchomości. Przy rozpoznaniu przedmiotowego wniosku powstaje kwestia wpisu w tzw. księdze macierzystej ograniczonego prawa rzeczowego, które mimo jego „wygaśnięcia” (art. 241 k.c.) nadal według treści wpisu w dziale trzecim księgi wieczystej obciąża własność rozporządzanej nieruchomości.

W powyższej sytuacji można poszukiwać następujących rozwiązań. Jeżeli przy założeniu księgi wieczystej dla odłączonych działek sąd dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w tzw. macierzystej księdze wieczystej co do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego, wtedy z mocy art. 626¹³ k.p.c. w zw. z § 11 ust. 2 rozp. wyk. z 2001 r. w założonej nowej księdze wieczystej z urzędu przeniesie współobciążenie odnośnie do działek odłączonych oraz wpisze ostrzeżenie o tej niezgodności. Dostrzeżenie takiej niezgodności z łatwością powinno nastąpić, jeżeli przy odłączeniu działek sąd zapozna się z treścią wpisów w tzw. księdze macierzystej, z których będzie wynikać konfuzja dokonana przed dniem 13 października 2005 r. Natomiast jeżeli w wyniku konfuzji została założona nowa księga wieczysta dla własności nieruchomości i dokonano w niej wpisów w dziale drugim oraz w dziale trzecim po przeniesieniu ujawnionych uprzednio obciążeń (dokonano wpisu w dziale trzecim księgi po „przeniesieniu” wpisu z księgi macierzystej przed jej zamknięciem), sąd przy założeniu nowej księgi nie „dostrzeże” niezgodności i z urzędu przeniesie współobciążenie do zakładanej księgi. Wykreślenie powyższego wpisu może nastąpić dopiero w wyniku wszczęcia postępowania z art. 10

ust. 1 u.k.w.h. i na podstawie wyroku nakazującego wykreślenie powyższego wpisu w dziale trzecim księgi wieczystej. Przesłanką rozstrzygnięcia będzie zawarta przed dniem 13 października 2005 r. umowa sprzedaży nieruchomości byłemu użytkownikowi wieczystemu. Należy jednak pamiętać, że żądaniem o uzgodnienie księgi wieczystej (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) trzeba objąć nie tylko wpis w dziale trzecim nowo założonej księgi wieczystej dla odłączonych działek, w wyniku dokonanego rozporządzenia po dniu 13 października 2005 r., ale także tzw. księgę macierzystą, z której nastąpiło odłączenie powyższych działek oraz przepisanie współobciążenia ograniczonym prawem rzeczowym, które wygasło w związku z wygaśnięciem użytkowania wieczystego, na którym było ustanowione.

Prostszym rozwiązaniem byłoby żądanie wykreślenia powyższych wpisów w działach trzecich obu ksiąg wieczystych na podstawie dołączonej do wniosku umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przed dniem 13 października 2005 r. (wypisu aktu notarialnego), ponieważ wraz z konfuzją nastąpiło z mocy prawa wygaśnięcie użytkowania wieczystego, a w związku z wygaśnięciem tego prawa, z mocy art. 241 k.c. wygasły ustanowione na nim obciążenia (art. 32 ust. 2 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym sprzed powyższej daty).

Adam A. Oleszko