

*Maria Zaporowska*  
*Zofia Zaporowska*

## **Wakuf w prawie polskim (część II)**

Zanim wskażemy istotne konsekwencje prawne nadania nieruchomości cech wakufu konieczne jest przytoczenie doniosłego postanowienia zawartego w art. 43 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym o „nadaniu nieruchomości cech wakufa czyni się wzmiankę hipoteczną”. Ujawnienie w księdze wieczystej nadania nieruchomości cech wakufu świadczy o prawnej doniosłości tej cechy, umożliwia też, a przynajmniej powinno umożliwiać, łatwy dostęp do informacji o tym statusie wakufowej nieruchomości.

Wbrew pozorom owej wzmianki „hipotecznej” o nadaniu nieruchomości cech wakufu nie powinno się zamieszczać w czwartym dziale księgi wieczystej, przeznaczonym na wpisy dotyczące hipotek (art. 25 ust. 1 pkt 4 u.k.w.h.), nie jest to bowiem wzmianka, która może być związana tylko z hipoteką, choć i hipoteki, a może nawet przede wszystkim jej, ona dotyczy; konsekwencją nadania nieruchomości cech wakufu jest bowiem zakaz wszelkiego jej obciążania, a więc nie tylko ustanawiania na niej hipoteki.

Dużo bardziej zasadnym, choć też nasuwającym doniosłe zastrzeżenia, wydaje się przypuszczenie, że wzmianka taka powinna być wpisana w dziale trzecim, który „przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek” (art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h.). Wyraźnie statusu wakufu dotyczy bowiem wpis ograniczenia, w istocie zakazu, roz-

porządkania nieruchomości („wszelkiej alienacji, z wyjątkiem zamiany na inny majątek nieruchomy”), o czym szerzej piszemy omawiając niżej art. 44 ust. 1 ustawy.

Zasadnicze wątpliwości budzi to, czy (poza – i to w części – możliwością obciążenia nieruchomości) można podjąć próbę, zresztą tylko analogicznego, objęcia kategorią wpisów ograniczeń w rozporządzeniu nią, także zawartego w art. 44 ust. 1 ustawy, zakazu zasiedzenia, obciążenia, zajęcia oraz sprzedaży z licytacji nieruchomości, której nadano status wakufu; nie wykluczamy jednak, że tych ostatnich cech wakufu może pośrednio, choć znowu raczej bardziej *per analogiam*, dotyczyć to postanowienie art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h., w którym mowa o przeznaczeniu tego działu „na wpisy innych praw”, choć nie ulega wątpliwości, że pojęcie „innych praw” miało w zamyśle ustawodawcy nieco odmienny, węższy charakter, nieuwzględniający wspomnianej specyfiki statusu wakufu.

Najdonioślejszym zastrzeżeniem wobec możliwości umieszczenia owej wzmianki w dziale trzecim jest jednak to, że nie dotyczy on wpisów hipotek, a właśnie takie obciążenia miał chyba przede wszystkim na myśli ustawodawca przewidujący w ustawie zakaz obciążania wakufowej nieruchomości.

Wydaje się nam, że sama wzmianka o wakufowym statusie nieruchomości (inaczej niż ewentualne wpisy dotyczące prawnych konsekwencji tego statusu, które mogłyby się znaleźć w obu wspomnianych wcześniej: trzecim i czwartym dziale księgi wieczystej) winna być zawarta w pierwszym dziale tej księgi, przeznaczonym na wpis praw związanych z własnością nieruchomości (art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h.). W istocie bowiem konsekwencje nadania nieruchomości statusu wakufu określają prawa związane z jej własnością, wykluczają bowiem, poza zakazem wszelkich alienacji (z wyjątkiem zamiany na inną nieruchomość, za zgodą wskazanych organów), także zasiedzenie, obciążenie, zajęcie oraz sprzedaż z licytacji. W przypadku zakazu alienacji oraz zakazu obciążenia jest to bowiem oczywistym ograniczeniem przede wszystkim spektrum uprawnień właściciela, a więc praw związanych z własnością nieruchomości. Natomiast w odniesieniu do zakazu zasiedzenia, zajęcia, sprzedaży z licytacji oraz tych postaci obciążeń „zewnętrznych”, więc takich, które nie są przejawem

realizacji prawa właściciela do *sensu largo* rozporządzania rzeczą, jest to uprawnienie („uprzywilejowanie”) chroniące prawo właściciela do własności nieruchomości, a więc także winno być uznane za prawo (uprawnienie) związane z jej własnością.

Nie można wykluczyć opinii, że przesadna byłaby sugerowana już opinia, aby w związku z niedopuszczalnością ustanowienia hipoteki na nieruchomości, której nadano cechy wakufu, w dziale czwartym księgi wieczystej, przeznaczonym na wpisy dotyczące hipotek, umieszczać wzmiankę o tym zakazie (por. art. 25 ust. 1 pkt 4 u.k.w.h.), ale przecież żadnych niebezpieczeństw we wpisaniu w tym dziale takiej wzmianki nie widzimy.

Konkludując: uważamy, że wpis wzmianki „hipotecznej” o nadaniu nieruchomości cech wakufu winien być dokonywany w dziale pierwszym księgi wieczystej (art. 25 ust. 1 pkt 1 u.k.w.h.); wydaje się jednak, że szczegółowe prawne konsekwencje nadania nieruchomości tych cech mogłyby być objęte wpisem umieszczonym, poniekąd powtórzonym przez stosowną, choć przecież także specyficzną aplikację, w działach trzecim i czwartym tej księgi. Pozornie wydaje się to zbyt czułe, ale nie sądzimy, aby było niezgodne z unormowaniem przewidzianym w szczególności w art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h., zaś za taką interpretacją zdaje się przemawiać i to, że instytucja wakufu jest rzadkością i sam wpis w dziale pierwszym księgi wieczystej o nadaniu nieruchomości cech wakufu może okazać się niedostatecznym instrumentarium ochronnym, bez wpisu, w istocie opisu, konsekwencji nadania nieruchomości cech wakufu w dziale trzecim i czwartym księgi wieczystej.

Z takiej perspektywy widać też chyba jasno, że przedwojenny ustawodawca, posługując się określeniem mówiącym o „wzmiance hipotecznej”, miał na myśli wpis o nadaniu nieruchomości cech wakufu w księgach wieczystych, czyli „wpis hipoteczny”, choć nie dotyczący samej hipoteki, *scilicet*: nieodnoszący się tylko do zakazu jej ustanawiania na wakufowej nieruchomości.

\* \* \*

Zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wpis do księgi wieczystej „może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu”. Warto zatrzymać się przy tym postanowieniu w związku z przywołanym wyżej postanowieniem art. 43 ust. 1 *in fine* ustawy, gdzie mowa o tym, że nadanie nieruchomości cech wakufu następuje na podstawie uchwały właściwych władz i organów Związku, zatwierdzonej przez Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych.

Zacniemy, co wydaje się oczywiste, od stwierdzenia, że zatwierdzenie nadania nieruchomości cech wakufu przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w porozumieniu z Ministrem Finansów oraz Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi następuje w formie właściwej dla decyzji i porozumień wskazanych ministrów, wchodzi więc tu, wymienione w art. 31 ust. 1 *in fine* u.k.w.h. przepisy szczególne, przewidujące inną formę dokumentu niż dokument z podpisem notarialnie poświadczonym.

Kwestia dotyczy natomiast tego, czy uchwała właściwych władz i organów Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej wymaga formy dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym? Warto zatrzymać się tu przy art. 36 ustawy, który stanowi, że do „działań prawnych imieniem Muzułmańskiego Związku Religijnego i jego poszczególnych gmin wyznaniowych powołany jest Mufti, który w sprawach, wymagających uchwały Najwyższego Kolegium Muzułmańskiego, występuje na podstawie tej uchwały”. W odróżnieniu od uchwał Kongresu Elekcyjnego, dokonującego wyboru muftiego (art. 8 ust. 1 i 2 ustawy), nie określono w ustawie formy prawnej decyzji muftiego ani formy uchwał Najwyższego Kolegium Muzułmańskiego. Ale z art. 43 ust. 1 *in fine* ustawy wynika, że dla skutecznego nadania nieruchomości cech wakufu konieczna jest nie tylko uchwała właściwych władz i organów Związku, ale i jej zatwierdzenie przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w porozumieniu z Ministrem Finansów oraz Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Jest to oczywiste, że minister ten w porozumieniu ze wskazanymi ministrami może zatwierdzić tylko takie uchwały właściwych władz i or-

ganów Muzułmańskiego Związku Religijnego w RP, które pochodzą od tych władz i organów. Dlatego wydaje się, że po uzyskaniu wspomnianego zatwierdzenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w porozumieniu z Ministrem Finansów oraz Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi uchwała właściwych władz i organów Związku stanowić powinna już dostateczną podstawę do dokonania wpisu do księgi wieczystej (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.).

Nie jest to jednak oczywiste, bo forma nadania nieruchomości cech wakufu nie jest w ustawie określona, a przedstawiona argumentacja jest wykładnią czy raczej interpretacją pośrednią, która może budzić wątpliwości. Dlatego z ostrożności uzasadniona wydaje się sugestia, aby uchwała właściwych władz i organów Związku dotycząca nadania nieruchomości cech wakufu podpisana była, zgodnie z ustawą o stosunku Państwa do Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz statutem Związku, przez uprawnione osoby, a ich podpisy były jednak notarialnie poświadczone. Być może zbyt daleko idące byłoby wymaganie także notarialnego poświadczenia podpisu samego muftiego, ten bowiem, samodzielnie, a nie jako Przewodniczący Najwyższego Kolegium Muzułmańskiego, nie podejmuje uchwały, lecz składa w imieniu Związku oświadczenie woli, na podstawie uchwały wspomnianego Kolegium.

\* \* \*

Najdonioślejsze cechy prywatnoprawne wakufu określone są w art. 44 ust. 1 ustawy. Zgodnie z nim nieruchomości, „której nadano cechy wakufa, stanowi majątek Muzułmańskiego Związku Religijnego, jako całości, nie podlegający zasiedzeniu, obciążeniu, zajęciu, sprzedaży z licytacji i wszelkiej aljenacji, z wyjątkiem zamiany na inny majątek nieruchomy, dokonanej za zgodą Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych”.

Status majątkowy nieruchomości, której nadano cechy wakufu, wiąże ją nie z określoną muzułmańską gminą wyznaniową, z których każda posiada osobowość prawną, stanowi ona bowiem własność Muzułmańskiego Związku Religijnego<sup>41</sup>, który również, „jako całość”,

<sup>41</sup> Zob. nadto Służebność gruntowa, [http://www.agoradom.pl/Sluzebnosc\\_gruntowa.php](http://www.agoradom.pl/Sluzebnosc_gruntowa.php).

posiada osobowość prawną. To oczywiście przesądza przede wszystkim o kompetentnych władzach i organach, które uprawnione są do podejmowania decyzji dotyczącej nieruchomości, której nadano cechy wakufu, tyle że, jak już była o tym mowa, do działań prawnych „imieniem Muzułmańskiego Związku Religijnego i jego poszczególnych gmin wyznaniowych powołany jest” zawsze mufti (art. 36 ustawy), choć odmienne jest, wspomniane wyżej, postanowienie § 25 pkt 16 statutu Związku.

Wskazany w art. 44 ust. 1 ustawy status nieruchomości, której nadano cechy wakufu, jest szczególnie, także przez porównanie z tymi postanowieniami ustawy, zgodnie z którymi, zarówno Muzułmański Związek Religijny w RP, jak i poszczególne muzułmańskie gminy wyznaniowe „mogą w granicach obowiązujących przepisów prawnych posiadać, obciążać, zbywać i nabywać majątek ruchomy i nieruchomy, zarządzać nim i rozporządzać dla swych celów wyznaniowych i dobroczynnych” (art. 35 ustawy), przy czym pozbycie, „obciążenie, zamiana lub zmiana przeznaczenia nieruchomości majątku wymaga zgody wojewody, właściwego ze względu na położenie majątku” (art. 37 ustawy).

W odniesieniu do nieruchomości, której nadano cechy wakufu, wykluczenie możliwości zasiedzenia jest chyba rzadką, jeśli nie wyjątkową sytuacją przewidzianą w prawie polskim. Nie uległa przy tym wątpliwości, że mowa tu o zasiedzeniu unormowanym w art. 172-173 i 175-176 k.c. *Prima facie* wydaje się, że owa niedopuszczalność zasiedzenia, odnoszona w art. 44 ust. 1 ustawy do nieruchomości, której nadano cechy wakufu, nie dotyczy służebności gruntowej, której przesłanka zasiedzenia przewidziana jest w art. 292 zd. 1 k.c. Wydaje się jednak, że wykładnia celowościowa art. 44 ust. 1 ustawy przemawia za tym, aby postanowieniem przewidującym niedopuszczalność zasiedzenia nieruchomości, której nadano cechy wakufu, objąć także zasiedzenie służebności gruntowej na takiej nieruchomości.

Warto przy tym zwrócić uwagę, że w art. 44 ust. 1 ustawy, sformułowanym trzy czwarte wieku temu, przyjęto unormowanie wykluczające, poza zamianą i wywłaszczeniem, nie tylko jakiegokolwiek możliwości alienacji, ale i obciążenia wakufowej nieruchomości. Tuż po zakazie zasiedzenia wskazano tu na zakaz obciążenia nieruchomości

ści, której nadano cechy wakufu, ujętego ogólnie, więc choć nie jest to argumentacja w zupełności przystająca do współczesnej prawniczej siatki pojęciowej, wolno chyba przyjąć, że intencją ustawodawcy było to, aby wakufowa nieruchomość wolna była od wszelkich *sensu largo* obciążeń, także wynikających z zasiedzenia służebności gruntowej.

Przeciw tej wykładni można jednak podnosić, że w art. 292 k.c., w szczególności w jego zd. 2, podkreślono oczywistą odrębność zasiedzenia służebności gruntowej od zasiedzenia samej nieruchomości mimo stwierdzenia, że w odniesieniu do zasiedzenia służebności gruntowej przepisy „o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio”. Gdyby jednak przyjąć, że wspomniane odesłanie do przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie ma charakter ogólny, to mogłoby to być także normatywnym argumentem za interpretacją obejmującą rozważanym tu zakazem zasiedzenia również służebności gruntowe na nieruchomości, której nadano cechy wakufu. W istocie to odesłanie normatywnie nie ogranicza się bowiem do przepisów o zasiedzeniu nieruchomości przez zasiedzenie zawartych w kodeksie cywilnym, choć chyba taki był zamiar ustawodawcy. Jeśliby więc przyjąć, że jest to odesłanie do wszelkich przepisów o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, należałoby odnieść i do zasiedzenia służebności gruntowej zakaz zasiedzenia nieruchomości, której nadano cechy wakufu, przewidziany w art. 44 ust. 1 ustawy.

Oczywiście, wszystkie te uwagi odnoszą się i do ewentualności zasiedzenia służebności przesyłu, zgodnie bowiem z art. 305<sup>4</sup> k.c. do „służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych”.

Przewidziany w art. 44 ustawy zakaz obciążania wakufowej nieruchomości może budzić wątpliwości. Wydaje się bowiem oczywiste jedynie to, że dotyczy on niedopuszczalności ustanowienia hipoteki, w tym także hipoteki przymusowej, ogranicza więc nie tylko sferę uprawnień Związku, ale i możliwość ochrony jego ewentualnych wierzycieli. Czy dotyczy jednak także ustanowienia użytkowania oraz powstania służebności?

Sądzić można, że niekiedy, zwłaszcza w odniesieniu do użytkowania, realizacja celu, dla którego nieruchomość została przez darczyńcę

albo spadkodawcę przekazana Muzułmańskiemu Związkiowi Religijnemu w RP na realizowane przezeń cele religijno-oświatowe lub dobroczynne, może wymagać ustanowienia właśnie użytkownika, a niekiedy, choć zapewne sporadycznie, służebności. Zwłaszcza gdyby miała być to służebność osobista, wydawać się może owo obciążenie wakufowej nieruchomości na tyle mało znaczące, że trudno byłoby znaleźć dla uzasadnienia jego zakazu przekonywający argument merytoryczny.

Wydaje się jednak, że przepis zawarty w art. 44 ustawy nie pozwala na ustanowienie na nieruchomości, której nadano cechy wakufu, jakichkolwiek praw rzeczowych ograniczonych. Zapewne inaczej należy potraktować możliwe ograniczenie praw do wakufowej nieruchomości poprzez zawarcie w szczególności umowy najmu lub dzierżawy, w istocie nie jest to bowiem obciążenie samej nieruchomości, ale inne ograniczenie sfery uprawnień jej właściciela. W świetle analizowanego postanowienia zakazującego obciążania wakufowej nieruchomości nie wydaje się również dopuszczalne przewłaszczenie jej na zabezpieczenie, jeżeli w ogóle zgodzimy się, że przedmiotem takiego przewłaszczenia może być nieruchomość.

Artykuł 44 ust. 1 ustawy wyklucza również dopuszczalność zajęcia nieruchomości, której nadano cechy wakufu, nie różnicując charakteru ani tytułu takiego zajęcia, ale kontekst uzasadnia interpretację, że chodzi o zajęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym (art. 925 i nast. k.p.c.), a nie np. przewidziane w art. 124 ust. 1a, czy art. 126 ust. 1, 5 i 10 ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>42</sup>. Jest to zagadnienie warte osobnej analizy konfrontującej owo postanowienie ustawy z unormowaniem dopuszczalności zajęcia nieruchomości w prawie polskim.

Na podstawie tego przepisu wyłączona jest również możliwość sprzedaży takiej nieruchomości w drodze licytacji, ale też jakkolwiek inna jej alienacja. To ostatnie postanowienie, choć usytuowane jest na końcu tego artykułu, nie wiąże się chyba z przepisami egzekucyjnymi, których dotyczą unormowania bezpośrednio je poprzedzające. Wskazuje na to dobitnie wyjątek przewidziany po postanowieniu zakazującym wszelkich alienacji, gdzie mowa o dopuszczalności zamiany

---

<sup>42</sup> Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.



nieruchomości, której nadano cechy wakufu, na inny „majątek nieruchomy”.

Wydaje się nam, że to szczególnie dobitna cecha położenia prawnego wakufowej nieruchomości, ograniczająca nie tylko sferę uprawnień Muzułmańskiego Związku Religijnego w RP, ale i, o czym już wspominałyśmy, sfery uprawnień wszystkich innych podmiotów, które mogłyby być zainteresowane zabezpieczeniem czy egzekucją swych roszczeń wobec tego Związku. Jest to chyba we współczesnym prawie polskim wyjątkowe, być może jedyne unormowanie przewidujące tak szeroki i tak stanowczy, w istocie tak daleko idący, zakres prewencyjnej co do charakteru ochrony prawa do nieruchomości. Nie dotyczy on nawet cmentarzy wyznaniowych żydowskich, stanowiących własność gmin żydowskich lub Związku Gmin, które na mocy art. 23 ust. 1 wspomnianej już ustawy z 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej, nie podlegają wywłaszczeniu<sup>43</sup>, choć tak szeroko chroniona nieruchomość, której nadano cechy wakufu, wywłaszczona być jednak może, bo wyraźnie przewidziano to w art. 44 ust. 2 ustawy, stwierdzając, iż wywłaszczenie „wakufa może nastąpić w myśl ogólnych przepisów państwowych”.

\* \* \*

Zasada zachowania (niealienowania) wakufowej nieruchomości przez Muzułmański Związek Wyznaniowy w RP doznaje jedyne częściowego ograniczenia poprzez przyjęcie w art. 44 ust. 1 *in fine* ustawy możliwości jej zamiany „na inny majątek nieruchomy”, czyli na inną nieruchomość. Nie określono tu reguł takiej dopuszczalnej zamiany, w szczególności tego, czy wakufowa nieruchomość może być zamieniona na nieruchomość mniejszą. Wydaje się to pozornie kłócić z rygorystycznymi unormowaniami ochronnymi, zabezpieczającymi wakuf przed jakimkolwiek *sensu largo* „ubytkiem” czy „uszczerpleniem”, przy tym nie tylko alienacją, ale i obciążeniem. Ale z drugiej strony wielkość nieruchomości nie zawsze przesądza o jej wartości i może

---

<sup>43</sup> Zob. także P. B o r e c k i, *Status prawny wyznawców judaizmu w Polsce*, PiP 2010, z. 9, s. 50.

się okazać, że taka zamiana będzie dobrze służyć realizacji celu religijno-oświatowego czy dobroczynnego, na który pierwotna nieruchomości wakufowa była przeznaczona.

Warto przy tym zwrócić uwagę, że owa zamiana jest dopuszczalna „za zgodą Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych”, czyli obecnie za zgodą Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w porozumieniu z Ministrem Finansów oraz Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W wymogu takiej zgody nie doszukujemy się jednak instrumentarium mającego na celu ochronę wakufu, ale uważamy je za pokłosie unormowania zawartego w art. 43 ust. 1 ustawy, przewidującego, że nadanie cechy wakufu wymaga nie tylko uchwały właściwych władz i organów Związku, ale i zatwierdzenia „przez Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych”. Jest to więc, o czym już wspominaliśmy, unormowanie będące przede wszystkim, jeśli nie wyłącznie, przejawem troski o zachowanie kontroli przez państwo nad nadaniem nieruchomości doniosłych normatywnie cech wakufu, bo w odniesieniu do tej nieruchomości uniemożliwiających egzekucję, a zapewne i zabezpieczenie, roszczeń kierowanych wobec Muzułmańskiego Związku Wyznaniowego w RP.

\* \* \*

Niemale problemy w przedstawieniu i interpretacji instytucji wakufu wiążą się z dotyczącymi go regulacjami zawartymi w obowiązującym obecnie statucie Związku<sup>44</sup>.

W jego § 2 określającym cele, do których realizacji dąży Związek, wskazano pod lit. e): „Sprawowanie pieczy nad istniejącymi meczetami, centrami kultury, domami religijnymi i cmentarzami, które wraz

---

<sup>44</sup> W statucie z 12 stycznia 1969 r. brakowało przepisów dotyczących bezpośrednio wakufów, jedynie w jego § 35 stwierdzano, że Związek, „jako całość, jak i poszczególne gminy wyznaniowe mogą” zakładać „fundacje dla celów wyznaniowych i dobroczynnych” (zob. W. Wysocki, *Prawo wewnętrzne...*, s. 277; W. Wysocki, M. Pietrak, *Prawo kościołów...*, s. 395). Liczne zapisy dotyczące wakufów zawierał natomiast statut Związku zatwierdzony przez Radę Ministrów 26 sierpnia 1936 r.: § 5 pkt 12, § 12, zgodnie z którym do kompetencji Najwyższego Kolegium Muzułmańskiego należało m.in. podejmowanie „postanowienia o przyjęciu darowizn i zapisów, o nabywaniu, zamianie,

z nieruchomościami gmin muzułmańskich stanowią nierozłączną całość, zwaną wakufem.”

Z przepisu tego może *prima facie* wynikać, że z mocy statutu Związku meczety, centra kultury, domy religijne i cmentarze oraz nieruchomości gmin muzułmańskich stanowią wakuf. Oczywiście, wszystkie wskazane obiekty, o ile tylko spełnione zostały przedstawione wyżej wymogi ustawowe, mogą być uznane za wakuf, służą bowiem celom religijno-oświatowym Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej. Dlatego wskazanego postanowienia statutu nie można interpretować inaczej, jak konstatacji, iż celem Związku jest sprawowanie pieczy nad wakufami, którymi są, o ile posiadają nadane cechy wakufu, istniejące już meczety, centra kultury, domy religijne i cmentarze wraz z nieruchomościami gmin muzułmańskich. Błędne jest natomiast w tym przepisie posłużenie się formą „wakufem” zamiast „wakufami”, bowiem także z pozostałych postanowień statutu dotyczących wakufów wynika, że nie ma zbiorczej kategorii wakufu, są tylko poszczególne wakufy. Błędne jest też to postanowienie w miejscu, w którym wskazuje się na istniejące już meczety, centra kultury, domy religijne i cmentarze, gdyż nadanie cech wakufu jest możliwe także w odniesieniu do nieruchomości, które dopiero w przyszłości zostaną podarowane albo odziedziczone przez Związek i na których później zostaną wybudowane lub założone meczety, centra kultury, domy religijne i cmentarze. W przepisie tym

---

sprzedaży lub obciążaniu majątku nieruchomego Muzułmańskiego Związku Religijnego i poszczególnych gmin wyznaniowych z wyjątkiem wakufów” (pkt 4) oraz „uchwały o nadaniu obiektom majątkowym cech wakufów i uchwały o zamianie wakufów” (pkt 5), § 44 ust. 1 i ust. 2, w tym ostatnim postanowiono, że zamiana „istniejącego wakufa na inny rodzaj nieruchomości dokonana być może jedynie w razie nieodzownej potrzeby dla uniknięcia poważnej szkody dla wakufa i pod warunkiem, że dokonana zamiana nie uszczupli jego wartości (substancji)”, § 45, § 46, zgodnie z którym szczegółowe „przepisy w przedmiocie przyjmowania przez Związek wakufów, zarządzania nimi oraz zamiany ich na inny rodzaj nieruchomości uchwała Wszechpolski Kongres Muzułmański na wniosek Najwyższego Kolegium Muzułmańskiego” oraz § 47 przewidujący, że „Najwyższe Kolegium Muzułmańskie ułoży szczegółowy spis wakufów, istniejących w chwili wydania ustawy o stosunku Państwa do Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej, i przedłoży ten spis do zatwierdzenia Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego”, zob. także § 12 pkt 3 lit. a).

mowa także o mających charakter wakufu nieruchomościach gmin mużulmańskich, gdy z art. 44 ust. 1 ustawy, o czym pisałyśmy wyżej i do czego jeszcze nawiążemy, wynika przecież, że podmiotem praw do wakufowej nieruchomości nie są poszczególne gminy mużulmańskie, ale Związek jako całość.

Zasadnicze i najbardziej kontrowersyjne postanowienia zawarte są jednak w § 49 statutu Związku. W jego ust. 1 stwierdzono, że wakufem „są nieruchomości, ruchomości, bądź środki pieniężne darowane MZR w RP lub gminie mużulmańskiej”. Jest to unormowanie oczywiście sprzeczne z ustawą z kilku przyczyn. Ustawa stwierdza bowiem, że przedmiotem wakufu mogą być nieruchomości (art. 43 ust. 1), pomijając ruchomości oraz środki pieniężne. Statut najwyraźniej tego rozwiązania nie akceptuje, nie tylko poprzez przywołane tu sformułowanie, które *expressis verbis* wymienia ruchomości oraz środki pieniężne<sup>45</sup>, ale także wskazując w § 2 na meczety, centra kultury, domy religijne, a może nawet cmentarze, używając bowiem takich określeń autorzy statutu uznali prawdopodobnie za wakuf nie samą nieruchomość, na której usytuowane są meczety, centra religijne, domy religijne czy cmentarze, ale i ruchomości w obiektach tych się znajdujące i funkcjonalnie z nimi związane.

Możliwe przyjęcie *de lege ferenda*, że cechy wakufu mogą być nadane także ruchomościom i środkom pieniężnym czyni też, w pewnym zakresie lub niekiedy zupełnie, nierealnym aplikowanie do takich wakufów ograniczeń, które w odniesieniu do wakufowej nieruchomości przewiduje ustawa. Inna sprawa, że właśnie *de lege ferenda* nie można wykluczyć akceptacji przez ustawodawcę szerokiego ujęcia przedmiotu wakufu, z tym że ograniczenia go dotychczas dotyczące

---

<sup>45</sup> O przeznaczaniu niegdyś środków pieniężnych na wakuf wspomina Ł.R. Wę d a, *Parafia Mużulmańska w Studziance – zarys dziejów (1679-1915)*, [http://www.studzianka.pl/parafia\\_mużulmanska\\_w\\_studziance.htm](http://www.studzianka.pl/parafia_mużulmanska_w_studziance.htm). Tak też było w przypadku remontu meczetu w Klecku, gdzie jako wakuf w „1911 r. 1000 rubli wyłożyli miejscowi Tatarzy przy wsparciu inż. Konstantego Jakubowskiego, natomiast w latach 1930-31 pieniądze wyłożył Muftiat, a 160 dolarów tatarscy emigranci z USA” (*Meczety w Klecku*, [http://www.wiki.2me.pisz.pl/Meczety\\_w\\_Klecku](http://www.wiki.2me.pisz.pl/Meczety_w_Klecku)). Zob. nadto Ł.R. Wę d a, *Zapomniany cmentarz tatarski – mizar w Studziance*, <http://www.studzianka.pl/Zapomniany%20mizar-cmentarz%20tatarski%20w%20Studziance.htm>.

miałyby się dalej odnosić wyłącznie do wakufowej nieruchomości, zaś status innych wakufów wiązałby się, być może, z innymi „przywilejami”, dzisiaj jeszcze nie do końca przewidywalnymi.

Inaczej niż w cytowanym ustępie § 49 statutu, z ustawy wynika jednoznacznie, że nieruchomości, którym nadano cechy wakufu stanowią „majątek Muzułmańskiego Związku Religijnego, jako całości” (art. 44 ust. 1), a więc zostały darowane lub rozporządzone nimi na rzecz Związku jako całości, nie zaś na rzecz określonej muzułmańskiej gminy (por. także art. 43 ust. 1 ustawy, gdzie mowa o nieruchomości „miejskiej lub wiejskiej, darowanej albo zapisanej rozporządzeniem ostatniej woli na cele religijno-oświatowe lub dobroczynne Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej i przez Związek przyjętej”). Analizowany ustęp § 49 statutu pomija też wyraźnie przewidzianą przez ustawę możliwość przekazania nieruchomości przeznaczonej na wakuf w rozporządzeniu ostatniej woli.

W ust. 2 § 49 statutu postanowiono, że dysponowanie „wakufem odbywa się zgodnie z wolą darczyńcy, wyrażoną w akcie darowizny”, co nie znajduje dobitnego potwierdzenia w ustawie, ale też nie jest z *ratio legis* ustawowych postanowień o wakufie sprzeczne i co, o czym pisaliśmy wcześniej, aprobujemy. W tym ustępie statutu ponownie błędnie ograniczono się do nieruchomości przeznaczonej na wakuf, która została podarowana, pomijając dopuszczalne przekazanie jej w drodze dziedziczenia.

Z kolei w ust. 3 tego paragrafu statutu stwierdzono, że wszelkie „ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością stanowiącą wakuf, muszą być wpisane w księdze wieczystej”, z czym się należy zgodzić, podobnie, jak z postanowieniem zawartym w jego ust. 5, iż fakt „nadania nieruchomości cech wakufu należy odnotować w księdze wieczystej”. Te unormowania prawa wewnętrznego Związku nie są oczywiście podstawą dla dokonywania wspomnianych wpisów, stanowią bowiem tylko przepisy statutowe, które co najwyżej, bo w przypadkach i w zakresie przewidzianym przez właściwe przepisy, regulują organizację i sposób działania osoby prawnej (art. 35 k.c.), jaką jest Związek, a więc zobowiązują jedynie właściwe organy Związku do podejmowania działań mających na celu ujawnienie w księdze wieczystej owych ograniczeń oraz prawnego statusu wakufu, nie mogą zaś

określać ani stanowić podstawy działań innych podmiotów poza Związkiem, np. wpisu dokonywanego przez sąd wieczystoksięgowy.

W ust. 4 § 49 statutu powtórzono za ustawą, że nieruchomości „obciążona hipotecznie nie może być przyjęta jako wakuf”, zaś w ust. 6, że nieruchomości, „którym nadano cechy wakufu, stanowią wieczyste majątek MZR i nie podlegają obciążeniu bądź jakimkolwiek wyodrębnieniu”. Z tego ostatniego postanowienia wynika też, że – wbrew wcześniejszym regulacjom zawartym w statucie – chyba jego twórcy uznają, iż podmiotem praw do wakufowej nieruchomości jest jednak Związek jako osoba prawna, nie zaś poszczególne muzułmańskie gminy wyznaniowe. Potwierdza taką sugestię postanowienie zawarte w § 50 ust. 1 lit. d) statutu, gdzie stwierdzono, że źródłami finansowania działalności Związku są m.in. „dochody z eksploatacji wakufów”, choć nie jest to sformułowanie dobre, ponieważ dochody z eksploatacji wakufów mogą być przeznaczane tylko na określone cele religijno-oświatowe lub dobroczynne Związku, nie mogą zaś służyć finansowaniu innej jego działalności.

Niezrozumiałe jest natomiast to postanowienie zawarte w § 49 ust. 6 statutu, które wyklucza jakiegokolwiek wyodrębnienie wakufu. Wakufowa nieruchomość, stanowiąc własność Związku, wskutek nadania jej cech wakufu zostaje przecież właśnie wyodrębniona normatywnie, poprzez zaś ustalenie celu wakufu oraz ustalenie zarządzania nim także wyodrębniona funkcjonalnie i ekonomicznie.

Z punktu widzenia praktyki notarialnej te odmienne unormowania zawarte w ustawie i w statucie nie mają jednak znaczenia. Darowizna albo testament, których przedmiotem jest przeniesienie, *inter vivos* czy *mortis causa*, własności mienia na rzecz Muzułmańskiego Związku Religijnego, musi bowiem poprzedzać uchwałę władz i organów Związku o nadaniu cech wakufu oraz późniejsze jego zatwierdzenie przez właściwych ministrów. Przedmiotem darowizny albo dziedziczenia mogą być zaś nie tylko nieruchomości, wyłącznie którym zgodnie z ustawą mogą być nadane cechy wakufu. Dokonanie takiej darowizny lub sporządzenie testamentu nie przesądza o tym, czy cechy takie zostaną przedmiotowi rozporządzenia nadane i zatwierdzone. Wydaje się więc, że nawet wówczas, gdyby w umowie darowizny albo w testamencie wyraźnie przewidziano, że przedmiot rozporządzenia,

*inter vivos* czy *mortis causa*, winien być przez obdarowanego albo spadkobiercę przeznaczony na wakuf, nie sposób kwestionować dopuszczalności takich czynności nawet wówczas, gdyby ich przedmiotem nie były nieruchomości. Ale jest to stanowisko, które może budzić kontrowersje.

\* \* \*

W ustawie z 21 kwietnia 1936 r. o stosunku Państwa do Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej znajdują się jeszcze dwa postanowienia dotyczące wakufów. Zgodnie z jej art. 45 wakufy „korzystają z ulg i zwolnień w zakresie podatków i innych danin publicznych na rzecz Państwa i samorządu w granicach obowiązujących przepisów prawnych”. Postanowienie zawarte w art. 46 ma zaś głównie walor historyczny, choć może być pomocne w ustalaniu aktualnego statusu wakufu nieruchomości, które owe cechy posiadają od dawna<sup>46</sup>.

\* \* \*

Warto jeszcze zatrzymać się przy refleksji P. Boreckiego, który pokrótce przedstawia ustawową charakterystykę instytucji wakufu, podkreślając preferencje prawne polegające „na zapewnieniu trwałości wybranym elementom majątku nieruchomego Związku” oraz to, iż wakuf „jest wyłączony spod ogólnych zasad prawa cywilnego”, podnosząc w konkluzjach, że żadne „inne związki wyznaniowe, nawet muzułmańskie, nie posiadają tak daleko idących gwarancji nienaruszalności majątku”<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> Przepis ten stanowi w ust. 1, że w „ciągu 6 miesięcy od chwili wejścia w życie ustawy niniejszej Najwyższe Kolegium Muzułmańskie przedstawi Ministrowi Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego spis tych nieruchomości, które w chwili wejścia w życie ustawy niniejszej odpowiadały warunkom, wymaganym przez ustawę niniejszą i Statut Muzułmańskiego Związku Religijnego dla zaistnienia wakufa”. Zgodnie zaś z jego ust. 2 spis „ten zatwierdza Minister Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego w porozumieniu z Ministrem Skarbu oraz z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych. Po zatwierdzeniu spisu objęte nim nieruchomości uzyskają charakter prawny wakufów w rozumieniu ustawy niniejszej, co wszakże nie stoi na przeszkodzie dochodzenia przez osoby trzecie roszczeń prywatno-prawnych w drodze sądowej”.

<sup>47</sup> P. B o r e c k i, *Zasada równouprawnienia wyznań w prawie polskim*, Studia z Prawa Wyznaniowego, t. X, s. 151.

Lecz ten przykład szczególnego zróżnicowania sytuacji prawnej wśród kościołów i związków wyznaniowych w Polsce bez wątpienia nie jest najwymowniejszy, a w praktyce jest marginalny. Mimo to więc, iż owo zróżnicowanie budzi *en bloc* uzasadnioną krytykę<sup>48</sup>, to nie ulega jednak wątpliwości, że w pewnym zakresie, w tym także w odniesieniu do wakufu, jest naturalną konsekwencją zróżnicowania niektórych elementów doktryn poszczególnych religii, w tym także ich konfesyjnych tradycji<sup>49</sup>. Jak bowiem zauważono, „recepja do polskiego systemu prawnego instytucji wakufu” jest przykładem „akomodacji państwa w stosunku do religijnych potrzeb obywateli”<sup>50</sup>. Przy czym słusznie dodaje się, iż instytucja „ta została jednak uwzględniona jedynie w odniesieniu do Muzułmańskiego Związku Religijnego, co należy uznać za przejaw dyskryminacji innych muzułmańskich związków wyznaniowych”<sup>51</sup>.

\* \* \*

W naszym artykule, stanowiącym jedynie zarys problematyki prawnej wakufów w Polsce, nie podejmujemy trudu wnikliwej analizy istoty normatywnej wakufu. Ale nawiązując do już wcześniej przywołanych

---

<sup>48</sup> Zob. np. P. Borecki, *Zasada...*, s. 157; J. Mazurkiewicz, *Wokół prawnych przesłanek rejestracji i kontroli działalności kościołów i związków wyznaniowych*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, red. J. Gołaczyński, P. Machnikowski, s. 357 i nast. oraz powołane tam piśmiennictwo.

<sup>49</sup> Por. np. L. Garlicki, *Przegląd orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego za rok 2009*, *Przegląd Sądowy* nr 7-8/2010, s. 182. Nadto por. np. M.A. Mielczarek, *Dyferencjacja rytualna katolicyzmu a prawo pracownika do wolności religijnej*, *PiZS* 2010, nr 10, s. 23 i nast.

<sup>50</sup> P. Borecki, *Położenie...*, s. 81.

<sup>51</sup> P. Borecki, *Położenie...*, s. 81, tamże, w przyp. 32, autor wymienia zarejestrowane w Polsce cztery inne muzułmańskie związki wyznaniowe: Stowarzyszenie Jedności Muzułmańskiej, Stowarzyszenie Muzułmańskie Ahmadiyya, Zachodni Zakon Sufi w Polsce oraz Ligę Muzułmańską w Rzeczypospolitej Polskiej. W wykazie kościołów i związków wyznaniowych wpisanych do rejestru kościołów i innych związków wyznaniowych, ogłoszonym na stronie internetowej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji ([http://www.mswia.gov.pl/portal/pl/92/223/Koscioly\\_i\\_zwiazki\\_wyznaniowe\\_wpisane\\_do\\_rejestru\\_kosciolow\\_i\\_innych\\_zwiazkow\\_wy.html](http://www.mswia.gov.pl/portal/pl/92/223/Koscioly_i_zwiazki_wyznaniowe_wpisane_do_rejestru_kosciolow_i_innych_zwiazkow_wy.html)), znajduje się w dziale A, pod pozycją 49, także Islamskie Zgromadzenie Ahl-ul-Bayt, będące muzułmańską wspólnotą szyicką.



opinii, które upatrują podobieństwo między wakufem i fundacją, chcemy przytoczyć sformułowaną przed II wojną światową wypowiedź J. Sawickiego, który określa wakuf, jako specyficzną instytucję „prawną muzułmańską”, której przedmiotem są „nieruchomości, pochodzące z daru lub legatu, niepozbywalne, przeznaczone wyłącznie na cele religijnooświatowe lub dobroczynne”<sup>52</sup>. Po przedstawieniu „szeregu przywilejów”, w które ustawa „wyposaża wakufy”, autor zwraca uwagę, iż jak „widać z powyższego, wakufy można by porównać w pewnej mierze z instytucją fundacyj dla celów wyznaniowych, z tą jednakże różnicą, że wakuf w Polsce nie posiada odrębnej osobowości prawnej i że podlega w przedmiocie administracji i zużycia dochodów nadzorowi właściwych organów związku religijnego, a nie państwowej władzy fundacyjnej, oraz że przywileje służące wakufom, są o wiele szersze, aniżeli przywileje nadawane przez ustawodawstwo polskie (i zaborcze, do dziś jeszcze obowiązujące) fundacjom”<sup>53</sup>.

Pobratymstwo wakufów z fundacjami jest oczywiste, wiąże się przede wszystkim z przekazaniem, pod tytułem darmym, określonego mienia na cele, które mieszczą się w sferze tych, dla których ustanawiane są fundacje (art. 1 u.f.). Ale też różnice są znaczące: wakuf nie tylko nie posiada, o czym wspomina J. Sawicki, osobowości prawnej, ale wiąże się on ze statusem wyłącznie wakufowej nieruchomości.

Inna sprawa, że *prima facie* nie jest jasne, jaki status wakufu czy niewakufu będą miały części składowe wakufowego gruntu; wydaje się, mimo wspomnianej zasady nadawania cech wakufu tylko nieruchomościom, iż status wakufu uzyskują, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, w szczególności „budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania” (art. 48 k.c.). Tyle że taka interpretacja dotycząca części składowych, jakimi są w szczególności drzewa i rośliny, musi budzić zasadnicze zastrzeżenia zważywszy status wakufu, który wyklucza jego alienację. Dlatego praktyczna i niezbędna wydaje się sugestia, uzasadniona przede wszystkim regulacjami do-

---

<sup>52</sup> J. Sawicki, *Studia nad położeniem...*, s. 194.

<sup>53</sup> *Tamże*.

tyczącymi wakufów zawartymi w ustawie (inaczej należałoby to bowiem oceniać w świetle obowiązującego statutu Związku), iż cechy wakufu posiada wyłącznie nieruchomości wakufowa wraz z jej częściami składowymi, o ile są dalej trwale z gruntem tym związane oraz z drzewami i roślinami, o ile wskutek odłączenia, z zachowaniem wymogu przewidzianego w art. 53 § 1 *in fine* k.c., nie stały się pożytkami naturalnymi tej nieruchomości, w wyniku czego nie podlegają już one regułom dotyczącym wakufu.

*Mgr Zofia Zaporowska – absolwentka Uniwersytetu Wrocławskiego; pracownik kancelarii notarialnej we Wrocławiu.*

*Maria Zaporowska – studentka V roku prawa Uniwersytetu Wrocławskiego; pracownik kancelarii notarialnej we Wrocławiu.*