

# Stanisław Cichosz, Tadeusz Szawłowski

---

## Zmiana przepisów o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych

---

Palestra 6/1-2(49-50), 114-134

---

1962

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

I

## Zmiana przepisów o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych\*

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 maja 1961 r. w sprawie zmiany przepisów o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 26, poz. 126) znowelizowało następujące przepisy:

1) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. (Dz. U. z 1946 r. Nr 66, poz. 367, z 1947 r. Nr 38, poz. 192 i Nr 48, poz. 251 oraz z 1954 r. Nr 26, poz. 105);

2) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. z 1946 r. Nr 66, poz. 366, z 1947 r. Nr 38, poz. 192 oraz z 1954 r. Nr 26, poz. 105);

3) podane w załączniku do rozporządzenia pod 2) wzory Nr 1 i Nr 4;

4) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 maja 1947 r. o postępowaniu przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz. U. z 1947 r. Nr 45, poz. 235 i z 1958 r. Nr 13, poz. 56).

Omawiane rozporządzenie z dnia 9 maja 1961 r. ogłoszone zostało w dniu 30 maja 1961 r. i weszło w życie z dniem 6 czerwca 1961 r.

I

Przystępując do omówienia nowelizacji przepisów zawartych w rozporządzeniu o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg (Dz. U. z 1946 r. Nr 66, poz. 367 z późniejszymi zmianami) podkreślić należy, że nowelizacja dotyczy urządzenia samodzielnych ksiąg wieczystych dla nieruchomości opisanych w księgach istniejących przed dniem 1 stycznia 1947 r., zwanych „księgami dotychczasowymi”, ograniczenia możliwości urządzenia dalszych tomów w postaci ksiąg wieczystych dla nieruchomości opisanych w dotychczasowych księgach, rozszerzenia dopuszczalności dokonywania niektórych wpisów w dotychczasowych księgach i wreszcie pomijania w nowych księgach nie tylko bezprzedmiotowych części wpisów, lecz również całych takich wpisów.

---

\* Artykuł niniejszy był już publikowany w numerze 7—8 „Biuletynu Min. Sprawiedliwości” z 1961 r.

1. Jeśli chodzi o księgi dotychczasowe, to do chwili wprowadzenia wspomnianej nowelizacji należało przy pierwszym wpisie po dniu 31 grudnia 1946 r., stosując ściśle przepisy rozporządzenia o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg, urządzać dalszy tom w postaci księgi wieczystej i dokonywać w tym tomie wpisów, jakie wyniknęły z czynności dokonanej po wspomnianej dacie, jeżeli czynności te nie mogły być objęte wpisem w dotychczasowej księdze, wymagały zaś wpisu w tymże dalszym tomie. Praktyka poszła tutaj jeszcze dalej, bo jeśli było to tylko możliwe, nie zakładano dalszego tomu, lecz opierając się na § 5 w ówczesnym jego brzmieniu przenoszono nieruchomości z dotychczasowej księgi wieczystej do nowej księgi wieczystej jako księgi samodzielnej z jednoczesnym przeniesieniem do tejże księgi wszystkich aktualnych wpisów. W ten sposób następowało oderwanie się od starych ksiąg. Natomiast przy systemie zakładania dalszych tomów, dotychczasowa księga zachowała swą aktualność, stan prawny (wieczysto-księgowy) zaś takiej nieruchomości można było ustalić na podstawie dotychczasowej księgi i wspomnianego dalszego tomu.

Praktyka zakładania dalszych tomów stosowana była w sądach w szerokim zakresie. W wielu wypadkach zakładano dalsze tomy na terenie województw centralnych, gdzie nieruchomości opisywane były w zbiorowych, nieraz wielotomowych księgach. Te dalsze tomy zakładano z myślą o zaoszczędzeniu czasu i pracy, jakiej wymagałoby urządzenie nowej księgi, nie uwzględniając jednak tego, że badanie stanu prawnego każdej nieruchomości, dla której urządzano dalszy tom, wymagało za każdym razem również zbadania wszystkich tomów zbiorowej księgi wieczystej, co powodowało jeszcze większy nakład pracy i stratę czasu.

Obecna nowelizacja § 4 i 5 wprowadziła jako zasadę urządzenie dla nieruchomości opisanych w dotychczasowych księgach, przy pierwszym wpisie, nowej księgi wieczystej, do której przenosi się w skróconej formie aktualne wpisy z księgi dotychczasowej. W tym wypadku w księdze dotychczasowej czyni się wzmiankę o przeniesieniu nieruchomości do nowej księgi wieczystej i księgę dotychczasową zamyka się, czyniąc również o tym zamknięciu wzmiankę na pierwszej stronie księgi dotychczasowej przez przekreślenie wszystkich stron tej księgi czerwonymi liniami na krzyż (§ 27 rozp. poz. 366). Na przedniej stronie nowej księgi wieczystej — oprócz nazwy sądu powiatowego, w którym księga jest prowadzona, nazwy powiatu i numeru repertorium ksiąg wieczystych — należy ponadto umieścić napis „Przeniesiono z dotychczasowej księgi... liczba (numer)...”.

2. Znowelizowany przepis § 5 zezwala do dnia 31 grudnia 1965 r. na urządzenie dalszego tomu w postaci księgi wieczystej zamiast urządzenia nowej księgi, ale tylko wtedy, gdy w dotychczasowej księdze w działach odpowiadających działowi III i IV obecnej księgi wieczystej znajduje się **znaczną** liczba aktualnych jeszcze wpisów, przepisane zaś ich do nowej księgi wieczystej wymagałoby **znacznego** nakładu pracy. Już więc z samej treści tego przepisu widać, że można go stosować jedynie wówczas, gdy istotnie w dotychczasowej księdze jest znaczna liczba aktualnych wpisów i gdy przeniesienie ich do nowej

księgi wymagałoby bardzo dużego nakładu pracy. Zasadą więc jest urządzenie nowej księgi wieczystej.

Przy urządzeniu dalszego tomu, dotychczasowej księgi nie zamyka się, lecz — tak jak dotychczas — w księdze tej przeciąga się przez całą szerokość stron wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej, wieczystej) podwójną linię czerwono-czarną i umieszcza się pod nią napis „Ciąg dalszy księga wieczysta K W nr ...”. W samym zaś dalszym tomie na przedniej stronie, oprócz nazwy sądu powiatowego, nazwy powiatu i numeru repertorium ksiąg wieczystych, należy umieścić napis „Dalszy ciąg wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej, wieczystej) ... liczba (numer) ...”.

Ustęp 3 znowelizowanego § 5 rozp. poz. 367 przewiduje, jak należy postąpić, jeżeli po urządzeniu dalszego tomu wszystkie wpisy w dotychczasowej księdze z działów odpowiadających działowi III i IV obecnej księgi wieczystej zostały wykreślone lub stały się nieaktualne. W tym wypadku należy wpisy z działu I dotychczasowej księgi przenieść do działu I dalszego tomu (jeżeli, oczywiście, nie zostały one już wcześniej tam przeniesione). Ponadto w tymże dalszym tomie należy umieścić na stronie 1. wzmiankę: „Wszystkie wpisy w dotychczasowej księdze wieczystej Nr..... stały się nieaktualne. Wpisano dnia ..... 19.... r.” oraz podkreślić czerwoną linią napis figurujący na pierwszej stronie: „Dalszy ciąg wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej, wieczystej) ... liczba (numer) ...”. Jednocześnie dotychczasową księgę należy zamknąć, przekreślając linią czerwoną na krzyż wszystkie zapisane karty, i księgę złożyć do archiwum. Jesteśmy zdania, że w tym wypadku również stosuje się przepis § 27 rozp. poz. 366, wobec czego na pierwszej stronie księgi dotychczasowej powinna być dokonana wzmianka o jej zamknięciu.

Wskazany wyżej tryb przejścia z dalszych tomów na nowe księgi wieczyste, po wykreśleniu z dotychczasowej księgi wszystkich wpisów, stosuje się zarówno do dalszych tomów, jakie były urządzone przed nowelizacją, jak i do dalszych tomów po tej nowelizacji.

Ostatni ustęp znowelizowanego § 5 rozporządzenia głosi, że — podobnie jak to wyżej opisane zostało — należy postąpić po dniu 31 grudnia 1965 r. z dalszymi tomami, które urządzone zostały zgodnie z ustępem 1 tegoż § 5.

Przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że po powyższej dacie te dalsze tomy powinny być przekształcone w samodzielne księgi z przeniesieniem do nich wszystkich aktualnych wpisów z dotychczasowej księgi — przy jednoczesnym zamknięciu księgi dotychczasowej i złożeniu jej do archiwum w sposób wyżej podany.

Z powyższego brzmienia § 5 ust. 4 rozporządzenia należy, zdaniem naszym, wyprowadzić wniosek, że wspomniane wyżej przekształcenie dalszego tomu w samodzielną księgę wieczystą powinno być dokonane przy pierwszym wpisie do tejże księgi, gdyż po dniu 31 grudnia 1965 r. dalsze tomy nie mogą już być zakładane ani też nie powinny być jako dalsze tomy dalej prowadzone; dokonanie po tejże dacie pierwszego wpisu, o którym wyżej mowa, jest wyrazem prowadzenia księgi.

3. Jeśli chodzi o dotychczasowe tzw. zbiorowe księgi, obejmujące kilka nieruchomości różnych właścicieli, to przy pierwszym wpisie, jaki dotyczy jednej z tych nieruchomości, urządza się dla tejże nieruchomości odrębną nową księgę wieczystą lub też osobny dalszy tom zgodnie z omówionymi wyżej przepisami (zob. znowelizowany § 8 rozp.).

4. Dotychczasowe przepisy (Dz. U. z 1954 r. Nr 26, poz. 105) zezwalały na dokonywanie w dotychczasowych księgach wpisów dotyczących wykreślenia obciążeń, wydzielenia z księgi jednej z nieruchomości nią objętych lub części nieruchomości mającej stanowić odrębną nieruchomość i przejęcia nieruchomości z jakiegokolwiek tytułu na rzecz Państwa oraz dotyczących ostrzeżenia i hipoteki przymusowej.

Nowelizacja, jak to wynika z treści § 4 rozp. poz. 367 w nowym brzmieniu, dopuszcza dokonywanie w dotychczasowych księgach również wpisów dotyczących zabezpieczenia pożyczek udzielanych przez Państwo na finansowanie budownictwa mieszkaniowego, o których to pożyczkach mowa jest w ustawie z dnia 13 lipca 1957 r. o zabezpieczeniu pożyczek na finansowanie budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 1957 r. Nr 39, poz. 175 i z 1960 r. Nr 11, poz. 71).

Wszystkie wyżej wymienione wpisy (a więc dotyczące wykreślenia, wydzielenia, przejęcia przez Państwo, ostrzeżenia, hipoteki przymusowej i pożyczek na finansowanie budownictwa mieszkaniowego) mogą być dokonywane w dotychczasowych księgach, przy czym rozporządzenie nie przewiduje terminu, w którym należałoby zaprzestać dokonywania takich wpisów w dotychczasowych księgach.

Jeżeli jednak zachodzi potrzeba dokonania jakiegokolwiek z wpisów, o których wyżej mowa, a uprzednio został już urządzony dalszy tom księgi wieczystej, który ma stanowić — jak to wynika z napisu na przedniej stronie tego tomu — dalszy ciąg dotychczasowego wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej, wieczystej), to wspomniany wpis może być dokonany jedynie w tymże dalszym tomie, a nie w księdze dotychczasowej. W praktyce można jednak przyjąć, żeby w tych warunkach w dotychczasowej księdze dokonywać wpisów wykreślenia obciążeń.

Nadmienić przy tym wypada, że jeśli jest dalszy tom księgi wieczystej, a po dniu 31 grudnia 1965 r. miałyby być dokonany jakikolwiek ze wspomnianych wpisów (np. wpis wykreślenia hipoteki wpisanej w tymże dalszym tomie), to — mając na uwadze przepisy § 5 ust. 4 rozp. poz. 367 w znowelizowanym brzmieniu — wpis taki nie może już być dokonany w księdze wieczystej jako w dalszym tomie. W takim wypadku należy ten dalszy tom przekształcić, jak o tym wyżej wspomnieliśmy, w nową samodzielną księgę wieczystą, do której przeniesie się wszystkie jeszcze aktualne wpisy z dotychczasowej księgi i w tej nowej księdze należy dokonać wspomnianego wyżej wpisu wykreślenia.

Oczywiście, jeżeli nieruchomość z dotychczasowej księgi została przeniesiona do nowej księgi wieczystej, to wymienione wyżej wpisy nie mogą być dokonywane w dotychczasowej księdze, gdyż została ona już zamknięta i złożona do archiwum; w takim wypadku wszelkie wpisy, a więc i wpisy, o których była wyżej mowa, mogą być dokonywane jedynie w nowej księdze.

Ponadto, w świetle wspomnianej nowelizacji cytowanego wyżej § 4 rozp. poz. 367, dopuszczalne jest w okresie do dnia 31 grudnia 1965 r. dokonywanie w dotychczasowych księgach wpisów przejścia własności z tytułu dziedziczenia. Wpisów takich nie można jednak dokonywać w dotychczasowych księgach wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska oraz w księgach zbiorowych, obejmujących kilka nieruchomości różnych właścicieli, na obszarze, na którym obowiązywało prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r.

I tu również wypada nadmienić, że jeśli przed wskazanym wyżej terminem urządzona została nowa księga wieczysta dla nieruchomości opisanej w dotychczasowej księdze lub dalszy tom księgi wieczystej, to wpisy o przejściu własności z tytułu dziedziczenia mogą być dokonane tylko w tej nowej księdze wieczystej bądź też w urzędowym dalszym tomie księgi wieczystej.

5. Znowelizowany przepis § 14 ust. 1 lit. e) rozp. poz. 367 w związku z nowelizacją § 4 ust. 1 tegoż rozp. pozwala przy przepisaniu dotychczasowej księgi, jak również przy przeniesieniu wpisów do nowej księgi wieczystej zmieniać i zestawiać wpisy dotychczasowe w ten sposób, aby do przepisanej księgi oraz przy przeniesieniu do nowej księgi weszły wpisy obejmujące tylko obecnie aktualną ich treść. Należy w takim wypadku pominąć nie tylko obecnie bezprzedmiotowe części wpisów, lecz również całe bezprzedmiotowe wpisy. W ten sposób można pominąć bezprzedmiotowe wpisy lub ich części bez względu na to, czy dotyczą one treści, czy też osoby uprawnionego. Tylko szczególne względy mogłyby przemawiać za tym, aby przenosić takie wpisy z pełną ich treścią.

Uważamy, że takie wpisy, jak np. wpis o propinacji, dawne wpisy o rozgraniczeniu, dawne wpisy subhastacyjne o wszczęciu egzekucji, dawne wpisy i ostrzeżenia zabezpieczające powództwa o sumy pieniężne, dawne wpisy hipoteki w kwotach, które w przerachowaniu nie przekraczają 1 000 zł, różne rygory, dawne wpisy o charakterze służebności, o których powszechnie wiadomo, że od wielu lat są nie wykorzystywane (np. pasanie bydła, zbieranie leżaniny na zabudowanych willowych nieruchomościach w miastach i osiedlach), powinien sąd uznać za bezprzedmiotowe i wpisy takie całkowicie pominąć. Nawiązując do wspomnianych wpisów hipotek do 1 000 zł, to wskazówkę, aby ich nie przenosić, można w drodze analogii wyprowadzić z przepisu art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 31, poz. 138), w którym to przepisie wyraźnie zaznaczono, że hipoteki zabezpieczające wierzytelności o wartości nie przekraczającej 1 000 zł wygasają i ich wpisy w księgach wieczystych podlegają wykreśleniu, same zaś wierzytelności pozostają jako wierzytelności osobiste. Jednocześnie chcemy wyraźnie podkreślić, że nasze stanowisko o nieprzenoszeniu z ksiąg dotychczasowych dawnych wpisów hipotek w kwotach nie przekraczających w obecnym przerachowaniu zł 1 000 dotyczy przedwojennych wierzytelności, które wobec tego, że od tak dawna nie były egzekwowane, są — jako wierzytelności hipoteczne — bezprzedmiotowe. Nie oznacza to bynajmniej, abyśmy uważali, że nie

można obecnie dokonywać nowych zabezpieczeń hipotek w kwotach mniejszych niż 1 000 zł.

Przeglądając dawne księgi wieczyste, zwłaszcza księgi zbiorowe albo księgi wydzielone ze zbiorowych ksiąg na terenie b. Kongresówki, ileż to razy spotykamy się niekiedy z wpisami wprowadzonymi przed kilkudziesięciu laty, przenoszonymi jeszcze z dawniejszych ksiąg w sposób niejako automatyczny wskutek wydzielenia działu gruntu, którego przenoszony wpis mógł nawet nie dotyczyć. Takich wpisów przenosić obecnie już nie należy, nawet w zmienionej przez daleko idące skróty formie, gdyż byłoby to sprzeczne z jasnością i przejrzystością ksiąg wieczystych, a jednocześnie bez żadnego pożytku, albowiem uprawnienia z tego rodzaju wpisów dawno już wygasły. Zdaniem naszym, tylko takie wpisy w aktualnej ich formie należy przenosić, co do których sąd jest przekonany o aktualności praw chronionych tymi wpisami.

Z treści powołanego przepisu § 14 ust. 1 lit. e) można wyprowadzić wniosek, że tylko szczególne względy mogą przemawiać za przeniesieniem wpisów w aktualnej obecnie ich treści, a jeśli takie szczególne względy nie zachodzą, to wpisy takie należy nawet w całości pomijać.

## II

Przystępując teraz do omówienia zmian przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. z 1946 r. Nr 66, poz. 366, z 1947 r. Nr 38, poz. 192 i z 1954 r. Nr 26, poz. 105) należy zaznaczyć, że nowelizacja wprowadza łączne umieszczenie każdych 25 ksiąg wieczystych w jeden tom w trwałej okładce, wprowadza — w zamian opisu i planu nieruchomości sporządzonego lub zatwierdzonego przez władze miernicze — opis nieruchomości (wypis z rejestru gruntów) i mapę sporządzoną przez organ służby geodezyjnej i kartograficznej, wskazuje sposób prostowania wpisów w dziale I — O, zmienia łamy działu I—O i działu II księgi wieczystej, znosi zbiór dokumentów, które teraz mają być składane do akt księgi wieczystej, znosi pisma zastępcze, zmienia wymagania co do składania dokumentów potrzebnych do odłączenia części nieruchomości, wprowadza możliwość wydawania zaświadczeń o stanie wpisów w księgach dotychczasowych, wreszcie skreśla § 51, 52 i 53 rozp. (o kartach przeglądowych w aktach ksiąg wieczystych, o numerach porządkowych na załącznikach).

1. Stosownie do przepisu § 5 rozp. 366 w nowym brzmieniu każde 25 ksiąg wieczystych umieszcza się łącznie w jednej trwałej okładce. Księgi te powinny być luźno przesnurowane, a końce sznurka zaplombowane lub przytwierdzone pieczęcią lakową do wewnętrznej strony okładki. Na wewnętrznej stronie trwałej okładki powinno znajdować się poświadczenie prezesa sądu lub upoważnionego przez niego sędziego treści następującej: „Niniejszy tom zawiera ... ksiąg wieczystych po .... stronic. Zaplombowano (opieczętowano) dnia ..... pieczęć i podpis”. Na grzbiecie trwałej okładki umieszcza się numery reperto-

rium ksiąg wieczystych objętych wspólną oprawą (np. Kw nr od 101 do 125) (w rozporządzeniu wskazano w tym przykładzie pomyłkowo cyfry od 100 do 125, gdy wówczas mamy 26, a nie 25 ksiąg). Poszczególne księgi wieczyste oznacza się kolejnymi numerami repertorium ksiąg wieczystych. Ścisłe biorąc, numer repertorium ksiąg wieczystych na poszczególnej księdze wpisuje się dopiero, gdy w księdze tej mają być dokonane — na podstawie postanowienia — wpisy. Jeżeli toczy się postępowanie o założenie księgi wieczystej w trybie rozp. poz. 235 z 1947 r., to w myśl §§ 55 tegoż rozp. akta wciąga się pod kolejnym numerem do repertorium ksiąg wieczystych, który to numer otrzymuje założona następnie księga wieczysta. Z praktycznych względów, aby zachować w każdym tomie złożonym z 25 ksiąg kolejność numerów repertorium, należy z chwilą wpisania do repertorium numeru, który ma dotyczyć pierwszej księgi, wypełnić w tymże repertorium następne 24 numery jedynie w łamie 1 repertorium i te kolejne numery umieścić w następnych 24 księgach, rezerwując w ten sposób na ten cel zarówno miejsce na wpisy w dalszych łamach repertorium oraz zabezpieczając jednocześnie kolejność numerów Kw urządzonych w tym tomie ksiąg wieczystych.

2. W myśl przepisów § 6 lit. b) i 7 rozporządzenia w nowym brzmieniu oznaczenie nieruchomości obejmuje m. i. jej opis (wypis z rejestru gruntów) i mapę, które sporządza organ państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej, właściwy w sprawach prowadzenia ewidencji gruntów. W zamian mapy i opisu (wypisu z rejestru gruntów, jeżeli przepis szczególny na to zezwala) do oznaczenia nieruchomości wystarczy szkic sytuacyjny nieruchomości lub jej części i opis granic sporządzony przez tenże organ.

Taka mapa wraz z opisem (wypisem z rejestru gruntów) sporządzona przez wymieniony organ jest wystarczająca do oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, jeśli tylko mapa ta jest zaopatrzona w klauzulę o wpisaniu do ewidencji (Mon. Pol. 1959 r. Nr 102. poz. 545 — § 13 pkt 3), bez potrzeby przy tym umieszczenia klauzul dodatkowych np. o oddzieleniu do użytku publicznego lub o zatwierdzeniu projektu podziału na poszczególne uwidocznione na tej mapie działki. Gdyby zachodziły przeszkody do takiego podziału na działki (czy to z ustawy o podziale nieruchomości na obszarach miast lub niektórych osiedli, czy to z innych przepisów), organ państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej nie mógłby takiej mapy z dokonaniem wbrew przepisom podziałem na działki przyjąć do ewidencji i w związku z tym nie mógłby na tej mapie umieścić wspomnianej wyżej klauzuli o wpisaniu do ewidencji. Klauzulę umieszcza się na mapie zarówno wtedy, gdy mapa ta sporządzona jest przez organ państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej, jak i wtedy, gdy mapę wykona uprawniony geodeta lub inny wykonawca robót geodezyjnych i kartograficznych. Jeżeli taka mapa obejmuje nieruchomość z podziałem na działki, stanowi to dowód, że pozwolenie na podział z mocy ustawy o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli lub z mocy innych przepisów zostało udzielone i że mapa taka może służyć do założenia odrębnych ksiąg wieczystych dla poszczególnych działek. Organy państwowej służby geodezyjnej i kartogra-



ficznej mogą na mapach (wypisach z rejestru gruntów), przeznaczonych do złożenia do ksiąg wieczystych, umieszczać wzmiankę (powołując się w tym względzie na art. 1 ust. 2 dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków — Dz. U. Nr 6, pcz. 32), że mapa ta lub wypis z rejestru gruntów stanowi podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych.

W świetle powyższych wyjaśnień reprezentujemy pogląd, że wymieniona wyżej klauzula o wpisaniu do ewidencji, umieszczona na mapie, wystarcza do wykorzystania takiej mapy zarówno co do całości objętego tą mapą terenu, jak i co do szczególnych, oznaczonych na tej mapie działek, we wszystkich wypadkach, gdy zachodzi potrzeba posłużyć się taką mapą (w tym również — do wpisów do ksiąg wieczystych). Od uzgodnionego stanowiska organów geodezyjnych w resortach Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej zależy treść treści wzmianek, jakie organy te mogą umieszczać na mapie, a które to wzmianki mają dotyczyć uzasadnienia, na podstawie jakiego stanu ustalono granice nieruchomości i działek. Przykładowo będzie to wyglądać następująco: „Granice działek(ki) według stanu ustalonego orzeczeniem o rozgraniczeniu z dnia .... Nr ...., wydanym na mocy przepisów art. 8 ust. 1 dekretu z 13.IX.1946 r. o rozgraniczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 55, poz. 298)” lub „Granice działek(ki) według stanu ustalonego orzeczeniem z dnia ..... Nr ..... zatwierdzającym podział nieruchomości stosownie do art. .... ustawy z dnia 25.VI.1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz. U. Nr 35, poz. 240)”. Wzmianki takie mają charakter opisu nieruchomości i poszczególnych działek, wyjaśniając zarazem podstawę prawną ustalenia granic.

Wprowadzając wspomnianą wzmiankę o ustaleniu granic, organy geodezyjne powinny opierać się na prawomocnych orzeczeniach, skoro w tej wzmiance stwierdzają, że stan granic został ustalony (należy przez to rozumieć, że stan granic został ustalony prawomocnie, a więc że wspomniane orzeczenia są prawomocne).

Wyrażamy dalej pogląd, że jeżeli na mapie umieszczona jest klauzula o wpisaniu do ewidencji, to wynika z tego, iż stronie nie przysługuje już środek odwoławczy co do prawidłowego sporządzenia mapy obejmującej nieruchomość, jak również poszczególne, oznaczone na tej mapie działki i tereny, gdyż dopiero wówczas, gdy środek odwoławczy nie przysługuje, może być na mapie zamieszczona klauzula o wpisaniu do ewidencji.

Przyjęcie innego poglądu i innej praktyki zarówno co do wspomnianych wyżej wzmianek o ustaleniu granic jak i co do klauzuli o wpisaniu do ewidencji byłoby wadliwe pod względem prawnym i mogłoby wprowadzić zamieszanie i niepewność w stosunkach własnościowych.

Zasygnalizowano już z terenu Małopolski, że występują tam tendencje do żądania map nawet wtedy, gdy istnieje ewidencja (kataster) i gdy działka ma już swoje urzędowe oznaczenie. Zaznaczyć wypada, że nowela w tym względzie nic nie zmieniła. Stanowisko zajęte przez S. Breyera w „Demokratycznym Przeglądzie Prawniczym”

(nr 9 z 1948 r., str. 30, pkt 64 w Dziale Instrukcyjno-Szkoleniowym) jest nadal aktualne, wobec czego tam, gdzie jest kataster, wystarczyć powołanie się na oznaczenie katastralne bez potrzeby przedstawienia mapy lub jej kopii. Należy tu zaznaczyć, że kataster istnieje na znacznym obszarze Polski. W tych warunkach żądanie map byłoby zbyt formalistyczne, skoro jest urzędowe oznaczenie nieruchomości. Skoro więc dotychczas poprzestawano w takich wypadkach na powołaniu urzędowego oznaczenia i nie żądano map, to wobec tego, że nowela nic tu nie wprowadziła, należy żądać mapy jedynie wówczas, gdy nastąpiły zmiany mapy na skutek nowego podziału nieruchomości lub zmiany granic i zachodzi bądź potrzeba odłączenia, bądź (jak o tym niżej znowelizowanym obecnie § 41 rozp. poz. 235 z 1947 r.

3. Zdarzają się wypadki, że wpisy w dziale I — O księgi wieczystej dotyczące oznaczenia nieruchomości są niezgodne ze stanem rzeczywistym albo też są niezupełne lub nie odpowiadają wymaganiom § 6 rozporządzenia. W takim wypadku nowela w § 7 przewiduje odpowiednie sprostowanie przez złożenie dokumentów wystawionych przez organy państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej, właściwe w sprawach prowadzenia ewidencji gruntów.

4. Przepisy noweli zroszła we wzorze księgi wieczystej w dziale I — O łamy 9 i 10, a łam 8 otrzymuje nagłówek: „Stan w czasie urządzenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia”. W dziale II, w zmienionym przez nowelę wzorze księgi wieczystej, w zamian dotychczasowego łamu 2, w którym wpisywało się właściciela, obecnie łam 2 przeznaczony jest na wpisanie numeru bieżącego wpisu. W ten sposób dalsze łamy zmierzają numerację: właściciela wpisuje się w łamie 3, numer bieżący nieruchomości wpisuje się w łamie 4, podstawę zaś nabycia wpisywać się będzie w łamie 5, natomiast dotychczasowy łam 5 obejmujący cenę nabycia (wartość — sumę ubezpieczeniową) znosi się.

Zmiana łamów w dziale II skłania do tego, żeby przy wpisie o zbyciu współwłasności nie stosować przewidzianych w dotychczasowym wzorze działu II klamer. Jeżeli dotychczasowy współwłaściciel zbywa cały swój udział, podkreśla się tegoż współwłaściciela i jego udział czerwonym atramentem, dokonując jednocześnie wpisu nowego współwłaściciela tegoż udziału. Jeżeli natomiast dotychczasowy współwłaściciel zbywa tylko część swego udziału, dotychczasowy wpis dotyczący tegoż zbywcy zostaje podkreślony w całości i w miejsce tego wpisu należy dokonać nowego wpisu, który obejmie udziały zbywcy i nabywcy.

W ten sposób, sumując wszystkie udziały w nie podkreślonych wpisach, zawsze możemy sprawdzić, czy udziały te obejmują całość nieruchomości.

Tak samo należy postąpić, gdy właściciel całości nieruchomości zbywa jedynie udział.

Dotychczasowa praktyka niektórych sądów (przy zbyciu części udziału nie podkreślało się zbywcy i nie przenosiło się pozostałego jego udziału, natomiast stosowało się klamry) była bardzo nieprzejrzysta. Bo gdy chodziło o zbycie częściowe przez różnych współwłaścicie-

li lub stopniowe zbywanie udziałów przez właściciela, to klamry owe czynione były tylokrotnie, ile było przejść własności, równoległymi obok siebie liniami, przenoszonymi ze stronicy na stronicę i na następne stronicę. Wpisów przy tym nie podkreślano i wskutek tego, sumując nie podkreślane udziały, nie można było uzyskać z tego sumowania całości. Utrudniało to — rzecz jasna — możliwość łatwego sprawdzenia. Poza tym, w ostatnio wymienionych wypadkach, jeżeli udział zbywcy został częściowo zbyty i przy stosowaniu klamry nie był podkreślony, nie było widoczne z wpisu, jaki jest ułamkowo wyrażony ten udział współwłaściciela, który mu jeszcze pozostał.

Przepisy zaś prawa wymagają, aby we wpisie był wskazany ten udział. Z tego też względu uważamy, że w razie zbycia części udziału należy podkreślić współwłaściciela (zbywcę) i cały jego dotychczasowy udział i uczynić nowy wpis, obejmujący zbywcę i nabywcę, z wykazaniem przy każdej z tych osób jej udziału. Podobnie postępować należy, gdy właściciel zbywa udział w całej swojej nieruchomości.

W dotychczasowym wzorze księgi wieczystej część zatytułowana „Spis dokumentów” wyłączona została z tego wzoru i nadal stanowi ma wzór Nr 1-a. Sporządzony według tego wzoru Nr 1-a spis dokumentów będzie obecnie dołączany do akt księgi wieczystej. Jak wynika ze zrewelizowanej treści § 22, 23, 24 i 26, dokumenty stanowiące podstawę wpisu załącza się — po ich opisaniu w spisie dokumentów wzór Nr 1-a — do akt księgi wieczystej i przechowuje w tych aktach. Wykazanie takiego dokumentu, który jest podstawą wpisu, jest niedopuszczalne.

Nowela według nowego brzmienia § 23 znosi pisma zastępcze. Jeżeli dokument znajduje się w aktach innej księgi wieczystej w tym samym sądzie, to zamiast złożenia odpisu lub duplikatu dokumentu, wystarczy powołać się we wpisie na ten dokument ze wskazaniem numeru księgi wieczystej, w której aktach lub w dotychczasowym zbiorze dokumentów dokument ten się znajduje.

5. Nowela wprowadziła zmianę do § 29 przy odłączeniu części nieruchomości. Obecnie przy odłączeniu należy w zasadzie przedstawić mapę i opis (wypis z rejestru gruntów) zarówno co do części odłączonej, jak i części pozostałej. Jednakże gdy odłączeniu podlega część nieruchomości nie przekraczająca połowy obszaru całej nieruchomości (lub część choćby przekraczająca połowę, lecz nie mająca wspólnej granicy z pozostałą częścią), to przedstawienie mapy i opisu (wypisu z rejestru gruntów) jest konieczne dla części odłączonej. Natomiast dla pozostałej części wystarczy przedstawienie szkicu sytuacyjnego ze wskazaniem powierzchni tej pozostałej części i opisu granic.

Według treści § 50 w nowym brzmieniu, wniosek o odłączenie (tak jak dotychczas) składa się do akt księgi wieczystej nieruchomości, od której odłączenie ma nastąpić. Natomiast do akt księgi wieczystej, do której przenosi się odłączoną część nieruchomości, składa się notatkę sekretarza zawierającą wskazanie akt księgi wieczystej nieruchomości, od której ta część została odłączona.

Przepisy § 29 odnoszą się do wypadku, gdy w księdze wieczystej nieruchomości znajdowała się mapa obejmująca całość nieruchomości,

jak również do wypadku, gdy mapy w księdze nie było wobec zawieszenia konieczności przedstawienia mapy (rozp. poz. 251/47). Gdy od takiej nieruchomości ma być odłączona część (fizyczna), będzie miał zastosowanie co do mapy i szkicu sytuacyjnego § 29. Natomiast jeżeli do księgi wieczystej została lub zostaje złożona mapa, na której uwidoczniiony jest podział tej nieruchomości na poszczególne działki, to przy odłączeniu jednej z działek wystarczy (na podstawie przepisu § 23 rozporządzenia) we wpisie w dziale I — O nowej księgi wieczystej powołać się na mapę znajdującą się w księdze wieczystej nieruchomości macierzystej, a w tej ostatniej księdze, przy czynieniu nowego wpisu w dziale I — O, powołać działki oznaczone na wspomnianej mapie, jakie w macierzystej księdze pozostają, oraz ich ogólny obszar, wpisując zarazem w łamie 8 wzmiankę o odłączeniu.

Przy wykładni § 29 należy na terenach, na których istnieje kataster, mieć na uwadze wyjaśnienia odnoszące się do żądania map, podane wyżej w końcowej części pkt 2.

6. Według zrewelizowanej treści § 33, z ksiąg wieczystych wydaje się — tak jak dotychczas — odpisy według ostatniego stanu wpisów oraz odpisy złożonych dokumentów. Nowela przewiduje możliwość wydawania zaświadczeń o stanie wpisów z ksiąg dotychczasowych, tj. z ksiąg sprzed 1.I.1947 r.

7. Przepisy § 51, 52 i 53 rozp. zostały skreślone. W tych warunkach wydaje się, że obowiązek prowadzenia karty przeglądowej w aktach księgi wieczystej może wynikać z przepisu § 199 w związku z § 461 Instrukcji sądowej (Dziennik Urzędowy Wymiaru Sprawiedliwości z 1954 r. Nr 10, poz. 48) na skutek zarządzenia przewodniczącego wydziału (sędziego), wtedy mianowicie, gdy akta obejmują bardzo dużo kart.

### III

Przepisy wspomnianej noweli (poz. 126/61) zawarte w § 4 tej noweli mają charakter przepisów przejściowych. Przepisy te zezwalają na dalsze prowadzenie ksiąg wieczystych na drukach sprzed tej noweli w nie zmieniony sposób i posługiwanie się łamami stosownie do nagłówek tychże łamów. Istniejące zapasy druków ksiąg wieczystych mają być wykorzystane aż do ich wyczerpania. Dotychczasowe zbiory dokumentów przy księgach wieczystych utrzymuje się nadal.

Na tle tych przepisów przyjąć wypada, co następuje:

Jeżeli jest już złożona księga wieczysta na drukach według dotychczasowego wzoru Nr 1 (tj. na drukach ksiąg wieczystych prowadzonych według wzoru obowiązującego od 1 stycznia 1947 r.), przy której to księdze istnieje zbiór dokumentów, to księgi te prowadzi się nadal sposobem dotychczasowym, tj. według łamów dotychczasowej treści nagłówek, nadal do zbioru dokumentów przy takiej księdze składa się dokumenty będące podstawą wpisu, przy czym akta tej księgi prowadzi się tak jak dotychczas. Należy tak postępować dopóki, dopóki księga nie została zapisana.

Po zapisaniu takiej księgi, jeżeli sąd posiada jeszcze dotychczasowe druki (według wzoru Nr 1), zakłada się następny tom tej księgi, któ-

ry nadal prowadzi się sposobem dotychczasowym jak tom poprzedni. Jeżeli jednak sąd nie posiada już druków według dotychczasowego wzoru Nr 1, a księga wieczysta prowadzona według dotychczasowego wzoru została już zapisana, to księgę należy zamknąć przy zastosowaniu § 27 rozp. poz. 366, a nieruchomości przenieść całkowicie do nowej (według nowego wzoru) księgi wieczystej, która znajduje się już — na druku według nowego wzoru — w tomie obejmującym 25 nowych ksiąg. Nieruchomość otrzyma wówczas kolejny numer repertorium ksiąg wieczystych, numer inny niż dotychczasowy, mianowicie taki, jaki wypadnie w kolejności numerów repertorium i odpowiadającej — tej kolejności numeru — Kw w tomie obejmującym 25 nowych ksiąg. Zapisaną księgę wieczystą składa się do archiwum. O takiej zmianie numeru księgi wieczystej powinien być zawiadomiony właściciel nieruchomości oraz inne osoby, którym przysługują prawa lub roszczenia ujawnione w księdze.

Taki tryb jest, zdaniem naszym, w omawianych wypadkach najwłaściwszy, gdyż prowadzenie następnego tomu tejże księgi pod innym numerem repertorium stworzyłoby tego rodzaju sytuację, że jedna nieruchomość miałaby dwa aktualne numery repertorium KW: jeden dla tomu pierwszego, a drugi dla tomu drugiego, a w razie potrzeby założenia następnych tomów — dalsze, odrębne dla każdego z tych tomów, numery KW. Utrzymanie pierwszego numeru KW w następnych tomach dla tej nieruchomości nie jest możliwe, ponieważ, jak to już wyżej wspomniano, wymienione 25 ksiąg, objęte trwałą okładką, powinny mieć kolejną numerację repertorium, zachowanie zaś dotychczasowego numeru przeczyłoby tej kolejności. Gdyby zaś kolejności, o której mowa w owych 25 księgach, nie zachować i przeznaczyć dotychczasowy numer repertorium dla następnego tomu, to nie można by było ksiąg wieczystych poukładać w kolejności numerów, co z kolei stworzyłoby wiele trudności w odszukaniu tego drugiego tomu.

W sytuacji, gdy księgę wieczystą dla nieruchomości urządzono według znowelizowanego trybu i przeznaczono dla tej nieruchomości jedną ze wspomnianych 25 ksiąg oraz gdy księga ta została zapisana — przy dalszym prowadzeniu księgi wieczystej dla tejże nieruchomości nasuwają się dwa rozwiązania:

a) bądź (analogicznie jak w poprzednim wypadku) zamknąć tę księgę, wyłączyć ją z 25 wspomnianych ksiąg, złożyć do archiwum i przenieść nieruchomość do innej księgi z nowym kolejnym numerem repertorium;

b) bądź też zamknąć tę księgę, aktualne wpisy przenieść do nowej księgi (istniejącej zapasowo luzem), zapisaną księgę wyłączyć z tomu zawierającego 25 ksiąg i złożyć do archiwum, a na jej miejsce włączyć do tego tomu wspomnianą nową księgę, oznaczając ją tym samym numerem repertorium. Przy takim rozwiązaniu na pierwszej stronie zamkniętej księgi należy napisać słowa „tom I”, a na stronie pierwszej tej nowej księgi słowa: „tom II. Wszystkie aktualne wpisy z tomu I przeniesione zostały do niniejszego tomu. Wpisano dnia .....” O tym wszystkim nie ma potrzeby zawiadamiać ani właściciela, ani innych osób, którym przysługują prawa lub roszczenia ujawnione w księdze.

W repertorium KW, jak i w repertorium Ar należy dokonać zapisu o złożeniu do archiwum jedynie tomu I.

Wyrażamy pogląd, że rozwiązanie podane pod punktem b) jest bardziej właściwe, gdyż zachowuje się ten sam numer księgi wieczystej.

Zastanawialiśmy się nad możliwością jeszcze innego rozwiązania tych trudności, a mianowicie nad ewentualnością dołączenia w takich wypadkach luzem istniejącej księgi nowego wzoru jako następnego tomu księgi wieczystej dla danej nieruchomości. Ponieważ jednak w ten sposób w tomie znalazłoby się więcej niż 25 ksiąg, byłoby to sprzeczne z przepisami rozporządzenia przewidującymi jedynie maksymalnie 25 ksiąg.

#### IV

Nowelizacja obejmuje rozporządzenia o postępowaniu przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz. U. z 1947 r. Nr 45, poz. 235 i z 1958 r. Nr 13, poz. 56). Zmiana ta polega na tym, że w § 41 po ustępie 1 dodano nowy ustęp. W myśl tego nowego przepisu za zniszczoną uważa się również księgę, w której wpis dotyczący oznaczenia nieruchomości nie zawiera opisu nieruchomości i odsyła w tym względzie do mapy lub planu, które uległy zniszczeniu, według zaś stwierdzenia organu państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej, właściwego w sprawach prowadzenia ewidencji gruntów, identyfikacja nieruchomości w terenie bez tego planu lub mapy nie jest możliwa. Jeżeli więc zachodzi tego rodzaju wypadek, to uznać należy — w świetle znowelizowanych przepisów o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych — że opis (wypis z rejestru gruntów) i mapa powinny być na nowo sporządzone i dołączone do księgi wieczystej.

## II

### Nowe opłaty sądowe w sprawach z zakresu prawa o księgach wieczystych\*

Ustawa z dnia 16 listopada 1960 r. o zmianie przepisów o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 51, poz. 298) wprowadziła zmiany w wysokościach opłat sądowych w sprawach m. i. z zakresu prawa o księgach wieczystych.

Jednolity tekst ustawy z dnia 30 grudnia 1950 r., zawierającej przepisy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, ogłoszony został w Dz. U.

\* Artykuł niniejszy był już publikowany w numerze 5/61 „Biuletynu Ministerstwa Sprawiedliwości”.

z 1961 r. Nr 10, poz. 57. W tekście tym wprowadzona została nowa ciągła numeracja artykułów, ustępów i punktów, która jest powoływana w niniejszym opracowaniu.

\*

Przytaczamy poniżej tekst najistotniejszych przepisów wspomnianej ustawy, z którymi mamy do czynienia przy obliczaniu opłat sądowych w sprawach z zakresu prawa o księgach wieczystych:

**Art. 27. 1.** Wysokość wpisu stosunkowego zależna jest od wartości przedmiotu sprawy.

2. Cały wpis stosunkowy wynosi:

- 1) przy wartości przedmiotu sprawy do 1 500 zł włącznie — 4%.
- 2) przy wartości przedmiotu sprawy od 1 500 zł do 3 000 zł włącznie: od pierwszych 1 500 zł — 60 zł, a od nadwyżki — 4½%.
- 3) przy wartości przedmiotu sprawy od 3 000 zł do 5 000 zł włącznie: od pierwszych 3 000 zł — 128 zł, a od nadwyżki — 5%.
- 4) przy wartości przedmiotu sprawy ponad 5 000 zł: od pierwszych 5 000 zł — 228 zł, a od nadwyżki — 5½%.

**Art. 30 (poprzednio 29).** Suma wpisu stosunkowego lub wszystkich wpisów stosunkowych w razie zgłoszenia równocześnie w jednym piśmie lub jednym oświadczeniu kilku wniosków podlegających opłacie wpisu stosunkowego nie może wynosić mniej niż 50 zł, a w przypadkach, w których pobiera się ułamkową część wpisu stosunkowego — mniej aniżeli 30 zł.

**Art. 72 (poprzednio 73).** Piątą część wpisu stosunkowego pobiera się od:

- 1) wniosku o wpis prawa własności,
- 2) wniosku o wpis praw rzeczowych ograniczonych,
- 3) wniosku o wpis hipoteki umownej lub przymusowej,
- 4) wniosku o wpis przelewu lub innego przejścia prawa wpisanego.

**Art. 73 (poprzednio 74).** Dziesiątą część wpisu stosunkowego pobiera się od:

- 1) wniosku o wpis prawa własności nabytego na podstawie dziedziczenia lub zapisu,
- 2) wniosku o wpis hipoteki kaucyjnej,
- 3) wniosku o wpis praw osobistych lub roszczeń osobistych.

**Art. 74 (poprzednio 75).** Od wniosków o wpis wykreślenia praw oznaczonych w art. 72 pkt 2 i 3 i art. 73 pkt 2 i 3 pobiera się połowę wpisu określonego w tych artykułach.

**Art. 75 (poprzednio 76).** 1. Wartość prawa przyjęta przy ustaleniu zobowiązania podatkowego w podatku od nabycia (odpłatnego lub nieodpłatnego) praw majątkowych lub podstawa przyjęta dla obliczenia opłaty skarbowej jest również podstawą obliczenia wpisu stosunkowego przewidzianego w artykułach poprzedzających.

2. Wpis stosunkowy przewidziany w artykułach poprzedzających pobiera się odrębnie od wniosku o wpis każdego poszczególnego prawa,

choćby wpis dwu lub więcej praw miał być dokonany na tej samej podstawie prawnej.

**Art. 76 (poprzednio 77).** 1. Wpis stały w kwocie 100 zł pobiera się od:

- 1) wniosku o wpis prawa własności na podstawie działu spadku lub zniesienia współwłasności,
- 2) wniosku o wpis o ubezwłasnowolnieniu lub ogłoszeniu upadłości,
- 3) wniosku o wpis o ograniczeniu rozporządzenia nieruchomości lub innym prawem wpisanym,
- 4) wniosku o wpis o zajęciu nieruchomości lub innego prawa wpisanego,
- 5) wniosku o wpis o zmianie pierwszeństwa prawa wpisanego,
- 6) wniosku o połączenie nieruchomości w jednej księdze lub o wydzielenie do nowej księgi pewnej części nieruchomości, budynku stanowiącego odrębną nieruchomość lub lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności.

2. Zamiast wpisu określonego w ustępie poprzedzającym pkt 1 pobiera się odpowiedni wpis stosunkowy, jeżeli prawa współwłaścicieli lub spadkobierców nie były wpisane w księdze wieczystej.

3. Jeżeli połączenie nieruchomości w jednej księdze lub wydzielenie do nowej księgi części nieruchomości, budynku lub lokalu następuje w związku z nabyciem prawa własności, wpis stały przewidziany w ust. 1 pkt 6 pobiera się niezależnie od opłaty za wpis prawa własności.

**Art. 77 (poprzednio 78).** Od wniosków o wpis w księdze wieczystej, nie wymienionych w art. 72 — 74 i 76, pobiera się wpis stały w wysokości 100 zł.

**Art. 78 (poprzednio 79).** Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości wydane w porozumieniu z Ministrem Finansów określi koszty sądowe w postępowaniu przy zakładaniu ksiąg wieczystych\*\*)

**Art. 108 (poprzednio 109).** Od wniosków o złożenie wniosku i dokumentów do zbioru dokumentów, prowadzonego dla nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu — pobiera się odpowiednio opłaty, przewidziane dla wniosków o wpis do księgi wieczystej.

\*

W związku z nowelizacją przepisów o kosztach sądowych nasuwają się dla praktyki sądowej i notarialnej w sprawie pobierania opłat sądowych z zakresu prawa o księgach wieczystych następujące uwagi, zmierzające do ujednoczenia zasad pobierania tych opłat.

1. Należy zwrócić uwagę na to, że wobec wspomnianej nowelizacji nie obowiązuje już przepis o zaokrągleniu podstawy obliczenia opłat sądowych, przewidziany poprzednio w art. 27 ust. 3. Stosownie do treści tego przepisu każde rozpoczęte 100 zł, a gdy wartość przedmiotu prze-

\*\* Od wniosku o założenie księgi wieczystej pobiera się wpis stały w wysokości zł 50 (patrz: rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 lutego 1958 r. w sprawie zmiany wysokości stawek sądowych opłat stałych w sprawach cywilnych — Dz. U. Nr 13, poz. 56).



wyższała 3 000 zł, to każde rozpoczęte 1 000 zł — liczyło się za pełne.

W ten sposób od podanej wartości przedmiotu należy pobrać opłaty stosunkowe bez zaokrąglenia podanej wartości. Przewidziane w art. 22 omawianej ustawy zaokrąglenie groszowych końcówek odnosi się do obliczonej opłaty, a nie do podstawy obliczenia.

Opłaty zaokrągla się wzwyż do 10 groszy.

Dla ułatwienia arytmetycznego obliczenia opłat stosunkowych w wysokości 1/5 wpisu przy wartości przedmiotu ponad 5 000 zł, np. przy wartości przedmiotu 24 965 zł, podaje się następujące dwa sposoby obliczeniowe:

**I sposób.** Od powyższej sumy 24 965 zł 1/5 wpisu stosunkowego wynosi:

45 zł 60 gr jako 1/5 kwoty 228 zł pełnego wpisu za pierwsze pięć tysięcy;  
ponieważ od nadwyżki przypada pełny wpis w wysokości 5,5%, przeto 1/5 część wynosi 1,1‰, czyli:

199 zł 65 gr — jako 1% od sumy 19 965, tj (24 965 — 5 000)  
19 zł 96 gr — jako 0,1‰ od tejże sumy 19 965 zł

razem 265 zł 21 gr, co przy zaokrągleniu opłaty do 10 groszy wzwyż wynosi: zł 265 gr 30,

**II sposób.** Od całej sumy zł 24 965 liczy się 1,1%, tj.

1% — 249 zł 65 gr  
0,1‰ — 24 zł 96 gr  
razem 274 zł 61 gr

W ten sposób wyliczono 1,1‰ jako 1/5 z 5,5% również i od pierwszych 5 000 zł, czyli za te pierwsze 5 000 zł obliczono 55 zł. Ponieważ jednak za te pierwsze 5 000 zł przypada jedynie 45 zł 60 gr (228:5),

przeto od 55 zł  
należy odjąć 45 zł 60 gr  
czyli nadwyżkę 9 zł 40 gr

Nadwyżkę tę odlicza się od podanej wyżej kwoty stanowiącej 1,1‰, tj.

zł 274 gr 61  
— 9 gr 40

265 gr 21, co przy zaokrągleniu wyniesie zł 265 gr 30.

W wypadkach gdy wpis stosunkowy wynosi nie 1/5, lecz 1/10 lub 1/20 pełnego wpisu, obliczony w powyższy sposób wynik należy podzielić przez 2, jeśli wpis stosunkowy wynosi 1/10 pełnego wpisu, a przez 4, gdy wpis stosunkowy wynosi 1/20. Oczywiście rezultat obliczenia należy zaokrąglić do 10 groszy wzwyż.

2. Wprowadzony przez nowelizację ustęp 2 do art. 75 (dawniej 76) ustawy rozstrzygnął sporne przedtem zagadnienie, czy należy pobierać jeden wpis stosunkowy, czy też więcej wpisów stosunkowych wtedy, gdy wpisy z wniosku mają być dokonane na tej samej podstawie

prawnej (np. gdy chodzi o wniosek z umowy zamiany nieruchomości lub o wpisy z umowy o dożywocie).

W myśl zasady wyrażonej w art. 75 ust. 2, od wniosku o wpisy z umowy zamiany należy pobierać wpisy stosunkowe od wartości każdej nieruchomości będącej przedmiotem zamiany. W ten sposób jeżeli zamieniane nieruchomości mają różne wartości (strony wyrównują różnicę wartości dopłatą), wpisy stosunkowe od wniosku o ujawnienie prawa własności zamienianych nieruchomości pobiera się od wartości każdej nieruchomości oddzielnie. I tak jeżeli przedmiotem zamiany są dwie nieruchomości: jedna wartości 100 000 zł, a druga wartości 80 000 zł, to należy pobrać dwa odrębne wpisy stosunkowe: jeden od zł 100 000, a drugi od zł 80 000. Nie należy tu sumować podstaw obliczenia, tj. kwot 100 000 zł i 80 000 zł, i obliczać wpis stosunkowy od 180 000 zł, jak by to mogło wynikać z art. 14 k.p.c., ponieważ wg treści znowelizowanego przepisu wpisy te pobiera się odrębnie od wniosku o wpis każdego poszczególnego prawa, chociażby wpis dwu lub więcej praw miał być dokonany na takiej samej podstawie prawnej.

Jeśli chodzi o opłaty sądowe od wniosku o wpisy wynikające z umowy o dożywocie, a mianowicie o wpis własności nieruchomości oraz o wpis ciężaru realnego z tytułu świadczeń dożywcotnych, to chociaż wpisy te następują wskutek jednej podstawy prawnej, jaką jest umowa o dożywocie, na zasadzie art. 75 ust. 2 ustawy należy pobrać dwa wpisy: wpis stosunkowy w wysokości 1/5 od wniosku o wpis własności od wartości nieruchomości oraz wpis o wysokości 1/5 od wpisu ciężaru realnego od wartości tegoż ciężaru. W ten sposób jeżeli wartość nieruchomości wynosi 100 000 zł, a obliczona przy zastosowaniu art. 11 ust. 4 dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych wartość świadczeń dożywcotnych, czyli wartość ciężaru realnego, wynosi np. 120 000 zł, to należy pobrać od wpisu własności nieruchomości 1/5 część wpisu stosunkowego od zł 100 000, a od wpisu ciężaru realnego (ograniczonego prawa rzeczowego) 1/5 część wpisu stosunkowego od zł 120 000.

Wymienione w powyższych przykładach (przy zamianie) kwoty zł 100 000 i zł 80 000, jak również przy umowie o dożywocie kwoty zł 100 000 i zł 120 000 stanowią wartość praw, którą przyjmuje się przy ustaleniu podatku od nabycia praw majątkowych. Kwoty te stanowią podstawy do obliczenia opłat sądowych, mimo że przy wymiarze podatku od nabycia praw majątkowych — w myśl szczególnego przepisu art. 1 ust. 3 powołanego dekretu — przy dwustronnym nabyciu praw majątkowych obowiązuje zasada, iż opodatkowaniu podlega tylko nabycie jednej ze stron, a mianowicie to nabycie, od którego przypada wyższy podatek. Ustawa o opłatach sądowych powyższej zasady nie przyjęła i wobec tego pobiera się opłaty sądowe od wpisu z każdego nabycia według wartości każdego nabytego prawa.

Podnoszone są wątpliwości, jakie opłaty sądowe należy pobrać od wpisu własności nieruchomości z umowy darowizny, a mianowicie: czy od pełnej wartości nieruchomości, czy też od czystej wartości darowizny, tj. od wartości nieruchomości po potrąceniu obciążeń.

Przy obliczaniu wpisu stosunkowego od darowizny obciążliwej należy przyjmować pełną wartość nieruchomości, której własność przechodzi na obdarowanego, a nie czystą wartość darowizny. Pogląd, że z po-

wiązania art. 75 ust. 1 z artykułem 1 ust. 3 dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych i paragrafem 5 rozporządzenia wykonawczego do tegoż dekretu wydaje się wynikać, iż wpis stosunkowy należy obliczyć od czystej wartości darowizny, nie jest trafny. Według art. 75 ust. 1 wartość prawa przyjęta przy ustalaniu zobowiązania podatkowego przy podatku od nab. pr. maj. jest podstawą do obliczania wpisu stosunkowego opłaty sądowej. Nie należy tego przepisu interpretować w powiązaniu ze szczególnym przepisem art. 1 ust. 3 powołanego dekretu o podatku od nab. pr. maj., w myśl którego opodatkowaniu podlega tylko to nabycie, od którego przypada wyższy podatek. Przyjęcie bowiem takiego poglądu pociągałoby za sobą niepobieranie opłat sądowych wtedy, gdy podatku od nab. pr. maj. się nie pobiera (np. przy darowiznach do zł 30 000) wobec braku podstawy do wymierzenia tego podatku. Z tego względu przy pobieraniu opłat sądowych decyduje wartość nabytego prawa, a nie zasady obliczania podatku od nabycia pr. maj. Ponadto należy podkreślić, że jeśli chodzi o darowiznę obciążliwą, to przedmiotem opodatkowania podatkiem od nabycia praw majątkowych jest w zasadzie pełna wartość nieruchomości, przy czym do wysokości czystej wartości darowizny obciąża się nieruchomość podatkiem od nieodpłatnego nabycia, a od wartości długów i ciężarów — podatkiem od odpłatnego nabycia praw majątkowych. Również np. przy obliczaniu opłat sądowych przy wpisie własności nieruchomości ze spadku za podstawę do obliczania tych opłat przyjmuje się wartość nieruchomości wchodzącej w skład spadku, a nie wartość spadku.

Przepisy o kosztach sądowych nie rozróżniają, czy wpis własności następuje z umowy sprzedaży czy darowizny, i w każdym z tych wypadków nabycia należy pobrać  $\frac{1}{5}$  część wpisu od pełnej wartości nabytej nieruchomości, a przy wpisie własności nieruchomości ze spadku oblicza się także opłaty stosunkowe w wysokości  $\frac{1}{10}$  od pełnej wartości nieruchomości.

Przy darowiznie nieruchomości z zastrzeżeniem (ustanowieniem) na rzecz darczyńcy dożywotniego użytkowania wartość przysporzenia jest wprawdzie mniejsza niż wartość nieruchomości, jednakże wobec tego, że na rzecz obdarowanego dokonuje się wpisu własności nieruchomości, to nie uwzględniając jej deprecjacji przez zastrzeżenie dożywotniego użytkowania, należy pobrać opłatę sądową od pełnej wartości. W ogóle przy ustaleniu wartości nieruchomości nie bierze się pod uwagę tego, czy nieruchomość jest obciążona, czy też nie. Wartość nieruchomości jest jedna bez względu na to, czy jest obciążona, czy też nie jest obciążona, a wartość długów i obciążeń jest innym zagadnieniem i nie ma wpływu na wartość samej nieruchomości. Dlatego też, biorąc rzecz ściśle, nie można mówić o deprecjacji wartości nieruchomości z powodu długów i ciężarów na tej nieruchomości.

3. Z kolei należy rozważyć, jakie opłaty sądowe przypadają od wniosku o wpis służebności gruntowych i od wniosku o wpis hipoteki łącznej, mając na uwadze przepis art. 75 ust. 2, który przewiduje pobieranie opłat od wniosku o wpis każdego poszczególnego prawa, chociażby wpis dwu lub więcej praw miał być dokonany na tej samej podstawie prawnej.

Jeżeli chodzi o służebność gruntową, to powinny być dokonane dwa wpisy, mianowicie jeden w Dziale III księgi wieczystej nieruchomości służebnej oraz drugi w Dziale I Sp księgi wieczystej nieruchomości władnej. Chociaż obu tych wpisów dokonuje się na tej samej podstawie prawnej, jednakże wpisy te nie dotyczą poszczególnych dwóch praw, lecz obejmują jedno prawo, a mianowicie ograniczone prawo rzeczowe, którego treścią jest służebność gruntowa. Z tego też względu, ponieważ obydwie te wpisy stwierdzają jedno prawo, należy pobierać od wniosku o dokonanie obu tych wpisów jeden wpis stosunkowy od wartości tego prawa.

Jeśli chodzi o hipotekę łączną, tj. hipotekę, która w myśl art. 201 pr. rzecz. obciąża kilka nieruchomości, reprezentujemy pogląd, że hipoteka łączna obejmuje jedno ograniczone prawo, dopóki wierzyciel nie dokona jej podziału między poszczególne nieruchomości. Wzgląd, że wierzyciel może żądać zaspokojenia w całości lub części z każdej nieruchomości z osobna, nie ma tu istotnego znaczenia. Dopóki bowiem istnieje hipoteka łączna, do hipoteki takiej stosuje się zasada niepodzielności hipoteki; obejmuje ona jako całość wszystkie nieruchomości i utrzymuje się na nich jako na całości. Taki wniosek można wyprowadzić, opierając się na przepisie art. 210 pr. rzecz. Z tego względu należy uważać hipotekę łączną za jedno prawo i od wniosku o wpisy do ksiąg wieczystych należy pobierać jedną opłatę, jako od wniosku o ujawnienie jednego prawa. Art. 75 ust. 2 przepisów o kosztach sądowych przewiduje pobieranie odrębnych opłat od wniosku co do każdego poszczególnego prawa. W rozumieniu tego przepisu „poszczególne prawa” muszą być prawami odrębnymi: bądź o odrębnej treści, bądź służące odrębnym podmiotom. Natomiast przy hipotece łącznej nie można mówić o odrębności poszczególnych praw zabezpieczonych w formie takiej hipoteki łącznej na kilku nieruchomościach. Z tego też względu od wniosku o wpis takiej hipoteki przypada jeden wpis stosunkowy w wysokości 1/5 pełnego wpisu stosunkowego od kwoty tej hipoteki.

Jako dalszy argument pobierania jednej opłaty od wpisu hipoteki łącznej można wysunąć to, że hipoteka łączna powstaje również wtedy, gdy nieruchomość obciążona hipoteką ulega podziałowi na kilka nieruchomości, a wierzyciel nie dokonał podziału hipoteki na poszczególne nieruchomości.

Trudno sobie wyobrazić, aby w takim wypadku należało uzupełniać poprzednio uiszczone opłaty sądowe dalszymi opłatami stosunkowymi od poszczególnych wpisów hipoteki łącznej.

W końcu nadmienić należy, że jeśli chodzi o wpisy służebności gruntowej, dokonane — jak wyżej wspomniano — w dwóch księgach wieczystych (nieruchomości władnej i nieruchomości służebnej), a także jeśli chodzi o wpisy na kilku nieruchomościach zabezpieczone hipoteką łączną, to opłata stosunkowa, jaką się pobiera od wniosku o wpis służebności i o wpisy hipoteki łącznej, wyczerpuje w tym względzie przypadające opłaty sądowe, tak że żadnych dodatkowych opłat sądowych stałych za wpis w księdze wieczystej nieruchomości władnej jak również za wpisy na nieruchomościach współobciążonych hipoteką łączną już się nie pobiera.

4. Powstało zagadnienie, jakie opłaty sądowe należy pobierać od wniosków o wykreślenie: służebności gruntowej (z obu ksiąg), hipoteki łącznej ze wszystkich współobciążonych nieruchomości, a także od wniosku o wykreślenie wpisu dożywocia, czyli ciężaru realnego o dożywotnich świadczeniach.

We wszystkich tych wypadkach od wniosku o wykreślenie należy pobrać jedynie opłatę stosunkową w wysokości połowy opłaty stosunkowej pobranej od wniosku o dokonanie wpisu (art. 74 p.o k.s.).

Niektórzy twierdzą, że przy wykreślaniu wpisu dożywocia jako ciężaru realnego w wypadku, gdy dożywocie to wygasło na skutek śmierci, nie można brać — za podstawę do obliczenia opłaty stosunkowej — wartości dożywocia w chwili jego wpisu, gdyż w istocie z chwilą śmierci uprawnionego dożywocie straciło całkowitą w zasadzie wartość i wobec tego przypada od wniosku o wykreślenie wpis stały zł 100 z art. 77. Rozumowanie takie zd. n. jest nietrafne. Zawsze bowiem prawo, które wygasło i podlega wykreśleniu, nie ma żadnej wartości. Jednakże od wniosku o wykreślenie takiego prawa wartość tego prawa należy przyjąć w pełnej pierwotnej wysokości. W ten sposób od wykreślenia hipoteki w wysokości np. zł 100 000, która wygasła na skutek zapłaty i dla tego nie przedstawia żadnej wartości, pobiera się jednak opłatę sądową od wniosku o wykreślenie kwoty zł 100 000 w wysokości połowy opłaty stosunkowej należnej od wniosku o wpis tejże hipoteki.

Jeśli chodzi o hipotekę łączną zabezpieczoną np. na trzech nieruchomościach, gdy zgłoszono wniosek o wykreślenie wpisu dotyczącego tej hipoteki z jednej lub dwóch współobciążonych nieruchomości, to należy mieć na uwadze, że pomimo tych wykreśleń hipoteka jako prawo będzie istniała nadal (przy wykreśleniu z jednej księgi jako hipoteka łączna, a przy wykreśleniu z dwóch ksiąg jako hipoteka niełączna) i dlatego od każdego wniosku o wykreślenie wpisu z poszczególnej księgi nie pobiera się opłaty stosunkowej z art. 74, lecz opłatę stałą z art. 77 po złotych 100.

Jeżeli chodzi o dawne wpisy służebności lub dożywocia, co do których nie wskazano wartości prawa przy ich wpisywaniu do ksiąg wieczystych, jesteśmy zdania, że od wniosków o wykreślenie takich wpisów należy pobrać opłatę stosunkową z art. 74 p.o k.s. od podanej przez wnioskodawcę wartości prawa, który — podając tę wartość — powinien się kierować taką wartością, jaką miałoby to prawo, gdyby obecnie było ono zabezpieczone. Niewłaściwe byłoby w takich wypadkach pobieranie wpisu stałego z art. 77.

Jeżeli od nieruchomości następuje odłączenie jej części celem urządzenia dla tej części księgi wieczystej, czyli jeśli chodzi o wydzielenie do nowej księgi budynku stanowiącego odrębną nieruchomość — to od wniosku o dokonanie każdego takiego wydzielenia należy pobrać wpis stały po 100 zł.

Podobnie jak budynki traktuje się lokale stanowiące odrębne przedmioty własności, a zatem od każdego wydzielonego lokalu pobiera się wpis stały po zł 100.

Od wydzielenia pewnej części nieruchomości do nowej księgi wieczystej odróżnić należy urządzenie dla całej nieruchomości, chociażby opi-

sanej w zbiorowej dotychczasowej księdze, dalszego tomu księgi wieczystej wg obecnie obowiązującego wzoru, bądź też — zamiast urzędzenia dalszego tomu — przeniesienie tejże nieruchomości w całości do księgi wieczystej nowego wzoru. W tym wypadku nie ma mowy o wydzieleniu pewnej części nieruchomości, sąd zaś obowiązany jest przejść na nowy typ księgi wieczystej przy pierwszym wpisie po 1.I.1947 r. (§ 4 i 5 rozp., poz. 367/46). Nieruchomość ta ma urządzoną (wprawdzie starego typu) księgę wieczystą, dokonanie zaś tej manipulacji ma na celu przejście na nowy system ksiąg wieczystych. Z tego względu od takiego założenia dalszego tomu lub przeniesienia całej nieruchomości do księgi wieczystej nowego wzoru, przy pierwszym wpisie z czynności prawnej dokonanej po 1.I.1947 r. nie przypada opłata sądowa ani z art. 76, ani też z art. 77. Natomiast jeśli właściciel nieruchomości opisanej w zbiorowej księdze starego typu pragnie mieć nową księgę wieczystą według obowiązującego obecnie wzoru, to wówczas od wniosku o urządzenie nowej księgi przypada opłata sądowa w kwocie zł 100 z art. 77.