

---

# O wyłączeniu domków jednorodzinnych bądź lokali spod publicznej gospodarki lokalami w związku z przepisami o jawności ksiąg wieczystych

---

Palestra 10/10(106), 37-40

---

1966

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.

9. Wreszcie na zakończenie należy przypomnieć, że strona niezadowolona z tej części wyroku, która dotyczy kosztów, nie może skutecznie ubiegać się o złożenie rewizji nadzwyczajnej. Wniesienie bowiem rewizji nadzwyczajnej wyłącznie od orzeczenia o kosztach procesu jest niedopuszczalne (vide: uchwała składu 7 sędziów SN z dn. 25.VI.1966 r. III PZP 16/66)<sup>15</sup>.

180—181. Przytoczony jednak przez W. Siedleckiego przykład uzasadniający stosowanie art. 102 k.p.c. nie jest przekonujący.

<sup>15</sup> Publ. w PiZ, nr 17/66. Identyczna teza zawarta jest w post. SN z dn. 24.XI.1965 r. III Pr 22/65, NP nr 7—8/66, s. 909 wraz z aprobującą glosą J. Krajewskiego.

## O wyłączeniu domków jednorodzinnych bądź lokali spod publicznej gospodarki lokalami w związku z przepisami o jawności ksiąg wieczystych

Zagadnienie objęte tytułem zostanie najlepiej wyjaśnione na przykładzie z życia.

W kwietniu 1962 r., a więc przed wejściem w życie ustawy z dn. 29.VI.1962 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych i lokali (Dz. U. Nr 39, poz. 171), X sprzedał nieruchomości, składającą się oprócz placu z domu o 3 lokalach, osobom A, B, C, które w tymże akcie kupna ustanowiły odrębną własność nabywanych lokali. Ponieważ już wtedy przysługiwało Radzie Narodowej prawo pierwokupu, przeto ostateczny akt przeniesienia własności był uzależniony od warunku, że Rada Narodowa nie skorzysta z prawa pierwokupu. Wyjaśnienie tej kwestii przeciągnęło się do października 1962 r. Strony podpisały ostateczny akt kupna i dopiero wtedy notariusz zgłosił wniosek do księgi wieczystej oraz założył jednocześnie osobne księgi wieczyste dla każdego lokalu. Na wnioski nabywców o stwierdzenie, że powyższe lokale podlegają wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami stosownie do art. 2 ust. 1 cyt. ustawy z dn. 29.VI.1962 r., wydział kwaterunkowy odpowiedział odmownie na tej podstawie, że wniosek do księgi wieczystej na podstawie opisanych wyżej aktów zgłoszony został dopiero w październiku 1962 r. (a więc po wejściu w życie cyt. ustawy) i że ustanowienie odrębnej własności lokali powinno się liczyć od daty wniosku, a nie od daty aktu kupna.

To ostatnie twierdzenie należy uznać za błędne, podstawą bowiem wpisów w księdze wieczystej — według wyraźnego brzmienia art. 15 prawa o ks. w. (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 320) — jest dokument, czyli umowa, akt. Umowa (a nie wniosek) jest cytowana we wpisach i składana do zbioru dokumentów ks. wiecz., jak to stanowi art. 12 też prawa.

Wniosek jest tylko czynnikiem porządkowym, pismem przesyłkowym do aktu, którego istotne treści podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Może on być składany natychmiast po podpisaniu aktu, ale jego wykonanie (to jest wpis w księgach wieczystych) następowało niekiedy dopiero po paru latach, gdyż wydziały ks. wiecz. — przynajmniej w latach tuż po wojnie — nie nadążały w tej pracy. Czyż więc w takich wypadkach mógłby kto wątpić, że nabyte prawa pow-

stały od daty aktu, a nie wniosku? Przecież zarówno według art. 43 prawa rzeczowego, jak i art. 155 k.c. umowa przenosi własność rzeczy na nabywcę.

Jest jeszcze jeden przepis, który przemawia za moją tezą. Jest to przepis art. 27 prawa o ks. wiecz., z którego wynika, że można było wejść w czynność z właścicielem nieruchomości nie ujawnionym w ks. wiecz. (jeśli, oczywiście, wiedziało się, że jest on faktycznym właścicielem), gdyż miało się prawo, jednocześnie z żądaniem wpisu swych uprawnień, zażądać także wpisania (ujawnienia) owego faktycznego właściciela.

Również w samej ustawie o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami (tekst jednolity: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228) art. 6 nie zwięża pojęcia „właściciel” do pojęcia „właściciel ujawniony w ks. wiecz.”.

Okoliczność, że notariusz nie zgłosił do ks. wiecz. odpowiedniego wniosku we właściwym terminie, była obojętna w naszym przykładzie dla sprawy wyłączenia lokali spod kwaterek. Data bowiem takiego wniosku, zgodnie z art. 20 pr. rzecz., miałaby znaczenie tylko wtedy, gdyby osoba trzecia przez czynność prawną nabywała własność lub inne prawo rzeczowe od właściciela wpisanego w ks. wiecz. (rekojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych) w dobrej wierze, tzn. nie wiedząc o tym, że kto inny jest faktycznym właścicielem. Otóż taką osobą trzecią prezydium rady narodowej nie jest, nie wchodzi ono w dany wypadek w stosunek z wpisanym w księdze wieczystej właścicielem, ale bezpośrednio z faktycznymi właścicielami. Oni są znani prezydium, bo oni przedstawili akt nabycia. Wpisanie ich do ks. wiecz. zawiesza tylko formalnie warunek nieskorzystania z prawa pierwokupu przez prezydium rady narodowej, warunek niezależny od woli kontrahentów, wszelkie jednak realne uprawnienia nabywców powstały już z chwilą podpisania aktu w kwietniu 1962 r. i biegną od tejże chwili. Od tej również chwili zostały zawieszony prawa poprzedniego właściciela: nie mógł on bez wejścia w kolizję z prawem karnym ani sprzedać, ani obciążyć nieruchomości.

Moment więc ziszczenia się warunku (co do pierwokupu) nie decydował o układzie stosunków między stronami: te były już ułożone z chwilą podpisania aktu kupna-sprzedaży.

Gdyby warunek się nie ziścił, to akt powyższy uległby rozwiązaniu i wróciłyby stosunki prawne sprzed daty aktu, a nie daty decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu przez prezydium rady narodowej. Rozstrzygającą więc była data aktu.

Wprawdzie w myśl art. 45 § 2 pr. rzecz. samo (formalne) przeniesienie własności następuje po wyrażeniu przez strony bezwarunkowej zgody na niezwłoczne przejście własności, jednakże z art. 44 pr. rzecz. wynika, że ten ostatni akt powinien obejmować podstawę prawną świadczenia, uznanie poprzedniego zobowiązania, co wskazuje na znaczenie pierwszej umowy i do niej wyraźnie odsyła.

Zresztą w danym wypadku „zgoda” stron nie budziła wątpliwości od daty pierwszego aktu: umowa ich nie mogła być tylko ujawniona w ks. wiecz. bez zgody prezydium rady narodowej.

Trzeba jeszcze podkreślić, że księgi wieczyste dla kontrahowanych nieruchomości czy lokali zakłada się w wykonaniu samego aktu bez zgłaszania osobnych, specjalnych wniosków. Takie zakładanie jest skutkiem koniecznym, bezpośrednim i nieodwracalnym samego aktu, gdyż w myśl przepisów rozp. Ministra Spraw. z dn. 26 i 29 listopada 1946 r. (Dz. U. z 1946 r. Nr 66, poz. 366 i poz. 367) przy pierwszym wpisie urząda się dalszy tom ks. wiecz. bądź osobną księgę. Jest to obowiązkowe.

W konsekwencji wyżej przytoczonych argumentów uznać należy, że warunki

do wyłączenia spod kwaterunku lokali powstały z chwilą zawarcia aktu kupna-sprzedaży, którym też ustanowiono odrębną własność lokali.

Nasuwa się poważna wątpliwość, czy nie należałoby traktować jak właściciela także posiadacza lokalu, z dawna wyodrębnionego faktycznie. Oto przykład: Przedwojenna spółdzielnia sprzedała swym członkom domek o dwu lokalach, które oni zajęli, każdy swój lokal, od daty aktu (zawartego również przed wojną). Z powodu poważnych trudności nie zdążyli jednak dokonać formalnego działu i założyć odrębnych ksiąg wiecz. Każdy z tych właścicieli posiada swój lokal już około 30 lat. Celem spółdzielni było dać swym członkom mieszkania, Lokale co do powierzchni odpowiadają przepisom o wyłączeniu i mają obecnie urządzone osobne księgi wieczyste, ale rada narodowa zasłania się literą prawa.

Czy w tych wypadkach nie należałoby raczej wyinterpretować łagodniejszego ducha ustawy? Tym bardziej że obaj posiadacze byli także i współwłaścicielami, czyli czynili zadość najważniejszemu warunkowi niezbędnemu do wyłączenia (art. 6 ustawy).

**UWAGA.** Już po napisaniu powyższego artykułu dowiedziałem się (korzystając z uprzejmości mec. Stefana Mizery), że istnieje okólnik nr 19 Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 10 lipca 1957 r. (nie publikowany) w sprawie załatwiania przez prezydium rad narodowych wniosków o wydanie zaświadczeń o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami, który to okólnik nie wkłada bynajmniej na wnioskodawców obowiązku składania na dowód istnienia prawa własności (bądź odrębnej własności) — jako jedynie decydującego dokumentu — wypisu z ksiąg wieczystych; zamiast takiego dokumentu może być przedstawiony notarialny akt kupna bądź darowizny, orzeczenie sądu o uznaniu prawa własności itp. dokumenty stwierdzające tytuł własności. Dalej — wspomniany okólnik wyraźnie podkreśla, że organy do spraw lokalowych powinny żądać od wnioskodawcy przedstawienia dowodów stwierdzających, iż dom (lokal) odpowiada wymogom ustawy „wyłączeniowej” w zasadzie tylko w wypadkach budzących wątpliwości. Odpowiedni fragment wymienionego wyżej okólnika nr 19 brzmi: „Jako dowód służyć może wszystko to, co może przyczynić się do ustalenia danych niezbędnych do stwierdzenia, czy dom (lokal) odpowiada wymogom ustawy, a co nie jest sprzeczne z prawem”.

Tymczasem zarówno ze spraw, które albo sam załatwiałem, pracując w hipotecę, albo o których tam słyszałem wielokrotnie od kolegów i interesantów, opowiadających mi o różnych kłopotach „wyłączeniowych”, wiem z całą pewnością, że dzielnicowe wydziały kwaterunkowe (może nie wszystkie) uparczywie żądały złożenia zaświadczeń własności z hipoteki, nie kontentując się odpisami aktów kupna. I to uważać należy za słuszne, gdyż sam akt kupna czy wyrok sądowy może stwierdzać jedynie nabycie własności w określonej dacie, ale nie dowodzi jeszcze, czy później nie nastąpiły jakieś dalsze zmiany w stanie własności domu czy lokalu. A przecież jednym z podstawowych wymagań ustawy „wyłączeniowej” jest wyrażone w art. 6 żądanie, żeby w obiekcie *quaestionis* mieszkał właściciel (bądź jego dzieci lub rodzice). Zaczęto też debatować, która data jest decydującą dla „wyłączenia”: data aktu czy data wniosku, co jest zresztą głównym tenorem mego artykułu.

Ponieważ ów okólnik nr 19 nie był publikowany, nie jest on znany szerszemu ogółowi społeczeństwa, wobec czego mogą jeszcze dziś być tacy właściciele małych lokali, którzy wobec niedokładnych informacji nie odważyli się wystąpić z wnioskiem „wyłączeniowym”.

Z tych oraz niżej przytoczonych względów sprawa „wyłączeniowa” wydaje mi się być nadal aktualna.

W opisanym w końcu mego artykułu przykładzie nie usiłuję ustalać jakiejś nowej tezy, raczej prowokuję małe postulatory.

Intencją moją było podnieść pewną niekongruencję ustawy z życiem. Widzę w niej luki. A mianowicie:

Brak spotykanego często w innych ustawach przepisu przechodniego, że sprawy wszczęte pod rządem dawnej ustawy powinny się toczyć nadal według przepisów tej ostatniej (postępowanie zostaje np. przerwane wskutek śmierci współwłaściciela lub innej ważnej przyczyny i nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali).

Brak jakiegokolwiek karencji dla znajdujących się w takiej sytuacji, jaką przedstawiłem w końcowym przykładzie. Długoletni posiadacze lokali pod tytułem współwłasności formalnej zasługivaliby chyba na udzielenie im terminu do obleczenia w formę prawną stosunków fizycznych, jak to się dzieje w innych dziedzinach życia (np. posiadaczy gruntów rolnych wzywano, wyznaczając terminy, do uregulowania prawa własności).

Dlaczego by nie można zasiedzieć lokalu, jeżeli się go nie posiada z tytułu najmu czy dzierżawy?

Ustawodawstwu naszemu nie jest obce nieformalne nabycie praw, jak to wynika np. z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29.VI.1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 28, poz. 168), obecnie — art. LVI przep. przech. do k.c.

Można by przypuszczać, że ustawodawca w ustawie „wyłączeniowej” chciał jakby zastąpić przepisy przechodnie przez art. 2 ust. 1 noweli z dn. 29.VI.1962 r., mówiąc, że lokale, które przed wejściem w życie noweli odpowiadały warunkom wyłączenia, podlegają temuż (...). Można by dalej przypuszczać, że chodziło tu o zachowanie uprawnień dla lokali, które w ogóle — ze względu na faktyczny, życiowy układ stosunków — nadawałyby się (po dopełnieniu tylko formalności prawnych) do wyłączenia. Ale z redakcji cyt. art. 2 ust. 1 noweli nie widać podobnych intencji ustawodawcy, interpretacja więc „warunków” poszła za czysto formalnym ich pojęciem.

Wykrywania dysharmonii między prawem a życiem nie należy uważać za herezję, lecz za obowiązek moralny. W tym duchu powiedział niedawno b. trafnie dr Jerzy Sawicki („Życie Warszawy” z dnia 14—15/VIII.1966 r., nr 105, str. 3): „Prawnik powinien — pomimo wszelkich trudności — wykrywać tendencje rozwojowe, wychodzić im naprzeciw, przewidywać bieg życia, przekonywać i łamać opory, gdy tylko jest przeświadczony o słuszności swych postulatów”.