

Kazimierz Grabowski

Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece

Palestra 27/3-4(303-304), 32-39

1983

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

KAZIMIERZ GRABOWSKI

NOWA USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

Instytucja ksiąg wieczystych znana jest powszechnie w państwach, które swą kulturę prawną oparły na tle pojęć prawnych istniejących jeszcze u starożytnych Greków i Rzymian. Instytucja ta jest ściśle związana z prawem własności ziemi, a także z potrzebą jawnego i przejrzystego rejestrowania ciężących na nieruchomościach długów i innych obciążeń lub ograniczeń.

Z dniem 1 stycznia 1983 r. obowiązywać zaczęła w systemie prawa polskiego nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece, wydana w dniu 6 lipca 1982 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 147).

Według motywów ustawodawczych uzasadniających potrzebę nowego legislacyjnego uregulowania przepisów o księgach wieczystych i hipotece, „konieczność rejestrowania praw na nieruchomościach w ramach systemu ksiąg wieczystych jest od dawna uznawana. System ksiąg wieczystych, w których wpisy chronione są domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, zapewnia przejrzystość stosunków własnościowych oraz bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, a jednocześnie stanowi instrument skutecznej kontroli Państwa nad tym obrotem. Dogodne warunki do spełniania przez instytucję ksiąg wieczystych jej roli stwarza przyjęte rozwiązanie w postaci połączenia funkcji związanych z dokumentacją obrotu nieruchomościami i bezpośrednim ujawnieniem w księgach wieczystych wynikających z tego obrotu zmian stanu prawnego. Z uwagi na rozpowszechniony państwowy system kredytowy związany z produkcją rolną i budownictwem indywidualnym oraz na powszechną praktykę ze strony banków korzystających z odpowiednich form zabezpieczania udzielanych kredytów — nie budziła również wątpliwości potrzeba utrzymania instytucji hipoteki. (...)”

W obecnych warunkach, a zwłaszcza w świetle ustaleń przyjętych w wytycznych Biura Politycznego KC PZPR i Prezydium NK ZSL w sprawie węzłowych problemów polityki rolnej, rolnictwa i gospodarki żywnościowej oraz w porozumieniach zawartych w Rzeszowie i Ustrzykach Dolnych — potrzeba opracowania nowej ustawy o księgach wieczystych i hipotece wydaje się jeszcze silniejsza. Instytucja ksiąg wieczystych, do której ludność przywiązuje dużą wagę, może obecnie spełniać rolę istotnego czynnika ładu i porządku w dziedzinie własności. Stworzenie przejrzystego i dostosowanego do aktualnych potrzeb systemu norm prawnych w zakresie ksiąg wieczystych umocni poczucie nienaruszalności własności chłopskiej oraz trwałości indywidualnych gospodarstw jako równoprawnego elementu naszej gospodarki narodowej. Stworzenie takiego systemu korzystnie wpłynie na dokonywanie związanych z gospodarstwami rolnymi inwestycji i tym samym przyczyni się do rozwoju produkcji rolnej.

Przystosowanie instytucji hipoteki do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych będzie miało pozytywny wpływ na funkcjonowanie systemu kredytowego, tym bardziej że ostatnio banki coraz częściej żądają zabezpieczenia hipotecznego nie tylko na nieruchomościach należących do osób fizycznych, ale również na nieruchomościach jednostek gospodarki uspołecznionej”.

Jednym z założeń projektu było scalenie w możliwie najszerszym zakresie wszystkich dotyczących ksiąg wieczystych i hipoteki przepisów materialnych i formalnych (zawartych dotychczas w różnych aktach prawnych) w jednej ustawie.

Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece wprowadza dość istotne zmiany, do których należy zaliczyć:

- a) wprowadzenie w znacznym zakresie zasady powszechności ksiąg wieczystych,
- b) przystosowanie unormowań dotyczących rekojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do obecnych potrzeb społeczno-gospodarczych,
- c) zapewnienie ściślejszego współdziałania sądów i organów administracji państwowej z państwowymi biurami notarialnymi w zakresie uzgadniania treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym,
- d) uproszczenie postępowania o wpis w księdze wieczystej,
- e) dopuszczenie możliwości wykorzystania nowoczesnych systemów informacyjnych potrzebnych do prowadzenia ksiąg wieczystych,
- f) uproszczenie przepisów dotyczących hipoteki, w szczególności przez zniesienie niektórych instytucji związanych z hipoteką i obecnie całkowicie nieprzydatnych w praktyce.

Systematyka nowej ustawy o księgach wieczystych i hipotece ukształtowana została w ten sposób, że ustawa ta składa się z trzech działów, które zostały podzielone na rozdziały, a rozdziały w dziale dotyczącym hipoteki podzielone zostały jeszcze na oddziały.

Dział I — księgi wieczyste — podzielony został na trzy rozdziały obejmujące: rozdział 1 — przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej, rozdział 2 — ustroj ksiąg wieczystych i postępowanie oraz rozdział 3 — zakładanie ksiąg wieczystych.

Dział II — hipoteka — podzielony został na trzy rozdziały obejmujące: rozdział 1 — hipoteka w ogólności. W ramach tego rozdziału usystematyzowane zostały cztery oddziały, a mianowicie: 1) przepisy ogólne, 2) przelew wierzytelności hipotecznej, 3) zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki, 4) wygaśnięcie hipoteki. Rozdział 2 obejmuje przepisy dotyczące hipoteki kaucyjnej, a rozdział 3 dotyczy hipoteki przymusowej.

Dział III obejmuje zmiany w przepisach obowiązujących oraz przepisy przejściowe i końcowe.

Zasada pełnej powszechności ksiąg wieczystych, polegająca na tym, że dla każdej nieruchomości prowadzi się księgi wieczyste, nie została w nowej ustawie o księgach wieczystych i hipotece w pełni zrealizowana. Stwierdzić przy tym należy, że zasada pełnej powszechności ksiąg wieczystych w powojennym, historycznym już dzisiaj ujęciu tego zagadnienia wprowadzona została przez art. 14 prawa rzeczowego (dekret z dnia 11.X.1946 r. — Dz. U. Nr 57, poz. 319) stanowiącym, że „w celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach prowadzi się dla wszystkich nieruchomości księgi wieczyste.”

Ograniczenie tej zasady dotyczyło jedynie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, dla których księgi wieczyste mogły być zakładane jedynie na wniosek właścicieli.

Wobec występujących trudności w zakresie pełnego upowszechnienia ksiąg wieczystych, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność indywidualnych rolników, zasada ta w praktyce nie została dotychczas zrealizowana. Stąd też art. XVII przepisów wprowadzających kodeks cywilny nadał art. 14 prawa rzeczowego nową treść stwierdzając, że „w celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach prowadzi się księgi wieczyste.”

W ten sposób przez wyeliminowanie z ustawy słów „dla wszystkich nieruchomości” zasada pełnej powszechności ksiąg wieczystych w odniesieniu do nieruchomości nie stanowiących własności Skarbu Państwa została w sposób dość istotny

ograniczona, gdyż dla nieruchomości, które nie posiadały urzędzonych ksiąg wieczystych, nie przewidywało się wszczęcia postępowania z urzędu.

Dążenie ustawodawcy do upowszechnienia ksiąg wieczystych wynikało jednak z art. 29 prawa o księgach wieczystych stanowiącego, że właściciel nieruchomości obowiązany był do ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej, i to pod rygorem wszczęcia przez państwowe biuro notarialne postępowania przynaglącego, a zgodnie z art. 41 tego prawa notariusz obowiązany był przesłać z urzędu akt obejmujący przeniesienie własności nieruchomości z wnioskiem o wpis w ciągu tygodnia do biura właściwego do prowadzenia ksiąg wieczystych.

Zasada określona w art. 41 prawa o księgach wieczystych została rozszerzona o przepis art. 5 ustawy z dnia 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biurom notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 41, poz. 278). Przepis ten stanowi, że akt notarialny, którego treścią jest ustanowienie, zmiana lub zniesienie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej, powinien oprócz treści określonej w prawie o notariacie zawierać wniosek stron o dokonanie wpisu, a jeżeli akt notarialny sporządziło biuro nie prowadzące księgi wieczystej, to biuro obowiązane było przesłać w ciągu 7 dni wypis aktu notarialnego biura notarialnemu właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej dla danej nieruchomości.

Jako instytucja o charakterze tymczasowym, mająca na celu kompletowanie dokumentów dla przyszłych ksiąg wieczystych, wprowadzona została w myśl art. LVII—LXIII przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, utrzymanych w mocy przez art. III pkt 4 przep. wpraw. kodeks cywilny, możliwość zakładania dla nieruchomości, które dotychczas nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych lub których księgi wieczyste zaginęły albo też uległy zniszczeniu, zbiorów dokumentów. W myśl art. LIX przepisów wprowadzających pr. rzeczowe i pr. o księgach wieczystych złożenie dokumentów do zbioru dokumentów ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej — z wyjątkiem skutków przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Jak już wyżej zaznaczono, zasada pełnej powszechności ksiąg wieczystych również w obecnie obowiązującym systemie prawa nie może być w pełni zrealizowana, gdyż jak to wynika z motywów ustawodawczych, obecne warunki społeczno-gospodarcze nie usprawiedliwiają ogromnego nakładu pracy i środków materialnych, jaki byłby niezbędny w celu nadania księgom wieczystym charakteru instytucji powszechnej. Niemniej jednak przez niektóre sformułowania, a zwłaszcza te, które są zawarte w przepisach art. 36, 39, 40 i 61 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawodawca dał wyraz dążeniu do jak najszerszego stosowania powszechności ksiąg wieczystych w odniesieniu do wszystkich nieruchomości, tj. zarówno państwowych jak i niepaństwowych.

Wobec uchylecia przez obowiązującą od 1 stycznia 1983 r. ustawę o księgach wieczystych i hipotece art. XVII przepisów wprowadzających kodeks cywilny ustawodawca rozszerzył zakres pojęć objęty dotychczasowym art. 14 prawa rzeczowego przez stwierdzenie, że „księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości” (w dotychczasowym brzmieniu art. 14 pr. rz. księgi wieczyste były prowadzone w celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach). Z nowego ustawowego sformułowania wynika, że wpisy do ksiąg wieczystych obejmują nie tylko prawa rzeczowe, lecz również prawa osobiste, a także rozszczenia osobiste, które w myśl art. 3 w związku z art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece objęte są rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Upowszechnienie prowadzenia ksiąg wieczystych przez państwowe biura notarialne łączy się przede wszystkim z obrotem nieruchomościami, gdyż w myśl art. 39

nowej ustawy akt notarialny, którego treścią jest ustanowienie, zmiana lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej, powinien zawierać wniosek o dokonanie wpisu, a w myśl art. 40 akt notarialny, który został sporządzony przez państwowe biuro notarialne niewłaściwe miejscowo do prowadzenia księgi wieczystej dla nieruchomości, powinien być w ciągu 7 dni od dnia jego sporządzenia przesyłany państwowemu biurowi notarialnemu właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości.

Z zestawienia tych przepisów wynika, że na notariuszu, który dokumentuje czynność prawną, ciąży obowiązek doprowadzenia do dokonania wpisów w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z obrotu prawnego.

Ustawodawca w art. 61 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rozszerzył obowiązki notariusza dokumentującego czynność prawną polegającą na złożeniu wniosku o założenie księgi wieczystej również w wypadkach, gdy nieruchomość nie miała dotychczas urządzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła albo uległa zniszczeniu.

Wobec utraty mocy prawnej art. LVII—LXIII przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, przewidzianych w art. 126 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w następstwie obrotu prawnego mogą być obecnie zakładane dla nieruchomości wyłącznie księgi wieczyste, co wobec braku możliwości dalszego ujawniania praw w zbiorach dokumentów może w praktyce notarialnej obrót nieruchomościami dość poważnie skomplikować. Dotyczyć to będzie zwłaszcza nieruchomości, które faktycznie zostały już fizycznie podzielone, lecz prawnie pozostają we współwłasności niepodzielonej, przy czym dokonujący obrotu współwłaściciel nieruchomości nie zna losu prawnego pozostałej ułamkowej części nieruchomości, która często jest przedmiotem współwłasności o szerokim zasięgu osób.

W wypadkach, o których mowa wyżej, wskutek występujących trudności związanych ze zniesieniem współwłasności, współwłaściciel nieruchomości zmuszony będzie często do ustalenia swej własności przez stwierdzenie zasiedzenia, co niewątpliwie może w pewnym okresie wpłynąć na ograniczenie obrotu nieruchomościami.

Należy przy tym zaznaczyć, że obowiązujące w tym zakresie przepisy podatkowe w swym obecnym ujęciu zawartym w § 1 ust. 1 pkt 5 rozp. Rady Min. z dnia 19.III.1982 r. (Dz. U. Nr 10, poz. 77) wychodzą niejako naprzeciw takiemu sposobowi ustalania własności stanowiąc, że zwalnia się od podatku nabycie własności fizycznie wydzielonej części nieruchomości w drodze zasiedzenia przez osoby, będące współwłaścicielami ułamkowych części nieruchomości — do wysokości udziału we współwłasności.

Dążąc do stopniowego wprowadzenia zasady powszechności ksiąg wieczystych, ustawodawca w art. 36 ust. 1 nałożył na sądy, komisje arbitrażowe oraz organy administracji państwowej obowiązek zawiadamiania państwowych biur notarialnych, właściwych do prowadzenia księgi wieczystej, o każdej zmianie właściciela. Do zawiadomień tych należy dołączyć odpisy prawomocnych orzeczeń, decyzji i ugód ze stwierdzeniem ich prawomocności, ostateczności lub wykonalności. W zawiadomieniu należy też wskazać położenie, obszar i osobę właściciela nieruchomości według zasad obowiązujących przy dokonywaniu wpisów oraz oznaczenie istniejącej księgi wieczystej.

Jak się wydaje, wprowadzając tego rodzaju przepis ustawodawca nałożył na sądy obowiązek ustalania — w toku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku —

czy przedmiotem spadkobrania jest nieruchomości i w razie pozytywnego stwierdzenia istnienia nieruchomości spadkowej bliższego jej określenia przez ustalenie położenia, obszaru i oznaczenia istniejącej księgi wieczystej. Tego rodzaju ustalenia sądu — podobnie jak to ma miejsce przy stwierdzeniu istnienia spadkowej nieruchomości rolnej — powinno być dokonane w toku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, jednakże zebrany w toku postępowania materiał będzie mógł być wykorzystany wyłącznie przy opracowywaniu zawiadomień, skierowanych do państwowych biur notarialnych, a mających na celu ujawnienie nabytych praw w księgach wieczystych.

Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece, podobnie jak przepisy dotychczasowe, stoi na gruncie domniemania prawdziwości ksiąg wieczystych. Domniemanie to wynika z przepisu art. 3 tej ustawy, który stanowi, iż domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz że prawo wykreślone nie istnieje. Art. 4 te same ustawy stanowi, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powołać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Jak wynika ze sformułowania tych przepisów, domniemaniem prawdziwości objęte są prawa, a więc przede wszystkim prawa rzeczowe, tj. własność, użytkowanie, służebności, hipoteka, jak również spółdzielcze prawo do lokalu oraz prawa osobiste (najem, dzierżawa, prawo odkupu, prawo pierwokupu). Ze sformułowania przepisów nie wynika, żeby domniemaniem prawdziwości objęte były również tzw. roszczenia osobiste (np. roszczenie o przeniesienie własności na skutek zawarcia umowy przedwstępnej). Jak się jednak wydaje, prawa i roszczenia osobiste ustala ustawodawca na tej samej płaszczyźnie prawnej stwierdzając, że w księdze wieczystej — poza prawami rzeczowymi — mogą być ujawniane w myśl art. 16 tej ustawy prawa i roszczenia osobiste, a w szczególności:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych;
- 3) roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenia współwłaścicieli, które wyłączają uprawnienia do zniesienia współwłasności.

Jak się wydaje, z takiego sformułowania praw, które mogą być ujawnione w księgach wieczystych, wynika, że zarówno prawa jak i roszczenia objęte są domniemaniem prawdziwości ksiąg wieczystych.

Artykuł 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadził zasadę, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu do księgi wieczystej nie można się powoływać na domniemanie prawa wynikające z posiadania. Przepis ten jest powtórzeniem zasady wyrażonej w art. 300 § 2 prawa rzeczowego, utrzymanej w mocy przez art. III pkt 3 przep. wpraw. kodeksu cywilny, w myśl której na domniemanie prawa wynikające z posiadania nie można się powołać przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej.

Z powołanego przepisu art. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że posiadacz nieruchomości nie korzysta z ochrony przewidzianej w art. 341 k.c. przeciwko osobie, na rzecz której przemawia domniemanie prawa wynikające z wpisu do księgi wieczystej. Samoistny posiadacz nieruchomości może jednak — na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece — wytoczyć przeciwko

osobie wpisanej w księdze wieczystej powództwo o ustalenie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych reguluje obecnie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podobnie jak w dotychczasowym brzmieniu art. 20 pr. rz., w nowym ujęciu ustawowym rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych polega na tym, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych dopuszcza zatem nabycie prawa, a zwłaszcza prawa własności, od osoby nieuprawnionej do jego zbycia, stanowiąc wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, niż sam posiada.

Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych podlega jednak istotnym ograniczeniom wynikającym z art. 6, 7 i 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W myśl bowiem art. 6 ust. 1 tej ustawy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, a w myśl art. 7 rękojmi ta nie działa przeciwko prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, i to niezależnie od wpisu, prawu dożywocia, służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej, jak również służebnościom drogi koniecznej albo też służebnościom ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku o wpis, o rewizji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 ustawy).

W odróżnieniu od dotychczasowego stanu prawnego, inaczej zostało określone pojęcie złej wiary nabywcy. W myśl bowiem art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece za będącego w złej wierze uważa się nie tylko tego, kto wie o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ale również i tego, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W tym znaczeniu za będącego w złej wierze należy uznać osobę, która na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej mogła z łatwością zorientować się, że nabywane przez nią prawo wpisanemu do księgi wieczystej nie przysługuje, jak również że prawo to ma charakter wątpliwy.

Przykładowo można tu podać wypadki dołączenia do akt księgi wieczystej postanowienia o przybiciu nieruchomości, wniosku o ustalenie niezgodności stanu prawnego, wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie zarejestrowanego w dzienniku ks. w. itp.

Wyłączenie niektórych praw z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych może w poszczególnych wypadkach doprowadzić do tego, że prawa te staną się silniejsze nawet wówczas, gdyby zostały ujawnione w księdze wieczystej. Przy umowach przenoszących własność fizycznych części nieruchomości osoby uprawnione z reguły zwalniają zbywaną część fizyczną nieruchomości od ciążących na niej ograniczeń i ciężarów (np. prawa dożywocia), co może nie nastąpić w wypadkach, gdy prawa te nie zostały ujawnione w księdze wieczystej.

Zasady dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zostały w sposób istotny ograniczone w odniesieniu do nieruchomości rolnych, a to na skutek wydania ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw

rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250). Zgodnie z art. 1 tej ustawy nieruchomości rolne, znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy (4 listopada 1971 r.) w samoistnym posiadaniu rolników, stają się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej — bez prawem przewidzianej formy — umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności lub umowy o dział spadku. Właścicielami nieruchomości rolnych z mocy tej ustawy stali się również samoistni posiadacze gruntów rolnych, którzy grunty te mieli w swym posiadaniu nieprzerwanie przez okres 5 lat.

Ustalenie na podstawie tej ustawy własności nieruchomości rolnej w tzw. „akcie własności ziemi”, wydanym przez organa władzy administracyjnej, jest skuteczna przeciwko każdemu, kto własność swą wywodzi z innego tytułu prawnego, w tym również z prawa ujawnionego w księdze wieczystej.

Uwłaszczenie nie działa jednakże przeciwko nabywcy nieruchomości rolnej, gdy nabycie nastąpiło od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel.

Bez wpływu na skuteczność nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy uwłaszczeniowej pozostaje wydanie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy-Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11, poz. 81). W myśl bowiem art. 4 cytowanej ustawy z dnia 26 marca 1982 r. pozostają w mocy: nabyta na podstawie ustawy z dnia 26.X.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych własność nieruchomości oraz związane z tym nabyciem skutki prawne określone w art. 5, 6 i 8—11 tej ustawy.

Obecnie na podstawie art. 5 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego stwierdza sąd w postępowaniu nieprocesowym. W myśl art. 5 § 1 tej ustawy prawomocne postanowienie sądu stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego stanowi podstawę do ujawnienia nowego prawa własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z § 2 tego artykułu sąd przesyła postanowienie stwierdzające nabycie własności samoistnego posiadacza państwowemu biuru notarialnemu, właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej dla nieruchomości, a biuro to podejmuje z urzędu postępowanie o wpis prawa własności w księdze wieczystej lub o założenie dla tej nieruchomości księgi wieczystej. Wynika z tego, że w sprawach uwłaszczeniowych postępowanie o założenie księgi wieczystej wszczyna państwowe biuro notarialne z urzędu. Postępowanie o ujawnienie nowego stanu własności w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej w sprawach tych wolne jest od opłat sądowych.

Zasady dotyczące ujawniania w księgach wieczystych ograniczonych praw rzeczowych regulują przepisy art. 11—15 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Jak to już wyżej zaznaczono, na podstawie art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mogą być ujawnione w księdze wieczystej prawa osobiste i roszczenia. Użyte w ust. 2 art. 16 sformułowanie „w szczególności mogą być ujawnione” wskazuje na to, że poza określonymi w tym artykule prawami i roszczeniami mogą być również ujawniane w księdze wieczystej inne, niż wymienione prawa i roszczenia, jak np. roszczenie wynikające z odwołania darowizny, z umowy o rentę lub o wykonanie zapisów testamentowych, polegających na obowiązku wydania rzeczy lub dożywotnich świadczeń na rzecz osób wskazanych w testamencie przez spadkodawcę itp.

Należy przy tym zaznaczyć, że wpis roszczenia nie jest jednoznaczny z zakazem

zbycia nieruchomości. Wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie przekreśla jeszcze domniemania prawdziwości ksiąg wieczystych, wyłącza jednak rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, co w konsekwencji doprowadza do tego, że nabywca prawa nie korzysta z ochrony dobrej wiary, a prawo dotknięte wpisem roszczenia nie zostało skutecznie nabyte.

Według art. 18 prawa o księgach wieczystych i hipotece, jednocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Wynika z tego, że nabycie prawa, a zwłaszcza prawa własności, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, nie może być skutecznie ujawnione w księdze wieczystej, a wniosek o wpis tego prawa podlega oddaleniu, chyba że roszczenie to będzie podlegało wykreśleniu z powodu upływu terminu lub wydania prawomocnego orzeczenia odmawiającego uwzględnienia roszczenia, co następuje według zasad określonych w art. 19 tej ustawy.

Celem niniejszego opracowania nie było objęcie całokształtu zagadnień związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych. Przedstawiono tu jedynie fragmentarycznie niektóre zagadnienia dotyczące ksiąg wieczystych z całkowitym pominięciem przepisów dotyczących hipoteki jako zagadnienia wymagającego odrębnego potraktowania.

STANISŁAW DANECKI

PRAWA MAJĄTKOWE TWÓRCY NA TLE ART. 12 PRAWA AUTORSKIEGO

Treścią wypowiedzi jest stosowanie przepisu art. 12 § 1 prawa autorskiego, sprzeczne interpretowanie tego przepisu w różnych sytuacjach, a także postulowanie ujednolicenia orzecznictwa do czasu właściwego zredagowania art. 12 w przygotowywanym projekcie ustawy o prawie autorskim.

Obowiązywanie art. 12 § 1 (szczególnie pkt 3) prawa autorskiego oraz zasad przejścia — w takich sytuacjach — autorskich praw majątkowych między podmiotami¹ jest zagadnieniem wymagającym wyjaśnienia, zwłaszcza w okresie przygotowywania nowej ustawy o prawie autorskim. Chodzi o odpowiedź na następujące pytanie: czy majątkowe prawo autorskie przysługuje tej jednostce gospodarki społecznej, której pracownik wykonał utwór przeznaczony do reklamy lub propagandy w dziedzinie gospodarczej — i to bez względu na węzeł prawny stanowiący podstawę powstania utworu a łączący twórcę z pracodawcą (stosunek służbowy, umowa o pracę, zamówienie, a więc zawsze tylko w relacji pracownik — pracodawca), czy też należy przyjąć rozdzielne rozumienie art. 12 § 1 in fine, tzn. uwzględniać tu dwie sytuacje, z których jedna zachodzi między pracownikiem a pracodawcą, a druga między jednostką gospodarki społecznej a twórcą nie będącym pracownikiem?

¹ Por.: CZ. Przymusiński: Prawa autorskie jednostek gospodarki społecznej a art. 12—14 pr. aut., PUG 1952, nr 12, s. 452 i n.; tegoż autora: Spory twórców z jednostkami gospodarki społecznej, PUG 1959, nr 1, s. 11 i n.; W. Czachórski: Uwagi do ustawy z 10.VII.1952 r. o prawie autorskim, tekst powielony, s. 5 i n.