
Replika na odpowiedź S. Cichosza udzieloną w związku z pytaniem : "Czy przedwojenne plany sytuacyjne nieruchomości przestały być dokumentami?"

Palestra 7/3(63), 64-67

1963

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.

R e p l i k a

na odpowiedź S. Cichosza udzieloną w związku z pytaniem: „Czy przedwojenne plany sytuacyjne nieruchomości przestały być dokumentami?”*

W pytaniu moim chodziło mi głównie o to, czy stare plany mogą być powoływane bądź składane przy rekonstrukcji ksiąg wieczystych, czyli — według oficjalnej nomenklatury — przy zakładaniu ksiąg wieczystych dla takich nieruchomości, które były już hipotekowane, ale których księgi hipoteczne zaginęły lub uległy zniszczeniu. Dlatego też ująłem tę kwestię bardzo szczegółowo tylko w tym węższym zakresie, a dość pobieżnie co do ważności w ogóle starych planów.

Jednakże dość długie wywody krytyczne mego szanownego adwersarza S. Cichosza dają mi asumpt do szerszego ujęcia zagadnienia starych planów, bardziej zasadniczego i radykalnego.

Czytając odpowiedź Cichosza, można mieć wrażenie, że poglądy jego są niemal zbieżne z moimi. Podkreśla on nawet tę zgodność w swych wywodach. Zwalcza tylko ostatni mój wniosek, ten mianowicie, że dawne plany (jeżeli oczywiście były sporządzone przez osoby do tego powołane albo zatwierdzone przez właściwe ówczesne władze miernicze), jako pozostające nadal dokumentami publicznymi, mogą być składane do ksiąg wieczystych przy zakładaniu tychże (o ile — rzecz jasna — granice nieruchomości regulowanych nie uległy tymczasem zmianom).

Twierdzenia Cichosza dadzą się skondensować w paru zdaniach. A mianowicie:

- I. Fakt złożenia do księgi wieczystej dokumentu (planu, mapy) umacnia znaczenie tego dokumentu jako dokumentu publicznego.
- II. Taki plan, który znajdował się w księdze wieczystej i służył do oznaczenia nieruchomości, może być powołany do tego samego celu, przy czym żadne jego weryfikowanie nie jest potrzebne.
- III. Gdyby zaszły zmiany w granicach lub w sytuacji nieruchomości, to powinno nastąpić odpowiednie sprostowanie wpisów w księdze wieczystej na wniosek właściciela nieruchomości albo z urzędu przez sąd na skutek zawiadomienia przez właściwy organ geodezyjny. Oczywiście sąd może sam uwzględnić zmiany powszechnie znane, np. zmiany nazwy miejscowości (dodam: i ulic).
- IV. Jeżeli jednak plan zaginął, to nie można już korzystać z wtórnika jego do założenia księgi wieczystej. Do tego celu służą plany aktualnie sporządzone według obowiązujących przepisów (§ 6 i 7 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 26.XI.1946 o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych — Dz. U. Nr 66, poz. 366).

Postaram się omówić możliwie zwięźle powyższe twierdzenia.

Ad. I. Dokument publiczny ma moc nadaną mu przez właściwe przepisy prawa. Zadnego więc umacniania nie potrzebuje. Gdyby go potrzebował, to takie wyma-

* Zob. nr 2 „Palestry” z 1963 r., str. 62.

ganie byłoby niewątpliwie zawarowane w jakiejś ustawie czy rozporządzeniu. Istotnie, cyt. wyżej rozp. w § 7 postawiło taki warunek w stosunku do planów składanych dla oznaczenia nieruchomości, ale tylko dla planów nowo sporządzanych (o czym niżej).

Twierdzenie o umacnianiu się dokumentu przez sam fakt złożenia go do księgi wieczystej mogło być zasugerowane przepisem zakazującym wydawania dokumentu, który został dołączony do księgi wieczystej na mocy postanowienia sądu hipotecznego. Wiadomo przecież, że według dawnych przepisów prawa hip. z roku 1818 można było złożyć do zbioru dowodów księgi hipotecznej — zamiast oryginału — odpis dokumentu (który poświadczał sekretarz wydziału hipotecznego) i wówczas ten odpis nabierał mocy oryginalnego dokumentu i nie mógł być wydany z księgi. Również pewną sugestią wywiera na nas mniemanie, że po zatwierdzeniu przez Zwierzchność Hipoteczną dokumenty i akty nabierają większej mocy prawnej, mianowicie znamienia wiary publicznej. Faktycznie jednak wiary tej nabierają tylko same wpisy w księgach wieczystych, a nie dokumenty i akty. Co też podkreślone zostało w art. 21 pr. hip.

Wszyscy musimy się zgodzić, że plan sporządzony *lege artis*, czyli ów dokument publiczny, powinien ustalać tylko: sytuację, granicę i obszar nieruchomości (ewentualnie jeszcze nazwę nieruchomości i księgi wieczystej). To są właśnie istotne cechy każdego planu, wykazanie więc ich było i pozostanie nadal obowiązkiem mierniczego (geodety), a to zgodnie z dekretem o ewidencji gruntów i budynków z dnia 2.II.1955 (Dz. U. Nr 6, poz. 32).

Do określenia (opisu) nieruchomości potrzebne są te same atrybuty planu. Jeżeli więc dawny plan był uznany za dokument publiczny, to nadawał się do wszelkich spraw, w których chodziło o sytuację, granicę i obszar nieruchomości.

Takie stanowisko zajął ustawodawca w rozporządzeniu Ministra Odbudowy z dnia 10.XI.1948 r. o mocy dowodowej planów i dokumentów przy ustalaniu granic nieruchomości (Dz. U. Nr 55, poz. 439), gdzie w § 1 czytamy: „Moc dowodową przy ustalaniu granic nieruchomości mają: a) jako plany — mapy katastralne, plany oraz mapy pomiarowe (...) także ich należycie uwierzytelnione kopie”, a w § 3: (...) „gdy (owe plany — *przyj. mój H.*) zostały sporządzone przez: (...) i) mierniczych przysięgłych, którzy dokonali pomiarów po dniu 24.IX.1925 r., k) przez b. geometrów przysięgłych, którzy dokonali pomiarów w czasie do dnia 31.VIII.1915 r. i od 1.XII.1918 do 23.IX.1925”.

W art. 6 cyt. dekretu o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 1955 r. Nr 6, poz. 32) powiedziano, że do czasu sporządzenia podstawowych map ewidencyjnych ważne są dotychczasowe, a w art. 5 ust. 2 dekretu o podziale nieruchomości na obszarze miast i niektórych osiedli z dnia 25.VI.1948 r. (Dz. U. Nr 35, poz. 240) ustalono, że „nieważne są umowy zawarte po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy bez uprzedniego pozwolenia na podział”. Z tego ostatniego przepisu wynika, że zatwierdzanie bądź sporządzanie nowych planów byłoby wymagane tylko w wypadku nowych podziałów nieruchomości.

A zatem plany przedwojenne zostały utrzymane w mocy, jeżeli tylko były sporządzone przez uprawnionych do tego geometrów czy mierniczych przysięgłych. I plany te były dostatecznymi dokumentami składanymi do ksiąg wieczystych. Jedynie gdy chodziło o parcele tworzone w miastach i niektórych osiedlach przez podział większych nieruchomości, to plany tych parcel z chwilą wejścia w życie prawa budowlanego i o zabudowie osiedli z dnia 16.II.1928 r. (Dz. U. Nr 23, poz. 202, § 52) powinny być zatwierdzane przez wydziały powiatowe (sejmikowe), a obecnie przez władze geodezyjne zgodnie z cytowaną wyżej ustawą z dn. 25.VI.1948 r.

Wobec tego, że przed wojną w większości wypadków zakładało się księgi wieczyste dla parceli pochodzących z podziału nieruchomości, dlatego brałem pod uwagę plany takich właśnie parcel. Nie znaczy to jednak, abym tylko te plany uważał za nadal ważne.

Potwierdzenie mojego stanowiska znalazłem w rozprawie sędziego Sądu Najwyższego Ryszarda Czarneckiego pt. „Prawo rzeczowe w praktyce” (Zaoczne Studium Prawne, zeszyt 13/14 — 1960 r. str. 6): „Moc dowodową mają tylko dokumenty określone w rozporządzeniu z dnia 10.XI.1948 r. (Dz. U. Nr 55, poz. 439)”.

Ad II i III. Twierdzenia Cichosza w tych punktach zawarte są całkowicie zbieżne z moimi.

Ad IV. Twierdzenie to uważam za zupełnie dowolne, nie mające uzasadnienia w przepisach prawa (może tylko uzasadnienie pozorne), pomijając przy tym pewną analogiczność tego twierdzenia. Szanowny mój adwersarz uważa bowiem, że stary plan, jeżeli tkwi w ocalałej części księgi hipotecznej, nadaje się do wykorzystania go do założenia — zamiast niszczonej — nowej księgi wieczystej, natomiast wórnik tego planu (z oryginalnymi podpisami, pieczęciami i zatwierdzeniami), ocalony przez właściciela nieruchomości (lub inną osobę), nie nadaje się do tegoż celu założenia księgi wieczystej. To tak, jak byśmy mając dwa identyczne egzemplarze biblii, chcieli twierdzić, że ten, który leży w bibliotece, jest dobry, a drugi, który leży na biurku, jest niedobry.

Przypisywanie temu planowi, który ocalał w resztkach księgi hipotecznej, większej mocy starałem się obalić wyjaśnieniami do punktu I. Co do jedyne groźnego dla mojej tezy twierdzenia w pkt IV, a mianowicie że do założenia księgi wieczystej mogą służyć tylko plany nowe, gdyż jak głosi rozp. poz. 366/1946 r. w § 7: „Opisy i plany nieruchomości będą sporządzane lub zatwierdzone przez właściwe władze miernicze (...)” — to należy zauważyć, że przepis ten można i należy rozumieć tylko w tym sensie, że opisy te i plany mają być sporządzane jedynie wtedy, gdy nie ma starych planów, gdy je trzeba robić na nowo lub kiedy utworzono nowe parcele przez podział starych nieruchomości. Jakiż bowiem cel mógłby przyświecać ustawodawcy, by przy okazji zaprowadzenia nowego typu ksiąg wieczystych chciał milcząco unieważniać wszystkie lub niektóre plany dotychczasowe? Gdyby nawet uważał, że wszystkie te plany były źle zrobione lub sfałszowane (w tym ostatnim wypadku wystarczyłoby zawiadomić o swych podejrzaniach prokuratora), i gdyby chciał je unieważnić, to musiałby to wyraźnie zarządzić, przy czym jeśli już nie w specjalnym dekrete czy ustawie, to co najmniej w przepisach wprowadzających nowe prawo rzeczowe i o księgach wieczystych lub w cyt. rozporządzeniu o rozgraniczeniu nieruchomości czy ewidencji gruntów!

Zarówno w cytowanych w moim artykule komentarzy dra Breyera, jak i z wieloletniej po roku 1947 praktyki hipotek wynika, że należało się powoływać — i istotnie powoływano się — na dawne plany, a więc uznawano je za dokumenty publiczne nadające się do ujawniania w księgach wieczystych.

W cyt. wyżej § 7 rozp. poz. 366/1946 r. nie powiedziano bynajmniej, że do ksiąg wieczystych można składać od tego czasu tylko opisy i plany sporządzane lub zatwierdzone przez władze miernicze właściwe obecnie (to jest od chwili wejścia w życie tego rozporządzenia), aktualne (jak to zacytował mój szanowny adwersarz). Użyta w rozporządzeniu forma czasownika „będą” (sporządzane itd.) wskazuje wyraźnie, że chodzi tu o plany i opisy, których brak, które dopiero powstaną. Brak

tu jest jakiegoś paragrafu w rodzaju: „Dotychczasowe opisy i plany tracą moc”, czego ustawodawca nie szczędzi przy okazji wydawania wielu innych rozporządzeń i ustaw.

Gdyby ustawodawca miał intencję wprowadzenia takiego paragrafu i gdyby go ewentualnie omyłkowo pominął, to niewątpliwie w ciągu 16 lat, które upłynęły od daty omawianego rozporządzenia, sprostowałby to przeoczenie. Ale dzieje się akurat wręcz coś przeciwnego. Oto wychodzą rozmaite przepisy w czasie późniejszym (nota bene dotyczące mocy dawnych planów, jak np. cyt. poz. 240/1948 r. o podziale nieruchomości, poz. 32/1955 o ewidencji gruntów, poz. 115/1956 r. o państw. służbie geodezyjnej i kartograficznej), nigdzie jednak nie kwestionuje się mocy dawnych planów, przeciwnie, raczej podkreśla się ich moc dowodową. Tego samego charakteru jest również cyt. wyżej opinia sędziego S.N. R. Czarnéckiego z 1960 r. (a więc stosunkowo najświeższa!).

Wreszcie sam mój adwersarz przyznaje, że ponowne sporządzanie planów potrzebne byłoby dopiero wtedy, gdyby zachodziły zmiany w granicach lub w sytuacji nieruchomości, jak to wynika z jego twierdzeń w punkcie III. Przyznaje on też, że istotną alternatywą ważności planu jest fakt, czy „jego (tj. planu) stan umożliwia oznaczenie nieruchomości”; zacytował to z § 42 rozp. Ministra Sprawiedliwości o postępowaniu przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz. U. z 1947 r. Nr 45, poz. 235).

Reasumując, musimy dojść do wniosku, że o ważności planu decyduje jego stan oraz wykonanie bądź zatwierdzenie przez właściwe w danym okresie osoby lub urzędy, a nie moment złożenia go do księgi wieczystej.

Hipotekariusz