
Kontrowersje w związku z art. 231 k.c.

Palestra 10/8(104), 20-22

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

również w zakresie premiowania. Sądzę, że opracowanie nawet najbardziej precyzyjnych przepisów nie polepszy sytuacji.

Rozwiązania można poszukać na innej drodze, np. przez zbliżenie poziomów zawodowych — przynajmniej w sferze ustawowych wymagań — sędziów, prokuratorów, adwokatów, prawników administracji i umożliwienie wzajemnego przechodzenia pracowników w tych pionach administracji państwowej i gospodarczej — oczywiście pod określonymi warunkami i przy zachowaniu określonych minimów. Zwiększenie rynku pracy prawników usunie próby podważania niezależności radcy prawnego oraz zapewni mu niezbędne poczucie stabilizacji i pewności.

W parze z tym musi iść zmiana sytuacji płacowej. Takie zabezpieczenie niezależności mogłoby być bardziej skuteczne niż istniejące gwarancje natury administracyjnej.

Czy proponowane rozwiązanie jest jedyne i najlepsze? Oczywiście nie. Można zapewne dać jeszcze parę innych prób i koncepcji. Chodzi jednak o to, by uzmysłowić sobie potrzebę poszukiwań i nie zadowalać się stanem istniejącym. Prawnik jest i musi być legalistą, ale to nie znaczy, że nie może lub nie powinien tworzyć nowych form prawnych lub wpływać na proces tego tworzenia. Wydaje się, że w naszej rzeczywistości prawo nie musi zawsze tylko odzwierciedlać istniejącą rzeczywistość. Może ono również wpływać na jej kształtowanie.

Kontrowersje w związku z art. 231 k.c.

Po wejściu w życie prawa pierwokupu gruntów w miastach i osiedlach sądy powiatowe (w wydziałach ksiąg publicznych) zaczęły odmawiać wnoszenia do ksiąg wieczystych wpisów o przeniesieniu własności nieruchomości w drodze umów opartych na art. 73 § 2 prawa rzecz. (obecnie art. 231 k.c.).

Jedna z tego rodzaju spraw znalazła swój epilog w Sądzie Najwyższym, który w orzeczeniu swym z dnia 10 lipca 1963 r. I CZ 92/63 (OSP i KA nr 6 z 1965 r.) ustalił, że do nabycia własności nieruchomości w drodze realizacji roszczenia z art. 73 § 2 prawa rzecz. nie mają zastosowania przepisy art. 30 i nast. ustawy z dn. 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159), przepisy te bowiem zastrzegają Państwu prawo pierwokupu tylko w wypadku nabycia nieruchomości w następstwie czynności prawnej (sprzedaż, darowizna, zamiana), natomiast nie obejmują sytuacji, gdy przeniesienie własności nieruchomości następuje wskutek wykonania obowiązku ustawowego (art. 73 § 2 pr. rzecz.).

Pomimo takiej wyraźnej sentencji powyższego orzeczenia Sądu Najwyższego Państwowe Biuro Notarialne w Warszawie w znanym mi analogicznym wypadku odmówiło wręcz sporządzenia umowy na podstawie art. 231 k.c. bez przedstawienia przez strony oświadczenia właściwego prezydium rady narodowej o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

W wypadku tym chodziło o przeniesienie prawa własności działki o powierzchni około 300 m² (w drodze art. 231 k.c. Posiadacz przedstawił zezwolenie na budowę na tej działce domu jednorodzinnego o pow. 100 m², wydane przez właściwą władzę, notabene jeszcze przed wejściem w życie prawa o pierwokupie (wykluczone więc było podejrzenie o chęć obejścia przez strony prawa pierwokupu). Posiadacz przedstawił zezwolenie na użytkowanie przez niego tegoż domu oraz dowód, że jest wraz z rodziną zameldowany w tym domu. Skąd więc tak dalece rygorystyczne stanowisko PBN-u w Warszawie w tej sprawie? Prawdopodobnie uległo ono bezkrytycznie sugestiom motywów cyt. orzeczenia, albowiem w samej jego tezie jest tylko wskazówka, że „sąd rozpoznający wniosek o wpis prawa własności nieruchomości, oparty na fakcie realizacji roszczenia z art. 73 § 2 prawa rzeczowego, powinien badać, czy w sprawie rzeczywiście zostały spełnione przesłanki uprawniające osobę zainteresowaną do nabycia własności nieruchomości na podstawie powołanego przepisu” (należy przypomnieć, że kompetencje sądów rozpoznających wnioski do ksiąg wieczystych przeszły od 1965 r. na PBN-y).

Jeśli chodzi o motywy cyt. orzeczenia, to zarówno z ich treści, jak i ze znakomitej glosy S. Breyera wynika niezbicie, że szukają one tylko środków, które by mogły zapobiegać ewentualnemu „obchodzeniu” przepisów o pierwokupie przy realizacji umów w drodze art. 231 k.c. Poszukiwania te — jak to wyjaśnił glosator — nie wypadły szczęśliwie w Sądzie Najwyższym. Sam zaś glosator stawia wniosek, że udowodnienie roszczeń z art. 231 k.c. może nastąpić jedynie na drodze sądowej w powództwie wytoczonym przez posiadacza gruntu przeciwko właścicielowi, i kończy swe wywody patetycznym wezwaniem: *caveant consules!*

Z takim wnioskiem glosatora nie można się zgodzić. Przede wszystkim podkreślić należy, że przepis § 2 art. 231 k.c. (a paragraf ten ma przecież równorzędne znaczenie z § 1 tegoż artykułu) przewiduje także, że właściciele gruntu, na którym się pobudował ktoś obcy, mogą żądać od niego nabycia własności zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. W porównaniu więc z art. 73 § 2 prawa rzecz. zakres uprawnień w omawianej kwestii znacznie się rozszerzył. W § 2 art. 231 k.c. nie mówi się już o dobrej wierze i w ogóle o motywach działania stron!

Czy w tych sprawach jedynie wskazaną i konieczną jest droga sądowa?

Każdy spór, każde żądanie mogą być załatwione między stronami w drodze ugody. Wyjątki od tej zasady musiałyby być wyraźnie zastrzeżone. Przepisy kodeksu cywilnego weszły w życie o parę lat później niż ustawa o pierwokupie i nie zastrzegły żadnych specjalnych warunków w interesie państwa przy realizacji roszczeń z art. 231 k.c. Również ustawa o pierwokupie nie została znowelizowana w sensie jej rozszerzenia także na nabycie własności w drodze art. 231 k.c.

Dlaczego więc PBN nie mogłoby sporządzić aktu takiego nabycia, gdy strona czy strony przedstawiły odpowiednie dokumenty? Glosator twierdzi, że nie wszystkie przesłanki z art. 231 k.c. podlegają ustaleniu w formie zaświadczeń urzędów, ale nie wymienia, jakie. Jeżeliby tu chodziło o fakt dobrej wiary, o którym mowa w § 1 cyt. artykułu, to przecież tego dowodzić nie potrzeba (art. 7 k.c.). To przecież zła wiara musi być udowodniana (kwestia ta wobec brzmienia § 2 cyt. art. 231, jak zaznaczyłem wyżej, straciła na ostrości).

Zważmy dalej, że art. 30 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, gdy go czytamy w związku z art. 23 ust. 1 tejże ustawy (przewidującym zurbanizowanie obszarów miast i dzielnic wtedy, gdy ma być przeprowadzona skondensowana działalność inwestycyjna), ma charakter wyjątkowy.

Jeżeli zarząd miasta w swych planach przeznaczy np. pewien teren (obejmujący

działki prywatnych właścicieli) pod budowę domków jednorodzinnych czy bliźniaczych, a potem wyda pozwolenie na budowę takich domków, to okoliczności te dowodzą, że miasto nie jest zainteresowane w nabywaniu tego terenu, a przynajmniej tych parcel, które pozwoliło zabudować posiadaczom. I rzeczywiście: W Wydziale Gospodarki Terenowej m. st. Warszawy udzielono mi informacji, że w takich wypadkach, jeżeli przy tym posiadacz zamieszkuje w wybudowanym przez niego domu, miasto nie korzysta z prawa pierwokupu. Przepis o pierwokupie powstał prawdopodobnie w celu zapobieżenia spekulacji terenami budowlanymi, dlatego też nie stosuje się go tam, gdzie tej spekulacji nie ma, a gdzie widać po prostu dążenie do zdobycia własnego mieszkania w jak najszybszym tempie i jak najtańszym sposobem.

Z powyższego wynika, że owo *periculum* „obchodzenia” prawa pierwokupu jest mocno przesadzone i że to „obchodzenie” nigdy w cyt. wypadkach nie powodowałoby uszczuplenia praw państwa (raczej — skrócenie procedury, dość przewlekłej i kosztownej przy jego stosowaniu). Natomiast zawsze może być skontrolowane i — w razie potrzeby — udaremnione (o czym niżej).

Prof. E. Iserzon jest zdania, że PBN-y nie są powołane do tego, aby badać dowody istnienia okoliczności z art. 231 k.c., bo to by zamieniło PBN-y w sądy, a przecież PBN-y są tylko organami administracji państwowej, które obowiązują k.p.a. (m. in. art. 7 i 25). Dalej — zdaniem tego autora — powinno wystarczyć proste oświadczenie stron, że zachodzą okoliczności z art. 231 k.c. i jakie mianowicie, a gdy treść tego oświadczenia odpowiada treści art. 231 k.c., to PBN-y powinny — w myśl zasady *caveant consules* — zawiadomić o zawarciu podobnego aktu właściwe prezydium rady narodowej (stos. do art. 25 k.p.a.), które jedynie jest kompetentne — w razie gdyby podejrzewało obejście prawa pierwokupu — do wystąpienia na drogę sądową. Nie ma bowiem żadnej podstawy do traktowania prezydiów rad narodowych w jakiś szczególny sposób, jeśli chodzi o zachowanie ich praw, skoro do podobnego uprzywilejowania nie ma podstawy w ustawie.

Nie wdając się w trudne rozważania na temat istoty i charakteru tak poważnej instytucji jak PBN-y, zauważmy, że ich obowiązki są sprecyzowane bliżej w art. 15 i 16 ustawy notarialnej. Nie idą one jednak tak daleko, aby: 1) PBN-y odmawiały sporządzenia aktu, gdy kontrahenci — pomimo ostrzeżenia o tym, że akt może nie odnieść zamierzonego skutku — domagają się sporządzenia tego aktu, 2) PBN-y same decydowały o tym, czy treść aktu narusza interes prawny państwa, jeśli nie jest to w ustawie wyraźnie przewidziane.

Dlatego istotnie w tych wypadkach, gdy PBN-om nasuwałoby się podejrzenie — i to uzasadnione — że umawiający się żądają sporządzenia aktu w drodze art. 231 k.c. w celu obejścia prawa pierwokupu, to powinny by przysyłać odpisy tych aktów właściwemu prezydium rady narodowej. Analogicznie do nakazów, jakie są stosowane w celu zabezpieczenia roszczeń fiskusa (np. PBN-y muszą przysyłać odpisy aktów darowizny wydziałom finansowym, nie wolno im sporządzić aktu alienacji spadku bez dowodu o uregulowaniu podatku spadkowego, a aktu alienacji nieruchomości bez dowodu, że na sprzedawcy nie ciąży zaległości podatkowe).

To wydaje mi się maksimum (jednocześnie dostatecznym) tego, co PBN-y mogą zrobić dla zasady *caveant consules*.