

# Bronisław Walaszek

---

## Z zagadnień ochrony własności społecznej

---

Palestra 3/7-8(19-20), 71-81

---

1959

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.

DR BRONISŁAW WALASZEK

docent U. J.

## Z zagadnień ochrony własności społecznej\*

1. Rekojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych a ochrona własności społecznej.
2. Nieważność czynności prawnej dokonanej ze szkodą własności społecznej.

### I

1. Istotny brak obowiązujących obecnie przepisów polskiego prawa cywilnego polega na tym, że przewidując jednolite zasady ochrony prawnej, nie uzależniają zakresu i intensywności tej ochrony od typu i formy własności. Zmianę w tym zakresie wprowadzają zasady wyrażone w Konstytucji PRL.

Tak więc ulega zmianie w stosunku do własności społecznej dotychczasowa koncepcja prawa cywilnego, że prawu własności odpowiada jedynie bierny obowiązek innych osób do powstrzymania się od działalności, która mogłaby naruszyć prawa właściciela.<sup>1</sup> W stosunku zaś do praw majątkowych względnych postanowienia art. 8 i 77 Konstytucji (traktujące o wszelkich prawach majątkowych stanowiących własność społeczną w rozumieniu konstytucyjnym) wzmocniły i rozszerzyły ich cywilistyczną ochronę.

Ogólne sformułowanie zasady powszechnego pozytywnego obowiązku strzeżenia i umacniania własności społecznej wywołuje pewne trudności praktyczne. Dotyczy to zwłaszcza cywilistycznej sankcji za naruszenie

---

\* Artykuł niniejszy, będący wyrazem osobistych poglądów autora, zamieszczamy na łamach „Palestry”, by zapoczątkować w ten sposób dyskusję nad poruszo-  
nymi w artykule zagadnieniami.

<sup>1</sup> Podobnie przedstawia się ta sprawa także w stosunku do praw rzeczowych ograniczonych i innych praw majątkowych bezwzględnych.

tego obowiązku. W związku z tym wyrażana jest opinia, że ze względu na potrzeby praktyki (zwłaszcza w okresie przejściowym) byłaby pożądana konkretyzacja konsekwencji wynikających z art. 77 i 8 Konstytucji<sup>2</sup>, i w konsekwencji wysuwa się odpowiednie postulaty *de lege ferenda*. Nie oznacza to jednak, żeby w drodze wykładni nie można było skonkretyzować konsekwencji wynikających z art. 77 i 8 Konstytucji już *de lege lata*.

2. Chciałbym tu zwrócić uwagę na jedną ważną dziedzinę, w której taka konkretyzacja jest możliwa. Chodzi mianowicie o te zasady, które przewidują w niektórych wypadkach nabycie własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości na podstawie rozporządzenia nią przez osobę nie uprawnioną (art. 20—22 prawa rzeczowego).

Postanowienia art. 20—22 pr. rzecz. mają na względzie rozporządzenia prawami wpisanymi do księgi wieczystej<sup>3</sup>. W myśl tych postanowień ten np., kto z osobą wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel zawarł odpłatną umowę o przeniesienie prawa własności nieruchomości, korzysta z ochrony na zasadzie rękojmi wiary publicznej<sup>4</sup>, chyba że nabywca działał w złej wierze. W granicach więc określonych art. 20—22 pr. rzecz. rozporządzenie jawnym prawem z księgi wieczystej jest skuteczne, mimo że zostało dokonane przez osobę w rzeczywistości nie uprawnioną do rozporządzenia tym prawem. W tych granicach jest zatem możliwe nabycie np. prawa własności, które choć istnieje, nie przysługuje zbywcy. W ten sposób zasada *nemo plus iuris transferre*

<sup>2</sup> J. Wasilkowski (ref. główny), A. Chełmoński, K. Przybyłowski, S. Szer, J. Topiński: Własność społeczna w świetle Konstytucji PRL, PiP nr 10/53, str. 424. Por. też Zagadnienia prawne Konstytucji PRL, Warszawa 1955, tom I, str. 17 i nast.; J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie (dalej w skrócie: Prawo rzeczowe), Warszawa 1957, str. 189; A. Messore: O niektórych zagadnieniach rzeczowo-prawnej ochrony własności społecznej, PUG nr 8/58, str. 297.

<sup>3</sup> Rozporządzenia prawami nie wpisanymi do księgi wieczystej nie są objęte tymi przepisami. Wynika stąd, że jeśli umowa o przeniesienie prawa własności została zawarta z osobą nie wpisaną jako właściciel, nabywca nie może powoływać się na rękojmię, chociażby zbywca wyprowadzał swoje prawa od osoby wpisanej. Nie ma natomiast znaczenia problem, czy wpis należy do przesłanek rozporządzenia prawem, czy też rozporządzenie dochodzi do skutku niezależnie od wpisu w księdze wieczystej.

<sup>4</sup> Wobec tego że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń pod tytułem darmym, umowa o przeniesienie prawa własności nieruchomości, stanowiąca *negotium mixtum cum donatione*, prowadzi do powstania współwłasności (na przedmiocie umowy) nabywcy w dobrej wierze i nie wpisanego w księdze wieczystej właściciela.

*potest, quam ipse habet* ulega ograniczeniu, chyba że chodzi o rozporządzenie bezpłatne lub że nabywca działał w złej wierze.

Dowód złej wiary obciąża zgodnie z art. 20—22 pr. rzecz. i art. 5 p.o.p.c. tego, kto ma interes prawny w wyłączeniu ochrony; w szczególności obciąża on najczęściej rzeczywistego właściciela pozbytej (przez osobę nie uprawnioną) nieruchomości. W złej wierze zaś w myśl art. 22 § 1 pr. rzecz. jest ten, kto wie o niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Nie wyłącza dobrej wiary nabywcy okoliczność, że brak wiadomości o prawdziwym stanie rzeczy jest następstwem niedbalstwa<sup>5</sup>.

Przepis art. 22 pr. rzecz. traktuje nasza nauka prawa<sup>6</sup> jako normę wyjątkową.<sup>7</sup> Motywem tej wyjątkowej normy jest — jak twierdzi prof. Wasilkowski<sup>8</sup> — zapewne obawa, że „kryterium bardziej surowe mogłoby prowadzić do nieuzasadnionych procesów”.

Praktyka idzie na ogół po tej samej linii. Przepisy art. 20—22 pr. rzecz. w odniesieniu do nabycia prawa własności nieruchomości są stosowane rygorystycznie i jednolicie, praktyka sądowa bowiem nie uzależnia zakresu i intensywności ich działania od typu i form własności. Nasuwa się jednak pytanie, czy wobec wyrażonych w Konstytucji PRL zasad dotyczących ochrony własności społecznej uległa wzmocnieniu ta ochrona w stosunku do nieruchomości, stanowiącej własność państwową, także w sferze działania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Innymi słowy, czy pozytywny obowiązek strzeżenia i umacniania własności społecznej dopuszcza np. możliwość nabycia przez osobę trzecią prawa własności nieruchomości, stanowiącej własność państwa, od osoby wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel — na podstawie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych?

<sup>5</sup> J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe, str. 336.

<sup>6</sup> Tamże, str. 336.

<sup>7</sup> Z problemem ochrony dobrej wiary spotykamy się także przy rozporządzeniu rzeczą ruchomą przez osobę nie uprawnioną (art. 48 pr. rzecz.). Przesłanką jest tu m.i. dobra wiara nabywcy. Nabywca więc powinien być przekonany, że zbywca jest uprawniony do rozporządzenia rzeczą. Przekonanie to jednak (z braku — przy przeniesieniu prawa własności ruchomości — przepisu analogicznego do art. 22 pr. rzecz.) powinno być usprawiedliwione okolicznościami danego wypadku, wobec czego należy przyjąć, że dobrą wiarę nabywcy wyłącza każde jego niedbalstwo, które w określonych warunkach świadczy o tym, iż nabywca nie dołożył w danych stosunkach staranności. Zob. J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe, str. 152 (por. też w tej pracy pogląd Czachórskiego w sprawie kryterium oceny dobrej wiary posiadacza, str. 384 oraz przypis 37).

<sup>8</sup> J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe, str. 336.

3. Pamiętać należy, że rozciągnięcie zasady wiarygodności ksiąg wieczystych na umowy o przeniesienie prawa własności nieruchomości było w istocie podyktowane ułatwieniem obrotu ziemią.<sup>9</sup> Wskutek przeobrażeń społeczno-ekonomicznych, jakie nastąpiły w Polsce, oraz wobec polityki gospodarczej prowadzonej w latach 1949—1955 w stosunku do indywidualnego chłopstwa praktyczne znaczenie ksiąg nie mogło być duże. Księgi wieczyste spełniały dalej rolę środka służącego do formalnego utrwalenia praw do nieruchomości.<sup>10</sup> Ich funkcja prawnomaterialna jako podstawa bezpieczeństwa rozporządzeń własnością i innymi prawami na nieruchomości zmalała ze względu na dość znaczne ograniczenia obrotu ziemią. Należy zaznaczyć, że wprowadzenie w życie nowej polityki rolnej i zmiana polityki budownictwa mieszkaniowego przywraca w pewnej mierze księgom wieczystym ich znaczenie prawnomaterialne.<sup>11</sup>

Niemniej jednak treść przepisów art. 20—22 praw. rzecz. na tle dominującego znaczenia własności społecznej stała się — w stosunku do tej własności — w dużym stopniu niewystarczająca. Toteż w praktyce sądowej funkcja zasady wiarygodności ksiąg wieczystych w nowo kształtujących się warunkach społeczno-gospodarczych zaczęła niedługo po wejściu w życie dekretu z roku 1946 o prawie rzeczowym niekorzystnie oddziaływać na ochronę własności społecznej.

Owo niekorzystne oddziaływanie szczególnie wyraźnie wystąpiło w sporach wynikłych w związku z zarządem państwa nieruchomościami

<sup>9</sup> S. S z e r : Hipoteczne prawo. Encyklopedia podręczna prawa prywatnego, t. I, str. 456; J. W a s i l k o w s k i : Zagadnienia hipoteki i ksiąg wieczystych, PiP nr 4-5/55, str. 606 i 607; J. M a r o w s k i : Niektóre zagadnienia kodyfikacji prawa rzeczowego, NPR nr 8-9/52, str. 34.

<sup>10</sup> Por.: dekret z dnia 8.VIII.1946 r. o wpisywaniu do ksiąg wieczystych prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233); dekret z dnia 6.IX.1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 49, poz. 279 oraz zmiany: Dz. U. z 1947 r. Nr 66, poz. 10 i z 1951 r. Nr 46, poz. 340); dekret z dnia 18.IV.1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. Nr 18, poz. 107); ustawę z dnia 12.III.1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71).

<sup>11</sup> Por.: S. B r e y e r : Księgi wieczyste de lege ferenda, NPR nr 2/53, str. 28 i nast.; J. W a s i l k o w s k i : Prawo rzeczowe, str. 326—327; S. C z a j k o w s k a, S. B r e y e r : Wieczne kłopoty z księgami wieczystymi, PiŻ nr 2/1959 oraz ustawę z dnia 13.VII.1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi (Dz. U. Nr 39, poz. 172).

opuszczonymi.<sup>12</sup> Jednolite stosowanie przez sądy zasady wiarogodności ksiąg wieczystych do wszystkich form i typów własności prowadziło w swych skutkach do (niesłusznie) niekorzystnych dla Skarbu Państwa wyroków. Należy przy tym podkreślić, że wykazanie w takich sporach złej wiary po stronie nabywcy nieruchomości jest dowodem bardzo uciążliwym. Biorąc to pod uwagę, musimy stwierdzić niedoskonałość ochrony własności społecznej na gruncie przyjętej dotychczas wykładni przepisów naszego prawa rzeczowego.

Wydaje się, że na gruncie tego prawa, jeszcze przed wejściem w życie Konstytucji, nowe stosunki ustrojowe powinny były wpłynąć na ograniczenie zasady wiarogodności ksiąg wieczystych w stosunku do własności państwowej.<sup>13 14</sup> Stosowanie bowiem tej zasady w całej rozciągłości, jednolicie do wszystkich typów i form własności, czyniło ochronę własności państwowej ułomną, wskutek czego państwowa własność społeczna nierzadko ponosiła szkody.

<sup>12</sup> Mianowicie b. Prokuratoria Generalna prowadziła z ramienia Skarbu Państwa dużo spraw spornych (biernych i czynnych) w związku z nabywaniem przez osoby trzecie prawa własności nieruchomości opuszczonej, pozostającej w zarządzie OUL, od spadkobiercy, który na podstawie fałszywych dokumentów o zgonie spadkodawcy, takich samych poświadczeń stwierdzających legitymację tego spadkobiercy do spadku itp. otrzymał daną nieruchomość w drodze spadkobrania. Normalnie, taki spadkobierca — po ujawnieniu swego prawa własności w księdze wieczystej, a przed otrzymaniem posiadania tej nieruchomości od OUL — przeniósł własność nieruchomości na osobę, która następnie w drodze sporu domagała się oddania jej przez OUL. Owe transakcje odbywały się wśród takich okoliczności, że o dobrej wierze nabywcy nie mogło właściwie być mowy. Była Prokuratoria Generalna starała się oczywiście walczyć o to, aby rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie była środkiem wykorzystywanym przez „wydrwigroszów”, którzy dążyli do niedopuszczenia, aby Skarb Państwa stał się właścicielem [z mocy art. 34 dekretu z dnia 8.III.1946 r. (Dz. U. Nr 13, poz. 87), według którego „Skarb Państwa i związki samorządu terytorialnego nabywają przez przedawnienie (zasiedzenie) tytuł własności majątków opuszczonych: a) co do nieruchomości z upływem lat 10 (...)”] opuszczonej nieruchomości. Sąd Najwyższy w jednym z orzeczeń nie ustosunkował się negatywnie do tezy o konieczności innego traktowania postanowień art. 20—22 pr. rzecz. w tych sprawach. Tak więc w orzeczeniu z dnia 16. XI.1948 r. Sygn. Kr. C 511/48 skargę kasacyjną Prok. Gen. uwzględnił i polecił badać dobrą wiarę nabywcy. Natomiast w innych orzeczeniach (np. z dnia 11.I.1949 r. Sygn. Kr. C 630/48 i 632/48) w ogóle odmówił Skarbowi Państwa legitymacji do działania w takich sprawach.

<sup>13</sup> W art. 77 (także w art. 39, 48, 54) Konstytucji obie formy własności społecznej traktowane są na równi. Wprawdzie ochrona mienia ogólnonarodowego została osobno podkreślona w art. 8 Konstytucji, a ochrona własności spółdzielczej w art. 11 Konstytucji, to jednak wydaje się, że brzmienie przepisów Konstytucji nie daje podstaw do stopniowania ochrony własności społecznej zależnie od tego, czy jest to własność państwowa, czy też spółdzielcza. Oczywiście, nie znaczy to, że obie

4. Wyraźne sprecyzowanie zasad dotyczących ochrony własności społecznej w Konstytucji PRL jeszcze silniej powinno wpłynąć na stosowanie postanowień art. 20—22 do rozporządzeń prawami Skarbu Państwa na nieruchomościach.

Praktyczne wypadki z tego zakresu nie są i nadal rzadkością. Ostatnio mianowicie zdarzył się wypadek następujący. Wskutek zgłoszenia przez ob. A. przynależności do narodowości niemieckiej, majątek ob. A. uległ z mocy wyroku sądowego przepadkowi na rzecz państwa. Przejście nieruchomości ob. A. na własność państwa nie zostało jednak ujawnione w księdze wieczystej, w której jako właściciel figurował w dalszym ciągu tenże ob. A. Wykorzystując ten fakt, ob. A. aktem notarialnym sprzedał tę nieruchomość i na tej podstawie nabywca wpisany został w księdze wieczystej jako właściciel *Quid iuris?*

Według brzmienia przepisów dekretu o prawie rzeczowym można by uratować dla państwa powyższą nieruchomość, jeżeli zdołaloby się dowieść, że nabywca działał w złej wierze. Jednakże skuteczne przeprowadzenie tego dowodu jest właściwie tylko teoretycznie możliwe. Jak zwykle, także i w omawianym wypadku trudno byłoby wykazać, że nabywca wiedział w chwili zawarcia umowy, iż zbywca nie był właścicielem nieruchomości stanowiącej wówczas własność państwa.

Czy więc sprawa jest beznadziejna dla Skarbu Państwa? Nie sądzę. Zdaniem moim, uwydatniona w Konstytucji zasada wzmożonej ochrony własności społecznej, a zwłaszcza pozytywny obowiązek strzeżenia i umacniania tej własności, nie powinien pozwalać na to, aby w danym wypadku rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych mogła zawsze działać na korzyść nabywcy. W takich wypadkach bowiem wyraźnie konkretyzuje się obowiązek strzeżenia i umacniania własności społecznej. Działanie tego obowiązku powinno się tutaj przejawiać w zwiększeniu wymagań dotyczących dobrej wiary, a to w konsekwencji powinno

---

formy własności społecznej mają być zawsze jednakowo traktowane w zakresie cywilnoprawnym. Pamiętać bowiem należy, że własność państwowa jest wyższą formą własności społecznej (por. np. G i e n k i n : Radzieckie prawo cywilne, Warszawa 1955, t. I, str. 267 oraz Zagadnienia prawne Konstytucji PRL, t. I., str. 72).

<sup>14</sup> Warto przy sposobności zaznaczyć, że zdaniem P r a d z y Ń s k i e g o (Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, „Przegląd Notarialny” 1948, t. II., str. 214) nie ma rękojmi, gdy treść księgi wieczystej jest niezgodna z prawem publicznym, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jeżeli np. właściciel utracił własność nieruchomości na podstawie przepisów o mieniu polnieckim to nabywca nie jest chroniony rękojmią wiary publicznej, jeżeli nabył od właściciela ujawnionego w księdze, który na podstawie powyższych przepisów swą własność utracił.

wpływać na ocenę jej istnienia. W tych warunkach pozytywna „wiedza” o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, powinna by — na skutek działania art. 77 Konstytucji — ulec modyfikacji w tym sensie, że po stronie nabywcy będzie można dopatrzeć się złej wiary nie tylko wtedy, gdy on wie, lecz także wtedy, gdy „niewiedza” była wynikiem każdego niedbalstwa z jego strony. Oczywiście, ocenę tę należy przeprowadzić jak najbardziej starannie, przy rzetelnym rozpatrzeniu całokształtu okoliczności towarzyszących danej sytuacji.

Stanowisko to nie jest, rzecz jasna, pozbawione wątpliwości.

Można mu np. zarzucić, że idzie ono zbyt daleko, ponieważ dopuszcza z całą ostrożnością bezpośrednią ingerencję art. 77 Konstytucji w dziedzinie stosunków prawnych szczegółowo unormowanych. Na to należałoby odpowiedzieć, że postanowienie art. 77 Konstytucji jest normą o określonej dyspozycji i określonym celu. Celem jego mianowicie jest wprowadzenie możliwie jak najszerszej ochrony własności społecznej. W związku z tym powinno ono rzutować na wszystkie dziedziny prawa cywilnego, gdziekolwiek z tą ochroną będzie się miało do czynienia. Jakże bowiem inaczej można pogodzić jednoczesne istnienie art. 77 Konstytucji i przepisów art. 20—22 pr. rzecz.? Przecież nie powinno się uznać za przekonujące tego zapatrywania, które w art. 77 Konstytucji widzi tylko pewną dyrektywę dla ustawodawcy. Samo sformułowanie art. 77 Konstytucji jest tak konkretne, że powinno działać bez potrzeby powtarzania go w przepisach szczegółowych. Zresztą sama dyrektywa konstytucyjna (bez względu na to, co będziemy przez nią rozumieli) nie może pozostawać bez znaczenia dla wykładni i stosowania prawa (art. 1 p.o.p.c.).<sup>14a</sup>

Można też np. twierdzić, że przytoczone wyżej stanowisko posługuje się wykładnią, która nie uwzględnia humanizmu, tkwiącego immanentnie w każdej normie prawnej. W związku z tym należy zauważyć, że prawo powinno być zrozumiałe dla każdego obywatela. I tak też należy je tłumaczyć. Przeciętny obywatel nie zdaje sobie zbyt sprawy z niuansów prawniczych, przepisy zaś prawne rozumie według ich brzmienia. Nie inaczej też rozumieć on będzie postanowienia art. 20—22 pr. rzecz. To

<sup>14a</sup> Por. stanowisko niektórych dyskutantów i ich argumentację na znaczenie art. 77 Konstytucji, przedstawione w toku dyskusji nad pracą prof. Kazimierza P r z y b y ł o w s k i e g o : „Cywilno-prawne znaczenie obowiązku strzeżenia i umacniania własności społecznej”, Sprawozdanie z dyskusji, PiP nr 2/57, str. 407 oraz nad pracą prof. Seweryna S z e r a : „Własność spółdzielcza”, Sprawozdanie z dyskusji, PiP nr 1/59, str. 173 i nast.



samo dotyczy też postanowień art. 77 Konstytucji: obywatel będzie je rozumieć dosłownie. W ten sposób obywatel znajdzie się niewątpliwie (zwłaszcza przy praktycznym stosowaniu przepisu art. 77 Konstytucji z jednej strony oraz przepisów art. 20—22 pr. rzecz. z drugiej) w rozterce moralnej, czy ma wypełnić obowiązek z art. 77 Konstytucji, czy też wystarczy zastosowanie się do czystej (najczęściej formalnej) niewiedzy o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zasady współżycia społecznego nakazują mu kompromisowe postąpienie w tej mierze: zastosowanie się i do postanowienia art. 77 Konstytucji, i do przepisów art. 20—22 pr. rzecz. Wynika stąd, że argument o ewentualnie ahumanistycznym stanowisku przedstawionej wyżej tezy także nie będzie mógł być uważany za przekonujący. Warto przy tej sposobności podkreślić, że najzupełniej słuszny będzie *de lege ferenda* wniosek żądający nie uchylenia<sup>15</sup> przepisów art. 20—22 pr. rzecz., lecz wyraźnego ich zmodyfikowania w stosunku do własności społecznej w sensie przedstawionej wyżej tezy.

5. Istnieje jednak jeszcze inne wyjście, pomijające całkowicie rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, które również prowadzi do tego, by nie dopuścić do nabycia prawa własności nieruchomości państwowej od osoby nie uprawnionej. Wyjściem tym jest uznanie za nieważną czynności prawnej zdziałanej ze szkodą własności społecznej.

## II

1. Należy mianowicie rozważyć, czy wpis prawa własności na rzecz nabywcy oparty jest na ważnej podstawie. Na ogół bowiem wpis w księdze wieczystej jest dokonany bez ważnej podstawy wtedy, gdy brak jednej z przesłanek zmiany stanu prawnomaterialnego. Przyczyną wadliwości wpisu może być na gruncie naszego prawa rzeczowego nieważność czynności prawnej, na podstawie której został dokonany wpis w księdze wieczystej.

W ten sposób dotykamy tutaj bezpośrednio zasadniczego w ogóle dla naszego prawa cywilnego problemu, mianowicie problemu ważności czynności prawnej zdziałanej ze szkodą własności społecznej, a zwłaszcza własności państwowej. Dopiero wyjaśnienie tego problemu pozwoli nam udzielić odpowiedzi na pytanie, czy w naszym wypadku mamy do czy-

---

<sup>15</sup> J. W a s i l k o w s k i : Zagadnienia hipoteki i ksiąg wieczystych, PiP nr 4—5/55, str. 650, uwaga 50. Por. ponadto J. W a s i l k o w s k i, A. C h e ł m o Ń s k i, K. P r z y b y ł o w s k i, S. S z e r, J. T o p i ń s k i, cyt. w przyp. 2, PiP nr 10/53, str. 427.

nienia z ważną czy też nieważną czynnością prawną, a więc z ważną czy też nieważną podstawą wpisu.

2. Co się tyczy zagadnienia ważności czynności prawnych zdziałanych ze szkodą społecznej własności państwowej w naszym prawie cywilnym, należy zauważyć, co następuje.

Brak w prawie polskim takiego przepisu jak art. 30 kod. cyw. RSFR<sup>16</sup>, wedle którego nieważne są czynności prawne zmierzające do oczywistej („jawnej”) szkody państwa — zmusza nas do zastanowienia się, czy tych samych skutków, jakie osiąga się na tle wymienionego art. 30, nie osiągnie się u nas dzięki wykładni art. 41 p.o.p.c. i art. 77 Konstytucji w myśl wskazówki zawartej w art. 1 p.o.p.c. Pamiętać bowiem należy, że wśród wielu istniejących środków ochrony społecznej własności państwowej jednym z bardzo ważnych środków może być uznanie za nieważne czynności prawnych zdziałanych ze szkodą tej własności.<sup>17</sup> A właśnie w umowach cywilnoprawnych można nierzadko wykroczyć przeciwko obowiązkowi wymienionemu w art. 77 Konstytucji, gdyż w prawie socjalistycznym stanowią one bardzo często źródło ustanawiania, zmiany lub zniesienia najrozmaitszych stosunków prawnych. Trzeba tu wziąć pod uwagę, że każde prawo nabywane przez obywatela traktuje się w społeczeństwie socjalistycznym w powiązaniu z zadaniami tego społeczeństwa; jest to następstwem solidarności interesów osobistych i społecznych, wynikających z podstaw socjalistycznego ustroju państwowego.<sup>18</sup> Prawa cywilne powinny być urzeczywistniane w tym samym duchu i wcielane w życie z taką samą tendencją; inny sposób

---

<sup>16</sup> J. B. Nowicki: *Woprosy sowietskogo graždanskogo prava*, Moskwa 1945, str. 39 i nast.; J. B. Nowicki: *Sdiełki-iskowaja dawnost'*, Moskwa 1954 r., str. 64 i nast., A. W. Wieniediktow: *Graždansko-prawowaja ochrana socyjalistycznej sobstwiennosti w SSSR*, Moskwa 1954, str. 37—39, 48—49, 63—80, 84 i 215 i nast. Por. też recenzje: K. Przybyłowski *gł.*, PiP nr 6 55, szczególnie str. 1011; W. Warkalły, NPR nr 9/55, str. 82 i 95 i Bratusia, *Wiestnik Akad. Nauk SSSR* nr 4/55, str. 116 i nast. Zob. także D. M. Gienkin: *Radzieckie prawo cywilne*, Warszawa 1955, t. I., str. 196 i nast.

<sup>17</sup> A. W. Wieniediktow: *Ochrona własności socjalistycznej w prawie cywilnym*, PiP nr 3/53, str. 392 oraz *Państwowa własność socjalistyczna*, Warszawa 1952, str. 132 i nast.

<sup>18</sup> J. B. Nowicki: *Solidarność interesów w radzieckim prawie cywilnym*, Warszawa 1954, str. 97 i nast.; O. Glierman: *Właściwe kojarzenie interesów społecznych i osobistych — nieodzownym warunkiem budowy komunizmu*, „*Nowe Drogi*”, nr 4/54, str. 92 i nast., M. Kon: *Marksistowska etyka i problem obowiązku*, „*Zeszyty teoretyczno-polityczne*” nr 4/54, str. 84 i 86.

ich realizacji nie mógłby być chyba tolerowany.<sup>19</sup> Brak wyraźnej (co do omawianej tu kwestii) dyrektywy w art. 41 p.o.p.c. nie może zwięzić konstytucyjnego obowiązku, który swym szerokim zasięgiem ogarnia wszystkie dziedziny prawa. Toteż każda czynność cywilnoprawna zmierzająca do wyrządzenia szkody społecznej własności państwowej, jako sprzeczna z ustawą (art. 77 Konstytucji), podpada pod postanowienie art. 41 p.o.p.c. i z mocy tego postanowienia jest nieważna. W tym względzie wystarcza najzupełniej, że czynność prawna zmierza wyraźnie do wyrządzenia szkody.<sup>20</sup> Wystarczy więc moment obiektywny<sup>21</sup>. Do

<sup>19</sup> Zasada powyższa stała się w naszym prawie cywilnym zasadą obowiązującą jeszcze przed wejściem w życie Konstytucji, chociaż nie była wyrażona w ustawodawstwie. Znalazła ona wyraz w orzecznictwie, zwłaszcza w orzecznictwie arbitrażowym. Por. J. Topiński, „Finanse” nr 2/53, str. 28—30, a co do orzecznictwa sądowego — A. Meszorer, PUG nr 3/53, str. 154 i nast.

<sup>20</sup> Czy należałoby omawianą tu zasadę wyraźnie wypowiedzieć w przyszłym kodeksie cywilnym? Raczej tak. Przemawia za tym względ na przydatność takiej wyraźnej wskazówki dla praktyki. Wprawdzie postanowienie art. 77 Konstytucji traktowane łącznie z art. 1 i 41 p.o.p.c. (albo z art. 1 i 58 proj. kod. cyw. z r. 1955) da nam w rezultacie ochronę takiej sytuacji prawnej, niemniej jednak już samo żmudne (celem konkretyzacji obowiązku ochrony własności społecznej) odwoływanie się do różnych przepisów prawnych osłabia ich sprawne działanie w takich wypadkach. Słuszny zatem i uzasadniony będzie także i z tego powodu postulat *de lege ferenda* odpowiedniego uzupełnienia art. 58 proj. kod. cyw. z r. 1955.

Należy tu zaznaczyć, że stosunkowo długie obowiązywanie art. 30 kod. cyw. RSFRR (i podobnych postanowień w innych republikach związkowych) wpłynęło wychowawczo na społeczeństwo, wypadki bowiem czynności prawnych zmierzających do wyrządzenia szkody państwu w praktyce sądowej i arbitrażowej (inaczej niż w początkowej fazie państwowości socjalistycznej) w ostatnich czasach są nader rzadkie. Toteż na tym tle można zrozumieć, że projekt kodeksu cywilnego ZSRR w roku 1947 pominął w art. 77 (którego brzmienie jest identyczne z art. 51 proj. pol. kod. cyw. z r. 1954 i art. 58 proj. pol. kod. cyw. z r. 1955) wyraźną wzmiankę w tym względzie. Przyjmując w zasadzie postanowienie art. 30 kod. cyw. RSFRR, art. 77 projektu kod. cyw. ZSRR z r. 1947 nie włączył do swej dyspozycji tej części art. 30, która traktuje o nieważności czynności prawnej zmierzającej do wyrządzenia oczywistej szkody państwu.

Po wtóre, wydaje się rzeczą niezbędną ustalenie wyraźnych przesłanek.

Oczywistość wyrządzenia szkody państwu musi być widoczna w momencie dokonania czynności prawnej. Nie może natomiast uwidocznic się ta szkoda później. Inny stan rzeczy naruszałby zaufanie do podstaw ważności każdej czynności prawnej, nie byłoby bowiem wiadome i znane, jakie i w jakim czasie zostaną podniesione zarzuty przeciwko danej czynności prawnej. Tak więc warunek widoczności oczywistej szkody państwa w określonym momencie czasowym stanowi istotny hamulec w podnoszeniu zarzutu nieważności takiej czynności prawnej.

Dodać również należy, że do uznania czynności prawnej zmierzającej do wyrządzenia szkody państwa nie jest konieczne, aby osoba dokonująca takiej czynności

uznania czynności prawnej za nieważną nie jest zatem konieczne, aby podmiot, który dokonał takiej czynności, miał zamiar wyrządzić szkodę państwu lub liczył się z możliwością wyrządzenia takiej szkody.

3. Biorąc pod uwagę powyższe wywody należy uznać za nieważną umowę o przeniesienie prawa własności nieruchomości, o której była wyżej mowa, gdyż była ona zawarta z oczywistą szkodą dla społecznej własności państwowej. Tym samym nie może taka umowa stanowić ważnej podstawy wpisu w księdze wieczystej.

---

miała zamiar lub liczyła się z możliwością wyrządzenia państwu szkody; wystarczy moment obiektywny — oczywistość wyrządzenia szkody.

Z tych powodów wydaje się rzeczą słuszną, aby w dyspozycji art. 58 proj. kod. cyw. z roku 1955 warunek oczywistości szkody państwa został wyraźnie zamieszczony. Brzmienie § 1 art. 58 proj. byłoby wobec tego następujące: „Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, jak również czynność prawna zmierzająca do oczywistego wyrządzenia szkody państwu oraz sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, jest nieważna”.

<sup>21</sup> Tak ujmuje się tę kwestię na tle art. 30 kod. cyw. RSFR (por. D. M. G i e n k i n: op. cit. t. I., str. 199 i J. B. Nowicki: Sdielki (...), str. 73 i nast. oraz Woprosy (...), str. 39 i nast.).