

Aleksander Oleszko

Znaczenie tytułu prawnego sporządzonego na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego oraz niemieckiego dla oceny skuteczności nabycia własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1947 roku

Wprowadzenie

Dokonujące się w Polsce po 1989 r. zmiany własnościowe odnoszą się także do „odzyskiwania” prawa własności nieruchomości, które z różnych przyczyn, w tym zwłaszcza ustrojowych, dokonanych po 1944 r. spowodowały „utrąę” jawności ciągłości wykonywania tego prawa. Najszerszej oddziałująca w tej mierze transformacja ustrojowa w zakresie prawa rzeczowego, w tym zwłaszcza prawa własności, dokonana po dniu 1 stycznia 1947 r. sprawia, że mimo znacznego upływu czasu, problematyka prawna nabycia własności nieruchomości pod rządem przepisów dzielnicowych dawnych państw zaborczych, które obowiązywały na naszych ziemiach przed wejściem w życie polskiej unifikacji prawa cywilnego, bynajmniej nie traci na znaczeniu, jak to do niedawna niemal powszechnie przyjmowano.

Standardy przestrzegania demokratycznego państwa prawnego, a zwłaszcza przyjęta przez Konstytucję RP i głęboko ukształtowana aksjologiczna ochrona prawa własności oraz prawa do dziedziczenia sprawiają, iż ochrony tej należy przede wszystkim „udzielić” właścicielom nieruchomości, którzy z przyczyn pozaprawnych utracili swoje prawo,

bądź powstałe na gruncie „przepisów dotychczasowych”¹ sytuacje prawne przed dniem 1 stycznia 1947 r. nie zostały dopełnione (np. nie został dokonany w księdze wieczystej wpis prawa własności nieruchomości na rzecz nabywcy jako konstytutywna przesłanka nabycia tej własności)². W związku z tym powstaje szereg nieraz podstawowych problemów wymagających oceny prawnej przy uwzględnieniu zasad prawa intertemporalnego odwołującego się częstokroć do przepisów dotychczasowych. W ramach tych regulacji trzeba mieć na uwadze skutki wywołane zawartą umową, ilekroć przepisy dotychczasowe wymagały zachowania jawności przeniesienia własności w postaci wydania nieruchomości przez zbywcę nabywcy czy też wpisu do ksiąg gruntowych, które dla niniejszego opracowania nazwiemy księgami wieczystymi³. Nie po raz pierwszy przekonujemy się o znaczeniu ksiąg wieczystych na tle przekształceń ustrojowych i gospodarczych jako rejestrów publicznych, będących podstawowym instrumentem służącym utrzymaniu porządku prawnego, odnoszącego się przede wszystkim do nieruchomości i związanych z nią praw rzeczowych⁴.

¹ Jako „przepisy dotychczasowe” rozumiemy przepisy dzielnicowe dawnych państw zaborczych obowiązujących w Polsce przed wejściem w życie polskiego zunifikowanego prawa cywilnego. Terytorialny zakres mocy obowiązującej przepisów dotychczasowych przedstawia S. B r e y e r, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 11-42.

² Zdarzenia powodujące powyższe sytuacje prawne wywołane były przede wszystkim wybuchem II wojny światowej i utratą władania nabytego w drodze czynności prawnej prawa własności nieruchomości, a następnie transformacją ustrojową po 1944 r.

³ W zależności od tego, czy do przeniesienia własności wymagany był oprócz umowy dodatkowy element w postaci wpisu do księgi wieczystej lub przeniesienia posiadania, czy też wystarczyła sama umowa, w piśmiennictwie wyróżnia się w tym względzie dwa systemy: system oparty o zasadę tradycji (wpis lub przeniesienie posiadania) oraz o zasadę konsensualizmu. Bliżej na ten temat zob. E. D r o z d, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 10 i nast.; S. B r e y e r, *Przeniesienie własności...*, s. 11 i nast.; J. W a s i l k o w s k i, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 15 i nast.; M. G i n t o w t, S. R u d n i c k i, *Problematyka prawna nieruchomości*, Warszawa 1976, s. 43 i nast.

⁴ Por. np. F. Z o l l, *Zasada wpisu a przeniesienie posiadania*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1938, z. 1, s. 17 i nast.; t e n ż e, *Prawo cywilne*, t. II: *Prawo rzeczowe i rzeczowym podobne*, Poznań 1931, s. 72 i nast.; t e n ż e, *Księgi gruntowe według k.c.a.*, [w:] *Encyklopedia Podręczna Prawa Prywatnego (EPP)* red. H. Konic. Zeszyt dodatkowy do t. I (Zeszyt I-XI), s. 577-588; Cz. W a s i l k o w s k i, *Księgi wieczyste*, [w:] EPP, red. F. Zoll, J. Wasilkowski, Zeszyt XII, s. 615-671; J. S k a p s k i, *Funkcje ksiąg wieczystych*, [w:] *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej Józefa St. Piątowskiego*,

1. Przesłanki przeniesienia własności nieruchomości według kodeksu cywilnego austriackiego

1.1. Ważny tytuł dla przeniesienia własności nieruchomości

Zgodnie z § 431 k.c.a. w brzmieniu noweli z dnia 19 marca 1916 r. do przeniesienia własności nieruchomości „akt nabycia musiał być wniesiony do ksiąg publicznych”. Wniesienie to nazywało się wpisem hipotecznym (intabulacją)⁵.

Przez „akt nabycia” rozumiano przeniesienie własności nieruchomości w drodze umowy (co do wymogów formy oraz treści umowy zob. niżej), „przez to, że własność nowonabywcy wpisuje się do księgi gruntowej”⁶.

Znaczenie wymogów co do ważnego tytułu prawnego oraz obowiązku wpisu nabywcy – właściciela w księdze wieczystej jako składników (sposobu) przeniesienia własności nieruchomości było różnie rozumiane na gruncie obowiązywania kodeksu cywilnego austriackiego zarówno przez judykaturę, jak i piśmiennictwo. Także orzecznictwo sądów polskich miało okazję do stosownych wypowiedzi (o czym niżej). Problem stawał się szczególnie aktualny (i jak się okazuje, nadal wymaga ustosunkowania) w sytuacjach upływu czasu między powstaniem wymaganego tytułu prawnego (umowy), a dokonaniem na jego podstawie wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Chodziło zawsze o pytanie, czy osoba legitymująca się ważnym tytułem prawnym pod rządem obowiązującego kodeksu cywilnego austriackiego mogła być uważana za wła-

Wrocław-Warszawa 1985, s. 113-132; W.T. Buczek - Markowska, *Rola i zadania ksiąg wieczystych na tle przekształceń gospodarczych*, Rejent 1996, nr 7-8, s. 128 i nast.

⁵ Przed wspomnianą nowelizacją przepis § 431 k.c.a. brzmiał następująco: „celem przeniesienia własności rzeczy nieruchomości nastąpić musi wpis aktu nabycia do przeznaczonych na to ksiąg publicznych. Wpis ten nazywa się intabulacją”. Księgami publicznymi były także księgi gruntowe prowadzone na podstawie ustawy z dnia 25 lipca 1871 r. o zaprowadzeniu powszechnej ustawy o księgach gruntowych wraz z przepisami powszechnej ustawy o księgach gruntowych, która została uchylona na podstawie art. IV § 1 pkt 10 dekretu z dnia 11 października 1946 r. przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (p.w. p. rzecz. i p. ks. w.). Brzmienie przepisów kodeksu cywilnego austriackiego podaję w tłumaczeniu – St. Wróblewski, *Powszechny austriacki kodeks cywilny. Część pierwsza*, Kraków 1914, s. 349; W. Dbałowski, J. Przeworski, *Kodeks cywilny*, t. I, Warszawa 1927, s. 507.

⁶ Tak F. Zol1, *Prawo cywilne*, t. II..., s. 73.

ściciela wobec każdego posiadacza, który nie był w stanie wykazać żadnego tytułu posiadania lub miał tytuł słabszy, mimo braku wpisu własności w ówczesnej księdze wieczystej. Na chwilę obecną istotne jest rozważenie, czy umowa zawarta pod rządem przepisów kodeksu cywilnego austriackiego może stanowić podstawę wpisu właściciela w księdze wieczystej po dniu 1 stycznia 1947 r.

Jak już wskazano, odpowiedź na powyższe pytanie nie była jednoznaczna już na gruncie § 431 w zw. z § 424 k.c.a. Zgodnie z tym ostatnim przepisem, tytułem prawnym do przeniesienia własności była umowa, rozrządzenie na wypadek śmierci, orzeczenie sądu lub postanowienia ustawy. Ograniczamy dalsze rozważania do umowy jako tytułu prawnego przenoszącego własność nieruchomości.

Kodeks cywilny austriacki wymagał do przeniesienia własności ważnego tytułu (*titulus*), którym mogła być umowa kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny. Oprócz tego sposobu przeniesienia własności (*modus acquirendi domini*) przy nieruchomościach istniał nadto obowiązek wpisu w księdze wieczystej. Dla osiągnięcia wspomnianego skutku (przeniesienia własności nieruchomości) nie wystarczał ani sam ważny tytuł, ani sam wpis do księgi wieczystej. Podkreślano bardzo wyraźnie, że „tytuł nabycia własności przez wpis księgowy musi być samoistnym, ważnym zdarzeniem prawnym, które uzasadnia po stronie dotychczasowego właściciela obowiązek przeniesienia własności”⁷. Oznaczało to zatem, że treść tytułu prawnego rozstrzyga o treści prawa własności. Z drugiej strony sam wpis nie sanuje nieważnego tytułu.

Co do wymogów formy dla umowy jako ważnego tytułu prawnego, § 432 k.c.a. w brzmieniu cyt. już noweli z 1916 r. przewidywał „dokument w formie dla ważności aktu przewidziany lub dokument publiczny”. Regulacja ta co do wymogów formy dla umowy przeniesienia własności nieruchomości oznaczała, iż według kodeksu cywilnego austriackiego, wymóg formy był zachowany, jeżeli umowa została zawarta na piśmie jako dokumencie prywatnym z notarialnie lub sądownie uwierzytelnionymi podpisami stron. Jednakże w polskim orzecznictwie międzywojennym nie było jednolitego stanowiska co do możliwości odstępstwa od obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości

⁷ Tamże, s. 73.

z podpisami uwierzytelnionymi przez notariusza lub sąd. Liberalny kierunek tego orzecznictwa honorował w tym względzie umowy ustne⁸. Wskazaną wyżej kodeksową zasadę wolności formy dla umowy przeniesienia własności nieruchomości ograniczyła w pewnym zakresie ustawa z dnia 25 lipca 1871 r. o konieczności spisywania aktów notarialnych w niektórych czynnościach prawnych. Ustawa ta wprowadziła pod rządem obowiązywania kodeksu wymóg zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności dla niektórych umów, w tym również dla umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, umowy darowizny bez rzeczywistego oddania nieruchomości oraz wszelkich czynności *inter vivos* zawartych osobiście przez osoby niewidome, głuche lub nieumiejące czytać albo pisać⁹. Jednakże wejście w życie również ustawy austriackiej z 1871 r. o księgach gruntowych¹⁰ umożliwiło dokonywanie wpisów w księdze wieczystej jako wymogu konstytutywnego przeniesienia własności nieruchomości nie tylko na podstawie dokumentów prywatnych (umów kupna sprzedaży z podpisami uwierzytelnionymi przez notariusza lub sąd), ale także na podstawie dokumentów publicznych (aktów notarialnych zawierających umowę kupna-sprzedaży nieruchomości). Dualizm ten w zakresie obrotu nieruchomościami sprawił w praktyce wiele niedogodności, ponieważ brak powszechnego na obszarze dawnego zaboru austriackiego przymusu formy aktu notarialnego dla zawarcia umów przeniesienia własności nieruchomości uważano za jedną z głównych przyczyn niezgodności wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym odnoszącym się do obrotu nieruchomościami¹¹. Dopiero wejście w życie z dniem 1 stycznia 1934 r. polskiego prawa o notariacie sprawiło, że wymóg formy aktu notarialnego (art. 82) został przewidziany dla każdej „umowy o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości” pod rygorem nieważności. Również od tej daty należy oceniać wymogi formalne aktu notarialnego jako dokumentu publicznego (art. 84-88 cyt. rozp.)¹².

⁸ Tak np. orzeczenie SN z dnia 12 stycznia 1926 r. Rw. 1847/25 cyt. w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 21 października 1992 r. III CZP 108/92 (OSP 1993, nr 4, poz. 89).

⁹ Por. D. Małec, *Notariat Drugiej Rzeczypospolitej*, Kraków 2002, s. 130-134.

¹⁰ Zob. przypis nr 5.

¹¹ D. Małec, *Notariat Drugiej Rzeczypospolitej...*, s. 130-134.

¹² Godzi się jednak zaznaczyć, że unifikacja polskiego prawa o notariacie w zakresie powszechnego przymusu formy aktu notarialnego nie objęła swoją właściwością całego

Odnosnie do treści umowy przeniesienia własności nieruchomości § 433 k.c.a. stanowi, że „dokument musi zawierać dokładne podanie: osób przenoszących i odbierających własność nieruchomości wraz z jej częściami składowymi, podstawę prawną przeniesienia własności, miejsce i czas zawarcia umowy; oddawca musi w tym lub w osobnym dokumencie złożyć wyraźne oświadczenie, że zezwala na intabulację”.

Kolejnym istotnym problemem na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego był brak jednoznacznego stanowiska co do charakteru umowy kupna-sprzedaży jako „warunku ważnego tytułu”.

Jak zauważa E. Drozd, według zamiaru twórców tegoż kodeksu do przeniesienia własności nieruchomości wymagane było zawarcie ważnej umowy zobowiązującej oraz konstytutywny wpis w księdze wieczystej. Pod rządem tego prawa brak jest miejsca dla umowy rzeczowej, odrębnej od umowy zobowiązującej, która to umowa przenosiłaby dopiero własność¹³. Dalej E. Drozd stwierdza, że „jednakże pod wpływem doktryny niemieckiej czysta konstrukcja *titulus* i *modus aquirendi domini* została w piśmiennictwie zachwiana, a wypowiedzi czołowych autorów prowadzą wprost do niejasności. Także przeniesienie własności nieruchomości zostało w jakiś sposób zaciemnione”¹⁴. Na przykład z wypowiedzi A. Ehrenzweiga wynika jednoznacznie, że także według prawa austriackiego oprócz umowy zobowiązującej (tytułu) wymagana jest umowa rzeczowa, która ma charakter kauzalny, tzn. jest uzależniona od istnienia i ważności tytułu¹⁵. A. Ehrenzweig twierdzi bowiem, że do przeniesienia własności nieruchomości nie wystarcza sama umowa zobowiązująca, „jak i abstrakcyjna ukierunkowana na przeniesienie własności”¹⁶. Na tym tle E. Drozd zastanawia się, gdzie tej umowy rzeczowej poszukiwać; czy już w samej umowie zobowiązującej, która byłaby czynnością zespoloną,

obszaru Polski do wybuchu II wojny światowej; zob. D. M a l e c, *Notariat Drugiej Rzeczypospolitej...*, s. 321 i nast.; t e j ż e, *Z dziejów notariatu w Drugiej Rzeczypospolitej. Problem tzw. przymusu notarialnego*, Rejent 2000, nr 9, s. 195 i nast.

¹³ Tak E. D r o z d, *Przeniesienie własności...*, s. 15.

¹⁴ Tamże, s. 15 i przypis 10 odnoszący się do wypowiedzi A. Ehrenzweiga.

¹⁵ Tamże, s. 15.

¹⁶ Co do aktualnej dyskusji na tym tle zob. P. R u m e l, *ABGB Kommentar*, 1. Band §§ 1-1174, Manz 2000, s. 371 i nast.; E. F e i l, *ABGB Kommentar, Sachenrecht (§§ 285-530)*, Eisenstadt 1977, s. 311 i nast.; M. Schwimann (red.), *Praxiskommentar zum ABGB*, Band II (§§ 285-530), Wiedeń 1987, s. 411 i nast.

czy też może np. w zgodzie na wpis¹⁷. Autor zwraca bowiem uwagę, że także na gruncie prawa austriackiego, gdzie sposobem przeniesienia własności jest wpis w księdze wieczystej, zwłaszcza pod wpływem praktyki, przeniesienie posiadania nie straciło całkiem na znaczeniu dla tego sposobu przeniesienia własności¹⁸. W konkluzji E. Drozd stwierdza, iż nabywcy, któremu rzecz została wydana (nastąpiło przeniesienie posiadania) na podstawie ważnego tytułu zobowiązującego do przeniesienia własności, mimo braku wpisu w księdze wieczystej, przysługiwało jakieś ułomne prawo własności w postaci zarzutu *exceptio rei vendite et traditae*, skierowane przeciwko roszczeniu dotychczasowego właściciela (zbywcy) o wydanie nieruchomości, czy też kupujący miałby roszczenie o wydanie mu przedmiotowej nieruchomości na podstawie § 372 k.c.a. Nabywca jako tylko posiadacz nie mógł rozporządzać tą nieruchomością w drodze wpisu w księdze wieczystej oraz nie mógł zapobiec rozporządzeniu wpisanego do księgi właściciela¹⁹.

Również na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego orzecznictwo polskiego Sądu Najwyższego dokonywało oceny odnośnie do przyznania „pierwszeństwa” własności nieruchomości w razie kolizji między tzw. nabyciem hipotecznym a własnością pozahipoteczną. Podkreślano wówczas, że orzecznictwu austriackiemu, faworyzującemu własność hipoteczną, praktyka sądów galicyjskich ze względu na wadliwość prowadzenia ksiąg gruntowych, a przede wszystkim ze względu na brak ich powszechności, przypisywała większe znaczenie własności pozahipotecznej, a więc gdy przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło na podstawie ważnego tytułu. Wyrazem tego kierunku było stwierdzenie, iż „trudno było uwzględnić moment zaufania do ksiąg gruntowych, o których wiadomo było, że są one w przeważającej części wadliwie założone, a nie uwzględniać umów własności nieruchomości przenoszących własność,

¹⁷ E. Drozd, *Przeniesienie własności...*, s. 15.

¹⁸ Tamże, s. 16.

¹⁹ Tamże, s. 16. W dalszych rozważaniach pomijam przytoczony przez Autora pogląd E. Tilla, który utrzymywał, że według kodeksu cywilnego austriackiego (por. zwłaszcza § 309) do przeniesienia własności nieruchomości nie wystarczy tytuł oraz wpis, lecz potrzebne było nadto oddanie i odebranie gruntu w faktyczne władanie, które często określa się jako tradycję.

co do których zachowano ogólną formę z § 883 k.c.a.”²⁰. Przytoczone orzeczenie Sądu Najwyższego uważało, iż na gruncie wskazanego przepisu wymóg formy jako ważnego tytułu dla przeniesienia własności nieruchomości przewidziany w §§ 431 oraz 440 k.c.a. „stał się raczej zbędny niż celowy i nie można przepisom tym przypisywać takiego znaczenia, jakie mu nadawała austriacka judykatura”²¹. Sąd Najwyższy podzielił wprawdzie powszechny pogląd, że w świetle § 431 k.c.a. właścicielem hipotecznym staje się nabywca wpisany w księdze wieczystej, ale „założeniem nabycia własności w obu wypadkach (tzn. zarówno w drodze hipotecznej, jak i pozahipotecznej) jest zaistnienie ważnego tytułu, którego nawet przy własności hipotecznej nie zastępuje sam wpis”²². Jeżeli więc właściciel hipoteczny sprzedał najpierw pozahipotecznie przedmiotową nieruchomość, a następnie świadomie sprzedał hipotecznie tę samą nieruchomość kolejnej osobie, która świadomie grunt ten kupiła, wiedząc o powtórnej sprzedaży, to należy przyjąć – według Sądu Najwyższego – że właściciel hipoteczny sprzedał nie swoją nieruchomość, a kolejny kupujący nabył rzecz cudzą. Strony tej umowy działały zatem w złej wierze, a kupujący nie ma ważnego tytułu nabycia, mimo dokonanego na jego rzecz wpisu w księdze wieczystej.

Kierunek ten został potwierdzony w dalszych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Osoba legitymująca się umową zawartą pod rządem kodeksu cywilnego austriackiego w odpowiedniej formie, może być uważana za właściciela wobec każdego posiadacza (nie wyłączając wpisanego

²⁰ Według tego przepisu wymóg formy został zachowany, jeżeli oświadczenia woli obu stron zostały złożone na piśmie. Z uzasadnienia orzeczenia SN Izba Cywilna z dnia 8 marca 1921 r. Rw. 680/20 (OSP 1921, nr 1, poz. 26); zob. także S. W r ó b l e w s k i, *Powszechny austriacki kodeks cywilny...*, s. 740. Na gruncie § 883 k.c.a. uważano, iż „akt ustanowienia prawa rzeczowego” (§ 434) i wymóg formy dla umowy jako tytułu prawnego dla ustanowienia tegoż prawa to kwestia warunków mocy dowodowej danego dokumentu, a nie wyjątek od zasady wyrażonej w § 883 k.c.a.

²¹ Stan faktyczny sprawy będący przedmiotem rozpoznania przez Sąd Najwyższy był następujący: Powód w 1910 r. nabył pozahipotecznie nieruchomość, którą objął w posiadanie. Właściciel hipoteczny tego gruntu w 1918 r. umową kupna-sprzedaży nieruchomości tę sprzedał innej osobie, która uzyskała wpis w księdze wieczystej. Powód żądał „uznania dla siebie prawa własność spornej nieruchomości oraz wpisu tego prawa na jego rzecz”, twierdząc, że kolejny nabywca hipoteczny wraz z właścicielem, zawierając przedmiotową umowę, działali w złej wierze.

²² Zob. przytoczony w przypisie 21 stan faktyczny.

w księdze wieczystej), który nie był w stanie wykazać żadnego tytułu posiadania lub miał tytuł słabszy. Nabywca mógł zatem nabyć własność nieruchomości bez wpisu w księdze wieczystej (intabulacji)²³.

1.2. Własność poprzednika

F. Zoll, nawiązując do zasady jawności materialnej ksiąg wieczystych, obowiązującej w prawie austriackim w granicach zasady wiarygodności tych ksiąg, przyjmował zgodnie z powszechną intencją ustawodawcy, że do przeniesienia własności nieruchomości w drodze umowy konieczny jest nie tylko wpis do księgi wieczystej, ale także ważny tytuł prawny tego nabycia. Zadośćuczynienie temu wymogowi jest spełnione, gdy poprzednik wykaże swoje prawo własności (§§ 442 w zw. z 433 k.c.a.)²⁴. Także ówczesna ustawa hipoteczna dla uzyskania wpisu księgowego wymagała „aby, ten kto przenosi na drugiego własność, sam był jako właściciel wpisany”. Oznacza to, że po wspomnianej noweli z 1916 r.²⁵, jeżeli poprzednik nie był właścicielem wpisanym i sprzedał nieruchomość, a nabywca dokonał wpisu, wówczas stawał się tzw. posiadaczem księgowym (tabularnym). Dopiero jego kolejny następca (dotychczasowego posiadacza księgowego) stawał się przez wpis właścicielem, jeżeli działał w zaufaniu do treści księgi wieczystej. W przeciwnym razie, tzn., jeżeli

²³ Uchwała SN z dnia 21 października 1992 r., III CZP 108/92 (OSP 1993, nr 4, poz. 89). Sąd Najwyższy w przytoczonej uchwale uznał, że umowa darowizny zawarta w 1932 r. w odpowiedniej formie na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego przenosi własność nieruchomości także wówczas, gdy nie została wpisana w księdze wieczystej lub złożona w zbiorze uchwał sądu. Oznaczało to, że nieruchomość taka nie podlegała przejęciu na własność Skarbu Państwa w trybie reformy rolnej, jeżeli jej powierzchnia nie przekraczała obszaru przewidzianego tym dekretem.

²⁴ F. Zoll, *Prawo cywilne...*, s. 26-28.

²⁵ Przed nowelą z 1916 r. tradycja była sposobem przenoszenia własności nieruchomości niewpisanych do ksiąg gruntowych. Ważna tradycja dokonana mogła być na podstawie wymaganego tytułu, jeżeli nieruchomość została oddana nabywcy w posiadanie lub prawne posiadanie, gdy tradent był jej właścicielem. Jednakże nabyte przez tradycję prawo własności było uważane za prawo niedoskonałe, ponieważ do chwili uzyskania przez tegoż właściciela wpisu, taki właściciel nie mógł zezwolić na dokonanie dalszych wpisów, co utrudniało, a nawet uniemożliwiało rozporządzenie prawem (np. przez wpis prawa zastawu, które obecnie jest odpowiednikiem hipoteki). Po drugie – prawo własności nabyte bez wpisu gasło, jeżeli właściciel nadal wpisany rozporządził tą nieruchomością na rzecz innej osoby, która uzyskała wpis na swoją rzecz, działając w zaufaniu do księgi wieczystej.

zawarł umowę przeniesienia własności w złej wierze, nabywał przez wpis tylko posiadanie księgowo i obowiązywały go te same ograniczenia co poprzednika. Dopiero po przedawnieniu skargi właściciela o wykreślenie spornego wpisu posiadacz księgowy nabywał pełną własność przez przemilczenie.

1.3. Zasada wpisu

Od początku kreowania instytucji ksiąg wieczystych wyrażana jest powszechna zgodność, że jeżeli rejestry te mają spełniać cele, dla których powstały, a następnie rozwinęły się (to jest zabezpieczenie obrotu prawnego nieruchomości oraz „podniesienie kredytu realnego”) powinny zawsze w sposób zgodny z rzeczywistym stanem prawnym ujawniać stan prawny nieruchomości, przynajmniej w zakresie praw rzeczowych. Do tego dąży tzw. zasada wpisu²⁶. Według F. Zolla zupełne urzeczywistnienie zasady wpisu wymaga spełnienia dwóch przesłanek:

1) bez wpisu nie może nastąpić żadna zmiana w zakresie praw rzeczowych (przez zmianę Autor rozumiał powstanie, zmianę, umorzenie praw rzeczowych, jak i zmianę treści tych praw); warunek ten nazwany był negatywną stroną zasady wpisu;

2) każdy wpis musi mieć moc prawną, niezależnie od jakichkolwiek zdarzeń pozaksięgowych, co oznaczać miało, że każdy wpis jest uważany za zgodny ze stanem prawnym (*causa efficiens*), tzw. pozytywna strona zasady wpisu²⁷. Autor od razu zastrzegął, iż „zasada wpisu byłaby niewątpliwie ideałem formalnego porządku praw rzeczowych na nieruchomościach, ale również nie ma żadnej wątpliwości, że zasady tej w pełni wprowadzić się nie da ani w ustawodawstwie, ani tym bardziej w życiu prawnym”²⁸.

Zasada wpisu nie była również w pełni przestrzegana na gruncie prawa austriackiego w byłej dzielnicy tegoż zaboru, mimo że § 432 k.c.a. stanowi, iż „do przeniesienia własności rzeczy nieruchomości akt nabycia musi być wpisany do ksiąg publicznych”, a § 4 cyt. już ustawy z 1871 r. o księgach

²⁶ Por. F. Z o 11, *Na marginesie projektu prawa rzeczowego. Zasada wpisu a posiadanie prawne*, odbitka z Kwartalnika Prawa Prywatnego 1938, z. 1, s. 17-39; E. G n i e w e k, *System Prawa Prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2005, s. 69 i nast.

²⁷ Tak F. Z o 11, *Na marginesie...*, s. 20.

²⁸ Tamże, s. 21.

gruntowych wskazywał, że „nabycie, przeniesienie, ograniczenie i umorzenie praw księgowych zyskuje się tylko przez wpisanie ich do księgi gruntowej”. Zarazem zasada wpisu już we wspomnianej ustawie miała szereg wyjątków dopuszczających pozaksięgowo przenoszenie własności i innych praw rzeczowych, ich pozaksięgowo ustanowienie i umorzenie, co oczywiście oznaczało odstępstwo od negatywnej strony zasady wpisu. Istniała również możliwość wystąpienia z roszczeniem o wykreślenie wpisów nieważnych z powodu braku ważnego tytułu lub niewykazania własności poprzednika, co z kolei uchybiało pozytywnej stronie zasady wpisu. Jak już wyżej wskazano, polski Sąd Najwyższy, orzekając pod rządą kodeksu cywilnego austriackiego, kierował się licznymi wyjątkami uznającymi pozaksięgowy obrót nieruchomościami, o ile nabywca działał w zaufaniu do księgi wieczystej. Ogólnie rzecz ujmując, pozaksięgowo zmiany miały znaczenie prawne, jeżeli urzeczywistnione zostały faktycznie przez prawne zmiany w posiadaniu (przez wpis posiadacza księgowego lub tzw. przemilczenie tabularne)²⁹. Jak zauważył F. Zoll „w rezultacie praktycznym wykładnia prawa obowiązującego w b. dzielnicy austriackiej co do zasady wpisu nie odbiegała zasadniczo od tejże praktyki stosowanej w Królestwie Kongresowym”³⁰.

1.4. Złożenie tytułu (dokumentu) w sądzie jako wymóg przeniesienia własności nieruchomości

W byłej dzielnicy zaboru austriackiego istniały nieruchomości, które nie miały założonych ksiąg wieczystych lub księgi te uległy zniszczeniu. Po wspomnianej noweli kodeksu cywilnego austriackiego z 1916 r. wymóg wpisu w księdze wieczystej jako przesłanka przeniesienia własności został zastąpiony możliwością złożenia przez nabywcę tytułu prawnego (dokumentu) w sądzie właściwym dla prowadzenia ksiąg wieczystych dla

²⁹ F. Zoll, *Prawo cywilne...*, s. 75.

³⁰ F. Zoll, *Na marginesie...*, s. 23. Inaczej zasadę wpisu rozumiano na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego. Zasada wpisu ograniczała się przede wszystkim do zmian prawnych dokonywanych w zakresie praw rzeczowych odnośnie do niektórych tylko czynności prawnych (np. umów). Pełna skuteczność wpisów nie zależała według kodeksu cywilnego niemieckiego od ważnych tytułów obligacyjnych. Wpis jest skuteczny, jeżeli dokonany został na podstawie ważnej umowy abstrakcyjnej, tj. w wyniku zgody stron na ujawnienie wpisu, niezależnie od tego, czy zgoda ta wynika z ważnego tytułu, czy też nie.

nieruchomości położonych w danej gminie katastralnej. Uchwała o złożeniu dokumentu w sądzie wywoływała analogiczny skutek z wpisem w księdze wieczystej³¹.

2. Skutki przeniesienia własności nieruchomości w świetle przepisów intertemporalnych odnośnie do sytuacji prawnych powstałych przed dniem 1 stycznia 1947 r.

Regulacje dotychczasowych państw zaborczych obowiązujące przed dniem 1 stycznia 1947 r. odnoszące się do obrotu nieruchomościami, w tym przede wszystkim przeniesienia własności nieruchomości w drodze umowy (o różnym charakterze) przewidywały oprócz umowy dodatkowe elementy, w tym obowiązek wpisu prawa własności w księdze wieczystej. E. Drozd, dokonując teoretycznej analizy różnych kombinacji elementów, które przy przeniesieniu własności nieruchomości mogą mieć znaczenie, wskazał, iż element wpisu w księdze wieczystej występował w sześciu sytuacjach³²:

1) Ważna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności oraz wpis (system kodeksu cywilnego austriackiego).

2) Ważna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności (tytuł), przeniesienie posiadania jako modus oraz wpis. Dopiero łączne spełnienie tych elementów skutkowało przeniesienie własności nieruchomości (pogląd E. Tilla prezentowany na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego)

3) Do przeniesienia własności nieruchomości potrzebna jest zawsze umowa o skutkach czysto rzeczowych. W zależności od danego modelu połączona z wpisem do księgi wieczystej (bez przeniesienia posiadania) bądź przy istnieniu tego wymogu. Ważność umowy rzeczowej uzależniona jest od istnienia zobowiązania do przeniesienia własności, w którego wykonaniu następuje jej zawarcie. Oznacza to, że do przeniesienia własności wymagane są dwie umowy: zobowiązująca oraz rzeczowa,

4) Do przeniesienia własności nieruchomości wymagana jest umowa rzeczowa (Auflassung) oraz wpis do księgi wieczystej (system prawa niemieckiego). Umowa rzeczowa ma charakter abstrakcyjny, niezależny od podstawy prawnej (umowy zobowiązującej lub innego zobowiązania).

³¹ F. Z o 11, *Prawo cywilne...*, s. 79.

³² E. D r o z d, *Przeniesienie własności...*, s. 12.

Wreszcie według dalszego modelu osiągnięcie powyższego skutku wymaga nadto przeniesienia posiadania³³.

Uświadomienie sobie powyższych modeli odnoszących się do przeniesienia własności nieruchomości oraz zachowania wymogu wpisu w księdze wieczystej pozwala nawiązać do poszczególnych regulacji obowiązujących na obszarze byłego zaboru poprzez odniesienie się do zasad intertemporalnych zawartych zarówno w przepisach wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych z 1946 r.³⁴, jak i w przepisach wprowadzających kodeks cywilny³⁵, ilekroć dochodzi do obecnej oceny skuteczności powstania po stronie nabywcy własności, jeżeli przed dniem 1 stycznia 1947 r. nie został dokonany wymagany według „przepisów dotychczasowych” wpis prawa własności w księdze wieczystej. Istota problemu sprowadza się do pytania, czy w świetle obecnej oceny odnośnie do zachowania wymogów „przepisów dotychczasowych” dla przeniesienia własności nieruchomości musiały być spełnione wszystkie elementy, które składały się na przeniesienie własności nieruchomości, czy też wystarczy, jeżeli przed dniem 1 stycznia 1947 r. zachowana została choćby jedna przesłanka w postaci ważnej umowy (tytułu) dla przeniesienia własności, ale bez wymaganego wpisu.

Stosownej odpowiedzi poszukiwać należy w przepisach intertemporalnych. Artykuł XXIX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w., podobnie jak art. XXXVIII p.w. k.c. wyrażają zasadę, według której treść praw rzeczowych istniejących w chwili wejścia w życie zarówno prawa rzeczowego z 1946 r., jak i kodeksu cywilnego oraz przeniesienie takich praw podlega od tej chwili przepisom nowego prawa, o ile przepisy poniższe nie stanowią inaczej. Natomiast z treści art. XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w. oraz art.

³³ Tamże, s. 12-24. Co do nowszej literatury zob. np. W. Kruger (red.), *Munchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Część 2: *Schuldrecht. Allg. Teil (§§ 241-432)*, Monachium 2001; red. M.E. Rinne, *Munchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Część 6, *Sachenrecht §§ 854-1296*, Monachium 2004.

³⁴ Dekret z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm.) cyt. dalej jako p.w.pr. rzecz. i p.ks.w.

³⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.) cyt. dalej jako p.w.k.c.

XXXIX p.w. k.c. wynika, że czynności prawne mające za przedmiot przeniesienie, obciążenie, zmianę treści lub pierwszeństwo albo zniesienie praw rzeczowych, dokonane przed wejściem w życie prawa rzeczowego oraz kodeksu cywilnego, są skuteczne wyłącznie wtedy, gdy odpowiadają przepisom dotychczasowym.

W świetle przytoczonej regulacji różnie rozumiany jest wymóg zachowania „przepisów dotychczasowych” odnośnie do oceny skuteczności przeniesienia własności nieruchomości od dnia 1 stycznia 1947 r. jako daty wejścia w życie prawa rzeczowego. Według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1966 r., czynność prawna mająca za przedmiot przeniesienie własności odpowiada przepisom dotychczasowym i jest skuteczna pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. oraz kodeksu cywilnego, jeżeli stosownie do kodeksu cywilnego niemieckiego była skuteczna, a więc odpowiadała dyspozycji § 873 k.c.n. Przepis ten dla skuteczności przeniesienia własności nieruchomości wymaga – jak już wyżej wskazano, przedstawiając stosowne w tym zakresie modele – łącznego spełnienia trzech przesłanek: zawarcia umowy obligacyjnej, umowy rzeczowej obejmującej bezwarunkową zgodę na przeniesienie własności nieruchomości oraz wpisu zmiany prawa w księdze wieczystej. Tenże Sąd, kierując się powyższymi przesłankami jako „przepisami dotychczasowymi”, przyjął, iż umowa przeniesienia własności nieruchomości byłaby skuteczna po dniu 1 stycznia 1947 r., gdyby właściciel nieruchomości na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego w umowie obligacyjnej (w sytuacji, gdy nie zostały spełnione pozostałe przesłanki) udzielił także nabywcy pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości (powzdania) sobie samemu lub osobie trzeciej, a zawarcie umowy rzeczowej dokonane zostało pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. Zgodnie z art. XXIX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w., do przeniesienia własności nieruchomości nie jest potrzebny wpis do księgi wieczystej, gdyż od dnia 1 stycznia 1947 r. stosować należy w tym zakresie przepisy prawa rzeczowego. Podobnie skuteczność takiej czynności prawnej (powzdania) dokonanej po wejściu w życie kodeksu cywilnego podlega ocenie tego kodeksu (art. XXXI-XXXIII p.w.k.c.)³⁶. W konsekwencji Sąd Najwyż-

³⁶ Uchwała SN cyt. w przypisie 49.

szy uznał, że w świetle wskazanych przepisów intertemporalnych nie nastąpiło przeniesienie własności, ponieważ ani według „przepisów dotychczasowych” nie doszło do zawarcia umowy rzeczowej, ani też po dniu 1 stycznia 1947 r. na została zawarta umowa rzeczowa, skutkująca przeniesieniem własności nieruchomości. Natomiast dokonanie wpisu jako przesłanka przeniesienia własności na gruncie prawa rzeczowego nie była już wymagana i w tym zakresie należy stosować bezpośrednio przepisy polskiego prawa cywilnego.

Kierunek ten utrzymany został w dalszym orzecznictwie, według którego zgodnie z art. XXIX p. w. pr. rzecz. i p.k.s.w. oraz art. XXXVIII p.w.k.c., odpadła konieczność dokonania wpisu w księdze wieczystej dla zmiany prawa własności jako warunku koniecznego przeniesienia własności na kupującego, o ile sama umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w okresie obowiązywania kodeksu cywilnego niemieckiego. W takiej sytuacji własność nieruchomości przeszła na nabywcę z dniem 1 stycznia 1947 r.³⁷ Innymi słowy, jeżeli na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego strony zawarły tylko umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, wówczas już pod rządem zarówno prawa rzeczowego z 1946 r. (art.44 § 2 i art.45 § 2), jak i kodeksu cywilnego (art.156) w wykonaniu tego zobowiązania mogą zawrzeć umowę rzeczową, przenoszącą własność takiej nieruchomości. Natomiast z dniem 1 stycznia 1947 r. dla skuteczności przeniesienia własności nie jest wymagany wpis w księdze wieczystej, ponieważ od tej daty należy stosować „przepisy nowego prawa” (art. XXIX p.w. pr. o not. rzecz. i p.k.s.w. oraz art. XXXVIII p.w.k.c.)³⁸.

Kwestia oceny skuteczności przeniesienia własności nieruchomości w sytuacji braku wymaganego wpisu nabywcy w księdze wieczystej pod rządem obowiązywania kodeksu cywilnego austriackiego była również przedmiotem rozważań na gruncie prawa polskiego jeszcze przed wej-

³⁷ Niepublikowana uchwała SN z dnia 10 września 1974 r. III CZP 56/74 oraz wyrok SA w Gdańsku z dnia 31 października 2001 r., I ACa 978/2001 (OSA 2003, nr 2, poz. 5) oraz glosa M. Niedośpiąła (OSA 2004, nr 1, s. 78 i nast.).

³⁸ Co do innych skutków odnośnie do stosowania „przepisów nowego prawa” czy też „przepisów dotychczasowych”, zob. W. Świącicki, *Prawo cywilne z orzecznictwem, literaturą i przepisami związkowymi*, t. II, Warszawa 1958, s. 343 i nast.

ściem w życie prawa rzeczowego z 1946 r. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 października 1992 r., odwołując się do orzecznictwa austriackiego Sądu Najwyższego oraz cytowanego już orzeczenia polskiego Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1921 r. zapadłego na podstawie przepisów §§ 431, 432 oraz 372 k.c.a., wyraził pogląd, że umowa darowizny zawarta w 1932 r. w odpowiedniej formie pod rządem tegoż kodeksu przenosi własność nieruchomości także wówczas, gdy nabywca nie został wpisany w księdze wieczystej lub jeżeli odpowiedni dokument nie został złożony w zbiorze uchwał danego sądu. Przedmiot takiej umowy, jeżeli nie przekraczał norm obszarowych, nie podlegał przejściu na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. Nr 4, poz. 17 ze zm.)³⁹. Można zatem przyjąć, iż utrwalił się pogląd, według którego uznany został rzeczowy charakter umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości w „pozaksięgowych sytuacjach prawnych”⁴⁰. Oznacza to, że brak wymaganego wpisu stosownie do „przepisów dotychczasowych” nie ma znaczenia dla oceny skuteczności przeniesienia własności nieruchomości po dniu 1 stycznia 1947 r. (z zastrzeżeniem co do tych samych skutków w wypadku reformy rolnej).

3. Tytuł prawny jako dokument legitymujący nabycie własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1947 r.

Wejście w życie z dniem 1 stycznia 1947 r. prawa rzeczowego oraz prawa o księgach wieczystych częstokroć wymaga dokonania oceny

³⁹ III CZP 108/92 (OSP 1993, nr 4, poz. 89). Stan faktyczny sprawy odnosił się do sytuacji, w której darowana, ale nie zainstalowana w księdze gruntowej nieruchomości ziemskiej o pow. do 50 ha wraz z pozostałym majątkiem ziemskim darczyńcy, którym był hrabia Tarnowski, została przejęta w trybie reformy rolnej. W tym miejscu godzi się także wskazać, że wspomniany dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej nie ustanowił przepisów modyfikujących zasady podziału nieruchomości ziemskich dokonanej przed dniem 1 września 1939 r. Oznacza to, że dokonany podział prawny na gruncie obowiązywania kodeksu cywilnego austriackiego i przy zachowaniu wymogów co do ważnego tytułu przeniesienia własności nieruchomości ziemskiej skuteczny był także po wejściu w życie reformy rolnej z 1944 r. (por. w tej kwestii wyrok NSA z dnia 19 września 2002 r., IV S.A./2000).

⁴⁰ Por. także wyrok SN z dnia 1995 r., III ARN 77/94 (OSNAPiUS 1995, nr 14, poz. 167).

skuteczności sporządzonych umów pod rządem obowiązywania kodeksu cywilnego austriackiego oraz niemieckiego (według przepisów dotychczasowych – por. art. XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w.), ilekroć przed dniem 1 stycznia 1947 r. nie został w całości zrealizowany stan faktyczny składający się na przeniesienie własności nieruchomości⁴¹. Typowym takim zdarzeniem było niedokonanie przed dniem 1 stycznia 1947 r. konstytucyjnego wpisu zmiany właściciela w księdze wieczystej na podstawie wymaganego tytułu prawnego (umowy). Jak już wskazano, na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego zarówno sama umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, jak i sam wpis dokonany bez ważnego tytułu nie przenosiły własności na nabywcę. Z kolei na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego wprowadzie zawarto umowę zobowiązującą oraz umowę rzeczową, ale w dniu 1 stycznia 1947 r. brak było wpisu nabywcy jako właściciela nieruchomości bądź też zawarta była jedynie umowa zobowiązująca, a pozostałe elementy składające się na przeniesienie własności nieruchomości przed powyższą datą nie zostały spełnione. W związku z tym należy rozważyć i ocenić skuteczność poszczególnych czynności dokonanych przed dniem 1 stycznia 1947 r. w świetle zunifikowanego prawa cywilnego oraz kodeksu cywilnego. W obu aktach prawnych stosowne przepisy intertemporalne nie odpowiadają jednoznacznie na przedstawione problemy. Ograniczając zagadnienie do kwestii oceny zawartej umowy pod rządem wspomnianych kodeksów jako przepisów dotychczasowych odnośnie do skuteczności przeniesienia własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1947 r., zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie brak jest jednolitego w tym względzie stanowiska.

Wbrew powszechnie przyjętemu stanowisku ocena skuteczności poszczególnych umów zawartych według przepisów dotychczasowych to problem nie tylko przepisów intertemporalnych. Kwestia ta powstała jeszcze przed wejściem w życie prawa zunifikowanego, a mianowicie po wejściu w życie dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Chodziło bowiem o tzw. rozparcelowanie przed dniem

⁴¹ Podobnej oceny wymagają sytuacje prawne, których skutki sięgają po dniu 1 stycznia 1965 r., z którą to datą wszedł w życie kodeks cywilny (art. XXXVII–XXXIX p.w.k.c.).

1 września 1939 r. nieruchomości ziemskich na rzecz włościan w drodze zawieranych pod rządem kodeksu cywilnego austriackiego umów darowizny nieruchomości w sytuacjach, w których przed dniem 1 września 1939 r. nie dokonano wpisu nabywcy jako właściciela na podstawie wspomnianej umowy zobowiązującej. Ówczesna państwowa administracja rolna, uznając powyższe przeniesienie własności za nieważne, w trybie reformy rolnej przejmowała na rzecz Skarbu Państwa przedmiotowe nieruchomości wraz z pozostałym majątkiem ziemskim byłych właścicieli.

Zagadnienia te wymagają pewnego uporządkowania.

Najmniej kontrowersyjne i najbardziej akceptowane jest stanowisko odnoszące się do oceny skuteczności umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości ziemskich zawartych w wymaganej formie pod rządem obowiązywania kodeksu cywilnego austriackiego (§§ 431 i 432) bez dokonania wpisu przed dniem 1 września 1939 r. Powojenne orzecznictwo podzieliło wcześniejsze stanowisko polskiego Sądu Najwyższego wypowiedziane w okresie międzywojennym, które uznało rzeczowy charakter sytuacji prawnych pozaksięgowych. Oznacza to, że osoba legitymująca się umową zobowiązującą zawartą na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego jest uznana za właściciela, w rezultacie czego Sąd Najwyższy uznał, że umowa darowizny nieruchomości zawarta w 1932 r. w odpowiedniej formie pod rządem kodeksu cywilnego austriackiego przenosi własność nieruchomości także wówczas, gdy nie została wpisana do księgi wieczystej. Przedmiot takiej umowy nie podlegał przejściu na własność Skarbu Państwa w trybie reformy rolnej. Wskazano także, że wspomniany dekret nie ustanowił przepisów modyfikujących zasady podziału nieruchomości ziemskich dokonanych przed dniem 1 września 1939 r.⁴² Można zatem uznać, że również z dniem 1 stycznia 1947 r. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości (nie tylko ziemskiej)⁴³

⁴² Por. orzeczenie SN z dnia 8 marca 1921 r. *Rw.680/20* (OSP 1921, nr 1, poz. 26); uchwałę SN z dnia 21 października 1992 r. *III CZP 108/92* (OSP i KA 1993, nr 4, poz. 89); wyrok NSA z dnia 19 września 2002 r. *IV S.A. 2661/2000* (*Lex Polonica Maxima*).

⁴³ Dla porządku należy przypomnieć, że nabycie pod rządem kodeksu cywilnego austriackiego w drodze umowy nieruchomości włościańskiej (później zwanej ziemską), wymagało – na podstawie art.1 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. – wydania poprzedniego zezwolenia ówczesnej władzy państwowej pod

zawarta na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego stanowi podstawę legitymującą dowód nabycia własności takiej nieruchomości.

Obecnie można wrócić do oceny skuteczności nabycia własności nieruchomości na gruncie przepisów intertemporalnych zunifikowanego prawa cywilnego. W tym celu wyodrębnić należy trzy grupy zagadnień:

1) skutki ujawnienia właściciela nieruchomości dla nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia wbrew treści księgi wieczystej,

2) skutki braku konstytutywnego wpisu właściciela nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1947 r.,

3) skutki przeniesienia własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1947 r. na podstawie umowy zawartej „według przepisów dotychczasowych” (art. XXX p.w. pr. o not. rzecz. i p.ks.w.).

Ad 1) Dla porządku rozważań błędna byłaby teza, że od dnia 1 stycznia 1947 r. nie przywiązywano żadnej wagi do oceny skuteczności wpisów dokonanych przed tą datą, jeżeli na gruncie prawa zunifikowanego wpis ten nie miał charakteru konstytutywnego. Warto przypomnieć, iż Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że tylko kodeks cywilny austriacki dopuszczał zasiedzenie nieruchomości *contra tabulas* i tylko więc na obszarze dawnej mocy obowiązującej tego kodeksu istniała możliwość biegu terminu zasiedzenia wbrew treści księgi wieczystej przed wejściem w życie prawa rzeczowego (art. XXXIII § 1 p.w. pr. o not. rzecz. i p.ks.w.)⁴⁴.

Ad 2) Na obszarze dawnej mocy obowiązującej kodeksu cywilnego austriackiego najczęściej spotykaną sytuacją przed dniem 1 stycznia 1947 r. był brak wpisu zmiany właściciela nieruchomości mimo zawartej umowy

rygorem nieważności takiej umowy. Stwierdzenie tej nieważności następowało w trybie sądowym z zachowaniem nabytych praw przez osoby trzecie działające w dobrej wierze. Bliżej na ten temat zob. F. Z o 11, *Prawo cywilne...*, s. 73-75; wyrok NSA cyt. w przypisie 42.

⁴⁴ Z uzasadnienia orzeczenia SN z dnia 21 maja 1949 r. C 450/49 (PiP 1949, nr 11, s. 119-120). Oznacza to, że nie było możliwe zasiedzenie przeciwtabularne pod rządem kodeksu cywilnego niemieckiego ani też na obszarze mocy obowiązującej ustawy z 1818 r. o ustaleniu dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach. Co do tego ostatniego stanu prawnego odnośnie do zakazu zasiedzenia zob. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 17 listopada 1958 r. I CO 21/58 (OSNCK 1959, nr 4, poz. 93).

zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Obowiązująca na tym obszarze (oraz na obszarze obowiązywania kodeksu cywilnego niemieckiego) tzw. zasada wpisu stanowiąca podstawę systemu ksiąg wieczystych⁴⁵ na tyle była w praktyce nieprzestrzegana i krytykowana, że sam F. Zoll podnosił, iż bezwzględne stosowanie zasady wpisu z „przeważnie doktrynalną przesadą niemiecką” uczyniło „więcej krzywdy niż pożytku”. Autor wyraźnie eksponował, że najważniejszą i najcenniejszą w instytucji ksiąg wieczystych jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych; ochrona zaś wychodząca poza te granice jest doktrynalną przesadą⁴⁶. Również po wojnie zauważono, że zły stan ksiąg wieczystych na obszarze byłych państw zaborczych stanowił zasadniczy motyw dla odstąpienia od wymogu wpisu w księdze wieczystej jako elemencie stanu faktycznego, składającego się na przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy zawartej przed dniem 1 stycznia 1947 r.⁴⁷

Trzeba jednak przyznać, że rezultat w przedmiocie braku wpisu w księdze wieczystej przed dniem 1 stycznia 1947 r. jako elemencie przeniesienia własności nieruchomości w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie jest jednoznaczny. Przeważało stanowisko, iż brak wpisu lub złożenia umowy w zbiorze uchwał właściwego sądu, na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego nie miały wpływu na przeniesienie własności nieruchomości. Jak bowiem wskazano, praktyka sądów galicyjskich oraz przedwojennego Sądu Najwyższego faworyzowała ochronę własności pozaksięgowej związanej z przeniesieniem posiadania na rzecz nabywcy oraz działania nabywcy w dobrej wierze co do treści księgi wieczystej. Kierunek ten został potwierdzony również po wejściu w życie prawa rzeczowego. Warto jednak zauważyć, że odnośnie do oceny skuteczności

⁴⁵ Por. np. J. Staudinger, *Sachenrecht*, t. I, bmw. 1935, s. 88 i nast.; L. Ennecerus, *Sachenrecht*, Tybinga 1957, s. 216 i nast.; F. Zoll, *Na marginesie projektu prawa rzeczowego. Zasada wpisu...*, s. 17 i nast.

⁴⁶ F. Zoll, *Na marginesie...*, s. 32-33.

⁴⁷ Zob. zwłaszcza A. Szpunar, *Forma umowy dla przeniesienia własności nieruchomości*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Kazimierza Przybyłowskiego*, Kraków-Warszawa 1964, s. 366 i nast. Autor ten jednoznacznie podkreślił, że „walka prowadzona przez Zolla przeciw zasadzie wpisu należy dziś do historii. Trzeba stwierdzić, iż pobudki jakimi kierował się były humanitarne, ale argumentacja prawna oparta na niezmiernie kruchych podstawach”, tamże, s. 367.

umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości zawartych na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego orzecznictwo nie nawiązywało do zasad prawa intertemporalnego (art. XXIX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w.). Oceny tej dokonywano bowiem w świetle przepisów o przeprowadzeniu reformy rolnej. Tylko w zakresie oceny nabycia nieruchomości przez zasiedzenie *contra tabulas* odwołano się do art. XXXIII cyt. przepisów.

Brak wpisu nabywcy jako właściciela na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego był również przedmiotem oceny orzecznictwa. Według Sądu Najwyższego „w wypadku gdy przed wejściem w życie prawa rzeczowego z 1946 r. zawarto pod rządem k.c.n. umowę obligacyjną oraz umowę przenoszącą własność nieruchomości (powzdanie), a nie został złożony wniosek o wpis w księdze wieczystej, własność nieruchomości przeszła na nabywcę w dniu 1 stycznia 1947 r. (art. XXIX i XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w.)”⁴⁸. W innym jednak orzeczeniu dokonano odmiennej oceny braku wpisu na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego. W uchwale z dnia 21 marca 1966 r. Sąd Najwyższy przyjął⁴⁹, że według art. XXVI – XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w. oraz art. XXXVIII – XL p.w.k.c. czynności prawne mające za przedmiot przeniesienie własności dokonane przed dniem 1 stycznia 1947 r., po tej dacie są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym przewidzianym w § 873 k.c.n., a więc również wymagały dokonania wpisu. Brak wpisu dla oceny skuteczności takiej czynności prawnej według przytoczonej uchwały Sądu Najwyższego był dopuszczalny tylko wtedy, jeżeli przed dniem 1 stycznia 1947 r. została zawarta tylko umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, a skutek rzeczowy powstał już po tym dniu na gruncie prawa rzeczowego (art. 46) w wyniku zawarcia umowy przenoszącej własność. Polskie prawo cywilne nie wymagało już wpisu konstytucyjnego jako elementu przeniesienia własności nieruchomości.

Ad 3) Na tle wspomnianej już uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1966 r. został wyrażony pogląd, że na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego w zw. z art. XXVI – XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w. „sama umowa darowizny nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego,

⁴⁸ Uchwała SN z dnia 10 września 1974 r. III CZP 56/74 (Lex nr 7581).

⁴⁹ Uchwała SN z dnia 21 marca 1966 r. III CO 3/66 (OSPika 1967, nr 7, poz. 178).

lecz bez dokonania powzdania (przewłaszczenia) zgodnie z § 873 k.c.n. i bez wpisu zmiany właściciela, nie przeniosła własności z darczyńcy na obdarowanego⁵⁰. W nawiązaniu do tego stanowiska S. Breyer uważał, iż przeciwnie niż to wskazał Sąd Najwyższy, art. XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w., pozwala na przyjęcie rozwiązania, według którego „poszczególne czynności stanowiące człony większej całości” – jak to ma miejsce na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego – zachowują skuteczność, o ile odpowiadają przepisom dotychczasowym⁵¹. Jeżeli zatem w świetle art. XXX cyt. ustawy w zw. z § 875 k.c.n. przepisy prawa rzeczowego znają takie same czynności prawne jak prawo dotychczasowe, lecz przyznaje im większą skuteczność prawną, ponieważ odpadła przesłanka wpisu konstytutywnego, trzeba przyjąć, że zarówno umowa zobowiązująca, jak i umowa rzeczowa odnośnie do przeniesienia własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1946 r. zachowały swoją skuteczność. Po tej dacie strony mogły zawrzeć umowę rzeczową w wykonaniu zobowiązania zaciągniętego pod rządem kodeksu cywilnego niemieckiego.

4. Podsumowanie

4.1. Kierując się intencją oraz motywami orzecznictwa sądów polskich, należy przyjąć, że dla potrzeb reformy rolnej zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości zawartej na gruncie kodeksu cywilnego austriackiego bez dokonania wpisu w księdze wieczystej, nadaje tej umowie z mocy prawa skutek rzeczowy. Dysponowanie ważnym tytułem prawnym w chwili wejścia w życie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, czyli w dniu 13 września 1944 r. wywołało skutki rzeczowe podobne do uwłaszczenia nabywcy.

4.2. Z chwilą wejścia w życie prawa rzeczowego uchylenie mocy prawnej kodeksu cywilnego austriackiego powoduje ten skutek, iż sama umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zawarta według przepisów dotychczasowych (art. XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w.) zachowuje tytuł prawny jako dokument legitymujący nabycie własności

⁵⁰ Zob. przypis 49.

⁵¹ S. Breyer, *Glosa do uchwały SN...*, cyt. w przypisie 49.

nieruchomości. Z dniem 1 stycznia 1947 r. nabywca może żądać dokonania wpisu własności na podstawie wspomnianej umowy, jeżeli z treści wpisu wynika, że zbywca (pozbawca) był wpisany jako właściciel w chwili zawarcia przedmiotowej umowy. Natomiast wątpliwa jest kwestia obecnego żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli po zawarciu umowy zobowiązującej doszło do rozporządzenia przedmiotową nieruchomości. Według kodeksu cywilnego austriackiego, przez zawarcie umowy zobowiązującej nabywca nie stał się właścicielem nieruchomości. Nadanie z dniem 1 stycznia 1947 r. wspomnianej umowie skutku rzeczowego sprawia, że przeniesienie własności nie nastąpiło w drodze czynności prawnej, tylko wskutek innego zdarzenia. Nie uzasadnia to po stronie „nabywcy” powstania roszczenia z art.10 ust.1 u.k.w.h.

4.3. Przyjęty przez Sąd Najwyższy kierunek oceny skuteczności przeniesienia własności nieruchomości na gruncie obowiązywania kodeksu cywilnego niemieckiego w zw. z art. XXX p.w. pr. rzecz. i p.ks.w. co do zasady jest w pełni uzasadniony. Prawo rzeczowe dało możliwość zawarcia umowy rzeczowej w wykonaniu zobowiązania powstałego w przepisany sposób na gruncie kodeksu cywilnego niemieckiego. Tytułem prawnym legitymującym do zawarcia umowy rzeczowej jest umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zawarta według „przepisów dotychczasowych”. Również tytułem takim z dniem 1 stycznia 1947 r. są obie umowy zawarte pod rządem kodeksu cywilnego niemieckiego, gdyż z tą datą nabywca stał się właścicielem nieruchomości.