

Miłosz Chruściel

FORMALNO-PRAWNE UJAWNIE NIE PRAWA WŁASNOŚCI W OBRO CIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Wprowadzenie

Własność nieruchomości nie jest zagadnieniem dotyczącym wyłącznie indywidualnej jednostki, lecz warunkuje szereg następujących po sobie procesów związanych z obrotem nieruchomościami. Rozwój społeczny i ekonomiczny, obrót gospodarczy, stan produktu krajowego brutto, sytuacja materialna poszczególnych osób lub rodzin w dużej mierze zależą od zasobu i gospodarowania posiadanymi nieruchomościami. Aby jednak wszystkie te procesy mogły wystąpić, potrzebne jest trafne określenie rzeczywistego właściciela nieruchomości, który automatycznie stanie się podmiotem obciążonym np. obowiązkowym podatkiem od nieruchomości. Możliwość ustalenia konkretnego właściciela będącego podmiotem praw i obowiązków wynikających z posiadania prawa własności do nieruchomości dają dokumenty, którym ustawodawca nadaje odpowiednią moc prawną. Poniższa analiza wskazywać ma na najważniejsze dokumenty niezbędne w obrocie nieruchomościami, które oprócz wymiaru gospodarczego służą również ochronie prawa własności jednostki.

Pojęcie nieruchomości

Ustalając źródło definicji nieruchomości należy odwołać się do prawa cywilnego. Przepisy zawarte w kodeksie cywilnym odnoszące się do pojęcia nieruchomości skodyfikowane są w księdze drugiej zatytułowanej „Własność i inne prawa rzeczowe”. Według wspomnianej kodyfikacji termin „rzecz” oznacza wyłącznie przedmioty materialne. To ustawowe określenie rzeczy w tzw. znaczeniu techniczno – prawnym, zwraca uwagę na jedną z konstytutywnych cech rzeczy, a mianowicie – jej materialny charakter. Powszechnie wskazuje się, że aby rozprawić o rzeczy w znaczeniu techniczno - prawnym niezbędne jest wystąpienie dodatkowych cech to jest: wyodrębnienia z przyrody oraz samoistności.¹ Odpowiednią definicję rzeczy podaje art. 45 kc. W rozumieniu prawa cywilnego rzeczami są materialne części przyrody, w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny bądź sztuczny), że w stosunkach społeczno – gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne. Rzeczami są zatem jedynie takie

¹ E. Skowrońska-Bocian, *Prawo cywilne*, wyd. Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2005, s. 126.

przedmioty materialne, które stanowią lub mogą stanowić samoistny przedmiot obrotu i stosunków prawno-rzeczowych².

Według powyższego rzeczy można podzielić na nieruchomości oraz na ruchomości. Kryterium tego podziału jest możliwość zmiany miejsca położenia danej rzeczy bez konieczności podejmowania jakichkolwiek dodatkowych czynności. I tak, rzeczy ruchome można z łatwością przemieścić w inne miejsce w przeciwieństwie do nieruchomości, które nie zmieniają swego pierwotnego miejsca.

Nieruchomość może być definiowana rozmaicie, zależnie od przyjętych kryteriów np. prawnych, ekonomicznych, funkcjonalnych itp. W nauce występuje wiele definicji nieruchomości związanych z potrzebami różnych dziedzin wiedzy (np. ekonomia, geodezja, planowanie przestrzenne) lub prawa³. Wśród aktów prawnych, które w swoich normach wykorzystują pojęcie nieruchomości wyszczególnić należy m. in. na ustawę o księgach wieczystych i hipotece, prawo kartograficzne i geodezyjne, prawo wodne, prawo geologiczne i górnicze, prawo lotnicze czy przepisy o ewidencji gruntów i budynków.

Dla dalszych rozważań najlepszą definicją nieruchomości będzie podstawowa definicja uznana przez doktrynę, wywodząca się z art. 46 Kodeksu cywilnego. Nieruchomościami w myśl omawianego unormowania są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności (grunty), jak również budynki i budowle trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Na podstawie wskazanego artykułu wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości:

1. gruntową (niezabudowaną lub zabudowaną),
2. budynkową,
3. lokalową (części budynków).

Nieruchomość gruntowa stanowi wyodrębnioną pod względem własności część powierzchni ziemskiej. Obejmuje ona zarówno prawo własności do gruntu, jak i do części składowych tego gruntu (budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, jak również drzewa i rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania oraz prawa związane z własnością)⁴.

Szczególnym rodzajem nieruchomości gruntowych jest nieruchomość rolna. Zgodnie z art. 46 k. c. nieruchomością rolną jest taka nieruchomość, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w działalności produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Cel na jaki ziemia (grunt) ma być przeznaczony stanowi podstawowe kryterium wyszczególnienia nieruchomości.

² Red. J. Dydenko, *Szacowanie nieruchomości*, wyd. Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006 s. 47.

³ W. J. Brzeski, *Vademecum zarządcy nieruchomości*, wyd. Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków 2001, s. 51.

⁴ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2006, s. 14.

Nieruchomość budynkowa oznacza natomiast, wszystko co jest w sposób trwały połączone z gruntem, (w szczególności budynki) i jest częścią składową gruntu – przez co nie może być przedmiotem odrębnej od gruntu własności. Jednak istnieją od tej zasady wyjątki⁵.

Gdy mowa natomiast o **nieruchomości lokalowej**, należy rozumieć ją jako określony składnik budynku, który stanowi odrębną jego część. Jest on traktowany jako przedmiot odrębnej własności. Do nieruchomości lokalowej należy zakwalifikować samodzielny lokal mieszkalny (wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych (zgodnie z art. 2 §2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali)⁶. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkaniowe, pomieszczeń przynależnych (np. piwnica, strych, garaż) oraz udziału w nieruchomości wspólnej (klatka schodowa, chodniki, winda, ogrodzenia, fundamenty – do tych składników majątku przysługują właścicielom lokali udziały, są one proporcjonalne do własności lokalowej jaką posiada dany podmiot). Nieruchomość wspólną można zdefiniować jako nieruchomość stanowiącą grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu⁷.

Ewa Kucharska – Stasiak, wyznaczyła optymalny zbiór cech, jakimi odznaczają się nieruchomości, a mianowicie:

1. złożoność fizyczna (wielość elementów składowych),
2. stałość w miejscu (nieruchomość),
3. trwałość w czasie (niezniszczalność gruntów, długi okres żywotności budynków w czasie),
4. różnorodność (brak dwóch identycznych nieruchomości)
5. niepodzielność (brak rozdzielenia gruntu od budynku)⁸.

Prawo własności nieruchomości

Kolejnym, kluczowym terminem, w toku omawianych zagadnień związanych rozpatrywanym tematem jest „własność”. Łącząc pojęcie własności z zagadnieniami dotyczącymi prawa, interpretować należy własność jako prawo własności, czyli jedną, podstawową formę władania dobrami przyrody⁹.

Odwołując się do kodeksu cywilnego synonimem słowa „własność” jest „mienie”. Wskazuje na to art. 44 k.c. formułujący tezę, iż mieniem jest własność i inne prawa ma-

⁵ A. Kaczor, *Leksykon nieruchomości*, wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2008, s. 110.

⁶ Dz. U. 1994 r., Nr 86, poz. 388 z późn. zm..

⁷ P. Wencke, *Nieruchomości: Leksykon pojęć i definicji*, wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2007 r., s. 194.

⁸ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2006, s. 17.

⁹ S. Grycner, *Prawo cywilne – zagadnienia podstawowe*, wyd. Wydawnicze Forum Naukowe – Pasat – Paweł Pietrzyk, Poznań – Wrocław 2004, s. 56.

jątkowe¹⁰. Termin ten, podobnie jak i termin „prawo rzeczowe”, jest używany w dwojakim znaczeniu tj. zespołu przepisów normujących prawo własności w znaczeniu podmiotowym oraz przedmiotowym¹¹. Prawo własności jest najszerszym prawem w polskich przepisach prawnych. Jest również najpełniejszym prawem podmiotowym znajdującym się w szerokim wachlarzu praw rzeczowych, podlegających szczególnej ochronie prawnej.

W kodeksie cywilnym znajduje się również ogólne pojęcie własności. Art. 140 k.c., stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy¹².

Na mocy przytoczonego artykułu można ustalić wachlarz uprawnień właściciela związanych z faktem posiadania przez niego prawa własności do danej rzeczy (nieruchomości).

W szczególności jednak może z własnej rzeczy korzystać i rozporządzać nią według swojej woli w sposób nieskrępowany i zgodnie ze swoimi potrzebami oraz przekonaniami z poszanowaniem zasady współżycia społecznego oraz w zgodzie z przepisami obowiązującego w państwie prawa.

W myśl powyższego korzystanie z rzeczy pociąga za sobą szereg uprawnień. Należą do nich:

1. prawo do posiadania rzeczy,
2. prawo do używania rzeczy,
3. prawo do pobierania pożytków i innych dochodów z rzeczy,
4. prawo do przetworzenia rzeczy, a nawet jej zniszczenia czy zużywania.
5. prawo do rozporządzania, a w tym:
 1. prawo do dokonywania czynności prowadzących do wyzbycia się prawa własności rzeczy (np. zrzeczenie się własności czy przeniesienie własności na inną osobę),
 2. prawo do obciążenia danej rzeczy (np. przez ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego).¹³

Szczególną formą własności jest współwłasność. Współwłasność określona jest w art. 195 kc. i polega na tym, że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Współwłasność może wystąpić jako współwłasność w częściach ułamkowych, albo współwłasność łączna. Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Zniesienie współwłasności może nastąpić w drodze umowy między współwłaścicielami (jeżeli dotyczy nieruchomości, umowa musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego) albo, w braku zgody, na

¹⁰ Dz. U. 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm..

¹¹ Z. Szczurek, *Prawo cywilne dla studentów administracji*, wyd. Zakamycze, Kraków 2005, s. 145.

¹² Tamże, s. 145.

¹³ S. Grycner, *Prawo cywilne – zagadnienia podstawowe*, wyd. Wydawnicze Forum Naukowe – Pasat – Paweł Pietrzyk, Poznań-Wrocław 2004, s. 57 i 58.

podstawie orzeczenia sądu. Treść umowy o zniesienie współwłasności, zgodnie z zasadą swobody umów, może być dowolna. Natomiast sądowe zniesienie współwłasności rządzi się zasadami określonymi w art. 211-217 kc.

Prawo własności jest jednym z naczelných praw człowieka i obywatela. Wszystkie inne instytucje związane z prawem cywilnym muszą się do niego odwoływać. Nierzadko jest tak, że właśnie prawo własności jest jedną z główných podstaw innych instytucji prawnych.

Dokument

Termin dokument pochodzący od łacińskiego słowa *documentum* ma bardzo szeroki zakres pojęciowy. Mimo, iż jest terminem wspólnym dla wielu dziedzin prawa i nauk mu pokrewných to jednak w każdej z nich jest różnorodnie rozumiany. W publikacjach prawniczych najczęściej jednak jest uznawany za pismo urzędowe, na mocy którego powstają określone prawa i obowiązki¹⁴.

Dokument w rozumieniu Kodeksu karnego

Zgodnie z art. 115 § 14 k.k. dokumentem jest każdy przedmiot lub inny zapisany nośnik informacji, z którym jest związane określone prawo, albo który ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód prawa, stosunku prawnego lub okoliczności mającej znaczenie prawne.

Normodawca w przytoczonej definicji dokumentu zwrócił uwagę przede wszystkim na ochronę prawną dokumentu przy przestępstwach skierowanych przeciwko wiarygodności dokumentów. Termin „dokument” zawarty w Kodeksie karnym nadaje szczególną ochronę prawną tym przedmiotom, które w myśl przepisów ze względu na swe cechy traktowane są jako dokumenty.

Dokumentami zatem są zarówno przedmioty pisemne, jak również te, na mocy których powstają określone uprawnienia. Definicja dokumentu w rozumieniu Kodeksu karnego stanowi jedną z dróg wiodących do analizy tego pojęcia w znaczeniu procesowym.¹⁵ Ustalenie treści pojęcia „dokument” na gruncie prawa karnego materialnego winno być dokonywane przede wszystkim przez pryzmat ochrony publicznego zaufania do wszystkich dokumentów (w rozumieniu art. 115 § 14 k.k.), do ich autentyczności, a także wiarygodności¹⁶.

Pojęcie dokumentu w prawie cywilnym

Pojęcie dokumentu w prawie cywilnym zawarte jest w art. 244 i 245 Kodeksu postępowania cywilnego, który wskazuje na legalną definicję dokumentu urzędowego z punktu nadania mu mocy dowodowej¹⁷.

¹⁴ Cz. Grzeszyk, *Kryminalistyczne badania pismoznawcze*, Warszawa 2006, s. 49.

¹⁵ J. Kasprzak, B. Młodziejowski, W. Brzęk, J. Moszyński, *Kryminalistyka*, Warszawa 2006, s. 136-137.

¹⁶ A. Marek, *Prawo karne*, Warszawa 2001, s. 684.

¹⁷ T. Ereciński, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze*, Warszawa 2004, s. 517.

Dokumenty urzędowe według cywilistyki, sporządzone są w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania i stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie¹⁸. Z. Radwański podkreśla, że dokument powinien być sporządzany z materiałów trwałych, na których dochodzi do utrwalania treści oświadczenia woli. W przeciwnym razie forma pisemna nie będzie mogła pełnić funkcji dowodowej. Pozostałe wymogi, jakie winien spełniać dokument, określa art. 78 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym dokument musi wyrażać pisemną formę czynności prawnych oraz zawierać własnoręczny podpis strony lub stron dokonujących tej czynności¹⁹.

Uzupełnienie definicji z zakresu prawa cywilnego stanowią akty prawa międzynarodowego ratyfikowane przez Rzeczpospolitą Polską.

W rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego ujęto dokument jako: „dowolną zawartość, niezależną od swojego nośnika (zapisaną na papierze lub w formie elektronicznej lub jako zapis dźwiękowy, wizyjny lub audiowizualny), odnoszącą się do zasad, działań lub decyzji mieszczących się w sferze odpowiedzialności danej instytucji”²⁰.

Dokument w rozumieniu prawa administracyjnego

Prawo administracyjne ujmuje dokument tożsamo z Kodeksem postępowania cywilnego, skupiając się na dokumencie w ujęciu dowodowym. W art. 76 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego wskazano na dokument urzędowy, który winien być sporządzony w przepisanej formie przez powołane do tego organy państwowe w ich zakresie działania, i który stanowi dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio do dokumentów urzędowych sporządzanych przez organy jednostek organizacyjnych lub inne podmioty, w zakresie spraw powierzonych im z mocy prawa lub porozumienia²¹.

Według K. M. Ziemskiego, dokumentem urzędowym jest każdy indywidualny akt administracyjny, wydany w sposób sformalizowany. Zatem są to między innymi: wszelkie prowadzone rejestry (ewidencja działalności gospodarczej, ewidencja ludności czy ewidencja gruntów lub budynków) oraz sporządzane na ich podstawie zaświadczenia o dokonanych wpisach czy też urzędowo poświadczony odpisy z rejestrów²².

Do dokumentów urzędowych nie zalicza się blankietów urzędowych, na których sporządzane są dokumenty, ponieważ blankiety te nie spełniają kryteriów dokumentu.

¹⁸ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. 64.43.296, Art. 244, 245.

¹⁹ Z. Radwański, *Zarys części ogólnej prawa cywilnego*, Warszawa 1979, s. 175.

²⁰ Regulation (Ec) No 1049/2001 Of The European Parliament and Of The Council of 30 May 2001 regarding public access to European Parliament, Council and Commission documents.

²¹ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego. Dz.U. 98 poz. 1071., art. 76.

²² K. M. Ziemiński, *Dokument w polskim prawie administracyjnym*, Poznań 2003, s. 42.

Przytoczone definicje legalne wskazują, iż dokument w obszarze procedury cywilnej i administracyjnej zdefiniowano tożsamo - ze względu na konieczność nadania mu określonej mocy dowodowej, natomiast w postępowaniu karnym dokument traktuje się jako dowód rzeczowy.

Istota własności w dokumentach związanych z gospodarką nieruchomościami

Rola, jaką nieruchomości odgrywały i odgrywają w światowej gospodarce, powoduje, że prawom związanym z nimi przypisuje się niezwykle istotne znaczenie. Przez wieki starano się udoskonalić sposób gromadzenia informacji o nieruchomościach, tak aby stworzyć swego rodzaju jednolity i powszechnie dostępny system informacji, którego podstawowym celem będzie zapewnienie w maksymalnym stopniu bezpieczeństwa gospodarce nieruchomościami.

W celu gromadzenia informacji o nieruchomościach i przysługujących do nich praw własności, polskie prawo na mocy odpowiednich unormowań nałożyło konieczność stworzenia wielu różnego rodzaju rejestrów. Przykładem takich rejestrów z uwagi na omawiane zagadnienia jest: ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) oraz księgi wieczyste. Wskazane dokumenty opisują stan prawny nieruchomości, a ponadto wpisy do nich wywołują wiele skutków o charakterze prawnym²³.

Pozostałymi, istotnymi dokumentami wywierającymi skutki prawne z punktu widzenia własności na nieruchomości są: akty notarialne przenoszące własność nieruchomości oraz licznie umowy cywilno-prawne skodyfikowane w kodeksie cywilnym jak np. umowa przedwstępna czy umowa sprzedaży nieruchomości.

Umowa przedwstępna

Istotą umowy przedwstępnej jest deklaracja jednej lub obu stron do dokonania w przyszłości określonej transakcji. Umowa taka wiąże strony i daje czas na usunięcie przeszkód (o ile takie wystąpiły) do zawarcia umowy ostatecznej - przyrzeczonej (np. uregulowanie spraw spadkowych, czy podatkowych).

Dobrym przykładem jest *Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości*, która w myśl art. 389 i 390 Kodeksu cywilnego nie przenosi praw do nieruchomości, jednakże zobowiązuje strony do zawarcia w przyszłości umowy, mocą której kupujący nabędzie prawa do nieruchomości. Umowa przedwstępna zgodnie z art. 389 Kodeksu cywilnego to „umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna) powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej”. Artykuł ten również określa termin zawarcia takiej umowy: „jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wy-

²³ H. Kisilowska, *Nieruchomości – zagadnienia prawne*, Warszawa 2009, s. 51-52.

znaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia”. Umowa ta na podstawie art. 390 w/w ustawy także zabezpiecza strony przed wątpliwościami co do intencji drugiej strony: „jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania”. Jednocześnie na podstawie art. 483 Kodeksu cywilnego „można zawrzeć w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna)”²⁴.

Z zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej nie wynikają skutki o charakterze materialno-prawnym w zakresie konkretnego stosunku prawnego, lecz tylko obowiązek zawarcia w przyszłości umowy oznaczonej w umowie przedwstępnej²⁵.

Umowa przedwstępna określa istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, bez których umowa przedwstępna byłaby bezwzględnie nieważna, w szczególności przynajmniej jej rodzaj i dane identyfikujące jej przedmiot – np. przy umowie sprzedaży oznaczenie nieruchomości i określenie ceny, czyli te elementy, bez których określenia przyszła umowa sprzedaży nie mogłaby dojść do skutku²⁶.

Umowa przedwstępna co do zasady może być zawarta w dowolnej formie, jednakże jeżeli ważność umowy przyrzeczonej zależy od zachowania określonej formy np. umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości albo umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 k.c.), to strona uprawniona z umowy przedwstępnej może dochodzić roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, gdy umowa przedwstępna czyni zadość takim samym wymaganiom formy. Formą umowy przedwstępnej zawierającej oświadczenie woli przeniesienia własności nieruchomości jest akt notarialny, sporządzany przez notariusza²⁷.

Umowa przeniesienia własności nieruchomości

Umowa przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z art. 158 Kodeksu cywilnego wymaga formy aktu notarialnego. Bez zachowania tej szczególnej formy umowa jest nieważna (art. 73 § 2 k.c.)²⁸. Forma aktu notarialnego wymagana jest w każdym wypadku, w którym skutkiem zamierzonej czynności prawnej ma być przeniesienie własności nieruchomości. Umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości jest każda umowa wymieniona w art. 156 i 158 k.c. mająca z woli stron wyłącznie obligacyj-

²⁴ Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U.07.82.557 z późn. zm.

²⁵ H. Kisilowska, op. cit., s. 853.

²⁶ Z. Radwański, *Zobowiązania*, Warszawa 2008 r., s. 134.

²⁷ H. Kisilowska, op. cit., s. 857.

²⁸ Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U.07.82.557 z późn. zm.,

ny skutek. Zawsze musi być to jednak umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, czyli do zawarcia umowy czysto rozporządzającej²⁹.

Nie określono czy forma aktu notarialnego została zastrzeżona dla wszystkich, czy tylko dla niektórych składników umowy, tzn. elementów przedmiotowo istotnych (*essentialia negotii*), nieistotnych (*naturalia negotii*) lub przedmiotowo istotnych (*accidentalia negotii*). Od odpowiedzi na to pytanie uzależniona jest kwestia ważności późniejszych porozumień stron, nieobjętych aktem notarialnym dotyczącym umowy o przeniesienie własności nieruchomości. W myśl wyroku Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 1975 r., konieczne jest objęcie formą notarialną samych elementów przedmiotowo istotnych umowy przeniesienia własności. Natomiast nie ma przeszkód, aby w umowie sprzedaży, przenoszącej własność nieruchomości, strony poza oświadczeniami woli o kupnie i sprzedaży zamieszczały różnego rodzaju postanowienia³⁰.

Umowę przeniesienia własności nieruchomości zawiera się pisemnie w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza z zabezpieczeniem, które stanowią pieczęć i podpis notariusza oraz podpisy stron.

Akt notarialny a umowa przeniesienia własności nieruchomości

Akt notarialny w myśl art. 73 §2 Kodeksu cywilnego w znaczeniu materialnym jest szczególną, kwalifikowaną formą czynności prawnej, a w znaczeniu formalnym jest dokumentem pisemnym sporządzonym przez notariusza, gdy wymaga tego przepis prawa lub taka jest wola stron, z zachowaniem wymagań formalnych zawartych w ustawie z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie.

W art. 2 § 2 tej ustawy ustawodawca przyznał czynnościom notarialnym, dokonany przez notariusza zgodnie z prawem, charakter czynności urzędowych. Wynika z tego, że akty notarialne stanowią szczególny rodzaj dokumentów urzędowych. Oznacza to nie tylko, że akt notarialny stanowi dowód tego, co zostało w nim stwierdzone, ale ponadto, że strona, która zaprzecza jego prawdziwości albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenia są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić.

Akt notarialny musi odpowiadać wymaganiom określonym w Prawie o notariacie, bez których nie jest aktem notarialnym i nie ma mocy dokumentu urzędowego. Pośród wymagań określonych w art. 92 Prawa o notariacie, charakter istotny mają tylko te, które dotyczą samej istoty czynności notarialnej i które zawierają enumeratywnie wyliczone elementy formalne.

Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera oświadczenie o przeniesieniu, zmianie lub zrzeczeniu się prawa ujawnionego w księdze wieczystej nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Oryginały aktów notarialnych przechowuje notariusz – nie mogą być one wydawane poza miejsca ich przechowywania. Strony lub osoby, dla których zastrzeżono w akcie prawo otrzymania wypisu, a także ich następcy prawni

²⁹ H. Kisilowska, op. cit., s. 847-848.

³⁰ Wyrok SN z 7 kwietnia 1975 r., II CR 97/75, OSPiKA 4/77, poz. 76).

otrzymują wypisy aktu notarialnego. Wypis ma taką samą moc prawną co oryginał, jeśli jest dosłownym powtórzeniem oryginału, w nagłówku zawiera stwierdzenie, że jest wypisem i został własnoręcznie podpisany przez notariusza oraz opatrzony jego pieczęcią. Czuwanie notariusza nad należywym zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować określone skutki prawne, przewidziane w art. 80 §2 prawa o notariacie³¹.

Udział notariusza ma specjalne znaczenie przy dokonywaniu czynności notarialnych. Uznać można, iż polega na pilnowaniu w całym procesie kontaktu z klientem, by począwszy od wstępnej rozmowy, a skończywszy na dokonaniu czynności, zabezpieczyć nie tylko jego prawa, ale także słusne interesy, bliżej nieokreślone. Ponadto notariusz ma strzec prawa i słusznym interesom osób, dla których czynność prawna może powodować skutki prawne. Wykonanie tego nakazu ustawowego jest często rozumiane jako obowiązek zachowania szczególnej staranności przy sporządzaniu czynności notarialnej³².

Księgi wieczyste

Księgi wieczyste są typowym przykładem rejestru, do którego wpisy pociągają za sobą wiele skutków prawno-materialnych, które kształtują nabywanie i utratę praw rzeczowych. Księgi prowadzi sąd rejonowy, wydział ksiąg wieczystych.

Institucja ksiąg wieczystych jest obecnie uregulowana w trzech podstawowych aktach normatywnych :

- ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
- ustawie z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (art. 6261 do 62613);
- rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

W myśl artykułu 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości jest zasadniczą funkcją ksiąg wieczystych jako dostępnej dla każdego publicznej ewidencji praw rzeczowych związanych z nieruchomościami³³.

Księgi wieczyste nie są prowadzone dla wszystkich nieruchomości. Art. 626 §1 k.p.c. stanowi, iż księgi wieczyste są zakładane jedynie na wniosek, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu i założenie księgi z urzędu.

Z kolei art. 35 ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece nakłada na właściciela nieruchomości obowiązek złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Również sądy, organy administracji publicznej i samorządowej są zobowiązane zawiadomić sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której jest już założona księga wieczysta³⁴.

³¹ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, Dz.U. Nr 22, poz. 91 z późn. zm.

³² A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu*, Kraków 1999, s. 186.

³³ Ibidem, s. 54-55.

³⁴ G. Bieniek, *Nieruchomości – problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 52-53.

Księga wieczysta prowadzona jest w formie pisemnej i składa się z czterech następujących działów:

I - który obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością;

II - który obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego;

III - przeznaczonego na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych z wyjątkiem hipotek;

IV - przeznaczonego na wpisy dotyczące hipotek.

Część księgi wieczystej stanowią akta księgi wieczystej, prowadzone przy każdej księdze. Akta przeznaczone są do przechowywania pism i dokumentów stanowiących podstawę wpisów dokonanych w poszczególnych działach księgi³⁵.

Podstawowe dla prowadzenia ksiąg wieczystych są 3 zasady:

- powszechności ksiąg,
- realności systemu ksiąg,
- jawności ksiąg,

Zasada powszechności ksiąg wieczystych ma na celu w miarę możliwości zakładanie księgi dla każdej nieruchomości. Gdy jednak księga z jakiegoś powodu nie została założona, jej surogat stanowią wówczas zbiory dokumentów, w których gromadzona jest dokumentacja dla przyszłych ksiąg.

Zasada realności systemu ksiąg wskazuje, iż dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, bez względu na zmiany w osobie właściciela.

Zasada jawności ksiąg wieczystych stanowi natomiast, że księgi są jawne dla każdego i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów, które zostały w niej dokonane. Wynika z tego, iż każdy ma wgląd w księgi pod nadzorem pracownika sądu.

Odpisy ksiąg wieczystych wydawane są przez sąd odpłatnie na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, rządowej administracji ogólnej, zarządu gmin i notariusza.

Księga wieczysta jest podstawą do stwierdzenia, kto jest właścicielem i wszelkich innych istotnych faktów związanych z nieruchomością. Nadano jej bardzo wysoką rangę poprzez zapisanie w ustawie kilku zasad normujących znaczenie księgi. Najważniejszą z nich jest **zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych**. W myśl tej zasady w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Tym samym domniemywa się, że wszystkie prawa zapisane w księdze są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, a prawa niezapisane i wykreślone nie istnieją³⁶.

Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) i wypisy z ewidencji

³⁵ Ibidem, s. 57.

³⁶ W. Brzeski, *Nieruchomości w Polsce pośrednictwo i zarządzanie*, Poznań 2008, s. 256-257.

Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) jest to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych osobach fizycznych i prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami.

Aktualny kataster nieruchomości funkcjonuje w oparciu o dekret z dnia 2 lutego 1955 roku o ewidencji gruntów i budynków. Art. 1 tego dekretu wskazuje, iż wprowadza się jednolitą ewidencję gruntów i budynków, która obejmuje:

- w stosunku do gruntów: położenie gruntów i rodzaj użytków;
- w stosunku do budynków: położenie, przeznaczenie, funkcje użytkowe i ogólne dane techniczne³⁷.

Obecnie ewidencję gruntów i budynków stanowią przepisy ustawy z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

W myśl stawy ewidencja obejmuje również informacje dotyczące:

- gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas gleboznawczych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów;
- budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

W katastrze wykazuje się także:

- właściciela – osoby fizyczne, prawne,
- miejsce zamieszkania lub siedzibę osób prawnych,
- informacje o wpisaniu do rejestru zabytków,
- wartość nieruchomości.

Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, przestrzennego, wymiaru podatków, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej i gospodarki nieruchomościami.

Ewidencję gruntów i budynków prowadzą starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. W miastach na prawach powiatu organem tym jest prezydent miasta³⁸.

W myśl orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego: „*Ewidencja gruntów i budynków jest specjalnie prowadzonym i wywierającym skutki prawne zbiorem informacji o gruntach. (...) Powinna ona być utrzymana w stałej aktualności nie tylko co do stanu faktycznego, ale i stanu prawnego (...) Rejestr ewidencji gruntów jest wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości, zawiera jedynie dane wynikające z tytułu własności, ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytu-*

³⁷ Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków. Dz.U. Nr 6 z dnia 15 lutego 1955 r. poz. 32.

³⁸ W. Brzeski, op. cit., Poznań 2008, s. 264-272.

tutywny, co oznacza, że nie kształtuje nowego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie potwierdza stan prawny nieruchomości zaistniały wcześniej³⁹.

Paragraf 35 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków określa, że źródłami danych ewidencyjnych, niezbędnych do założenia ewidencji są:

1. materiały i informacje zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjny i kartograficznym;
2. wyniki pomiarów fotogrametrycznych;
3. wyniki terenowych pomiarów geodezyjnych;
4. dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach, prowadzone na podstawie odrębnych przepisów przez: sądy, organy administracji publicznej oraz państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne;
5. dane w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne;
6. dane zawarte w dokumentacji architektoniczno-budowlanej, gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej;
7. wyniki oględzin nieruchomości.

Natomiast prawa właścicieli nieruchomości oraz innych podmiotów (§11 ust. 1 pkt. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków) do gruntów, budynków i lokali ujawnia się w ewidencji obowiązkowo i wyłącznie na podstawie dokumentów enumeratywnie wyliczonych w §12 tego rozporządzenia, to jest:

- wpisów dokonanych w księgach wieczystych;
- prawomocnych orzeczeń sądowych;
- umów zawartych w formie aktów notarialnych, dotyczących ustanowienia lub przeniesienia praw rzeczowych do nieruchomości – z wyłączeniem umów odnoszących się do użytkowania wieczystego i własności lokali;
- ostatecznych decyzji administracyjnych;
- dyspozycji zawartych w aktach normatywnych⁴⁰.

Aktualne dane zawarte w katastrze nieruchomości są podstawą wymiaru podatków publicznoprawnych związanych z gruntami, budynkami i lokalami.

Ponadto dane te stanowią również odzwierciedlenie rzeczywistego stanu prawnego, jednak nie mogą stanowić podstawy do jego jednoznacznego określenia, a tym bardziej do jego kształtowania.

Przedstawione powyżej dokumenty nie są katalogiem zamkniętym. Dokonano takiego wyboru, gdyż to właśnie one najczęściej stanowią najistotniejszą podstawę ustalenia i ochrony prawa własności nieruchomości w obrocie gospodarczym. Jak wykazano w powyższym rozdziale, dokumenty związane z obrotem nieruchomościami nabierają kluczowego znaczenia dla gospodarki krajowej oraz szeroko rozumianego regulowania praw związanych z własnością nieruchomości.

³⁹ Wyrok NSA z 20 sierpnia 1998r., II SA 766/98, niepubl., www.orzeczenia-nsa.pl. [dostęp na: 06.01.2014].

⁴⁰ Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Dz. U. Nr 38, poz. 454.

Podsumowanie

Prawo do własności można zakwalifikować do katalogu praw podstawowych jednostki. Warunkuje ono szereg immanentnych procesów o wymiarze gospodarczym. W odniesieniu do nieruchomości realizowane jest poprzez m. in. możliwość rozporządzenia rzeczą, a w szczególności czerpania z niej pożytków czy sprzedaży. Wiąże się ono również z ponoszeniem przez właściciela danin publicznych i kosztów związanych z jej utrzymaniem.

Powyższe wymagało od ustawodawcy stworzenia i wprowadzenia jednolitych procedur prawnych, umożliwiających bezsprzeczne ustalenie właściciela nieruchomości. Służyć temu mają liczne prawnie regulowane rejestry i dokumenty, którym ustawy nadają charakter urzędowy. Do najważniejszych z nich zdecydowanie należą księgi wieczyste, które są swoistym *sacrum* jeśli chodzi o ustalenie prawnego właściciela nieruchomości. To zasadniczy akt prowadzony w sądach rejonowych właściwych ze względu położenia nieruchomości, skrzętnie opisujący obecny stan prawny danej nieruchomości. Z ich treści oprócz wskazania właściciela, wyczytać można wszystkie niezbędne dane odnoszące się do przedmiotowej nieruchomości jak np. jej adres, sposób władania, czy istnienie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości, bądź ich braku. Księgi wieczyste stanowią również podstawę do dalszego obrotu gospodarczego. Robione z nich wypisy są trzonem do sporządzania aktu notarialnego będącego następstwem wykonania umowy cywilnoprawnej sprzedaży nieruchomości, po której podpisaniu następuje zmiana obecnego właściciela. Ta kolej rzeczy powoduje konieczność ponownego ujawnienia nowego właściciela w księdze wieczystej na podstawie odpisu aktu notarialnego wykonanego według ściśle ustalonych wytycznych określonych w prawie o notariacie.

O szczególnym, nadrzędnym charakterze ksiąg decydują również doktrynalne zasady ksiąg wieczystych, a przede wszystkim zasada wiary publicznej ksiąg wieczystych, wskazująca, iż w momencie sporu prawnego wynikającego z różnic określenia właściciela nieruchomości w innych dokumentach, decyduje treść oznaczona w dziale drugim księgi wieczystej.

Kataster nieruchomości pełni również bardzo istotną funkcję w obrocie nieruchomościami i gospodarowaniu nimi. Stanowi niejako pomoc w uszczegółowieniu wielu istotnych danych określających m. in. właściciela oraz cechy fizyczne nieruchomości, takie jak chociażby: powierzchnia użytkowa, przeznaczenie nieruchomości czy oznaczenie obszaru ewidencyjnego, na którym położona jest nieruchomość. Wszystkie zgromadzone w nim dane są na bieżąco aktualizowane i służą licznym organom gospodarczym do naliczania np. podatków jak również sporządzania wycen niezbędnych w rzeczoznawstwie majątkowym.

Pozostałe dokumenty obrotu nieruchomościami bazują jedynie na informacjach zawartych w omawianych powyżej dwóch nieocenionych rejestrach. Należy jednak pamiętać, że muszą one również spełniać ustawowo określone wymogi formalne i treściowe, aby mogły uchodzić za dokumenty traktujące o prawie własności do nieruchomości.

Streszczenie

Własność jest jednym z podstawowych praw jednostki chronionym w Konstytucji Rzeczypospolitej. Niniejszy artykuł wskazuje na dokumenty związane z obrotem nieruchomościami, które w swej treści zawierają ujawnienie prawa do własności nieruchomości. Mają one kluczowe znaczenie w stosunkach społeczno-gospodarczych państwa, toteż ustawodawca nakłada na nie ściśle określoną formę i nadaje im rangę dokumentów urzędowych.

Słowa klucze: nieruchomość, dokument, własność, księga wieczysta

Disclosure of the Right to Ownership in Real Estate Transactions

Summary

Right to ownership is one of the fundamental rights of an individual enshrined in the Constitution of the Republic of Poland. The paper discusses the documents related to transactions in real estate whose substance includes the disclosure of the title of property ownership. These documents are of crucial importance in socio-economic relations of the country that is why the legislator accords to them the rank of official documents and imposes special requirements as to their form.

Key words: Real estate, document, ownership, land and mortgage register