

ANALIZA WARUNKÓW WYKORZYSTANIA PRZEPISÓW KODEKSU CYWILNEGO NAPOLEONA JAKO PODSTAWY WPISU W KSIĘDZE WIECZYTEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA*

Anita Kwartnik-Pruc¹, Aneta Mączyńska²

¹ ORCID: 0000-0002-7891-2988

² ORCID: 0000-0001-7632-5264

^{1, 2} Katedra Geodezji Inżynierskiej i Budownictwa, Akademia Górniczo-Hutnicza im. S. Staszica w Krakowie
al. Mickiewicza 30, 30-059 Kraków, **Polska**

ABSTRAKT

„Code civil des Français”, zwany Kodeksem cywilnym Napoleona, wprowadził we Francji w 1804 r. Napoleon Bonaparte. Obowiązywał on również na części ziem polskich od 1 maja 1808 r. do 31 grudnia 1946 r. Kodeks stanowił domniemanie własności państwowej dla wszystkich gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z art. 713 Kodeksu Napoleona, dobra niemające właściciela należą do państwa. Sąd Najwyższy w uchwale z 27 czerwca 2013 r. orzekł, że przepisy Kodeksu Napoleona mogą stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Do dziś duża część nieruchomości w Polsce ma nieuregulowany stan prawny. Zjawisko to dotyczy również gruntów Skarbu Państwa, dlatego dopuszczenie regulacji stanu prawnego nieruchomości na podstawie Kodeksu Napoleona przez uchwałę Sądu Najwyższego daje szansę uregulowania stanu prawnego wielu nieruchomości. W artykule przeanalizowano orzecznictwo Sądu Najwyższego w celu wskazania dokumentów oraz procedury niezbędnej do dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej w oparciu o art. 713 Kodeksu Napoleona na rzecz Skarbu Państwa.

Słowa kluczowe: Kodeks Napoleona, księgi wieczyste, regulacja stanu prawnego gruntów państwowych

WSTĘP

Kodeks cywilny Napoleona wprowadzono we Francji w 1804 r. za konsulatu Napoleona Bonaparte. W czasach powstania był uważany za arcydzieło sztuki legislacyjnej (Sójka-Zielińska 2003). Obowiązywał w każdym państwie wchodzącym w skład Cesarstwa Francuskiego. Na terenach Księstwa Warszawskiego

wprowadzono go dekretem z 27 stycznia 1808 r. i obowiązywał od 1 maja 1808 r. Co ciekawe Kodeks Napoleona nigdy nie doczekał się oficjalnego przekładu na język polski (Sójka-Zielińska 2008). Podstawą do jego wprowadzenia był art. 69 Konstytucji Księstwa Warszawskiego (Strzelczyk 2017), mówiący wprost, iż Kodeks Napoleona stanowić będzie prawo Księstwa Warszawskiego (Sójka-Zielińska 2008).

✉ akwart@agh.edu.pl

*Artykuł przygotowany ze środków subwencji badawczej Akademii Górniczo-Hutniczej nr 16.16.150.545. w 2019 r.

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie



Oprócz Kodeksu Napoleona w Księstwie Warszawskim obowiązywały także dwa inne kodeksy francuskie: od 1808 r. – kodeks postępowania cywilnego z 1806 r., a od 1809 r. – kodeks handlowy z 1807 r. (Mączyński 2008). Wszystkie te kodeksy pozostały w mocy po utworzeniu w 1815 r. Królestwa Polskiego. Pomimo uznania dla Kodeksu Napoleona dostrzegano potrzebę nadania niektórym jego przepisom treści dostosowanej do warunków polskich. Dotyczyło to szczególnie prawa hipotecznego i prawa małżeńskiego (Mączyński 2008, Sójka-Zielińska 2008). Dlatego rozpoczęto prace nad polskimi rozwiązaniami. W 1818 r. uchwalono prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach. Siedem lat później, w 1825 r., Sejm uchwalił I księgę Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego oraz prawo o przywilejach i hipotekach. Zgodnie z uchwalonym prawem przechodnim, przepisy obu tych aktów weszły w życie 1 stycznia 1826 r. W związku z tym ustalała moc obowiązująca przepisów tytułu wstępnego (art. 1–6), księgi I (art. 7–515) oraz tytułu V (art. 1387–1581) i tytułu XVIII księgi III Kodeksu Napoleona (Mączyński 2008). Po upadku powstania listopadowego zaniechano prac nad przygotowaniem dalszych części polskiego kodeksu cywilnego. Mimo dążenia władz rosyjskich do likwidacji odrębności Królestwa Polskiego, nigdy nie doszło do wprowadzenia tam rosyjskiego prawa cywilnego. Do samego końca obowiązywały dwa uzupełniające się kodeksy, czyli Kodeks cywilny Królestwa Polskiego i Kodeks Napoleona.

Odzyskanie niepodległości w 1918 r. nie zmieniło dotychczasowego stanu prawnego w dziedzinie prawa cywilnego. Podjęto zadanie stworzenia rodzimego prawa przez specjalnie powołany w tym celu organ – Komisję Kodyfikacyjną (Mączyński 2008). W pierwszej kolejności w roku 1926 Komisja opracowała projekt prawa prywatnego międzydzielnicowego rozstrzygającego problem, które z praw obowiązujących na obszarze Polski powinno być stosowane w konkretnej sprawie. Kolejne przygotowywane przez nią projekty m.in. Kodeks zobowiązań oraz przepisy wprowadzające ten kodeks, które weszły w życie 1 lipca 1934 r., zastępowały sukcesywnie przepisy praw dzielnicowych, m.in. wiele regulacji zawartych

w księdze III Kodeksu Napoleona (Mączyński 2008, Sójka-Zielińska 2008). Niemniej do czasu wybuchu II wojny światowej nie udało się całkowicie zastąpić przepisów dzielnicowych – rodzimym, polskim prawem. Z tego też powodu regulacje Kodeksu Napoleona obowiązywały do 31 grudnia 1946 r., kiedy to zostały uchylone przez art. III § 1 pkt 1 Dekretu z 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. z 1946 r. nr 57 poz. 321).

Mimo iż Kodeks Napoleona na ziemiach polskich przestał obowiązywać przeszło 70 lat temu, to jego przepisy mają zastosowanie do dziś. Sąd Najwyższy w uchwale z 27 czerwca 2013 r. orzekł, że art. 713 Kodeksu Napoleona może stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. III CZP 29/13). Art. 713 kodeksu Napoleona stanowił domniemanie własności państwowej dla wszystkich gruntów niemających właściciela.

Pojęcie stanu prawnego w odniesieniu do nieruchomości nie zostało wprost zdefiniowane przez ustawodawcę. W literaturze można spotkać się z poglądem, że jest to ogół praw i ograniczeń przypisanych do nieruchomości (Mączyńska i Kwartnik 2017). W doktrynie przyjmuje się, że ustalenie stanu prawnego następuje przez ujawnienie w księdze wieczystej przede wszystkim praw rzeczowych na nieruchomości (Deneka 2010, Gniewek 2013). Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym to takie, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do nich prawa rzeczowe (Ustawa z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). W Polsce w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości prowadzi się księgi wieczyste. Jednak do dziś duża część nieruchomości nadal nie ma założonych ksiąg wieczystych (Celarek 2012). Część nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stanowią grunty publiczne. Z uwagi na skalę problemu 7 września 2007 uchwalono Ustawę o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2012 r.

poz. 1460.), która nałożyła na podmioty publiczne obowiązek sporządzenia wykazów nieruchomości stanowiących ich własność, a także ujawnienia tego faktu w księgach wieczystych. Efekty realizacji ustawy zbadała w roku 2009 Najwyższa Izba Kontroli. Na podstawie kontroli stanu prawnego i faktycznego gruntów należących do Skarbu Państwa lub gmin stwierdzono, że ponad 60% działek Skarbu Państwa i prawie 30% działek gminnych ma nieuregulowany stan prawny (Kontrola stanu faktycznego... 2009). Zjawisko to występowało w całej Polsce, w szczególności wzdłuż zachodniej i północnej granicy kraju (Kontrola stanu faktycznego... 2009).

System gospodarowania nieruchomościami publicznymi w Polsce jest złożony i specyficzny ze względu na służebny charakter gruntów (Gross 2010) oraz realizację potrzeb społecznych (Żróbek i Żróbek-Różańska 2011). Zarządzanie nieruchomościami nadal stanowi istotną kwestię w kontekście zrównoważonego rozwoju (Gross i Żróbek 2015). Nieuregulowany stan prawny gruntów publicznych, w tym dróg (Trembecka 2010), stanowi barierę do rozwoju regionalnego i lokalnego (Krajewska 2007), dlatego jest to tak istotny problem. Regulacja stanu prawnego nieruchomości są to czynności złożone i niejednokrotnie skomplikowane (Hanus 2007). Dopuszczenie możliwości ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na podstawie Kodeksu Napoleona daje szansę uregulowania stanu prawnego wielu nieruchomości.

W artykule przeanalizowano orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz rozważania doktryny w celu wskazania dokumentów oraz czynności niezbędnych do wpisu w księdze wieczystej w oparciu o art. 713 Kodeksu Napoleona prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.

DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO WPISU PRAWA WŁASNOŚCI W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Księgi wieczyste są rejestrem publicznym i służą do ustalania stanu prawnego nieruchomości. Dzięki nim możliwe jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami (Deneka 2010, Gniewek

2013, Gniewek 2017). Księgi wieczyste zakłada się i prowadzi się dla nieruchomości. Mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1 Ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.).

Do niedawna w systemie prawnym ksiąg wieczystych funkcjonowała zasada, według której księgi wieczyste zakładano i prowadzono dla nieruchomości, które nie miały ksiąg wieczystych lub których księgi zaginęły bądź uległy zniszczeniu. Obecnie obowiązuje uniwersalna zasada według, której księgi wieczyste prowadzi się dla nieruchomości, które dotychczas nie miały własnej księgi wieczystej. Wyłączono możliwość zaginięcia lub zniszczenia ksiąg wieczystych (Gniewek 2017).

Prowadzeniem ksiąg wieczystych zajmują się właściwe miejscowo sądy rejonowe. Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi, do których składa się dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości (art. 28 Ustawy z 6 lipca 1982... t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.). Księgi wieczyste zakłada sąd wieczystoksięgowy na podstawie złożonego wniosku. Postępowanie wieczystoksięgowe prowadzone jest w trybie nieprocesowym. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd wydaje orzeczenie w postaci wpisu, którego nie uzasadnia (Bieniek i Rudnicki 2013). Wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje wpis z urzędu (Deneka 2010, Biniek i Rudnicki 2013, Gniewek 2017). Kognicja sądu wieczystoksięgowego rozpatrującego wniosek o wpis do księgi wieczystej ogranicza się do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treści księgi wieczystej (Bieniek i Rudnicki 2013). Ograniczono zakres środków dowodowych, które bada sąd, rozpoznając złożony wniosek, wykluczono korzystanie z innych dowodów (Gniewek 2017). Jednak doktryna i orzecznictwo nieco rozszerzyły jego właściwość, np. sąd może samodzielnie badać zdolność prawną wnioskodawcy (Sokołowski 2015, Sokołowski 2016). Księgę wieczystą zakłada się z chwilą pierwszego wpisu na wniosek osób legitymowanych. Wniosek składa się na urzędowym formularzu. Do wniosku należy dołączyć dokumenty wskazane w § 105

Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312). Zgodnie z przytoczonym rozporządzeniem wnioski powinien zawierać:

- oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości,
- wymienienie wszystkich uprawnionych, na rzecz których ma być wpisana własność oraz wskazanie ich adresów; powołanie tytułu własności nieruchomości,
- wyszczególnienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość lub ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń.

Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane wykazane w operacie ewidencji gruntów i budynków (art. 26 Ustawy z 6 lipca 1982... t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.). Dokumentami określającymi oznaczenie nieruchomości będą wypis z rejestru gruntów (wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków) oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, jeżeli dokumenty te opatrzone klauzulą, że są przeznaczone do wpisów w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpis może być zrobiony na podstawie dokumentu z podpisem poświadczonym notarialnie, jeżeli w przepisach szczególnych nie przewidziano innej formy dokumentu. Dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu prawa własności będą m.in. akty notarialne przenoszące własność nieruchomości, ostateczne decyzje administracyjne np. akty własności ziemi czy decyzje o wywłaszczeniu lub zwrocie nieruchomości, postanowienia sądu o zasiedzeniu, stwierdzeniu nabycia spadku czy akty poświadczenia dziedziczenia.

W przypadku, gdy dokument stwierdzający nabycie własności zaginał lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadczonego odpisu tego dokumentu, powinien powołać inne dowody stwierdzające nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku (§ 106 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016... Dz.U. z 2016 r. poz. 312). W § 110 rozporządzenia dopuszczono również założenie księgi wieczystej dla nieruchomości,

której prawa własności dostatecznie nie wykazano. Wówczas wymagane jest obwieszczenie publiczne zarządzone przez sąd wieczystoksięgowy właściwy miejscowo ze względu na położenie danej nieruchomości (§ 110 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016... Dz.U. z 2016 r. poz. 312). Należy jednak podkreślić, że ogłoszenie publiczne może być zastosowane, gdy dołączone do wniosku dokumenty nie wykazują dostatecznie własności wnioskodawcy, a nie w przypadku gdy nie przedstawi on żadnych dowodów i żąda ogłoszenia jako jedynej podstawy wpisu (Szereda 2014, Sokołowski 2016). Obwieszczenie publiczne powinno zawierać oznaczenie nieruchomości, wymienienie osób przypisujących sobie prawo własności oraz wezwanie wszystkich, którzy roszczą sobie prawo własności, ograniczone prawa rzeczowe albo prawa ograniczające możliwość rozporządzania nieruchomością, żeby zgłosili w terminie wyznaczonym w obwieszczeniu (nie krótszym niż miesiąc i nie dłuższym niż trzy miesiące) swoje prawa i złożyli potrzebne dokumenty do ich wykazania, pod rygorem pominięcia ujawnienia ich praw w zakładanej księdze wieczystej. Obwieszczenie wywiesza się w budynku, w którym znajduje się sąd właściwy miejscowo do założenia księgi wieczystej oraz w budynku urzędu gminy, na której obszarze jest położona nieruchomość. Obwieszczenie może ponadto być podane do wiadomości publicznej w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (§ 110 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016... Dz.U. z 2016 r. poz. 312).

W szczególnych sytuacjach podstawą wpisu prawa własności w księdze wieczystej może być sam przepis prawa (Postanowienie Sądu Najwyższego z 24 czerwca 1997 r., sygn. II CKN 216/97). Dotyczy to tylko sytuacji, gdy przepis stwierdza nabycie *ex lege*, tj. nabycie z mocy prawa bez wymagania ustawowego poświadczenia tego nabycia w trybie orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej (Gniewek 2017, Deneka 2013). Zakres kognicji sądu sprowadza się wówczas do badania treści i formy wniosku oraz treści księgi wieczystej. W związku z tym, że brakuje w tym przypadku dokumentów, sąd ocenia przesłanki zastosowania właściwych przepisów prawa, które mają stanowić podstawę wpisu (Gniewek 2017). Takie rozwiązanie,

kiedy jedynie przepis prawa stanowi podstawę wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, nie jest czymś niespotykanym w polskim systemie prawa. Realizacja w praktyce takiego sposobu ujawniania prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej budzi sporo wątpliwości i na ogół jest przedmiotem bogatego orzecznictwa sądowego. Przykładem takiej regulacji jest art. 32 ust. 2 Ustawy z 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. z 1950 r. nr 14 poz. 130). Zgodnie z tym przepisem nieruchomości, które stanowią własność związków samorządu terytorialnego, stawały się z mocy prawa, z dniem wejścia w życie ustawy, własnością Państwa (Sobolewska-Mikulska i Cienciąła 2017). Sąd Najwyższy stwierdził, że do wpisu prawa własności nieruchomości w oparciu o art. 32 ust 2 ustawy o terenowych organach jednolitej władzy państwowej nie jest wymagane wydanie decyzji przez właściwy organ administracji publicznej (Uchwała Sądu Najwyższego z 9 lipca 1993 r., sygn. III CZP 91/93). Wpis prawa własności do księgi wieczystej może być jednak sporządzony wyłącznie na podstawie dokumentu, w którym jednoznacznie jest stwierdzone, że nieruchomość przed wejściem w życie ustawy, tj. przed 13 kwietnia 1950 r., stanowiła majątek związków samorządu terytorialnego (Postanowienie Sądu Najwyższego z 28 września 2011 r., sygn. I CSK 677/10). Jak podkreślił Sąd Najwyższy, dokumentem takim nie jest: „zaświadczenie stwierdzające, że nieruchomość przed wejściem w życie ustawy «była w korzystaniu publicznym jako droga», bowiem dotyczy ono jedynie stanu faktycznego i nie można go uznać za potwierdzające stan prawny” (Postanowienie Sądu Najwyższego z 28 września 2011 r., sygn. I CSK 677/10). Sąd stwierdził, że to wnioskodawca powinien odpowiednim dokumentem lub zaświadczeniem organu administracji publicznej udowodnić, że dana nieruchomość stanowiła mienie zniesionych ustawą związków samorządu terytorialnego. Zaznaczył ponadto, że wpis nie może opierać się jedynie na dokumentach geodezyjnych w postaci wykazów zmian danych gruntowych, wypisach z rejestru gruntów czy wyrysach z mapy ewidencyjnej (Postanowienie Sądu Najwyższego z 10 czerwca 2016 r., sygn. IV CSK 618/15). Wpis w księdze wie-

czystej może być na podstawie dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości. Możliwe byłoby również uwzględnienie wniosku, gdyby tytuł własności związku samorządowego wynikał z istniejącej już wcześniej księgi wieczystej.

Innym przykładem nabycia własności gruntów na rzecz Skarbu Państwa na podstawie bezpośrednio przepisu prawa może być art. 2 Ustawy z 30 maja 1962 r. Prawo wodne (Dz.U. z 1962 r. nr 34 poz. 158 ze zm.).

W uchwale z 7 października 2009 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis ten „stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej nabycia prawa własności przez Skarb Państwa bez potrzeby stwierdzenia nabycia tego prawa orzeczeniem sądu, chyba że zachodzi konieczność uzgodnienia stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym” (Uchwała Sądu Najwyższego z 7 października 2009 r., sygn. III CZP 69/09).

REGULACJE ART. 713 KODEKSU NAPOLEONA W JUDYKATURZE I DOKTRYNIE

Omawiane zagadnienie prawne było czterokrotnie tematem rozważań Sądu Najwyższego. Z uwagi na wątpliwości związane z realizacją przepisu art. 713 Kodeksu Napoleona pojawiły się również publikacje (Węgrzynowski 2014, Sokołowski 2016) oraz glosy do rozstrzygnięć Sądu Najwyższego (Szereda 2014, Sokołowski 2015)

W postanowieniu z 20 czerwca 2012 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że „Skarb Państwa składający wniosek o założenie księgi wieczystej i wpisanie jego prawa własności do nieruchomości na podstawie art. 713 Kodeksu Napoleona powinien wykazać, że w określonym momencie obowiązywania tego przepisu, najpóźniej 31 grudnia 1946 r., przedmiotowa nieruchomość była nieruchomością niemającą właściciela” (Uchwała Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2012 r., sygn. I CSK 220/12). Sąd Najwyższy zauważył ponadto, że aktualny brak informacji o właścicielu w operacie ewidencji gruntów i budynków nie może być podstawą do stwierdzenia, że Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości na podstawie

Kodeksu Napoleona. Aktualny wypis z rejestru gruntów przedstawia jedynie teraźniejszy stan nieruchomości, a nie stan faktyczny przed 1 stycznia 1947 r. (Uchwała Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2012 r., sygn. I CSK 220/12). W głosie do tego postanowienia K.P. Sokołowski (Sokołowski 2015) zgodził się w pełni z poglądem, iż art. 713 Kodeksu Napoleona może nadal stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, ale Skarb Państwa musi udowodnić, że w czasie obowiązywania Kodeksu Napoleona nieruchomość nie miała innego właściciela. Zwrócił jednak uwagę na niezbyt dokładne tłumaczenie tego przepisu, który jak wspomniano we wstępie, nigdy nie doczekał się oficjalnego tłumaczenia na język polski, a którego treść dosłowna brzmi: „Dobra, które nie mają pana, należą do Stanu”. Poddał w wątpliwość kwestię rozumienia określenia „dobra”, które według Sokołowskiego obejmuje w tym przepisie jedynie nieruchomości i spadki, a nie ruchomości i nieruchomości, jak stwierdził Sąd Najwyższy. Wyrzucił też stanowczy sprzeciw przeciwko stwierdzeniu, iż art. 713 Kodeksu Napoleona wyraża domniemanie własności państwowej.

W wyroku z 20 września 2012 r. Sąd Najwyższy potwierdził, że na podstawie art. 713 Kodeksu Napoleona „państwo, z mocy samego prawa, stawało się właścicielem rzeczy, bez konieczności potwierdzenia tego faktu decyzją administracyjną lub jakimkolwiek innym dokumentem” (Wyrok Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., sygn. IV CSK 46/12).

W bardzo ważnej dla praktycznej realizacji omawianej regulacji – uchwale z 27 czerwca 2013 r. – Sąd Najwyższy stwierdził, że: „art. 713 Kodeksu cywilnego Napoleona może stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdzę wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Powołanie się przez Skarb Państwa na prawo własności nieruchomości wynikające z art. 713 Kodeksu cywilnego Napoleona we wniosku, do którego nie dołączono żadnych dokumentów wykazujących to prawo, stanowi wystarczającą podstawę do zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego” (Uchwała Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2013 r., sygn. III CZP 29/13). Ponadto Sąd stwierdził, że: „argumenty systemowe i funkcjonalne przemawiają za wykładnią, że art. 713 Kodeksu Napoleona należy rozumieć sze-

rzej, a więc nie tylko, jako dotyczący nieruchomości niczych, których zresztą w znaczeniu prawnym nie było i nie ma, ale jako odnoszący się również do sytuacji, w których właściciel nieruchomości jest nieznanym” (Uchwała Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2013 r., sygn. III CZP 29/13). Takie stanowisko Sądu Najwyższego spotkało się zarówno z krytyką, jak i z aprobatą. Szereda (2014) w głosie do tej uchwały zgodził się z możliwością dokonania wpisu w księdzę wieczystej na podstawie art. 713 Kodeksu Napoleona. Jednak poddał zdecydowanej krytyce zaproponowany przez Sąd Najwyższy sposób postępowania z wnioskami Skarbu Państwa. Wskazał na faworyzowanie Skarbu Państwa, który nie musi zgodnie z omawianym postanowieniem przedstawiać żadnych dokumentów potwierdzających swoje prawo własności. Podczas gdy zastosowanie w postępowaniu o założenie księgi wieczystej obwieszczenia publicznego nakłada na osoby zgłaszające swoje roszczenia przeciwko Skarbowi Państwa obowiązek przedstawienia stosownych dokumentów. Takie podejście według A. Szeredy stoi w sprzeczności z zasadą równego traktowania stron postępowania, a nawet wyrażoną w art. 32 Konstytucji RP – zasadą równości wobec prawa. Równie krytyczną ocenę przedstawił Sokołowski (2016), który wskazał rozluźnienie stanowiska Sądu Najwyższego w stosunku do postanowienia z 2012 r., stwierdzając, że nie można zgodzić się z twierdzeniem, iż przepis art. 713 Kodeksu Napoleona zawiera domniemanie własności Skarbu Państwa oraz że może on być stosowany do nieruchomości, których właściciel jest po prostu nieznanym. Odmiennie stanowisko przedstawił Węgrzynowski (2014), według którego istnieją argumenty systemowe i funkcjonalne przemawiające za szerszym rozumieniem art. 713 Kodeksu Napoleona, nie tylko jako dotyczącego nieruchomości niczych, ale również jako odnoszącego się do sytuacji, w których właściciel nieruchomości jest nieznanym. Według Ł. Węgrzynowskiego przepis ten porządkuje stosunki prawne dotyczące nieruchomości i wynikające ze zdarzeń, które nastąpiły w czasie jego obowiązywania. Na obszarze obowiązywania Kodeksu Napoleona toczyły się liczne działania wojenne, zmiany polityczne, które mogły spowodować faktyczne porzucanie nieruchomości i utrwalanie takich stanów.

Do tego dochodzą trudności z zebraniem odpowiedniej dokumentacji, która mogła ulec zniszczeniu. Co do samego postępowania wieczystoksięgowego, również Ł. Węgrzynowski ma wątpliwości, czy poprzestanie na dokonaniu obwieszczenia publicznego jest wystarczające w tej sprawie. Uważa on, iż nie jest możliwe wpasowanie tego postępowania w pełnym zakresie w ramy postępowania wieczystoksięgowego.

Uzupełnieniem przedstawionych rozważań jest postanowienie z 11 marca 2016 r., w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że: „aby uzyskać wpis na podstawie art. 713 Kodeksu Napoleona, wnioskodawca winien wystąpić z pełnym wnioskiem, tj. zawierającym wyraźne oświadczenie, że w czasie obowiązywania Kodeksu Napoleona, tj. od 1 maja 1808 r. do 31 grudnia 1946 r., nieruchomość nie miała ustalonego właściciela i należy go oprzeć na zasygnalizowanych dokumentach archiwalnych; w takim postępowaniu sąd powinien dokonać obwieszczenia” (Postanowienie Sądu Najwyższego z 11 marca 2016 r., sygn. CSK 120/15). Sąd zaznaczył, że: „nie chodzi tu oczywiście o dokumenty potwierdzające prawo własności Skarbu Państwa, gdyż wtedy omawiane postępowanie nie wchodziłoby w rachubę, lecz o dokumenty np. geodezyjne obrazujące przedwojenny stan przedmiotowych działek. Innymi słowy, mogą to być wszelkie dokumenty archiwalne, z których by wynikało, że objęte wnioskiem działki były nieruchomościami o nieustalonym właścicielu lub uznawane za skarbowe, choć podmiot ten nie dysponował i nie posiada w stosunku do nich dokumentu potwierdzającego jego własność” (Postanowienie Sądu Najwyższego z 11 marca 2016 r., sygn. CSK 120/15). Zdaniem sądu, artykuł 713 Kodeksu Napoleona ma zastosowanie, wtedy gdy nieruchomość nie miała „pana” przed 1 stycznia 1947 r. i była położona na obszarze jego obowiązywania. Niewątpliwie przepis ten obejmuje rzeczy niemające żadnego ustalonego właściciela, a nie nieruchomości właściciela, który nie jest znany z miejsca pobytu (Postanowienie Sądu Najwyższego z 11 marca 2016 r., sygn. CSK 120/15).

Analizując przytoczone orzecznictwo, należy stwierdzić jednoznacznie, że art. 713 Kodeksu Napoleona może stanowić samodzielną podstawę do wpisu prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej

na rzecz Skarbu Państwa. Zgodnie z tym przepisem, Skarb Państwa stawał się właścicielem gruntów niemających właściciela lub których właściciel był nieustalony, z mocy prawa, bez konieczności potwierdzenia tego faktu jakimkolwiek dokumentem. Trzeba jednak pamiętać, że art. 713 ma zastosowanie jedynie w okresie i na terenach, na których obowiązywał Kodeks Napoleona. Zatem do wniosku o założenie księgi wieczystej należy dołączyć dokumenty archiwalne, które potwierdzałyby, że przed 31 grudnia 1946 r. przedmiotowa nieruchomość nie miała właściciela lub uznawana była za grunty państwowe. Sąd Najwyższy wyraźnie zaznacza w postanowieniach z 2012 r. i 2016 r., że w omawianym przypadku wpisu do księgi wieczystej prawa własności Skarbu Państwa nie można dokonać jedynie na podstawie aktualnego wypisu i wyrysu z operatu ewidencji gruntów i budynków, ponieważ odzwierciedlają one jedynie stan aktualny nieruchomości, a nie stan faktyczny.

WNIOSKI

Analizując orzecznictwo Sądu Najwyższego, należy stwierdzić, że art. 713 Kodeksu cywilnego Napoleona może stanowić samodzielną podstawę wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w księdze wieczystej. Na mocy tego przepisu Skarb Państwa stał się właścicielem gruntów niemających właściciela z mocy prawa bez konieczności potwierdzenia tego faktu jakimkolwiek dokumentem. Artykuł 713 Kodeksu Napoleona ma zastosowanie jednak tylko w okresie i na terenach obowiązywania prawa Napoleona. Na ziemiach polskich jest to czas od 1 maja 1808 r. do 31 grudnia 1946 r.

Zdaniem Sądu Najwyższego (przedstawionym w postanowieniu z 11 marca 2016 r., sygn. CSK 120/15), wnioskodawca, tj. organ reprezentujący Skarb Państwa, powinien wystąpić z tzw. pełnym wnioskiem, który powinien zawierać oświadczenie, że w czasie obowiązywania Kodeksu Napoleona nieruchomość nie miała właściciela. Oświadczenie to musi być ponadto poparte dokumentami archiwalnymi, a nie jedynie aktualnym wypisem z rejestru gruntów i wyrysem z mapy ewidencyjnej. Dokumentami tymi mogą być zdaniem sądu dokumenty geo-

dezyjne obrazujące przedwojenny stan gruntów. Do takich dokumentów zaliczyć można przedwojenne mapy scaleniowe czy mapy parcelacyjne, na których odrębnymi kolorami oznaczone są grunty zajęte, np. pod drogi publiczne.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych z 2016 r. w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312) do wniosku należy ponadto dołączyć:

- aktualny wypis z rejestru gruntów i wrys z mapy ewidencyjnej określający oznaczenie nieruchomości, miejsce położenia, obszar oraz aktualny sposób użytkowania,
- wskazanie Skarbu Państwa jako podmiotu, który przypisuje sobie prawo własności do gruntu zgodnie z art. 713 Kodeksu Napoleona, wraz ze wskazaniem organu reprezentującego Skarb Państwa,
- oświadczenie wnioskodawcy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych.

Na podstawie tak złożonego wniosku sąd wieczystoksięgowy bada treść i formę wniosku. Następnie zarządza obwieszczenie publiczne, które zawiera:

- oznaczenie nieruchomości,
- wymienienie Skarbu Państwa jako podmiotu, który przypisuje sobie prawa własności do gruntu,
- wezwanie wszystkich, którzy roszczą sobie prawo własności, ograniczone prawa rzeczowe albo prawa ograniczające możliwość rozporządzania nieruchomością, żeby zgłosili w terminie wyznaczonym w obwieszczeniu swoje prawa i złożyli potrzebne dokumenty do ich wykazania, pod rygorem pominięcia ujawnienia ich praw w zakładanej księdze wieczystej.

Do dziś duża część nieruchomości w Polsce ma nieuregulowany stan prawny. Zjawisko to dotyczy również gruntów Skarbu Państwa. Ponad 60% działek Skarbu Państwa ma nieuregulowany stan prawny (Kontrola stanu faktycznego... 2009). Dopuszczenie regulacji stanu prawnego nieruchomości na podstawie Kodeksu Napoleona przez uchwałę Sądu Najwyższego daje szansę uregulowania ich stanu prawnego.

PIŚMIENNICTWO

Literatura

- Bieniek, G., Rudnicki, S. (2013). *Nieruchomości. Problematyka prawna (Real estate. Legal issues)*. LexisNexis, Warszawa.
- Celarek, K. (2012). *Problematyka prawna nieruchomości Skarbu Państwa – wybrane zagadnienia (Legal issues of real estate of the Treasury – selected issues)*. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości (Studies and Materials of the Scientific Society of Real Estate)* 20(4), 111–120.
- Dekret z 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Decree of 11 October 1946. Provisions introducing a right in rem and the law on land and mortgage registers). *Dz.U. z 1946 r. nr 57 poz. 321 (Journal of Laws 1946 No. 57, item 321)*.
- Deneka, M. (2010). *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne (The perpetual books. Material and legal principles)*. LexisNexis, Warszawa.
- Gniewek, E. (2013). *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe (Private law system. Property law)*. C.H. Beck, Warszawa, t. 3.
- Gniewek, E. (2017). *Księgi wieczyste. Art. 1–58(2) KWU. Art. 626(1)–626(13) KPC. Komentarz (The perpetual books. Articles 1 to 58(2) of the ICS. Art. 626(1)–626(13) C.P. Comment)*. C.H.Beck, Warszawa.
- Gross, M. (2010). *Gospodarka nieruchomościami publicznymi w ujęciu systemowym z uwzględnieniem wybranych badań prowadzonych przez międzynarodową federację geodetów (FIG) [Public real estate management in systemic terms including selected surveys conducted by the international federation of land surveyors (FIG)]*. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 9(2), 79–88.
- Gross, M., Żróbek, R. (2015). *Good governance in some public real estate management systems*. *Land Use Policy* 49, 352–364.
- Grzeszczyk, W. (2012). *Omówienie książki Romana Tokarczyka, Współczesne kultury prawne (Discussion of a book by Roman Tokarczyk, Contemporary legal cultures)*. Wolters Kluwer, Warszawa, s. 375.
- Hanus, P. (2007). *Wykorzystanie dokumentacji byłego katastru austriackiego do regulacji stanu prawnego nieruchomości (The use of documentation of the former Austrian cadastre to regulate the legal status of real estate)*. *Geomatics and Environmental Engineering* 1(4), 127–138.

- Krajewska, H. (2007). Zamówienia publiczne w gospodarce przestrzennej (Public procurement in spatial management). *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum*, 6(2), 5–17.
- Mączyńska, A., Kwartnik-Pruc, A. (2017). Land ownership act as a basis for legal status regulation of real estate located in rural areas. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich (Infrastructure and Ecology of Rural Areas)* 4(1), 1493–1506.
- Mączyński, A. (2008). Kodeks Napoleona, Kodeks cywilny Królestwa Polskiego, Kodeks zobowiązań i inne przepisy obowiązujące w województwach centralnych (The Napoleon Code, the Civil Code of the Kingdom of Poland, the Code of Obligations and other regulations in force in central provinces). LexisNexis, Warszawa.
- Kontrola stanu faktycznego i prawnego nieruchomości należących do Skarbu Państwa lub gmin (Control of the actual and legal status of real estate owned by the State Treasury or municipalities). (2009). Najwyższa Izba Kontroli (Supreme Audit Office), <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/kontrola-stanu-faktycznego-i-prawnego-nieruchomosci-nalezacych-do-skarbu-panstwa-lub-gmin.html>, dostęp (access): 5.11.2018.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Regulation of the Minister of Justice regarding establishing and maintaining land and mortgage registers in the ICT system of February 15, 2016). *Dz.U. z 2016 r. poz. 312 (Journal of Laws of 2016, item 312)*.
- Sobolewska-Mikulska, K., Cienciała, A. (2017). Problematyka geodezyjno-prawna w procesie ustalania stanu prawnego nieruchomości w Polsce (Geodetic and legal issues in the process of determining the legal status of real estate in Poland). OWPW, Warszawa.
- Sokołowski, K. (2015). Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 20.06.2012 r. (I CSK 220/12) [Gloss to the decision of the Supreme Court of 20/06/2012 (I CSK 220/12)]. *Przegląd Sądowy* 10, 124–131.
- Sokołowski, K. (2016). Nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie art. 713 Kodeksu Napoleona (Acquisition of real estate by the State Treasury pursuant to art. 713 of the Napoleonic Code). *Rejent* 26, 62–104.
- Sójka-Zielińska, K. (2003). *Historia prawa (History of law)*. Wolters Kluwer, Warszawa.
- Sójka-Zielińska, K. (2008). *Kodeks Napoleona. Historia i współczesność (Napoleon's Code, History and Present)*. LexisNexis, Warszawa.
- Strzelczyk, R. (2017). *Prawo nieruchomości (Real estate law)*. C.H. Beck, Warszawa.
- Szereda, A. (2014). Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 27 czerwca 2013 r., III CZP 29/2013 (Gloss to the resolution of the Supreme Court – Civil Chamber of 27 June 2013, III CZP 29/2013). *Rejent* 10, 98–112.
- Trembecka, A. (2010). Purchase of property plots parcelled out for roads by the state treasury or local authorities under the real estate management act. *Geomatics And Environmental Engineering* 4(1), 145–152.
- Ustawa z 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Act of March 20, 1950 on local bodies of uniform state power). *Dz.U. z 1950 r. nr 14 poz. 130 (Journal of Laws 1950 No. 14, item 130)*.
- Ustawa z 30 maja 1962 r. Prawo wodne (The Act of May 30, 1962 – Water law). *Dz.U. z 1962 r. nr 34 poz. 158 ze zm. (Journal of Laws 1962 No. 34, item 158, as amended)*.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Act of 21 August 1997 on real estate management), t.j. *Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm. (ie, Journal of Laws of 2018, item 121, as amended)*.
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Act on land and mortgage registers and mortgage dated July 6, 1982), t.j. *Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm. (ie, Journal of Laws of 2017, item 1007, as amended)*.
- Ustawa z 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (The Act of 7 September 2007 on the disclosure in the land and mortgage registers of ownership of real estate owned by the State Treasury and local government units), t.j. *Dz.U. z 2012 r. poz. 1460 (ie, Journal of Laws of 2012, item 1460)*.
- Węgrzynowski, Ł. (2014). Przepis art. 713 Kodeksu Napoleona jako podstawa wpisu prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej (The provision of art. 713 of the Napoleonic Code as the basis for entry of the property right in the land and mortgage register). *Przegląd Sądowy* 6, 49–62.
- Żróbek, R., Żróbek-Różańska, A. (2011). Chosen rules of public real estate resources management in

post-socialist countries. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum* 10(1), 111–118.

Orzecznictwo

Postanowienie Sądu Najwyższego z 24 czerwca 1997 r., sygn. II CKN 216/97 (Order of the Supreme Court of June 24, 1997, Ref. II CKN 216/97), publ. <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 28 września 2011 r., sygn. I CSK 677/10, publ. (Decision of the Supreme Court of 28 September 2011, reference number I CSK 677/10, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 11 marca 2016 r., sygn. CSK 120/15, publ. (Decision of the Supreme Court of 11 March 2016, Ref. CSK 120/15, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 10 czerwca 2016 r., sygn. IV CSK 618/15, publ. (Decision of the Supreme Court of 10 June 2016, Ref. IV CSK 618/15, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Uchwała Sądu Najwyższego z 9 lipca 1993 r., sygn. III CZP 91/93, publ. (Resolution of the Supreme Court of 9 July 1993, Ref. III CZP 91/93, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Uchwała Sądu Najwyższego z 7 października 2009 r., sygn. III CZP 69/09, publ. (Resolution of the Supreme Court of 7 October 2009, Ref. III CZP 69/09, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Uchwała Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2012 r., sygn. I CSK 220/12, publ. (Resolution of the Supreme Court of June 20, 2012 Ref. I CSK 220/12, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Uchwała Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2013 r., sygn. III CZP 29/13, publ. (Resolution of the Supreme Court of June 27, 2013 Ref. III CZP 29/13, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

Wyrok Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., sygn. IV CSK 46/12, publ. (Judgment of the Supreme Court of 20 September 2012, Ref. IV CSK 46/12, public), <https://legalis.pl>, dostęp (access): 15.08.2018.

CONDITIONS ANALYSIS FOR THE USE OF THE NAPOLEONIC CODE AS A BASIS FOR THE ENTRY IN THE LAND AND MORTGAGE REGISTER OF THE OWNERSHIP RIGHT TO THE STATE TREASURY

ABSTRACT

The Napoleonic Code was introduced in France in 1804 by Napoleon Bonaparte and was also valid for part of the Polish lands between May 1, 1808 and December 31, 1946. The Code provided for the presumption of state ownership for all lands with unsettled legal status. According to art. 713 of the Napoleonic Code, goods that do not have an owner belong to the state. In its resolution of June 27, 2013, the Supreme Court ruled that the provisions of the Napoleonic Code may constitute an independent basis for making an entry in the land and mortgage register of the ownership right to the State Treasury. To this day, a large part of real estate in Poland has an unregulated legal status. This phenomenon also applies to State Treasury lands, which is why allowing the regulation of the legal status of real estate on the basis of the Napoleonic Code by a resolution of the Supreme Court gives the local government units a potential chance to regulate the legal status of many properties. This article analyzes the case law of the Supreme Court in order to indicate the documents necessary to make an entry of the ownership right in the land and mortgage register based on Art. 713 of the Napoleonic Code for the benefit of the State Treasury.

Key words: Napoleonic code, land and mortgage register, regulation of state legal status of state lands

