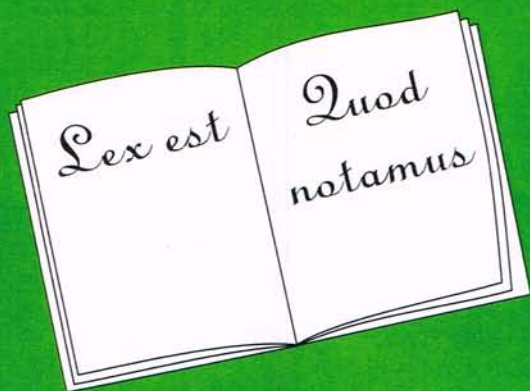


STOWARZYSZENIE  
NOTARIUSZY RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

# REJENT



## Miesięcznik REJENT

Wydawca – Stowarzyszenie Notariuszy RP z siedzibą w Warszawie

### STOWARZYSZENIE NOTARIUSZY RP

ul. Okopowa 56 lok. 230, 01-042 Warszawa  
tel. (22) 827 01 94; tel./fax (22) 827 13 45  
e-mail: snrp@rejent.com.pl

### ADRES REDAKCJI

ul. Zamkowa nr 8, 46-200 Kluczbork  
tel. (77) 447 32 05; fax (77) 418 46 67  
e-mail: redakcja@rejent.com.pl <http://www.rejent.com.pl>

Redaktor Naczelny

tel. (89) 535 92 70

Z-ca Redaktora

tel. (77) 418 31 75

Dystrybucja

tel. (77) 447 32 05, fax (77) 418 46 67

### REDAKTOR NACZELNY

dr Adam Bieranowski

### Z-CA REDAKTORA NACZELNEGO

Teresa Kaczmarska

### REDAKTOR TECHNICZNY

Halina Kochanowska

### RADA PROGRAMOWA

prof. dr hab. Edward Drozd

Wojciech Fortuński

prof. dr hab. Józef Frąckowiak

prof. dr hab. Jacek Górecki

prof. dr hab. Jerzy Jacyszyn

prof. dr hab. Andrzej Jakubecki

prof. dr hab. Elwira Marszałkowska-Krześ

prof. dr hab. Andrzej Mączyński

prof. dr hab. Adam Olejniczak

prof. dr hab. Aleksander Oleszko

prof. dr hab. Maksymilian Pazdan

prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

prof. dr hab. Wojciech Popiółek

Czesław Waldemar Salągierski

prof. dr hab. Mirosław Stec

Romuald Szytk

dr Bogusław Tymecki

prof. dr Arkadiusz Wudarski

Leszek Zabielski

Wolfgang Józef Żmudziński

### Wszelkie prawa zastrzeżone

Nakład – 2500 egz.

Materiały złożono do druku 26.08.2013 r.

Skład i druk: Zakład Poligraficzno-Papierniczy „KLUCZ-DRUK” Sp. z o.o.  
46-200 Kluczbork, ul. Zamkowa 8, tel. biuro (77) 447 32 05,  
dyrekcja (77) 418 76 73, fax (77) 418 46 67,  
e-mail: biuro@kluczdruk.pl

## ZAPOWIEDŹ

*Szanowni Czytelnicy*

W najbliższych numerach Rejenta ukażą się artykuły i ekspertyzy poświęcone zagadnieniom m.in. umowy deweloperskiej, spraw spadkowych z elementem zagranicznym, zarządu nieruchomością wspólną, poświadczenia dziedziczenia w praktyce notarialnej na tle zarzutów stawianych w protokołach wizytacyjnych.

*Redaktor Naczelny*

## Z kart historii notariatu

Tomasz Chłopecki  
*Kształtowanie się Prawa o notariacie w okresie  
II Rzeczypospolitej (1918-1939)* ..... 108

✓ Dariusz Felcenloben  
*Kształtowanie się instytucji ksiąg gruntowych od czasów  
najdawniejszych do pierwszego rozbioru Polski* ..... 131

## Konferencje – Zjazdy – Spotkania

Marek Leśniak, Sandra Rybak  
*Konferencja naukowa „Umowa deweloperska i inne środki  
ochrony praw nabywców”, Wrocław 14 czerwca 2013 r.* ..... 150

## Recenzja

Aleksander Oleszko, *Akty notarialne jako podstawa wpisu  
w księdze wieczystej w świetle orzecznictwa wieczysto-  
księgowego*, Lublin 2013 (rec. B. Ty mecki) ..... 154

**Aktualności** ..... 161

**Podatki i opłata skarbową** ..... 173

**Przegląd orzecznictwa** ..... 184

**Przegląd prawodawstwa** ..... 207

**Co piszą inni...** ..... 210

## REJENT (Notary)

23<sup>th</sup> Year of Publicatio

No 8(268)

August 2013

### Table of contents

#### Articles

Klaudia Frowal-Dolata  
*Influence of dissolution of the joint property of husband  
and wife on their liabilities incurred earlier* ..... 9

Dominik Gajewski  
*Selected tax effects of functioning of the institution  
of the trust* ..... 28

Wojciech Maria Szkadłubowicz  
*The easements – practical issues* ..... 41

Grzegorz Wołak  
*Issues concerning recourse claims of the general partner* ..... 60

Przemysław Wołowski  
*Axiological basis of the bankruptcy and reorganisation  
law according to the recommendation of the team  
of the Minister of Justice responsible for amendment  
to the bankruptcy and reorganisation law* ..... 85

#### Gloss

Waldemar Myga  
*Gloss to the decision of the Supreme Administration Court  
of 10 July 2012, II FSK 2625 / 10* ..... 103

notary after the country regained its independence. Certainly a huge impact on the creation of organizational and legal structures, had the Codification Commission as well as some eminent lawyers led by Leopold Władysław Jaworski and Jakub Glass. Decree of the President Ignacy Moscicki, signed on 27th October 1933 terminated a difficult process which had been permanently investigated by the lawyers and politicians in the Second Republic. Offered notary solutions were one of the most modern in Europe.

Mgr Tomasz Chłopecki – doktorant na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego; aplikant notarialny.

## Kształtowanie się instytucji ksiąg gruntowych od czasów najdawniejszych do pierwszego rozbioru Polski

### Pierwsze próby rejestrowania umów przeniesienia własności i zakładania ksiąg gruntowych

W średniowiecznej Polsce skuteczne nabycie praw do posiadania nieruchomości wymagało odrębnego aktu (wwiązania), stanowiącego dowód wejścia nabywcy w ich władanie<sup>1</sup>. Z tego też powodu wydanie nabywcy gruntów łączyło się z koniecznością wytyczenia ich granic poprzez obejście lub objazd konny, jak i z obowiązkiem sporządzenia szczegółowego pisemnego ich opisu, „który w razie potrzeby mógł służyć za dowód w sporze”<sup>2</sup>. W przypadku posiadłości o mniejszej wartości akt ten ograniczał się czasem do publicznego (w obecności świadków) złożenia pod przysięgą oświadczenia zbywcy o przeniesieniu praw do nieruchomości i dokonania czynności o charakterze symbolicznym, który oznaczać miał wydanie zbywanej rzeczy, np. poprzez włożenie nabywcy czapki na głowę, wręczenie rękawiczki lub zielonej gałązki. Umowy dotyczące przeniesienia praw własności ziemskiej zawierane były na piśmie już ok. 1000 r.<sup>3</sup> Sam fakt spisania umowy sprzedaży nie stanowił wystarczającej przesłanki do przeniesienia praw rzeczowych na nabywcę. Aby czynność ta mogła być uznana za skuteczną, należało nadać jej charakter publiczny, związany z udziałem świadków mogących wnieść zastrzeżenia co do legalności praw posiadanych przez sprzedającego, którzy w razie konieczności mieli zaświadczać o zaistniałym zdarzeniu. Z dokumentów archiwalnych wynika, że już w XIII w. warunkiem skutecznego nabycia

<sup>1</sup> Element wydania rzeczy przy jej sprzedaży, jako warunek skuteczności dokonanej czynności przeniesienia własności, wynikał z obowiązującej w wielu krajach europejskich rzymskiej zasady *traditio*.

<sup>2</sup> Por. J. Bardach, *Historia państwa i prawa Polski*, Warszawa 1964, s. 299.

<sup>3</sup> Por. J. Bardach, *Historia...*, s. 229; por. J.W. Bandtke-Stężyński, *Historia prawa polskiego*, Warszawa 1850, s. 224.

prawa własności była konieczność spisania aktu i potwierdzenia go przez księcia. W okresie XIV-XV w. umowy przeniesienia praw do posiadłości zawierane były także bezpośrednio przed sądami, ale i wówczas czynność alienacji wymagała potwierdzenia przez księcia<sup>4</sup>. Aby czynność wwiązania mogła być uznana za skuteczną, wymagała spełnienia ustalonych prawem zwyczajowym (*intromissio licita*) norm, w tym opierać się powinna na tytule prawnym (umowa stron, wyrok sądowy, spadek itp.). Sprzedający powinien dysponować zbywanym prawem, a także zdolnością prawną, a sama czynność przebiegać w formie prawem przewidzianej. Wwiązanie (*intromissio*) jako sposób wprowadzenia nowego nabywcy w posiadanie dóbr ziemskich było jawne i odbywało się w obecności miejscowej władzy, zwykle woźnego (lub podsędka ziemskiego) oraz dwóch przedstawicieli szlachty, a także osób bezpośrednio tym zainteresowanych. Alienacja dokonana bez udziału przedstawicieli władzy podlegała karze sądowej. W czynnościach wwiązania uczestniczył zbywca prawa (ustępujący), którego obowiązkiem było wprowadzenie nabywcy w posiadanie, chyba że z zawartej umowy wynikało wprost, iż może być ona dokonana podczas jego nieobecności. Przyjęte prawo zwyczajowe wymagało, aby w czynnościach wwiązania podczas obchodu i wskazywania przebiegu granic przejmowanych gruntów uczestniczyli wszyscy właściciele sąsiadujących posiadłości ziemskich. Podczas obchodu mieli oni sposobność zgłosić swoje zastrzeżenia co do położenia kopców granicznych i przebiegu granic. Osoby, które nie zgłosiły swoich uwag co do przebiegu granic lub nie stawiły się na gruncie pomimo prawidłowego zawiadomienia i w terminie 3 lat i 3 miesięcy nie podniosły stosownych zarzutów, zgodnie ze statutem warszawskim z 1423 r. (art. 12) traciły prawo do skutecznego dochodzenia roszczenia w tym zakresie (nie był dopuszczony dowód)<sup>5</sup>. Według średniowiecznego prawa zwyczajowego, które zanikło ok. XV w., nowy posiadacz gruntów, aby potwierdzić swoje uprawnienia do nabytej ziemi, musiał przez trzy dni pozostawać na tym gruncie (*mansio tridua in fundo*)<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> K. Dunin, *Dawne mazowieckie prawo*, Warszawa 1880, s. 160-161.

<sup>5</sup> A.Z. Helcel, *Starodawne prawa polskiego pomniki*, t. I, Kraków 1856, s. 316; P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911, s. 193-195; por. S. Łaguna, *O prawie granicznym polskim*, Warszawa 1858, s. 23.

<sup>6</sup> P. Dąbkowski, *Prawo prywatne...*, t. II, s. 195-196; por. P. Dąbkowski, *Zasada jawności w dawnym prawie polskim*, Lwów 1937, s. 2.

Wprowadzenie w posiadanie nabywcy nieruchomości łączyło się z koniecznością tzw. wywiązania dotychczasowego posiadacza, która to czynność zwana była także zastąpieniem albo wyprowadzeniem (*resignatio*). Poprzedniemu właścicielowi pozostawiano pewną ilość czasu, niezbędną do przekazania posiadłości nowemu nabywcy. Akt wywiązania przebiegał według ustalonej zwyczajem formuły, w trakcie której zainteresowane strony przekazywały sobie rzecz będącą przedmiotem umowy. Czynność wwiązania miała charakter symboliczny i ograniczała się do publicznego wręczenia nabywcy przedmiotów kojarzonych powszechnie z władzą, np. poprzez wręczenie czapki, płaszczka czy zielonej gałązki. Innym symbolem wywiązania było tzw. zeskakiwanie z gruntu. Na znak zrzeczenia się własności pito wodę lub miód. Czynność wwiązania stanowiła niezbędny element skutecznego nabycia własności. Tytuł prawny do posiadłości ziemskiej, który istniał przez określoną ilość czasu, ale bez dokonanej czynności wwiązania się i ujawnienia w księgach ulegał zatarciu, co oznaczało, że każdy, kto posiadał pewne prawa do nieruchomości, ale nie objął jej w posiadanie w przeciągu trzech lat, tracił je „na zawsze”. Osoba, która nabyła pewne prawa do nieruchomości, ale nie objęła ich w posiadanie w przeciągu 10 lat, traciła swoje prawa przez dawność<sup>7</sup>.

Wraz z rozwojem na terenach polskich rejestrów urzędowych prowadzonych w sądach, ale także na dworach książęcych, znaczenie sporządzonych „prywatnych” dokumentów jednak malało. Większą wagę zaczęły mieć dokumenty wydawane bezpośrednio przez kancelarie rejestrów ksiąg (np. Metryka Koronna lub Metryka Mazowiecka) lub udostępniane z rejestru zapadłych orzeczeń lub czynności dokonanych bezpośrednio przed sądem<sup>8</sup>. W miastach prawa dotyczące nieruchomości rejestrowane były w księgach sądowych prowadzonych przy radach miejskich i sądach wójtowsko-ławniczych, zaś na terenie wsi w większych księgach sądowych<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Tamże, s. 197-198.

<sup>8</sup> T. Stańczyk, *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XX wieku*, t. XL, Studia Iuridica 2002..., s. 178.

<sup>9</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1967, s. 19.