

W swoim czasie dyrektor muzeum w Wilanowie wyraził błędny pogląd („Rz” z 16-17 maja, Tajemnicze luby w księgach wilanowskiej hipoteki”), jakoby przeciwko reparywacji pałacu w Wilanowie na rzecz rodziny Branickich przemawiały rzekome wielomilionowe obciążenia hipoteczne przedwojennej księgi wieczystej „Dobra ziemska Wilanów”.

**Przeznaczono
Przesądziło**

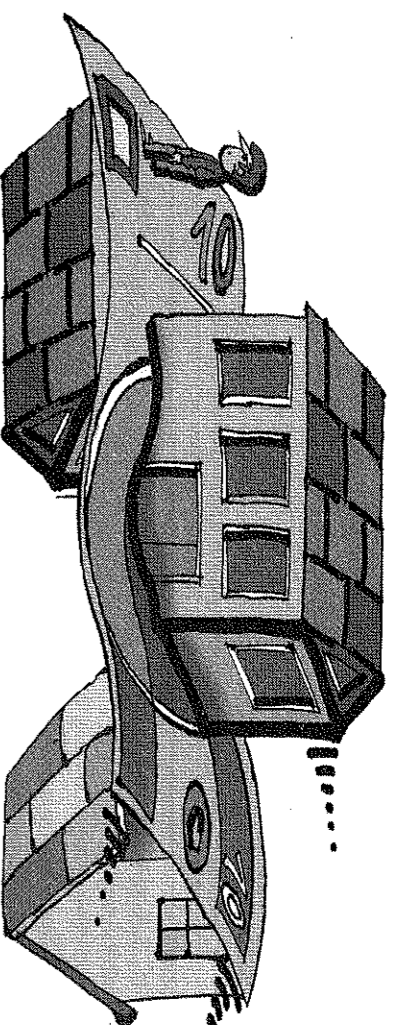
Pałac w Wilanowie nie mógł być znacjonalizowany na podstawie dekretu PKWN, bo nie mógł realizować celów reformy rolnej. Potwierdza to orzecznictwo sądów administracyjnych, poczynając od sformułowania siedmiu sędziów NSA z czerwca 2006 (I OPS z/06). Z orzecznictwa tego wynika, że zespoły pałacowo-parkowe nie stanowią nieruchomości ziemskiej w rozumieniu dekretu PKWN, bo zwykle nie ma związku funkcjonalnego między takim pałacem-dworem a resztą majątku ziemskiego, gdyż zwykle zespół pałacowo-parkowy mógłby prawidłowo funkcjonować bez gospodarstwa rolnego i odwrotnie. Zgodnie z uchwałą Trybunału Konstytucyjnego (I Trybunał) z 19 września 1990 (W 3/89) na cele reformy rolnej przeznaczone były wyłącznie te nieruchomości, które „są lub mogą być wykorzystane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, sadowniczej” i co ważniejsze – „przez inne podmioty”. W wielu wyrokach NSA zaznaczał, że polskie dwory zregulry nie były związane bezpośrednio z produkcją rolną. Odmienna sytuacja istniała w odniesieniu do dworów pomieńskich położonych na terenie Warmii Mazur.

Coraz częściej wojewodowie uwzględniają stanowisko Judo-katury. Zmiana orzecznictwa doprowadziła m.in. do ugody z rodziną Zamoyskich w sprawie pałacu w Kozłowie (2008). Najlepszym wiec rozwiązaniem dla utrzymania muzeum w Wilanowie powinno być jak najszybsze zawarcie ugody ze spadkobiercami Adama Branickiego. Dobrymi przykładami mogą tu być ugody zawarte przez spadkobierców byłych właścicieli: Fabryki Czekolady E. Wedel z firmą PepsiCo (1994), Arcyksiążęcego Browaru w Żywcu (Habsburgów) z grupą Heineken (2005).

**Gdy 10 mln zł
oznacza 30 zł**

Przedwojenne hipoteki widnieją nadal w licznych dawnych księgach hipotecznych oraz nowszych księgach wieczystych. Wywnika to głównie z faktu, że stany prawne ująwione w księgach wieczystych nadal nie odpowiadają rzeczywistości i do dzisiaj w wielu wypadkach brak jest prawidłowych wpisów odzwierciedlających rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Po II wojnie światowej kwestię przedwojennych hipotek regulowały następujące akty prawne:
+ dekret z 27 lipca 1949 r. o zagarnięciu nowych i określaniu niemurowzonych zobowiązań



PAWEŁ GAŁKA

Józef Forystek | Zarówno sądy wieczystoksięgowe, jak i rejestrowe często mają kłopoty z prawidłowym przeliczeniem przedwojennych zobowiązań pieniężnych – zwraca uwagę adwokat w kancelarii Forystek & Partnerzy

**Przedwojenne hipoteki
a reparywatywacja**



pieniężnych. Zgodnie z art. 6 ust. 1 „w zobowiązaniach wyrażonych w złotych w zlocie liczy się jeden złoty za jednego złotego w zlocie”, przy czym przelicznik ten sąd uwzględniła z urzędu w każdym stanie postępowania (art. 24).
+ rozporządzenie Rady Ministrów z 28 października 1950 r. o zmianie systemu pieniężnego. Uznała ona wprost, że „wszelkie zobowiązania przywrotno poprawne bez względu na trybny czas powstania opiewające na złote dotychczasowe, przelicza się 50 października 1950 r. z mocy prawa na złote według stosunku 100 złotych do tych złotych”. Tak więc 50 października 1950 r. przeliczadowo przedwojenną wierzitelność w kwocie 10 mln złotych w zlocie podlegała przeliczeniu na 100 tys. nowych złotych.

+ rozporządzenie Rady Ministrów z 28 października 1950 r. w sprawie określenia stosunku przeliczenia niektórych zobowiązań. Zgodnie z § 2 pkt 9 odwołanie przeliczono hipoteki, a to według stosunku 100 złotych do tych złotych, co oznacza, że przedwojenna hipoteka w kwocie 10 mln złotych w zlocie wynosiła od 30 października 1950 r. 3000000 nowych złotych.
+ rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 14 lipca 1966 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych zależonych przed 1 stycznia 1947 roku oraz przed 1 stycznia 1947 roku i w sprawach mocy prawnej niektórych takich ksiąg (DzU nr 28, poz. 141). W § 4 pkt 2 ustalono, że pomija się „hipoteki zabezpieczające wierzitelności, które po przeliczeniu na złote stosownie do obowiązującego systemu pieniężnego nie przeliczają kwoty 3000 zł”, a więc które przed wrześniem 1939 r. wynosiły mniej niż 100 tys. przedwojennych złotych.
+ ostatnia zmiana nastąpiła po okresie hiperinflacji. Cho-

dzi o ustawę z 7 lipca 1994 r. o demoniacji złotego. Z mocą tej ustawy 1 stycznia 1995 r. 10 tys. złotych zdemoniowano do kwoty 1 złoty.
Oznacza to, że 1 stycznia 1995 r. przedwojenna hipoteka w wysokości 10 mln złotych w zlocie ulega przeliczeniu na kwotę 30 nowych zł. Przeliczenia te mają bezpośrednie zastosowanie przy zakładaniu nowych ksiąg wieczystych i przeniejstrowywaniu przedwojennych spółek handlowych z RHB do KRS.
Ponieważ jednak od wniosku o wykreślenie hipoteki pobiera się obecnie 100 zł opłaty sądowej, toteż należy postuliwać o jak najszybszą nowelizację przepisów o księgach wieczystych i hipotecze, a to w celu nakazania sądom dokonania wykreślenia z urzędu (lub pominięcie przy zakładaniu nowych ksiąg wieczystych) wszelkich przedwojennych hipotek o wartości nominalnej poniżej 35 mln zł w zlocie, gdyż po przeliczeniu przedwojenną hipoteka w takiej wysokości odpowiada kwocie 105 złotych.

Co wynika z przeliczeń

Powyzszy przyklad przelicznika pokazuje, że dla reparywacji pałacu w Wilanowie kwestia istnienia lub nieistnienia przedwojennych hipotek nie ma żadnego znaczenia. Jeżeli zatem, jak twierdzi dyrektor, a czemu stanowczo przeczą spadkobiercy Adama Branickiego, dobra wilanowskie obciążone były hipotekami 13 mln zł, z tego 11 mln zł na rzecz Państwowego Banku Rolnego, to kwota ta zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami powinna być przeliczona na 39 zł (słownie: trzydziesiąt dziewięć nowych złotych) i taką miałby obecnie wartość, gdyby wcześniej nie został spłacony.

Gdyby tę wartość zobowiązań Skarbu Państwa przeliczyć według ww. przepisów o zmianie systemu pieniężnego, to przedwojenne zobowiązanie Skarbu Państwa wyniosłoby w 2006 r. - 9460 tys. nowych zł. Pokrzywdzonymi są zatem głównie przedwojenni posiadacze środków pieniężnych właściciele lokat czy też nabywcy obligacji. Zwrócił na to uwagę Trybunał w wyroku z 24 kwietnia 2007 r. (SK 49/05), stwierdzając niekonstytucyjność przepisów zakazujących waloryzacji przedwojennych obligacji Skarbu Państwa i wskazując potrzebę uwzględnienia tych rozszczeń w przygotowywanej ustawie reparywacyjnej.

Zakaz waloryzacji

Przedwojenne hipoteki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny nie podlegała waloryzacji, abowiem wierzitelności zabezpieczone tymi hipotekami powstały przed 30 października 1950 r. - fakcie stanowisko załatwił przykladowo Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 30 kwietnia 1993 r. (I ACz 305/93, OSA 1994, z. 1, poz. 2) oraz Sąd Apelačný w Warszawie w wyroku z 8 lipca 2005 r. (I ACA 1041/04), a potwierdził Trybunał we wskazanym wyżej wyroku z 2007 r.

Dostarczając problem braku możliwości waloryzacji przedwojennych hipotek, Trybunał uznał, że moc obowiązująca przepisów zmieniających system pieniężny w latach 1949 - 1950 wyznaczona została wskutek jednoznaczności zastosowania jeszcze przed wejściem w życie Konstytucji RP z 1997 r., a zatem obecnie Trybunał nie jest władny stwierdzić niekonstytucyjność tych przepisów. Podobne stanowisko zajął Trybunał w postanowieniu z 6 listopada 2008 r. (P 5/07), umarżając postępowanie w sprawie pytania prawne go SN dotyczącego niekonstytucyjności ww. dekretu z 1949 r. Instawy z 1950 r.

W konsekwencji SN w sprawach dotyczących waloryzacji przedwojennych zobowiązań zajął jednolite już stanowisko potwierdzające niedopuszczalność waloryzacji tych wierzitelności, abowiem na przeskądzie stoją przepisy o zmianie systemu pieniężnego. Takie było stanowisko SN w sprawie dotyczącej rozszczenia właściciela wkładu na przedwojennej księżeczce walutowej (wyrok z 8 stycznia 2009, I CSK 482/08) oraz rozszczenia właścicieli starych obligacji (wyrok I z 5 września 2008, I CSK 41/08).
Jest jeszcze wiele innych, bardzo ciekawych problemów związanych z przedwojennymi hipotekami (zwłaszcza ustawnymi) na gruntuach warszawskich), ale wyznacza one odrębnego i znacznie dłuższego opracowania.

Sprostowanie
W tekście dotyczącym najnowszej nowelizacji przepisu o wznowieniu postępowania karnego („Światło uchwały” - 8 - 9 sierpnia br., nr 185, strona 16) w wyniku mojego nieopatrzenia znalazła się nieścisłość. Zdanie „Trudno stwierdzić, co klientowi ustawodawcy przy wprowadzaniu do K.k.k. przepisu art. 520 § 2 w wersji, która obowiązuje do dzisiaj” powinno się kończyć słowaniami „w wersji, która obowiązuje do nowelizacji z 16 lipca br.”. Za błąd bardzo przepraszam.
Antoni Bogdanczyk