



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

PRZEDWOJENNE HIPOTEKI

(A SPRAWA REPRYWATYZACJI WILANOWA)

Józef Forystek

*Autor jest adwokatem w kancelarii FORYSTEK & PARTNERZY
specjalizującym się w sprawach gruntów warszawskich i reprivatyzacyjnych
[wersja artykułu opublikowanego na łamach dziennika „Rzeczpospolita”
w dniu 11 sierpnia 2009 roku – bez skrótów redakcyjnych]*

Kraków, wrzesień 2009

**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

30-134 Kraków, ul. Zarzeczce 114a
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

www.mrn.pl

PRZEDWOJENNE HIPOTEKI (A SPRAWA REPRYWATYZACJI WILANOWA)

Zarówno sądy wieczystoksięgowe, jak i rejestrowe mają spore kłopoty z prawidłowym przeliczeniem przedwojennych zobowiązań pieniężnych. W prasie z kolei pojawiają się informacje mylące, a problematyka przedwojennych hipotek jest dość skomplikowana. Artykuł ten powinien zatem zaciekawić osoby posiadające przedwojenne wierzytelności, jak i potencjalnych dłużników takich wierzytelności.

Ostatnio (patrz. „Rz” z 16-17.05.2009, Maja Narbutt: „Tajemnicze luki w księgach wilanowskiej hipoteki”) dyrektor Muzeum w Wilanowie – Paweł Jaskanis wyraził błędny pogląd, jakoby przeciwko reprivatyzacji pałacu w Wilanowie na rzecz rodziny Branickich przemawiały rzekome wielomilionowe obciążenia hipoteczne przedwojennej księgi wieczystej „Dobra ziemskie Wilanów”.

Wilanów a reforma rolna

Pałac w Wilanowie nie mógł być znacjonalizowany na podstawie dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, albowiem nie mógł realizować celów reformy rolnej. Potwierdza to orzecznictwo NSA i WSA, które ukształtowało się dość jednolicie od daty wydania słynnej uchwały 7 sędziów NSA z 2.06.2006, I OPS 2/06. Z orzecznictwa tego wynika, że zespoły pałacowo-parkowe nie były „nieruchomością ziemską”, albowiem zwykle nie ma związku funkcjonalnego między takim pałacem a resztą majątku ziemskiego, gdyż zespół pałacowo-parkowy mógł prawidłowo funkcjonować bez gospodarstwa rolnego i odwrotnie. Zgodnie z uchwałą TK z 19.09.1990, 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 z reguły nie były związane bezpośrednio z produkcją rolną. Odmienna sytuacja istniała natomiast w odniesieniu do dworów poniemieckich położonych na terenie Warmii i Mazur (np. wyrok z 5.03.2003, IV SA 1593/02, 8.06.2000, IV SA 958/98). Coraz częściej Wojewodowie uwzględniają stanowisko judykatury i nastąpiły już zwroty zespołów pałacowo- i dworsko-parkowych. Zmiana orzecznictwa doprowadziła m.in. do ugody z rodziną Zamoyskich w sprawie pałacu w Kozłówcze (2008). Tak więc najlepszym 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 z grupą Heineken (2005).

Jak przeliczać przedwojenne wierzytelności, w tym hipoteki

Przedwojenne hipoteki widnieją nadal w licznych księgach hipotecznych oraz nowych księgach wieczystych. Wynika to głównie z faktu, że stany prawne ujawnione w księgach wieczystych nadal nie odpowiadają rzeczywistości i do dzisiaj w wielu przypadkach brak jest prawidłowych wpisów odzwierciedlających rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Pierwszym aktem prawnym regulującym kwestię przedwojennych hipotek wydanym po II wojnie światowej był **dekret z dnia 27 lipca 1949 roku o zaciąganiu nowych i określaniu nie umorzonych zobowiązań pieniężnych**. Zgodnie z art. 6 ust. 1 tego dekretu „w zobowiązaniach wyrażonych w złotych w złocie liczy się jeden złoty za jednego złotego w złocie”, przy czym przelicznik ten sąd uwzględnia z urzędu w każdym stanie postępowania (art. 24 dekretu). Rok później **ustawą z dnia 28 października 1950 roku o zmianie systemu**

pieniężnego ustawodawca uznał wprost, że „wszelkie zobowiązania prywatnoprawne bez względu na tytuł i czas powstania opiewające na złote dotychczasowe, przelicza się z dniem 30 października 1950 roku z mocy prawa na złote i grosze według stosunku 100 złotych dotychczasowych równe 1 złotemu” (zob. art. 8 ust. 1 tej ustawy). Tak więc z dniem 30 października 1950 roku przykładowo przedwojenna wierzytelność w kwocie 10 MLN złotych w złocie podlegała przeliczeniu na kwotę 100.000 nowych złotych.

Z kolei w **rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 października 1950 roku w sprawie określenia stosunku przeliczenia niektórych zobowiązań** § 2 pkt 9 odrębnie przeliczono **hipoteki** według stosunku 100 złotych dotychczasowych równe 3 złotym, co oznacza że **przedwojenna hipoteka w kwocie 10 MLN złotych w złocie wynosiła od dnia 30.10.1950 roku 300.000 nowych złotych.**

Kolejna regulacja dotycząca starych hipotek miała miejsce w 1986 roku. W § 4 pkt 2 **rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 roku oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg** (Dz. U. Nr 28, poz. 141) ustalono, że pomija się „*hipoteki zabezpieczające wierzytelności, które po przeliczeniu na złote stosownie do obowiązującego systemu pieniężnego nie przewyższają kwoty 3000 zł*”, a więc które przed wrześniem 1939 roku wynosiły mniej niż 100.000 przedwojennych złotych.

Kolejna zmiana nastąpiła po okresie hiperinflacji – dopiero **ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o denominacji złotego**, na mocy której z dniem 1 stycznia 1995 roku 10.000 złotych zdenominowano do kwoty 1 PLN.

Oznacza to, że od dnia 1 stycznia 1995 roku – przedwojenna hipoteka w wysokości 10 MLN złotych w złocie ulega przeliczeniu na kwotę 30 nowych złotych. Przeliczenia te mają bezpośrednie zastosowanie przy zakładaniu nowych ksiąg wieczystych i przerejestrowywaniu spółek handlowych z RHB do KRS. Ponieważ jednak od wniosku o wykreślenie hipoteki pobiera się obecnie opłatę sądową w wysokości 100 złotych, toteż należy postulować o jak najszybsze nowelizację przepisów o księgach wieczystych i hipotece nakazujące sądom wykreślenie z urzędu (lub pominięcie przy zakładaniu nowych ksiąg wieczystych) wszelkich przedwojennych hipotek o wartości nominalnej poniżej 35 MLN zł w złocie, gdyż po przeliczeniu przedwojenna hipoteka w takiej wysokości odpowiada kwocie 105 złotych.

Wilanów wolny od hipotek

Powyższy przykład przelicznika pokazuje, że dla reprivatyzacji pałacu w Wilanowie kwestia istnienia lub nieistnienia przedwojennych hipotek nie ma żadnego znaczenia. O ile zatem jak twierdzi dyrektor Paweł Jaskanis, a czemu stanowczo przeczą spadkobiercy Adam Branickiego – Dobra Wilanowskie obciążone były hipotekami na kwotę 13 MLN zł., z tego 11 MLN zł na rzecz Państwowego Banku Rolnego to kwota ta zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna być przeliczona na kwotę 39 PLN (słownie: trzydzieści dziewięć nowych złotych) i taką miałyby obecnie wartość, gdyby wcześniej nie zostały spłacone. Na zmianie systemu pieniężnego w latach 1949-50 i denominacji z 1994 zyskał głównie Skarb Państwa, a w konsekwencji wszyscy obywatele płacący podatki. Zgodnie z "Wykazem długów i gwarancji finansowych Państwa na dzień 1 kwietnia 1939 r." (M. P. z 1939 r. Nr 122, poz. 288) suma zobowiązań Skarbu Państwa z tytułu emisji przedwojennych papierów wartościowych wynosiła według stanu na rok 1939: 1) z tytułu skarbowych papierów wartościowych wyemitowanych na rynek krajowy – 2.018,3 MLN zł; 2) z tytułu skarbowych papierów wartościowych wyemitowanych na rynek zagraniczny - 432,6 MLN zł. Pamiętać należy, że jednostką monetarną po reformie Władysława Grabskiego z 1924 roku był złoty denominowany z złocie. Prezes Rady Ministrów w piśmie z dnia 11 .09.2006 r. odpowiadając na wezwanie TK w sprawie SK 49/05 wskazał, że dokonując tylko szacunkowego wyliczenia zobowiązań Skarbu Państwa wynikających z przedwojennych papierów wartościowych, należałoby przyjąć następujące założenia:

- 1) stan zadłużenia łącznie - 2 450,6 MLN zł;
- 2) odsetki za lata 1945-2006 liczone według oprocentowania ryczałtowego - 4,6% (średnia arytmetyczna oprocentowania poszczególnych emisji obligacji) - 7 010,73 MLN zł;

3) pełne zobowiązanie Skarbu Państwa - 9 461,33 MLN zł przedwojennych.

Gdyby tę wartość zobowiązań Skarbu Państwa przeliczyć w oparciu o w/w przepisy o zmianie systemu pieniężnego, to przedwojenne zobowiązanie Skarbu Państwa wynosiłoby w 2006 roku - 9 460 tys. nowych zł.

Pokrzywdzonymi są głównie przedwojenni posiadacze środków pieniężnych, właściciele lokat, czy też nabywcy obligacji. Zwrócił na to uwagę TK w wyroku z 24.04.2007r., SK 49/05 stwierdzając niekonstytucyjność przepisów zakazujących waloryzacji przedwojennych hipotek i wskazując potrzebę uwzględnienia tych roszczeń w przygotowywanej ustawie reprivatyzacyjnej.

Zakaz waloryzacji przedwojennych hipotek

Przedwojenne hipoteki zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny nie podlegają waloryzacji, albowiem wierzytelności zabezpieczone tymi hipotekami powstały przed dniem 30 października 1950 roku. Stanowisko takie zajął przykładowo Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 30.04.1993r., I ACr 305/93 (OSA 1994, z.1, poz. 2) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 8.07.2005, I ACa 1041/04, a potwierdził TK w w/w wyroku z 2007r., SK 49/05. Dostrzegając problem braku możliwości waloryzacji przedwojennych hipotek TK uznał, że moc obowiązująca przepisów zmieniających system pieniężny w latach 1949-50 wyczerpana została wskutek jednorazowego ich zastosowania jeszcze przede wejściem w życie obecnej Konstytucji RP z 1997 roku, a zatem obecnie TK nie jest władny stwierdzić niekonstytucyjność tych przepisów. Podobne stanowisko zajął TK w postanowieniu z dnia 6.11.2008, P 5/07 umarzając postępowanie w sprawie pytania prawnego SN dotyczącego niekonstytucyjności tych w/w dekretu z 1949 roku i ustawy z 1950 roku. W konsekwencji SN w sprawach dotyczących waloryzacji przedwojennych zobowiązań zajął jednolite już stanowisko potwierdzające niedopuszczalność waloryzacji tych wierzytelności, albowiem na przeszkodzie stoją przepisy o zmianie systemu pieniężnego. Takie stanowisko SN zajął w sprawie dotyczącej roszczenia właściciela wkładu na przedwojennej książeczce walutowej (wyrok z 8.01.2009, I CSK 482/08), oraz rozpatrując roszczenia właścicieli starych obligacji (zob. wyrok z 5.02.2009, I CSK 331/08 oraz z 5.09.2008, I CSK 41/08).

Dalsze ciekawe problemy związane z hipotekami, wymagają jednak odrębnego i znacznie dłuższego opracowania. W szczególności wyjaśnienia wymagają takie zagadnienia jak, np. co się dzieje z hipotekami w przypadku nacjonalizacji nieruchomości, jaki wpływ mają hipoteki obciążające prawo własności nieruchomości na powstanie użytkownika wieczystego i czy w takim przypadku obciążają użytkownika wieczystego, jak kształtuje się sytuacja uwłaszczonych przedsiębiorstw państwowych, wyższych uczelni - na gruntach obciążonych hipotekami, kto obecnie reprezentuje Skarb Państwa w sprawach dotyczących wykreślenia przedwojennych hipotek ustanowionych na rzecz Skarbu Państwa RP, albo Zakładów Ubezpieczeń - czy wyłącznie Bank Gospodarstwa Krajowego, czy też inne podmioty, np. Izby Skarbowe, Minister Finansów, Minister Skarbu Państwa, a kto reprezentuje przedwojenne banki.

Józef Forystek

Autor jest adwokatem specjalizującym się w sprawach odszkodowawczych i reprivatyzacyjnych. Reprezentuje m.in. rodzinę Arcyksiążąt Habsburgów w procesie o zwrot Browaru w Żywcu, a także osoby, które wezwały Premiera do wydania rozrządzenia wykonawczego do ustawy nacjonalizacyjnej.