

nowy_____

PRZEGLĄD NOTARIALNY

Czasopismo
Rady Izby Notarialnej
w Warszawie

Rok XXIV
Nr 3-4 (88-89) 2022

Redaktor naczelna

not. Anna Szmigiera-Wyrzykowska

Zespół redakcyjny

dr not. Krzysztof Buk

not. Robert Dor

not. Wiktor Karpowicz

SSA Aleksandra Kempczyńska

em. not. Czesława Kołcun

not. Kinga Nałęcz

not. Ewelina Wachowska-Giers

not. Marek Watrakiewicz

Wydawca

Rada Izby Notarialnej w Warszawie

02-639 Warszawa, ul. Karwińska 3

info@notariusze.waw.pl

tel. 22 844 78 33, 22 844 19 36, fax 22 844 17 96

www.notariusze.waw.pl

Adres do korespondencji

„Nowy Przegląd Notarialny”

02-639 Warszawa, ul. Karwińska 3

redakcjanpn@notariusze.waw.pl

info@notariusze.waw.pl

Skład, łamanie i przygotowanie do druku

MW Skład Maciej Wojtkowski, tel. 602 44 64 69

Druk

MAQTRA www.maqtra.pl

© Copyright by Rada Izby Notarialnej w Warszawie

Wersją pierwotną (referencyjną) czasopisma jest wydanie papierowe.

ISSN 1506-9443 (druk)

ISSN 2956-4999 (online)

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁY

Stanowisko Zespołu Wizytacyjnego przy Radzie Izby Notarialnej w Warszawie w sprawie stosowania przepisu art. 37a Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach w razie zbycia lokali wyodrębnionych z budynków wzniesionych na gruncie leśnym – orzecznictwo	5
---	---

Paweł Czubik

Wybór prawa obcego jako metoda ukształtowania majątkowego ustroju małżeńskiego	8
--	---

Wioleta Fabrowska

Odmowa dokonania czynności notarialnej wiążącej się ze sporządzaniem aktów notarialnych na dokumentach ze znakami graficznymi niepochodzącymi od notariusza	17
---	----

Ewa Pawłowska

Przesłanki sądowego rozwiązania umowy dożywocia	25
---	----

Anna Szmigiera-Wyrzykowska

Aspekty językowe i formalne stosowania feminatywów w notariacie	39
---	----

GŁOSY

Grzegorz Wolak

Zastosowanie art. 231 § 1 k.c. do budowy części budynku. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 27 maja 2021 r., I CSKP 120/21	48
---	----

Grzegorz Wolak

Czy adresatem roszczenia z art. 231 § 2 k.c. może być użytkownik gruntu? Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2021 r., III CZP 82/20	71
--	----

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

Klaudia Najdowska

Wydarzenia samorządowe (jesień 2022 – zima 2023 roku) 100

Wywiad z Prezes Rady Izby Notarialnej w Warszawie notariusz

Ewą Serafin 114

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (14 października 2021 –
28 października 2022 roku) 123

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (6 października 2022 – 11 stycznia 2023 roku) 128

WYKAZ SKRÓTÓW

Wykaz skrótów 135

STANOWISKO ZESPOŁU WIZYTACYJNEGO PRZY RADZIE IZBY NOTARIALNEJ W WARSZAWIE W SPRAWIE STOSOWANIA PRZEPISU ART. 37A USTAWY Z DNIA 28 WRZEŚNIA 1991 R. O LASACH W RAZIE ZBYCIA LOKALI WYODRĘBNIONYCH Z BUDYNKÓW WZNIESIONYCH NA GRUNCIE LEŚNYM – ORZECZNICTWO

W poprzednim numerze czasopisma mieliśmy przyjemność zaprezentować stanowisko Zespołu Wizytacyjnego przy Radzie Izby Notarialnej w Warszawie w sprawie stosowania przepisu art. 37a Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach w razie zbycia lokali wyodrębnionych z budynków wzniesionych na gruncie leśnym. W niniejszym wydaniu uzupełniamy temat o publikację orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie, który zajął stanowisko w sprawie zażalenia na odmowę dokonania czynności notarialnej – sporządzenia aktu notarialnego zawarcia warunkowej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w budynku usytuowanym na gruncie leśnym.

POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2022 R., V CZ 824/22

Uzasadnienie

Protokołem z dnia (...) notariusz (...) odmówił dokonania czynności notarialnej sporządzenia aktu notarialnego zawarcia warunkowej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku przy ulicy (...) w miejscowości M. pomiędzy (...) jako sprzedającym (developerem) a (...) jako kupującym,

z zastrzeżeniem ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy o lasach. Zdaniem notariusza art. 37a ust. 1 ustawy o lasach nie ma w tej sprawie zastosowania.

Na powyższą odmowę dokonania czynności notarialnej zażalenie wniósł (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zażalenie jest niezasadne.

Art. 37a ust. 1 ustawy o lasach stanowi, że w przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, niestanowiącego własność Skarbu Państwa gruntu:

- 1) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub
- 2) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub
- 3) o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3

– Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu. Czyli – *a contrario* – **prawo to nie znajduje zastosowania do sprzedaży lokalu wraz z prawami związanymi.**

Ze względu na użycie przez ustawodawcę terminu „grunt” prawo pierwokupu nie będzie miało zastosowania do nieruchomości lokalitywnych (tak Wojciech Fortuński, Mirosław Kupis, *Problematyka prawa pierwokupu i prawa nabycia lasu po nowelizacji dokonanej Ustawą z dnia 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2016, nr 3).

Należy wskazać, że w przypadku prawnego wyodrębnienia lokalu z nieruchomości zabudowanej to prawo własności lokalu jest prawem dominującym (przeważającym) nad prawami związanymi z odrębną własnością lokalu, w tym nad udziałem w nieruchomości wspólnej, nawet jeśli jej część jest zadrzewiona.

Znajduje to również wyraz w aktach normatywnych i orzecznictwie, które wskazują, że nie można obracać samym udziałem w nieruchomości

wspólnej bez obrotu lokalem, nie można znieść współwłasności nieruchomości, dopóki istnieje odrębna własność lokali w budynku wzniesionym na gruncie stanowiącym przedmiot współwłasności, nie może wygasnąć prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem z wyodrębnionymi lokalami itp. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 2008 r., IV CSK 234/08 Sąd Najwyższy przypisał dominującą rolę prawu odrębnej własności lokalu, z którym związane jest zarówno prawo do części wspólnych budynku, jak i do gruntu. Pogląd taki prezentowany jest również w doktrynie (tak Wojciech Gonet, *Prawo pierwokupu nieruchomości*, wyd. Wolter Kluwer, 2017).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, należało zażalenie oddalić w oparciu o art. 385 w zw. z art. 397 § 2 i 13 § 2 k.p.c. oraz art. 83 § 1 b ustawy Prawo o notariacie.

Opracowanie Anna Szmigiera-Wyrzykowska – notariusz w Warszawie.

WYBÓR PRAWA OBCEGO JAKO METODA UKSZTAŁTOWANIA MAJĄTKOWEGO USTROJU MAŁŻEŃSKIEGO

PAWEŁ CZUBIK

Czynności polegające na dokonaniu wyboru prawa właściwego dla stosunków majątkowych małżeńskich we współczesnej praktyce notarialnej mają bardzo istotne znaczenie. Zakres stosowania art. 52 Ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe¹ jest przez polskich notariuszy dobrze rozpoznany i co do zasady regulacja ta jest właściwie wykorzystywana w praktyce. Zasadniczo, co zrozumiałe, notariusz dokonuje wyboru prawa polskiego. W ten sposób doprowadza do ustanowienia stosunków majątkowych małżeńskich podporządkowanych własnemu porządkowi prawnemu. Notariusz zna prawo polskie i z oczywistych bezspornych przyczyn stosowanie tego prawa przez organ *legis fori* jest stanem całkowicie naturalnym. Stosując obce prawo, sąd lub inny organ zawsze działa w sytuacji nadzwyczajnej – niezależnie od tego, czy obowiązywanie tego prawa stanowi efekt kolizyjnego wskazania przepisów własnego *legis fori*, prawa międzynarodowego (przyjętego przez państwo) czy też wyboru prawa dokonanego przez strony czynności (dopuszczalność dokonania wyboru wynika z tych samych źródeł, co wspomniane wskazanie, tj. prawa wewnętrznego kolizyjnego lub norm kolizyjnych umowy międzynarodowej). Niemniej jednak w praktyce notarialnej niekiedy

¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1792, dalej: p.p.m.

pojawia się konieczność dokonania przez notariusza wyboru prawa obcego, wówczas wybór z art. 52 p.p.m. stanowi przysłowiowe mniejsze zło niż zastosowanie prawa wynikającego ze wskazania z art. 51 p.p.m. Kwestii tej będzie poświęcona niniejsza krótka refleksja o charakterze praktycznego poradnika.

Gdy stosunki majątkowe małżeńskie są podporządkowane prawu obcemu, notariusz zazwyczaj działa po omacku. Należy zauważyć, że nie jest w stanie ustalić urzędowo treści tego prawa w analizowanym zakresie. Ustalanie urzędowe treści prawa obcego, niezależnie od możliwości faktycznych w tym zakresie, zarezerwowane jest jedynie do spraw spadkowych. Zgodnie bowiem z art. 95da § 2 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie² tylko w tych sprawach (sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia) notariusz może się zwracać do ministra sprawiedliwości w celu ustalenia treści (i jedynie treści, a nie praktyki) prawa obcego. Innymi słowy, w wypadku spraw majątkowych małżeńskich notariusz nie może liczyć na ustalenie w sposób urzędowy treści prawa obcego rządzącego stosunkami majątkowymi małżeńskimi małżonków. Musi się opierać na oświadczeniu małżonków i ewentualnie wspomagać ustaleniami nieurzędowymi (np. informacjami znalezionymi w Internecie). W wypadku większości (niestety nie wszystkich) państw UE takie nieurzędowe, aczkolwiek dość dokładne, omówienie zawarte jest na prowadzonym przez Radę Notariatów Unii Europejskiej (CNUE) portalu *Couples in Europe*³. Trudniej jest ustalić prawo właściwe dla państw spoza UE. Niezależnie od tego, jak precyzyjnie uda się ów ustrój faktycznie ustalić, należy pamiętać, że działanie podjęte przez notariusza w tym zakresie nie ma i nigdy nie może mieć charakteru urzędowego. Nie jest także wyrazem braku należytej staranności niedokonywanie przez rejenta jakichkolwiek badań prywatnych prawa obcego i oparcie się jedynie na oświadczeniach stron w przedmiocie ustroju obowiązującego w porządku prawnym właściwym dla ich stosunków majątkowych małżeńskich.

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799.

³ Zob. www.couples.notariesofeurope-report.eu.

Oczywiście notariusz, gdy jest to tylko możliwe, powinien dokonać wyboru prawa polskiego. Należy przy tym pamiętać, że ewentualny wybór prawa wprowadza strony w ustrój ustawowy wybranego prawa – tym samym wybór prawa polskiego wprowadza strony w ustrój wspólności majątkowej. Jeżeli strony chcą pozostawać w ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej, wówczas po zawarciu w formie aktu notarialnego umowy o wybór prawa powinny sporządzić dodatkowo umowę majątkową małżeńską wprowadzającą pomiędzy nimi rozdzielność majątkową (można obie te czynności objąć jednym aktem notarialnym⁴). Polskie przepisy kolizyjne wskazują na szeroki wachlarz możliwości dokonania wyboru. Teoretycznie możliwe jest, zgodnie z art. 52 p.p.m., dokonanie wyboru prawa polskiego jako:

1. prawa ojczystego jednego z małżonków,
2. prawa ojczystego obojga z małżonków,
3. prawa miejsca zamieszkania jednego z małżonków,
4. prawa miejsca zamieszkania obojga z małżonków,
5. prawa miejsca zwykłego pobytu jednego z małżonków,
6. praw miejsca zwykłego pobytu obojga z małżonków.

Jeżeli chodzi o wybór prawa polskiego jako prawa ojczystego jednego z małżonków, to sytuacja wskazana w punkcie 1 jest najczęstsza w praktyce notarialnej. Zazwyczaj małżonkowie są wówczas także całkowicie świadomi regulacji prawnych wiążących się z wybranym prawem majątkowym małżeńskim, zdecydowanie określają, w jakim ustroju chcą pozostawać ewentualnie zlecają sporządzenie po umowie wyboru prawa umowy majątkowej małżeńskiej ustanawiającej jeden z umownych ustrojów majątkowych. Jak już wskazano powyżej, umowa o wybór prawa i o wybór ustroju majątkowego, choć obie są umowami majątkowymi małżeńskimi, to jednak są dwiema odrębnymi umowami. Stąd stosownie do wniosku małżonków notariusz po sporządzeniu umowy o wybór prawa może sporządzić umowę majątkową małżeńską, np.

⁴ Wówczas, niezależnie od sporządzenia tych umów w jednym czy dwóch aktach, powinna być pobrana przez notariusza taksa notarialna w wysokości 400 zł za umowę o wybór prawa oraz 400 zł za umowę wprowadzającą rozdzielność. Obie te umowy należy traktować w rozumieniu § 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) jako odrębne umowy majątkowe małżeńskie.

wprowadzić rozdzielność majątkową (obowiązującą zgodnie z regułami prawa wybranego).

Sytuacja wskazana powyżej w punkcie 2 wydaje się irracjonalna i w większości przypadków taka jest. Niemniej jednak zdarzają się sytuacje związane głównie z obowiązywaniem w państwie UE miejsca zwykłego pobytu małżonków Rozporządzenia Rady UE 2016/1103 z dnia 24 czerwca 2016 r. wdrażającego wzmocnioną współpracę w dziedzinie jurysdykcji, prawa właściwego oraz uznawania i wykonywania orzeczeń w sprawach dotyczących małżeńskich ustrojów majątkowych⁵ i jednocześnie zawarciem związku małżeńskiego po 29 stycznia 2019 r.⁶, a także pierwszym zwykłym wspólnym pobytom małżonków za granicą⁷. W wypadku takiej koincydencji⁸ obywatele polscy mogą mieć interes w dokonaniu wyboru prawa polskiego jako właściwego dla ich stosunków majątkowych małżeńskich. W każdych innych warunkach, ze względu na treść art. 51 p.p.m., wybór byłby zbyteczny. Skutki natomiast dokonanego wyboru będą obowiązywały w innych państwach UE stosujących ww. rozporządzenie, nawet jeśli zostało wybrane prawo państwa trzeciego, np. państwa UE, które nie stosuje ww. rozporządzenia (w tym wypadku prawo polskie).

Sytuacje opisane powyżej w punktach od 3 do 6 związane z rezydencją w Polsce jednego lub obojga małżonków (lub przyszłych małżonków) są zazwyczaj najbardziej kłopotliwe w praktyce notarialnej. Żaden z małżonków nie ma bowiem obywatelstwa polskiego, a ich związek z prawem wybieranym wynika jedynie z zamieszkania lub zwykłego pobytu w Polsce. Niekoniecznie małżonkowie są świadomi konsekwencji wynikających z wyboru prawa polskiego i pozostawiania

⁵ Dz.Urz. UE z dnia 8 lipca 2016 r., L 183, s. 1–29. Rzeczpospolita Polska nie przystąpiła do tego rozporządzenia stosowanego przez kilkanaście państw UE w ramach wzmocnionej współpracy.

⁶ Ww. rozporządzenie stosuje się do stosunków majątkowych małżonków, którzy zawarli związek małżeński po tej dacie.

⁷ Wynika to z treści art. 26 ust. 1 lit. a rozporządzenia stanowiącego, że „w przypadku braku umowy dotyczącej wyboru prawa [...], prawem właściwym dla małżeńskiego ustroju majątkowego jest prawo państwa [...], w którym małżonkowie mają pierwsze wspólne miejsce zwykłego pobytu po zawarciu związku małżeńskiego”.

⁸ Co do szczegółów zob. P. Czubik, *Cel dokonywania w akcie notarialnym wyboru prawa polskiego dla stosunków majątkowych małżeńskich obywateli polskich*, „Rejent” 2020, nr 7, s. 9–22.

w ustawowym ustroju małżeńskim. Pole do działania dla notariusza udzielającego informacji związanej z czynnością jest w tym wypadku duże.

Jeżeli chodzi o wskazane w punktach 4 i 6 przypadki (jak też w punkcie 2), należy również wspomnieć, że błędny jest pogląd, iż zastosowanie wyboru jest możliwe jedynie w razie występowania „kolizji” praw, tzn. odrębnych praw ojczystych małżonków czy odrębnych miejsc ich zamieszkania. „Kolizyjność”, potocznie rozumiana jako podstawowy warunek zastosowania ustawy Prawo prywatne międzynarodowe, występuje przecież w każdej sytuacji, w której cudzoziemskie małżeństwo rezyduje na terytorium RP czy też obywatele RP potencjalnie zamieszkują za granicą. Stąd też poddanie stosunków majątkowych prawu ojczystemu jednego z małżonków lub prawu miejsca zamieszkania czy zwykłego pobytu jednego z nich powinno być postrzegane jako poddanie tych stosunków stosownemu prawu co najmniej jednego z małżonków. Innymi słowy, skoro dopuszczalny jest wybór prawa będącego prawem ojczystym czy prawem miejsca rezydencji jednego z małżonków, to tym bardziej możliwy jest taki wybór prawa właściwego dla obojga małżonków.

Oczywiście oprócz zaistnienia którejś z powyżej wskazanych możliwości wyboru musi istnieć jeszcze kluczowy czynnik polegający na woli dokonania wyboru przez małżonków lub przyszłych małżonków. Niekiedy tego kluczowego aspektu brak, co powoduje konieczność dokonania przez notariusza czynności na rzecz osób pozostających w ustroju majątkowym podporządkowanym prawu obcemu. Wówczas najczęściej notariusz przyjmuje oświadczenie małżonków co do ustroju majątkowego wiążącego ich w ramach właściwego – tj. uprzednio przez rejenta ustalonego na podstawie art. 51 p.p.m. – prawa obcego (jak wspomniano, wyczerpuje to należyłą staranność rejenta, ewentualne zaś skutki błędnych oświadczeń w tym zakresie obciążać będą wyłącznie strony składające takie oświadczenia).

W praktyce zdarzają się jednak sytuacje, gdy stawający małżonkowie nie mają jakiegokolwiek wiedzy na temat obowiązującego ustroju majątkowego w ramach prawa, które właściwe jest dla ich stosunków majątkowych małżeńskich albo też porządek ten jest tak egzotyczny,

że notariusz nie jest w stanie uzyskać precyzyjnej informacji na temat ustroju, który (np. w wypadku nabywania przez cudzoziemców nieruchomości) mógłby zostać w sposób nawet przybliżony odzwierciedlony w polskich księgach wieczystych⁹. Należy wtedy pamiętać, że w sytuacjach, w których nie da się wybrać prawa polskiego (ponieważ żaden z małżonków nie ma obywatelstwa polskiego lub rezydencji w Polsce) albo też małżonkowie nie chcą z pewnych względów wybrać prawa polskiego, można wziąć pod uwagę możliwość dokonania wyboru innego prawa obcego. Jest to szczególnie zasadne, jeśli wskazanie wynikające z polskiego prawa kolizyjnego wiedzie do prawa egzotycznego, którego treść jest trudna dla stron do ustalenia lub też wiąże się z możliwością zastosowania klauzuli porządku publicznego (np. z powodu rażącej nierówności praw małżonków ze względu na płeć). Z dwójga złego – tj. potencjalnie dwóch możliwych porządków prawa obcego: wskazanego zgodnie z art. 51 p.p.m. i wybranego zgodnie z art. 52 p.p.m. – przyjmuje się wówczas mniejsze zło, tzn. prawo bardziej logiczne do zastosowania (ogólnie znane w zarysach rejentowi, kreujące oczywisty ustrój majątkowy zbliżony do tego typu ustroju polskiego) i nie powodujące ryzyka powołania się w przyszłości na klauzulę porządku publicznego wobec norm rządzących stosunkami majątkowymi między małżonkami.

Warto również podkreślić, że błędne jest rozumowanie, iż możliwość zastosowania wyboru z art. 52 p.p.m. zależy od przyzwolenia w tym zakresie prawa wskazanego w art. 51 p.p.m. Możliwość wyboru prawa i jego warunki podlegają prawu polskiemu jako *lex fori*. To, czy prawo właściwe z punktu widzenia wskazania wynikającego z art. 51 p.p.m. zezwala na wybór, jest całkowicie irrelevantne z perspektywy prawa polskiego, jako prawa, zgodnie z którym dokonywany jest wybór.

⁹ Ponieważ w elektronicznych księgach wieczystych nie da się wpisać ustrojów innych niż sztamkowe ustroje majątkowe małżeńskie charakterystyczne dla prawa polskiego i nie ma rubryki do wpisania prawa właściwego dla stosunków majątkowych małżeńskich, rejent musi każdorazowo precyzyjnie wpisywać w akcie notarialnym stanowiącym podstawę nabycia nieruchomości, że np. mowa o „rozdzielności majątkowej małżeńskiej wynikającej z właściwego prawa austriackiego”, „rozdzielności z wyrównaniem dorobków w rozumieniu właściwego prawa niemieckiego” czy „wspólności majątkowej w rozumieniu prawa portugalskiego” itp.

Reasumując, należy podkreślić, że w sytuacjach szczególnych, w wypadku zawitych relacji majątkowych małżeńskich, gdy nie istnieje możliwości wyboru prawa polskiego oraz kiedy mamy do czynienia, w efekcie wskazania wynikającego z art. 51 p.p.m., z prawem obcym o treści nawet w niezbędnym, podstawowym zakresie, trudnej do ustalenia, ułatwieniem może być wybór innego prawa obcego niecharakteryzującego się wzmiankowanymi utrudnieniami.

Dla przykładu warto przywołać sytuację, która niedawno się wydarzyła w jednej ze stołecznych kancelarii notarialnych. Do umowy nabycia własności nieruchomości (lokalu mieszkalnego) stanęli nabywcy – małżonkowie – obywatel Wielkiej Brytanii i obywatelka Singapuru, mający wspólne miejsce zamieszkania w sultanacie Brunei (oficjalna nazwa: Państwo Brunei Darussalam). Żaden z małżonków nie miał w chwili nabywania nieruchomości jakichkolwiek związków z Rzeczpospolitą Polską (o czym mowa w art. 52 p.p.m.), które umożliwiałyby wybór prawa polskiego jako właściwego dla ich stosunków majątkowych małżeńskich. Nabycie nieruchomości w Polsce związane było z ich przyszłymi, odległymi planami zmiany miejsca pracy w korporacji międzynarodowej (z Azji na Europę Środkową). Prawem właściwym dla ich stosunków majątkowych małżeńskich było niewątpliwie – w świetle art. 51 ust. 2 zdanie pierwsze p.p.m., wobec braku wspólnego prawa ojczyznego – prawo Brunei Darussalam jako prawo miejsca ich wspólnego zamieszkania. Wiedza małżonków na temat tego porządku prawnego była dość ograniczona (nadto prawo to można było także postrzegać jako prawo państwa islamskiego przez pryzmat klauzuli porządku publicznego). Możliwe, że zastrzeżenia te nie całkiem były uzasadnione (zapewne silne i niedawne wpływy brytyjskie w tym państwie sprawiły, że nie doszło do znaczących wstecznych zmian prawodawstwa), niemniej jednak notariusz zasugerował małżonkom na podstawie art. 52 p.p.m. wybór prawa Anglii i Walii, jako prawa ojczyznego męża, na co małżonkowie przystali. W ten sposób małżonkowie po sporządzeniu umowy o wybór prawa nabyli nieruchomość w częściach ułamkowych (wybrane prawo jako ustrój zasadniczy przewiduje rozdzielną majątkową). Postępowania w wybranym prawem angielskim notariusz był zdecydowanie bardziej świadomy niż w przypadku pozostawienia właściwości prawa Brunei.

W analizowanej sprawie warto również podkreślić, że można wybrać prawa państwa, które nie zna wyboru prawa¹⁰. Nie jest tym samym konieczne, by prawo wybrane dopuszczało, czy znało instytucję wyboru prawa. Wybór prawa w analizowanym zakresie to instytucja prawa polskiego – instytucja ta nie uzależnia możliwości skorzystania z jej postanowień od zezwolenia na skorzystanie z niej, wyrażonego w wybranym prawie obcym lub występowania paralelnej instytucji w prawie wybieranym.

Z dokładniej tych samych względów wyboru prawa można każdorazowo dokonać przed zawarciem małżeństwa, zgodnie z art. 52 ust. 1 zdanie drugie p.p.m. Jest to możliwe, nawet jeśli prawo wybrane nie dopuszcza zawierania umów tego typu skutkujących z chwilą zawarcia związku małżeńskiego, czy też konstruowania umów majątkowych małżeńskich poprzedzających zawarcie związku małżeńskiego.

In fine jednakże konieczne jest, aby przestrzec notariuszy przed zbyt pochopnym dokonywaniem wyboru prawa właściwego dla stosunków majątkowych małżeńskich. Po pierwsze, notariusz powinien sprawdzić, czy cudzoziemscy małżonkowie zamierzający dokonać wyboru prawa lub cudzoziemski małżonek pozostający w związku małżeńskim z obywatelem polskim nie są obywatelami państwa, z którym Rzeczpospolita Polska zawarła umowę dwustronną o pomocy prawnej zawierającą przepisy kolizyjne w przedmiocie prawa właściwego dla stosunków majątkowych małżeńskich¹¹. Jeśli tak jest, notariusz musi koniecznie sprawdzić, czy stan faktyczny nie jest uregulowany przez postanowienia umowy dwustronnej. Wówczas prawo właściwe jest ustalone przez postanowienia umowy, a art. 51 p.p.m. nie znajduje w sprawie zastosowania¹² i tym samym wybór prawa nie może zostać dokonany w akcie notarialnym. Bezwzględny

¹⁰ Właśnie tak jest w podanym przykładzie – prawo Anglii i Walii nie zna mechanizmu wyboru prawa dla stosunków majątkowych małżeńskich, a orzecznictwo sądów angielskich w tym zakresie (zob. np. *Radmacher [formerly Granatino] [Respondent] v Granatino [Appellant]*, sygn. [2010] UKSC 42 [on appeal from: 2009 EWCA Civ 649]) odmawia skutków prawnych wyborów tego typu dokonywanych w obcych jurysdykcjach.

¹¹ Zob. P. Czubik, *Kształtowanie ustrojów majątkowych małżeńskich z elementem transgranicznym w polskim akcie notarialnym*, Kraków 2020, *passim*.

¹² Zgodnie z postanowieniami konstytucyjnymi ratyfikowana umowa międzynarodowa ma pierwszeństwo stosowania przed rozwiązaniami ustawowymi.

błędem, obciążającym wyłącznie notariusza, jest zawarcie w akcie notarialnym wyboru prawa właściwego dla stosunków majątkowych małżeńskich w sytuacji, gdy w relacjach małżonków prawo właściwe zostało zdeterminowane przez postanowienia dwustronnej umowy o pomocy prawnej. O ile notariusz nie może ponosić odpowiedzialności z tytułu skutków oświadczeń stron dotyczących treści prawa obcego (ustrojów obowiązujących w tym obcym prawie), nie ma bowiem zasadniczo możliwości ustalania w sposób urzędowy treści prawa obcego, o tyle odpowiada z tytułu niezastosowania właściwych przepisów prawa polskiego. Umowa międzynarodowa wiążąca RP stanowi część prawa polskiego – notariusz prawo polskie z urzędu powinien znać i stosować. Niezastosowanie właściwej umowy międzynarodowej i dokonanie wyboru prawa, gdy jest on niedopuszczalny, oznacza każdorazowo naruszenie przepisów prawa polskiego. Dlatego kwestia ta pozostaje wciąż szczególnie istotna z perspektywy obrotu notarialnego.

Autor jest profesorem doktorem habilitowanym nauk prawnych, kierownikiem Katedry Prawa Międzynarodowego Publicznego i Europejskiego w Instytucie Prawa w Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, sędzią Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych delegowanym do Izby Cywilnej (ORCID: 0000-0003-0268-8665).

ODMOWA DOKONANIA CZYNNOŚCI NOTARIALNEJ WIĄŻĄCEJ SIĘ ZE SPORZĄDZANIEM AKTÓW NOTARIALNYCH NA DOKUMENTACH ZE ZNAKAMI GRAFICZNYMI NIEPOCHODZĄCYMI OD NOTARIUSZA

WIOLETA FABROWSKA

Wyobraźnia pełnomocników lub członków zarządu osób prawnych wydaje się nie mieć granic. Wielu doświadczonych notariuszy zetknęło się niejednokrotnie z pomysłami naruszającymi postanowienia Kodeksu spółek handlowych czy Kodeksu postępowania cywilnego i w rażący sposób godzącymi w postanowienia umowy spółki lub zasady prawa cywilnego. Rolą notariusza jest wówczas szczegółowe wytłumaczenie istoty planowanej czynności i doprowadzenie do jej pełnej zgodności z prawem. Gorzej, gdy czynność ma charakter jednostronny, niezgodne zaś z prawem warunki lub co najmniej kuriozalne, gdyż nieuzasadnione przepisami prawa, wynikają z oczekiwań osoby niestawiającej do aktu, która mogłaby czerpać korzyści ze skutków prawnych tejże czynności jednostronnej dokonywanej przed notariuszem.

Z takimi właśnie sytuacjami spotykają się od pewnego czasu notariusze. Niektóre oddziały instytucji bankowych udzielające pożyczek lub niektóre osoby prawne udzielające dofinansowania ze środków unijnych przewidują w umowach obejmujących stosowną pożyczkę lub dofinansowanie poddanie się osoby zawierającej tego typu umowę rygorowi egzekucji, zgodnie z art. 777 k.p.c. Pośród warunków złożenia oświadczenia i poddania się egzekucji wskazywana jest konieczność sporządzenia aktu notarialnego zawierającego rygor na formularzach ze znakami graficznymi podmiotu, na rzecz którego dokumentowany

jest tytuł egzekucyjny lub też wymagają, aby akt notarialny zawierał emblematy programów i organizacji, z których przydzielana jest kwota wsparcia finansowego. Takie sporządzenie czynności notarialnej na papierze firmowym strony czynności notarialnej wydaje się całkowicie niedopuszczalne. Akt notarialny w całości pochodzi od konkretnego notariusza. Mogą znajdować się na nim jedynie dane tegoż notariusza, podobnie wypisy aktu nie mogą zawierać jakichkolwiek cudzych emblematów, które mogłyby sugerować wpływ innych osób na powstanie aktu lub wypisu. O ile w praktyce dopuszczalne jest np. wydawanie wypisów opieczetowanych pieczęcią imienną oraz podłużną pieczęcią kancelarii (oprócz urzędowej pieczęci okrągłej notariusza) lub wydawanie ich na papierze firmowym notariusza, o tyle absolutnie niedopuszczalne jest sporządzenie i wydawanie wypisów na papierze zawierającym znaki firmowe stron czynności lub osób, na rzecz których czynność jest sporządzana.

W powyżej nakreślonej sytuacji notariusz bez wahania powinien odmówić dokonania czynności, zgodnie z art. 81 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie¹. Zgodnie z art. 81a zdanie pierwsze pr.not. odmowę dokonania czynności notariusz powinien stwierdzić w protokole, a więc w związku z treścią art. 104 § 4 pr.not. w formie aktu notarialnego. Do protokołu tego jednak, zgodnie z art. 81a zdanie drugie pr.not., „nie stosuje się przepisów art. 92 § 1 pkt 7 i 8 oraz art. 94 § 1”. Oznacza to, że akt notarialny nie musi zawierać stwierdzenia, iż „został odczytany, przyjęty i podpisany”, i nie musi zostać podpisany przez „biorących udział w akcie oraz osoby obecne przy sporządzaniu aktu”. Notariusz nie musi odczytywać tego aktu notarialnego ani przekonywać się, że osoba, której odmawia się czynności, rozumie treść i znaczenie aktu, ani też upewniać się, że zgodny jest on z jej wolą². Choć przepis art. 81a zdanie drugie pr.not. mówi o niestosowaniu części punktów z art. 92 § 1, to oczywiście nie oznacza to, że nie można ich zastosować w akcie. Będzie ważny protokół, na którym stawający – objęty odmową dokonania czynności notarialnej – złoży swój podpis, a notariusz zechce protokół

¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799, dalej: pr.not.

² Należy raczej zakładać, że odmowa czynności nie jest zgodna z wolą stawającego, wnioskującego o jej dokonanie.

zawierający odmowę przeczytać i zaznaczyć *in fine* aktu jego odczytanie, przyjęcie i podpisanie. Natomiast w praktyce najczęściej akty zawierające protokoły tego typu zamykane są formułą o treści: „akt został podpisany przez notariusza” lub „akt podpisał notariusz”. Właściwe skonstruowanie protokołu jest ważne ze względu na jego znaczenie w kontekście ewentualnej weryfikacji sądowej przewidzianej w art. 83 pr.not. Im dokładniej i bardziej precyzyjnie protokół ten zostanie sporządzony, tym pozycja notariusza w sądzie będzie lepsza, a szansa na rozstrzygnięcie zgodne z wnioskiem strony – mniejsza.

W kilku kwestiach warto odnieść się do konstrukcji aktu notarialnego zawierającego odmowę. Można go określić jako „Protokół dokumentujący odmowę dokonania czynności notarialnej”. Akt ten na wstępie powinien wskazywać sporządzenie go w trybie art. 81a pr.not.³ oraz zawierać opis stanu faktycznego zaistniałego przed podjęciem decyzji notariusza o odmowie. Warto następnie zanotować zgłoszenie się do kancelarii osoby z wnioskiem o sporządzenie aktu notarialnego – oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz konkretnego podmiotu, a także wskazać podstawę poddania się egzekucji (odpowiedni paragraf i ustęp art. 777 k.p.c.). Dalej należy wskazać zakres żądania stawającego oraz argumenty podniesione przez stawającego, uzasadniające żądanie⁴. W osobnym

³ Na przykład: „Ja niżej podpisana/y notariusz [...] sporządziłam/em w dniu [...] w [...] w prowadzonej przez mnie Kancelarii Notarialnej w [...] przy ulicy [...] w trybie art. 81a Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799 – dalej jako „prawo o notariacie”) poniższy Protokół dokumentujący odmowę dokonania czynności notarialnej”. Wydaje się przy tym zbyteczne określanie czasu (godziny i minuty) sporządzenia protokołu w określonej dacie. Protokół ten tworzony bez udziału stron nie wymaga określenia precyzyjnie chwili rozpoczęcia protokolowania ani też chwili zakończenia. Zbyteczne jest także, z powodu zamkniętej treści protokołu, który nie zawiera innej treści niż ta bezpośrednio związana z odmową dokonania czynności, ujęcie zalecanej w przypadku innych typów protokołów (np. z zebrań czy to wspólnot, czy zgromadzeń spółkowych) formuły określającej moment zakończenia protokolowania („Na tym protokolowanie zakończono” czy „W tym miejscu notariusz zakończył protokolowanie”).

⁴ Na przykład w następujący sposób: „1. Dnia [...] Pan/i [...] zgłosił/a się do Kancelarii Notarialnej z wnioskiem o sporządzenie aktu notarialnego poddania się egzekucji z art. 777 [...] k.p.c. na rzecz [...]. 2. Jednocześnie stawający/a zażądał/a, aby rygor egzekucji został sporządzony na formularzach zawierających znaki graficzne podmiotu, na rzecz którego poddaje się egzekucji, oraz emblematy programów i organizacji, z których przydzielana jest kwota wsparcia finansowego. 3. Swoje żądanie stawający/a argumentował/a wymogami podmiotu, na rzecz którego poddawał się egzekucji odnośnie do stosownych znaków graficznych, które zdaniem tego podmiotu powinny znaleźć się na akcie notarialnym”.

paragrafie powinna zostać określona jednoznacznie odmowa dokonania czynności notarialnej⁵. Na tym etapie można zakończyć akt (oczywiście uprzednio pouczwszy o treści art. 82 i 83 pr.not. i stwierdziwszy pobranie taksy notarialnej, o czym dalej). Niemniej jednak można również, biorąc pod uwagę treść art. 82 zdanie drugie pr.not., od razu zaopatrzyć akt ten w uzasadnienie odmowy dokonania czynności⁶. Zgodnie z tym przepisem osoba, której odmówiono, ma prawo w terminie tygodnia od dnia odmowy dokonania czynności żądać na piśmie przygotowania i doręczenia uzasadnienia odmowy. Sam notariusz ma tydzień od chwili zgłoszenia żądania na sporządzenie uzasadnienia. Teoretycznie uzasadnienie może zostać wystawione w osobnym dokumencie. Z punktu widzenia „ekonomiki procesowej” niekiedy jego przedwczesne opracowanie może być zbyteczne, gdyż strona może uchybić terminowi siedmiu dni na zgłoszenie żądania sporządzenia uzasadnienia. Jeżeli żądanie zgłoszone zostanie po terminie, notariusz nie ma obowiązku przedstawienia uzasadnienia. Nie ma to, co ciekawe, wpływu na pozycję procesową osoby dotkniętej odmową. Uchybienie terminowi żądania sporządzenia uzasadnienia i tym samym brak uzasadnienia w sprawie nie pozbawia stawającego, zgodnie z art. 83 § 1 pr.not., możliwości złożenia zażalenia do sądu⁷. Gdy strona złoży zażalenie do sądu, notariusz będzie musiał przedłożyć na piśmie swoje stanowisko – tym samym *de facto* nie uniknie on konieczności sporządzenia uzasadnienia⁸. Jedyne co może

⁵ Na przykład w taki sposób: „Notariusz zgodnie z art. 81 ustawy Prawo o notariacie odmówił/a dokonania czynności”.

⁶ Art. 82 stanowi: „Osobę, której odmówiono dokonania czynności notarialnej, poucza się o prawie i trybie zaskarżenia odmowy. Osoba ta w terminie tygodnia od dnia odmowy dokonania czynności notarialnej może żądać na piśmie sporządzenia i doręczenia uzasadnienia odmowy. Notariusz sporządza uzasadnienie w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania”.

⁷ Art. 83 § 1 wskazuje: „Na odmowę dokonania czynności notarialnej osoba zainteresowana może wnieść, w terminie tygodnia od dnia doręczenia uzasadnienia odmowy, a gdy nie zażądała w przepisany termin doręczenia uzasadnienia odmowy – od dnia, w którym dowiedziała się o odmowie, zażalenie do sądu okręgowego właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notariusza odmawiającego dokonania czynności notarialnej. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem tego notariusza”.

⁸ Zgodnie z art. 83 § 1a: „Notariusz, o którym mowa w § 1, jest obowiązany ustosunkować się do zażalenia w terminie tygodnia i wraz z zażaleniem przedstawić swoje stanowisko sądowi oraz doręczyć je osobie zainteresowanej, chyba że sporządził i doręczył już tej osobie uzasadnienie odmowy”.

osiągnąć, to dokonanie tego w terminie późniejszym niż maksymalnie dwa tygodnie po udokumentowaniu odmowy dokonania czynności⁹. Jeśli więc uzasadnienie jest oczywiste, warto zamieścić je od razu w protokole odmowy. Tym bardziej, że po pouczeniu o możliwości żądania uzasadnienia, co jest obowiązkiem notariusza, w zasadzie pewne jest, że strona automatycznie zażąda tego uzasadnienia. W praktyce należy raczej zakładać konieczność sporządzenia uzasadnienia, w sprawie zaś opisywanej w niniejszym tekście tego typu żądania stawających (szczególnie odsyłanych z kolejnych kancelarii notarialnych), często nierozumiejących absurdalności wymogu wskazanego przez osobę, na rzecz której stawający ma się poddać egzekucji z art. 777 k.p.c., nie powinny dziwić.

Z tego powodu notariusz może zawrzeć uzasadnienie odmowy w treści protokołu. W osobnym paragrafie (po paragrafie stwierdzającym odmowę) powinien na wstępie wskazać, że konkretna treść stanowi uzasadnienie w rozumieniu art. 82 pr.not.¹⁰.

W zakresie treści uzasadnienia w przedmiotowej sprawie należy odnieść się do żądanej czynności, która nie może zostać dokonana, przede wszystkim trzeba wskazać jej oczywistą sprzeczność z prawem i stwierdzić, że z mocy prawa jest objęta odmową. Należy zaznaczyć, że akt notarialny stanowi dokument urzędowy i immanentnie jest związany z osobą wystawcy, którym jest wyłącznie notariusz jako osoba zaufania publicznego. Notariusz posługuje się pieczęcią z orłem i w tym zakresie dokument przez niego wydany ma moc dowodową dokumentu wydanego przez władze Rzeczypospolitej Polskiej. Forma aktu notarialnego jest formą szczególną w Kodeksie cywilnym, wprowadzoną przez ustawodawcę w stosunku do najistotniejszych czynności, które ze względu na ich znaczenie społeczne, wagę publiczną i wartość materialną wymagają szczególnej kontroli publicznej realizowanej za pośrednictwem notariusza przy zastosowaniu właśnie szczególnych wymogów formalnych. Forma aktu notarialnego została ściśle określona w art. 92 pr.not. Dokument odzwierciedlający treść czynności

⁹ Biorąc pod uwagę fakt, że strona ma zgodnie z art. 82 pr.not. tydzień od dnia odmowy na wystąpienie z żądaniem, notariusz zaś ma kolejny tydzień na sporządzenie uzasadnienia.

¹⁰ Na przykład: „Następnie notariusz sporządził/a i przedłożył/a uzasadnienie odmowy dokonania czynności. Uzasadnienie: [dalej treść uzasadnienia]”.

sporządzonej w formie aktu notarialnego musi zostać tak skonstruowany, by jednoznacznie wskazywał zarówno na notariusza jako jedynego wystawcę, jak i na urzędowy, gwarantowany przez Rzeczpospolitą Polską, charakter takiego dokumentu.

Z powyższych oczywistych względów warto w uzasadnieniu wskazać, że akt notarialny nie może zostać sporządzony na jakichkolwiek formularzach pochodzących od podmiotu zewnętrznego, w szczególności zawierających znaki graficzne podmiotu, na rzecz którego strona poddaje się egzekucji, lub też zawierać emblematy programów i organizacji, z których przydzielana jest kwota wsparcia finansowego. Tego typu części dokumentu jednoznacznie bowiem wprowadzają w błąd co do osoby wystawcy, gdyż sugerują jakoby podmiot, na rzecz którego dokonywane jest poddanie się egzekucji, współtworzył tego typu oświadczenie stawającego. Biorąc to pod uwagę, należy wręcz stwierdzić, że akt notarialny, który byłby opatrzony takim logo lub emblematem osoby trzeciej, może zostać z łatwością uznany przez sąd za nieważny, gdyż budzący uzasadnione wątpliwości co do rzeczywiście jednostronnego i złożonego bez przymusu oświadczenia woli osoby poddającej się egzekucji z art. 777 k.p.c. Nadto można wspomnieć, niezależnie od powyższego, że bezwzględną przyczyną nieważności aktu jest również jego współtworzenie przez inną osobę niż notariusz (jedynie bowiem notariusz uprawniony jest do spisania aktu notarialnego), a za takie współtworzenie należy uznać konstruowanie dokumentu odzwierciedlającego treść aktu notarialnego przez osobę trzecią na papierze zawierającym jego logo lub emblematy sugerujące jego rolę jako wystawcy dokumentu.

Uzasadnienie odmowy powinno być precyzyjne. W razie złożenia zażalenia notariusz przedstawia sądowi wraz z zażaleniem, zgodnie z art. 83 § 1a pr.not., swoje stanowisko. Wystarczające jest przedłożenie wraz z zażaleniem protokołu odmowy zawierającego uzasadnienie, które przedstawia stanowisko notariusza. Co najwyżej dodatkowo notariusz powinien wskazać sądowi, że podtrzymuje swoje stanowisko wskazane w uzasadnieniu.

Akt notarialny zawierający odmowę powinien kończyć się adnotacją o doręczeniu protokołu odmowy wraz z uzasadnieniem stawającemu

(od daty doręczenia¹¹ liczone są terminy wskazane w art. 83 pr.not.) oraz pouczeniami związanymi z treścią art. 81, 81a, 82 i 83 pr.not. Oczywiście, jeżeli w protokole obejmującym odmowę od razu zawarto jej uzasadnienie, to pouczenia mogą być w tym zakresie krótsze. Niezbędne jest jednak zawsze pouczenie o możliwości złożenia za pośrednictwem notariusza, który odmówił dokonania czynności (w terminie tygodnia od dnia doręczenia uzasadnienia odmowy), zażalenia do sądu okręgowego właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notariusza odmawiającego dokonania czynności notarialnej. Warto również wskazać, że notariusz w ciągu tygodnia od otrzymania zażalenia zobowiązany jest przedstawić je ww. sądowi. Nadto, dla zachowania porządku procesowego, wydaje się zasadne również pouczenie o treści art. 83 § 1b i 2 pr.not.¹², to znaczy o trybie sądowego rozpatrywania zażalenia o możliwości autokorekty swojego stanowiska przez notariusza (choć taką autokorektę trudno sobie wyobrazić w analizowanej sprawie).

Z tytułu sporządzenia protokołu notariuszowi przysługuje wynagrodzenie, powinien pobrać takse notarialną w wysokości 200 zł¹³. Wydaje się wysoce naganna praktyka sporządzania nieodpłatnie (za symboliczną opłatą) protokołów dokumentujących odmowę dokonania czynności. Po pierwsze, wymaga to niemałego nakładu pracy notariusza, po drugie, należy uznać za postawę krótkowzroczną tworzenie odmowy za darmo, biorąc pod uwagę, że skutkować będzie ona konsekwencjami sądowymi, wiążącymi się z pewnością z poświęceniem dodatkowego czasu przez notariusza. Strona, która będzie musiała ponieść koszty sporządzenia protokołu, z pewnością zastanowi się, czy chce uzyskać oficjalną odmowę dokonania czynności. Wypełnianie przez notariusza wymogu ustawowego

¹¹ Jeżeli stawający jest obecny przy sporządzeniu protokołu, to notariusz może stwierdzić doręczenie odmowy w chwili sporządzenia protokołu (i odebrać w księdze wydanych dokumentów podpis poświadczający wydanie wypisu protokołu). Jeśli stawający nie jest obecny, notariusz może np. stwierdzić, że odmowa zostanie stawającemu dostarczona pocztą.

¹² Art. 83 § 1b pr.not. stanowi: „Sąd rozpoznaje zażalenie na rozprawie, stosując odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu nieprocesowym.” Natomiast § 2 mówi, że: „Notariusz może, jeżeli uzna zażalenie za słuszne, dokonać czynności notarialnej; w tym przypadku nie nadaje zażaleniu dalszego biegu”.

¹³ Zgodnie z § 10 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.).

dotyczącego odpłatności czynności¹⁴ w większości wypadków pozwala paradoksalnie uniknąć postępowania sądowego.

Warto na koniec zaznaczyć, że konsekwentna postawa notariuszy, odmawiających wystawiania aktów notarialnych zawierających elementy graficzne podmiotu, na rzecz którego miał być sporządzony rygor egzekucji, zwykle przyczynia się do zmiany warunków formalnych określanych przez ów podmiot. Wykreowany warunek zostaje uznany za niezastrzeżony, a podmiot udzielający dofinansowania zadowolona się rygorem wydanym w poprawnej formie aktu notarialnego bez początkowo wymaganych dodatków graficznych¹⁵. Sytuacja byłaby dużo trudniejsza, gdyby notariusz zdecydował się na wydanie aktu na papierze zawierającym niedozwolone znaki graficzne, wymagane przez podmiot, na rzecz którego miał zostać sporządzony rygor poddania się egzekucji. Moim zdaniem mogłoby to skutkować nawet nieważnością tak sporządzonego aktu notarialnego.

Autorka jest notariuszem w Hrubieszowie (ORCID: 0000-0002-4743-1428).

¹⁴ Z tytułu dokonania czynności notarialnej zgodnie z art. 5 pr.not. notariuszowi należy się wynagrodzenie. Wynagrodzenie to powinno odzwierciedlać stopień złożoności sprawy, nakład pracy notariusza, czas przeznaczony na dokonanie czynności. Z pewnością kwota 200 zł nie jest zbyt wygórowana, biorąc pod uwagę powyższe czynniki – wręcz można ją określić, w odniesieniu do protokołu z odmowy czynności wraz z uzasadnieniem, jako bardzo niską.

¹⁵ Natomiast, co ciekawe, jak zasłyszano od stawających, dostarczony podmiotowi dystrybuującemu dofinansowanie wypis aktu poddania się egzekucji został przez podmiot ten opatrzony naklejkami z pierwotnie wymaganymi emblematami, których umieszczenia w treści aktu próbowano wymóc na notariuszu i co zostało objęte odmową dokonania czynności. Jest to już praktyka dopuszczalna, posiadacz wypisu może zrobić z nim, co chce, może go również zniszczyć. Wskazuje to jednak, że niewykluczone jest, iż to nie ów krajowy podmiot dystrybuujący, lecz zewnętrzne źródło dofinansowania (organy UE dysponujące programami wsparcia finansowego) stoi za kreowaniem sprzecznych z prawem polskim wymogów. Na marginesie warto podkreślić, że w opisywanych sprawach po sporządzeniu protokołu odmowy dokonania czynności wraz z uzasadnieniem podmiot zmienił swoje wymogi co do formy rygoru poddania się egzekucji – nie było konieczne rozpatrzenie sprawy zażalenkowej przed sądem.

PRZESŁANKI SĄDOWEGO ROZWIĄZANIA UMOWY DOŻYWCIA

EWA PAWŁOWSKA

Umowa dożywocia określona w art. 908 Kodeksu cywilnego¹ stanowi, że jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy – dożywotnikowi – dożywotnie utrzymanie, powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Przedmiotowa umowa ma charakter umowy zobowiązująco-rozporządzającej, albowiem aktywuje podwójne skutki rozporządzające, tj. przeniesienie własności nieruchomości jako pierwsze rozporządzenie i w tej samej sekundzie jurydycznej – obciążenie dożywociem jako drugie rozporządzenie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego doprecyzowano, że w umowie o dożywocie muszą zostać konkretnie wskazane poszczególne świadczenia nabywcy względem dożywotnika, co ma na celu zapewnienie dożywotnikowi zaopatrzenia we wszystkie potrzeby życia, tak dalece, aby nie miał konieczności samodzielnego zdobywania środków na zaspokojenie

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 280 ze zm.).

niezbędnych wymagań życiowych². Tak ukształtowane orzecznictwo winno uwzględniać cel alimentacyjny dożywocia, co jednak nie musi sprowadzać się do zaspokojenia wszelkich potrzeb dożywotnika, bowiem może on zrealizować pewne swoje potrzeby we własnym zakresie i z własnych środków. Należy podkreślić, że możliwe jest również ustalenie zakresu obowiązków zobowiązanego do konkretnych – wybranych potrzeb dożywotnika³.

Zakres przedmiotowych świadczeń na rzecz dożywotnika warunkuje poniekąd zakwalifikowanie danej umowy jako umowy o dożywocie. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem służebności osobistej polegającej na prawie dożywotniego mieszkania zbywcy nie będzie zakwalifikowane jako umowa dożywocia, ponieważ przeniesienie własności następuje za zapłatą ceny, a służebność osobista polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby. Sytuacja może być również inna, kiedy za przeniesienie własności nieruchomości ustanawiane jest na rzecz zbywcy świadczenie rentowe z jednoczesnym zobowiązaniem do sprawienia pogrzebu, co z kolei może ostatecznie zostać zakwalifikowane jako umowa dożywocia⁴.

Jako niezbędne elementy umowy o dożywocie należy wskazać konkretne oznaczenie treści świadczenia nabywcy względem dożywotnika. Rozróżnia się trzy sposoby oznaczenia takich świadczeń:

1. Opisanie konkretnych rodzajów zachowań nabywcy na rzecz dożywotnika.
2. Zapisanie konkretnych świadczeń wymienionych w art. 908 § 1 k.c. – wszystkich lub tylko wybranych.
3. Zapisanie ogólnego obowiązku zapewnienia dożywotniego utrzymania – interpretowane możliwie szeroko.

² Tak Sąd Najwyższy w wielokrotnie przytaczanym w piśmiennictwie orzeczeniu z 28 czerwca 1945 r., C I 5/45, „Państwo i Prawo” 1946, nr 7/8, s. 185; zob. też uzasadnienie wyroku SN z 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, Lex nr 453125; wyrok SA w Łodzi z 27 lutego 2015 r., I ACa 1279/14, Lex nr 1665831.

³ Zob. B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty*, t. 3B, red. K. Osajda, Warszawa 2017, s. 1272 i 1273.

⁴ Tak słusznie Bogusław Lackoroński, zob. *ibidem*..., s. 1272.

Ze względu jednak na praktyczne problemy interpretacyjne tego ostatniego punktu przez strony, które zazwyczaj nie mają wiedzy prawniczej, taka forma oznaczenia świadczenia nie powinna być stosowana. Zbyt ogólne określenie, pozwalające na zbyt szeroką interpretację takiego zapisu, prowadzi najczęściej do konfliktów stron umowy, a w konsekwencji do problemów natury dowodowej w procesie o rozwiązanie umowy o dożywocie.

Przepis art. 908 § 1 k.c. wskazuje na konkretne świadczenia. Szerszego wyjaśnienia wymaga sformułowanie „przyjąć jako domownika”, które należy rozumieć jako ulokowanie u siebie kogoś jako „stałego mieszkańca jakiegoś domu, człowieka razem z kimś mieszkającego, np. członka rodziny, współlokatora”⁵. Określenie to niewątpliwie obejmuje również uprawnienie do korzystania z przedmiotów i urządzeń stanowiących wyposażenie domostwa. Pozostałe wymienione świadczenia winny być rozumiane szeroko jako dostarczanie wyżywienia i potraw gotowych do spożycia, obowiązek zaś zapewnienia ubrania zawiera również uzupełnienie i pranie garderoby⁶. Należy podkreślić, że ideą umowy o dożywocie jest traktowanie dożywotnika – zbywcy nieruchomości jak domownika (ze wszelkimi konsekwencjami, czyli utrzymaniem w pełnym zakresie), przy czym umowa ta zakłada określony stosunek bliskości między stronami, a świadczenia z niej wynikające powinny być realizowane w sposób rzeczowy.

Szczególny rodzaj stosunku między stronami, który wytwarza się na skutek zawarcia umowy, klarownie uwidacznia osobistą naturę stosunku między zobowiązanym a dożywotnikiem. Gdy zaś na gruncie osobistych relacji powstają istotne konflikty, dochodzi do braku możliwości realizowania celu zobowiązania. W takich okolicznościach ustawodawca dopuścił dwa rozwiązania, tj. zamianę wszystkich lub części uprawnień dożywotnika na dożywotnią rentę lub – w wyjątkowych wypadkach – rozwiązanie umowy dożywocia.

W praktyce sądowej zdecydowanie najczęściej pojawiają się postępowania o rozwiązanie umowy o dożywocie, albowiem zakres zaistniałego

⁵ *Słownik języka polskiego PWN*, t. 1–3, red. M. Szymczak, Warszawa 1995, s. 428.

⁶ W. Zabagło, *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1966, nr 9, s. 1082.

między stronami konfliktu nie sprzyja możliwości realizowania zawartej umowy o dożywocie na dotychczasowych zasadach. Również wydane przez sąd orzeczenie nakładające na zobowiązanego świadczenie rentowe może być początkiem dalszej i to znacznie dalej idącej eskalacji konfliktu. Praktyka adwokacka pozwala również na postawienie wniosku, że zamiana dożywocia na rentę jest tylko półśrodkiem, który może spowodować wyłącznie więcej dotkliwych problemów dla dożywotnika. Hipotetycznie bowiem można sobie wyobrazić sytuację, że po prawomocnym zakończeniu postępowania sądowego prowadzonego w trybie art. 913 § 2 k.c. sąd na żądanie dożywotnika zamieni uprawnienie „przyjęcia zbywcy jako domownika”, czyli uprawnienie dożywotnika do zamieszkiwania, na rentę. Pozbawi więc dożywotnika możliwości zamieszkiwania, a zobowiązany mimo orzeczenia sądu i tak nie będzie skłonny do dobrowolnego płacenia zasądzonej renty. W takiej sytuacji dożywotnik ani nie będzie miał gdzie mieszkać, ani nie będzie miał za co żyć, gdyż nie będzie otrzymywał zasądzonej renty. Oczywiście istnieją różne instrumenty prawne pozwalające na egzekwowanie przedmiotowej należności, natomiast co najmniej tyle samo można ich znaleźć, aby takiego świadczenia zobowiązany nie płacił na bieżąco.

Kodeks cywilny przewiduje rozwiązanie umowy o dożywocie w sytuacji zaistnienia między stronami konfliktu, co opisane jest w art. 913 § 1 k.c. jako wytworzenie się między dożywotnikiem a zobowiązanym takich stosunków, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej między sobą styczności.

Interesującą przesłanką jest niemożność pozostawania przez strony w „bezpośredniej między sobą styczności”. Praktyka procesowa pokazuje, że skutkiem powstania konfliktu między stronami jest najczęściej wyprowadzenie się przez nabywcę – nowego właściciela – z przedmiotowej nieruchomości, co z kolei prowadzi do zainicjowania postępowania sądowego o rozwiązanie umowy. Oczywiście sam fakt wyprowadzenia się, czyli brak „bezpośredniej między sobą styczności”, nie może stanowić o zaistnieniu kodeksowych podstaw do rozwiązania umowy, ponieważ skutek taki jest podstawą badania przez sąd, czy zaistniały obiektywne, uzasadnione oraz rzeczywiste powody do niego prowadzące. Powyższa sytuacja ma charakter przesłanki negatywnej, albowiem przepis art. 913

§ 1 k.c. w ogóle nie będzie miał zastosowania, jeżeli dożywotnik i zobowiązany zgodnie z treścią stosunku dożywocia nie muszą pozostawać w bezpośredniej styczności⁷. Natomiast jeżeli wykonywanie zobowiązania z umowy o dożywocie wymaga od stron pozostawania ze sobą w bezpośredniej styczności, powyższy przepis będzie miał zastosowanie nawet wtedy, gdy strony nie zaczęły funkcjonować ze sobą w takiej relacji⁸.

Jako pozytywną przesłankę ustawodawca określił wytworzenie się między stronami konkretnych stosunków. W literaturze i orzecznictwie istnieją trzy kierunki badania. Według podejścia subiektywnego nie jest konieczne, aby powody tych stosunków były obiektywnie ważne, gdyż wystarczające jest ustalenie, że relacje między osobami popsły się, nawet z błahego powodu⁹. Według przeciwnego stanowiska konieczne jest uwzględnienie zarówno okoliczności o charakterze obiektywnym, jak i subiektywnym¹⁰. Natomiast trzecia koncepcja opiera ocenę stosunków między stronami na ekstremalnym punkcie widzenia¹¹. Warto zwrócić uwagę na to, że ustawodawca nie zdefiniował powodów wytworzenia się tych stosunków, a co więcej wskazał, iż zmiana ta może nastąpić z „jakichkolwiek powodów”. Skłaniam się do drugiego wskazanego powyżej kierunku interpretacyjnego, gdyż przedmiotem badania powinny być wszelkie i całościowe okoliczności nowo powstałych stosunków i relacji między stronami, szczególnie z punktu widzenia zewnętrznego obserwatora. Konieczność obiektywizacji wymaga przekrojowego zbadania przyczyn niemożności pozostawania przez strony w bezpośredniej styczności.

⁷ Zob. B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1268; K. Mularski [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, red. M. Gutowski, Warszawa 2016, komentarz do art. 913, nb 4; wyrok SA w Warszawie z 20 grudnia 2013 r., VI ACa 740/13, Lex nr 1430894.

⁸ Tak Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 111. Autorka proponuje, aby użyte w tym przepisie słowo „nadal” rozumieć jako „w przyszłości”; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywotnika na rentę* [w:] *Gdańskie Studia Prawnicze. Zagadnienia nauki prawa. W 40-lecie Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego*, red. J. Warylewski, Gdańsk 2010, s. 211; B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1281.

⁹ Zob. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, art. 913; J. Jezioro [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 913, nb 2.

¹⁰ B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1282; wyrok SN z 29 października 1969 r., III CRN 390/69, Lex nr 6601; wyrok SN z 18 września 1998 r., III CKN 570/98, Lex nr 1225058.

¹¹ K. Mularski [w:] *Kodeks cywilny...*, komentarz do art. 913, nb 5.

Na gruncie powyższych rozważań niezbędne jest przywołanie wyroku Sądu Najwyższego z 25 maja 2016 r., V CSK 499/15¹², w którym podkreślono, że kwestią obojętną dla udzielenia ochrony z art. 913 § 2 k.c. są przyczyny, z jakich doszło do ukształtowania się złych stosunków między stronami umowy dożywocia. Pojęcie „wyjątkowego wypadku” nie może być rozpoznawane w oderwaniu od rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy. Istotne jest ustalenie i ocena motywacji oraz sposobu działa strony, która nie zasługuje na udzielenie jej ochrony prawnej. Konieczne jest branie pod uwagę wzajemnego charakteru umowy dożywocia, który wyklucza wyłączną kompetencję tylko jednej strony do decydowania o sposobie jej wykonywania. Sąd podkreślił, iż „sytuacja, w której stan stosunków między stronami umowy dożywocia jest taki, iż nie można wymagać od nich, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, nie stanowi wystarczającej przesłanki rozwiązania umowy z uwagi na wyjątkowy charakter tej instytucji. Taki jej charakter wyłącza rozwiązanie umowy dożywocia, gdy wyłącznie po stronie dożywotnika leży przyczyna złych stosunków między stronami, manifestujących się całkowitym zerwaniem więzi osobistej”.

W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Łodzi w orzeczeniu z 15 marca 2016 r., I ACa 1296/15¹³. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu podniósł, że „przesłanką rozwiązania stosunku dożywocia jest niewłaściwy układ stosunków między stronami umowy dożywocia, czyli taki, że nie można wymagać od stron, ażeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności oraz zaistnienie wyjątkowości sytuacji, uzasadniającej rozwiązanie umowy”.

Z kolei jednak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 18 kwietnia 2013 r., I ACa 724/12¹⁴ podkreślił, iż „dla oceny żądania opartego na mocy art. 913 § 2 k.c. obojętne są przyczyny konfliktu stron i zawinienie którejs ze stron w ich powstaniu, a wystarczające jest ustalenie, że umowa dożywocia nie może być wykonywana”. Nie sposób jednak całkowicie zgodzić się z takim stanowiskiem, jakie wyraził Sąd Apelacyjny w Szczecinie,

¹² Lex nr 2075718.

¹³ Lex nr 2024138.

¹⁴ Lex nr 1375881.

albowiem całkowite pominięcie źródła zaistniałego konfliktu może prowadzić do błędów w ustaleniach faktycznych. Fakt niemożności wykonywania między stronami zawartej umowy, ustalony w oderwaniu od zawinienia stron w takiej sytuacji, może prowadzić do rażącego pokrzywdzenia jej strony, a co więcej nierozpoznania istoty sprawy.

Przy ustalaniu, czy nastąpiło przewidziane w komentowanym przepisie zakłócenie więzi, sąd powinien kierować się odczuciami indywidualnymi każdej ze stron i zbadać w tym celu m.in. nastawienie ich do siebie oraz ich relacje, cechy i predyspozycje osobiste, poziom kultury, sytuację rodzinną czy zdrowotną.

Bardzo ciekawe jest analityczne orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wydane 2 grudnia 2015 r., V ACa 524/15¹⁵, w którym podkreślono, że „z uwagi na istotne konsekwencje, głównie natury ekonomicznej, jakie niesie za sobą rozwiązanie umowy dożywocia, całkowicie wykluczone jest opieranie rozstrzygnięcia w zakresie rozwiązania umowy dożywocia na swoistym rozmyśleniu się dożywotnika, który miał odmienne wyobrażenie co do wykonywania zawartej umowy lub który zwyczajnie zmienił w tym zakresie zdanie”. Na gruncie przedmiotowej sprawy, gdzie dożywotnik znalazł się w bardzo trudnej sytuacji życiowej, co było skutkiem jego własnej postawy oraz odmowy przyjmowania świadczeń ze strony nabywcy i jakichkolwiek kontaktów z nim, sąd doszedł do przekonania, że „rozwiązanie umowy przez sąd kolidowałoby z umownym charakterem stosunku dożywocia, pozostawiałoby bowiem jednej tylko stronie pełną swobodę doprowadzenia do rozwiązania umowy. Nie można przecież pomijać, że na umowie tej opiera także druga strona swoje rachuby życiowe – do czego ma pełne prawo dopóty, dopóki przejawia wolę i gotowość wywiązywania się z przyjętych obowiązków wobec dożywotnika”.

Wcześniej sygnalizowałam, że niektóre sądy pozostają na stanowisku, iż podstawą uzasadniającą rozwiązanie umowy jest ustalenie braku możliwości jej wykonywania. Zdecydowanie jednak częstsze jest stanowisko, że nie jest obojętne, po czyjej stronie leżą przyczyny, które doprowadziły do takiego stanu. W judykaturze wyeksponowano, że wyjątkowy

¹⁵ Lex nr 1979553.

charakter tej instytucji „wylacza rozwiązanie umowy dożywocia, gdy przyczyna złych stosunków między stronami manifestujących się całkowitym zerwaniem więzi osobistej z dożywotnikiem leży wyłącznie po stronie dożywotnika. W przeciwnym razie dożywotnik, wbrew umownemu charakterowi dożywocia, dysponowałby uprawnieniem do jego jednostronnego rozwiązania w każdym czasie, bez liczenia się z interesem zobowiązanego oraz mimo niekorzystnych dla niego gospodarczych konsekwencji tego i to także w sytuacji, gdy zobowiązany jest gotowy wywiązywać się z obowiązków wobec dożywotnika”¹⁶.

Przepis art. 913 § 2 k.c. umożliwia przy zaistnieniu „wypadku wyjątkowego” orzeczenie o rozwiązaniu umowy o dożywocie. W judykaturze Sądu Najwyższego dominuje stanowisko w zakresie kwalifikacji danego wypadku jako „wyjątkowego”, w którym decydujące znaczenie ma krzywdzenie dożywotnika, agresja i zła wola po stronie zobowiązanego¹⁷. Jako wypadek wyjątkowy należy ocenić także sytuację, w której zobowiązany „porzuca nieruchomości bez zamiaru powrotu, pozostawiając dożywotnika bez opieki i bez świadczeń, których zakres określa umowa”¹⁸. Powyższe zachowania zobowiązanego podważają bowiem funkcję umowy o dożywocie oraz jej sens społeczno-gospodarczy.

W orzecznictwie podkreślono również, że przesłanką do rozwiązania umowy o dożywocie jest krzywdzenie dożywotnika oraz zła wola nabywcy nieruchomości, konieczne jest również istnienie przejawów drastycznego naruszania przez zobowiązanego zasad współżycia społecznego. „Należy zatem przyjąć, że o wyjątkowym wypadku, o którym stanowi przepis art. 913 § 2 k.c., może być mowa w sytuacji, w której zachowania zobowiązanego z umowy o dożywocie prowadzą do skutków dotkliwych i ponad miarę, a zatem swą intensywnością wykraczają poza granice zwykłej, nielojalnej postawy względem dożywotnika”. Takie

¹⁶ Zob. wyrok SN z 15 lipca 2010 r., IV CSK 32/10, Lex nr 885022; wyrok SN z 25 maja 2016 r., V CSK 499/15, Lex nr 2075718; postanowienie SN z 13 listopada 2014 r., V CSK 214/14, Lex nr 3384883.

¹⁷ Zob. wyrok SN z 9 kwietnia 1997 r., III CKN 50/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 133; wyrok SN z 9 listopada 2000 r., II CKN 342/00, Lex nr 52616; wyrok SN z 15 lipca 2010 r., IV CSK 32/10, Lex nr 885022.

¹⁸ Tak wyrok SN z 13 kwietnia 2005 r., IV CK 645/04, Lex nr 277105; wyrok SA w Białymstoku z 1 grudnia 2017 r., I ACa 548/17, Lex nr 2415285.

stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 29 listopada 2019 r., I ACa 414/19¹⁹.

Głębszej analizie wymaga sytuacja, gdy po stronie dożywotników lub zobowiązanych jest kilka osób. Dopuszczalne jest bowiem rozwiązanie dożywocia w stosunku do jednego ze współdożywotników, np. małżonka²⁰. Do konfliktu i zastosowania przesłanki przewidzianej w art. 913 § 2 k.c. może dojść między tylko jednym z dożywotników a nabywcą. Jeżeli przesłanki nie zachodzą w stosunku do drugiego z małżonków, nie ma powodów, by rozciągać skutki na oboje, gdyż rozwiązywanie umowy w całości nie byłoby uzasadnione. Podobnie nie sposób obronić stanowiska, że dopiero zaistnienie przesłanki z art. 913 § 2 k.c. wobec obojga dożywotników – małżonków (zobowiązanych) pozwala na zastosowanie tego przepisu. Trafnie przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z 21 kwietnia 2004 r., III CZP 15/04²¹, że w sprawie z powództwa dożywotników o rozwiązanie umowy dożywocia po stronie pozwanych małżonków nie zachodzi współuczestnictwo konieczne. Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale dostrzegł brak przepisu, który wskazywałby na współuczestnictwo konieczne małżonków w procesie o rozwiązanie dożywocia, i wykluczył istotę stosunku dożywocia jako źródło wymogu łącznego pozwania małżonków.

Kolejnym zagadnieniem wywołującym rozbieżności w piśmiennictwie jest możliwość rozwiązania dożywocia wobec osoby trzeciej, gdy zawarta umowa dożywocia zawiera zastrzeżenie na korzyść osoby bliskiej (art. 908 § 3 k.c.). W judykaturze wskazano, że niezbędne jest w takim wypadku wytoczenia powództwa przeciwko osobie trzeciej i zbywcy nieruchomości jako współuczestnikom koniecznym²². Stanowisko takie jest jednak dyskusyjne w świetle art. 393 § 2 k.c., zgodnie z którym

¹⁹ Lex nr 3030052.

²⁰ Zob. A. Bieranowski [w:] *Małżeńskie prawo majątkowe*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2020, cz. 3, rozdz. 5, pkt 6; sceptycznie Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 124.

²¹ OSNC 2005, nr 6, poz. 102.

²² Art. 72 § 2 k.p.c.; zob. wyrok SN z 12 listopada 1980 r., I CR 427/80, OSNCP 1981, nr 6, poz. 109; wyrok SN z 10 września 1982 r., III CRN 201/82, OSNCP 1983, nr 5/6, poz. 81.

do odwołania zastrzeżenia świadczenia na rzecz osoby trzeciej niezbędna jest jej zgoda²³.

Pod względem praktyki procesowej konieczne jest również odniesienie się do sytuacji, kiedy dożywotnik, wysuwający roszczenia wobec zbywcy o rozwiązanie umowy dożywocia, umrze, do czego może dojść zarówno w sytuacji przedprocesowej, i jak procesowej. Judykatura kategorycznie opowiedziała się za brakiem dziedziczności takiego uprawnienia, co wynika ze ściśle alimentacyjnego charakteru umowy o dożywocie²⁴. Jedną z najstarszych w powyższym zakresie jest uchwała Sądu Najwyższego siedmiu sędziów z 16 marca 1970 r., III CZP 112/69²⁵, która w dalszym ciągu zachowuje aktualność. Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie dożywotnika nie przechodzi na jego spadkobiercę, gdyż: „Wygaśnięcie prawa dożywocia z chwilą śmierci dożywotnika, w tym także roszczeń wynikających z tego prawa, znajduje wytłumaczenie w okoliczności, że treścią i celem prawa dożywocia jest zapewnienie osobie dożywotnika dożywotniego utrzymania, tj. zapewnienie osobie dożywotnika utrzymywania tylko dopóty, dopóki ta osoba żyje. Toteż prawa dożywocia i wynikające z niego roszczenia, jako wygasłe i stąd już nie istniejące, nie mogą należeć i nie należą ani do spadku po dożywotniku (art. 922 § 2 zdanie pierwsze k.c.), ani do spadku po żadnej innej osobie”.

Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5 marca 2001 r., III CKN 1140/98²⁶, w którym orzeczono, że „roszczenie dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości, który po wytoczeniu powództwa o rozwiązanie umowy o dożywocie (art. 913 § 2 k.c.) zmarł przed zakończeniem tego postępowania, nie przechodzi na spadkobier-

²³ Zob. Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 122–123; Z. Radwański [w:] *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2011 („System Prawa Prywatnego”, t. 8), s. 766.

²⁴ Zob. Z. Radwański [w:] *Prawo zobowiązań...*, s. 767; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 129; T. Bielska-Sobkowicz [w:] J. Gudowski i in., *Kodeks cywilny*, t. 5: *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2017, komentarz do art. 913, pkt 15; E. Niezbecka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, komentarz do art. 913; K. Mularski [w:] *Kodeks cywilny...*, komentarz do art. 913, nb 30; A. Bieranowski, *Dożywocie. Art. 908–916* [w:] *Kodeks cywilny: komentarz*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa, 2019, s. 1547–1578.

²⁵ OSNC 1971, nr 1, poz. 1

²⁶ Lex nr 1635373.

ców. W tej sytuacji śmierć dożywotnika, która nastąpiła po wniesieniu przez niego kasacji, powoduje umorzenie postępowania kasacyjnego”. Również w uzasadnieniu wyroku z 6 maj 2016 r., I CSK 297/15²⁷ Sąd Najwyższy zauważył, że „brak [jest] podstaw do odstąpienia od tej zasady wyrażonej w uchwale Sądu Najwyższego z 16 marca 1970 roku” i podkreślił, iż „oddzielanie na tle art. 912 k.c. uprawnienia dożywotnika do rozwiązania umowy dożywocia i uznania jego dziedziczności od samego dożywocia jest zabiegiem sztucznym i skoro na skutek śmierci wygasa stosunek dożywocia, to wygasają również związane z nim ściśle uprawnienia natury majątkowej”.

Nie mogę jednak, mimo szczegółowej analizy tego zagadnienia, zgodzić się z takim stanowiskiem oraz taką linią orzecniczą, szczególnie w zakresie zasad sprawiedliwości społecznej czy współzycia społecznego. Można bowiem w praktyce spotkać liczne przypadki, kiedy dożywotnik zawiera umowę o dożywocie z osobą obcą, a po pewnym czasie jej obowiązywania dochodzi do zaistnienia faktycznych podstawy do jej rozwiązania z powodu wytworzenia się między dożywotnikiem a zobowiązanym takich stosunków, że nie mogą pozostawać w bezpośredniej między sobą styczności, np. zobowiązany zostanie skazany za przestępstwo usiłowania pozbawienia życia dożywotnika i rozpocznie odbywanie wieloletniej kary pozbawienia wolności. Dożywotnik wystąpi z powództwem o rozwiązanie umowy dożywocia, a w tym czasie odnowi więzi rodzinne ze swoimi dziećmi, które zaczną *de facto* wykonywać wszelkie obowiązki, które winny być realizowane przez zobowiązanego. Po wszechnie wiadomo, jak długostrwale potrafią być postępowania sądowe i jak niewiele potrzeba, aby czas między rozprawami wynosił nawet rok. Natomiast w razie śmierci takiego dożywotnika w trakcie postępowania sądowego skutkiem powyżej przedstawionej i utrwalonej linii orzecniczej będzie wyłącznie rażąca niesprawiedliwość. Dożywotnik doznał ogromnej krzywdy ze strony zobowiązanego i aż do swojej śmierci nie odzyskał prawa własności nieruchomości, a zobowiązany nie poniesie żadnych konsekwencji w zakresie umowy cywilnoprawnej, co więcej, będzie w dalszym ciągu właścicielem przedmiotowej nieruchomości

²⁷ Lex nr 2046076.

i będzie mógł czerpać z niej korzyści. Często w takich sytuacjach wszelkie świadczenia oraz opieka na rzecz dożywotnika wykonywana jest w ostatnim okresie jego życia przez jego dzieci, które po stwierdzeniu nabycia spadku na ich rzecz nie będą uprawnione do wstąpienia do prowadzonego postępowania sądowego, żeby dochodzić rozwiązania przedmiotowej umowy o dożywocie, aby nieruchomość mogła wejść do masy spadkowej po dożywotniku.

W tym miejscu konieczne jest przywołanie całkowicie odmiennego stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z 26 marca 1965 r., III CR 28/65²⁸, wydanym jeszcze na podstawie Kodeksu zobowiązań. Sąd Najwyższy kategorycznie stwierdził, że „jeżeli dożywotnik – zbywca nieruchomości wystąpił z powództwem o rozwiązanie umowy o dożywocie i zmarł przed ukończeniem procesu, roszczenie o rozwiązanie przechodzi na jego spadkobiercę”. Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu nie podzielił ówczesnych poglądów innych sądów, według których uprawnienia dożywotnika – zbywcy do żądania rozwiązania umowy o dożywocie gaśnie z jego śmiercią także wtedy, gdy dożywotnik – zbywca wystąpił za swego życia z powództwem o rozwiązanie umowy o dożywocie i zmarł przed ukończeniem procesu. Sąd Najwyższy podkreślił, że gdyby dożywotnik za swego życia nie wytoczył tego powództwa, spadkobiercy jego nie mogliby wystąpić z takim roszczeniem. Jeżeli jednak roszczenie zostało osobiście przez dożywotnika podniesione i dochodzone, to zasadność takiego roszczenia prowadziłyby do odzyskania własności objętych umową o dożywocie nieruchomości, wobec czego spadkobierca winien mieć prawo do wstąpienia do takiego postępowania sądowego. Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego w późniejszych latach nie znalazło jednak akceptacji, nad czym należy jednak ubolewać.

Kolejną ciekawą sytuacją skutkującą brakiem możliwości żądania przed sądem rozwiązania umowy o dożywocie jest zbycie nieruchomości przez zobowiązanego. Oczywiście wszelkie obowiązki wobec dożywotnika przechodzą na nowego właściciela nieruchomości, jednak dożywotnik może wytoczyć powództwo wyłącznie przeciwko stronie swojej umowy, a nie nowemu właścicielowi. Sąd Najwyższy w wyroku

²⁸ OSNC 1965, nr 10, poz. 176.

z 17 marca 2004 r., II CK 91/03²⁹ przyjął, że „rozwiązanie umowy o dożywocie nie jest dopuszczalne po zbyciu nieruchomości obciążonej dożywociem (art. 914 k.c. w zw. z art. 913 § 2 k.c.)”. Jak wskazano w uzasadnieniu, „powrotne przejście własności uzyskanej w wyniku umowy o dożywocie może mieć miejsce jedynie między partnerami umowy o dożywocie”, natomiast „pomiędzy nabywcą nieruchomości obciążonej prawem dożywocia a dożywotnikiem nie istnieje możliwość zwrotnego przejścia własności. Nabywca wstępuje w stosunek dożywocia, ale nie staje się stroną umowy o dożywocie”³⁰.

W odniesieniu do powyższej linii również nie sposób znaleźć dla niej aprobaty, szczególnie w kontekście wykładni językowej i funkcjonalnej art. 913 § 2 k.c. Przepis ten jednoznacznie wskazuje jako legitymowanego czynnie zobowiązanego, tymczasem nowy właściciel nieruchomości przejmuje na siebie wszelkie obowiązki i zajmuje pozycję zobowiązanego w stosunku dożywocia. Z oczywistych względów wszelkie przesłanki do rozwiązania umowy o dożywocie muszą zaistnieć między dożywotnikiem a nowym właścicielem. Należy zaakcentować, że *ratio legis* ograniczenia podmiotowego zamieszczonego w art. 913 § 2 k.c. podyktowane jest tym, aby własność nieruchomości powróciła do poprzedniego właściciela i służyła zapewnieniu jemu lub osobom bliskim dalszego utrzymania. Całkowicie niezrozumiałe jest zatem, dlaczego wedle stanowiska Sądu Najwyższego zbycie własności nieruchomości eliminuje możliwość rozwiązania stosunku dożywocia.

Na koniec należy jeszcze wspomnieć o skutkach wyroku rozwiązującego umowę o dożywocie. Pojawiła się bowiem rozbieżność, czy orzeczenie sądu rozwiązujące umowę o dożywocie powoduje przejście własności nieruchomości z powrotem na dożywotnika, czy skutkuje tylko powstaniem roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Drugi kierunek interpretacyjny pojawia się w części komentarzy do Kodeksu cywilnego, m.in. u Bogusława Lackorońskiego czy Konrada Osajdy.

²⁹ OSNC 2005, nr 3, poz. 52.

³⁰ Tak samo wyrok SA w Białymstoku z 29 stycznia 2013 r., I ACa 774/12, Lex nr 1289366; A. Biały [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 5, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa, 2018, s. 697; P. Biernacki, G. Mikołajczuk, *Zrzeczenie i rozwiązanie umowy o dożywocie*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2018, nr 2, s. 19.

W judykaturze w zasadniczym zakresie przeważa jednak pierwsze stanowisko³¹. Należy podkreślić, że wyrok ma charakter konstytutywny i wywołuje skutki *ex nunc*, a tym samym stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Powyższy tekst jest skutkiem kilku procesów sądowych, w których reprezentowałam dożywcotników. Jedynie jeden z nich udało się zakończyć w sposób dość ugodowy, lecz wszystkie inne wymagały obszernego postępowania dowodowego, aby możliwe było uwzględnienie formułowanego przeze mnie powództwa. Przeprowadziłam również na potrzeby tych postępowań wiele rozmów z różnymi notariuszami, czy podjęliby się umownego rozwiązania umowy dożywocia, jednak za każdym razem podawano w wątpliwość skuteczność takiego aktu, w związku z konstytutywnym charakterem orzeczenia sądowego, szczególnie zaś z powodu katerycznego brzemienia art. 913 § 2 k.c., że wyłącznie sąd może rozwiązać umowę o dożywocie. Wnioski z tych rozmów stanowiły zaś kanwę do powyższego tekstu.

Autorka jest sędzią Sądu Okręgowego w Warszawie, byłym adwokatem, doktorantką na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego (ORCID: 0000-0001-7388-591X).

³¹ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 131; Z. Radwański [w:] *Prawo zobowiązań...*, s. 769; S. Rudnicki [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 743; takie stanowisko panuje w judykaturze, zob. wyrok SN z 28 maja 1973 r., III CRN 118/73, OSNCP 1974, nr 5, poz. 93; uchwała SN z 4 lipca 1997 r., III CZP 31/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 2.

ASPEKTY JĘZYKOWE I FORMALNE STOSOWANIA FEMINATYWÓW W NOTARIACIE

ANNA SZMIGIERA-WYRZYKOWSKA

Język odwzorowuje wolę i wiedzę, pomaga tworzyć koncepcję świata i rzeczywistości¹. W tym wymiarze znaczenie użytego słowa w języku publicznym, dokumentach urzędowych jest nie do przecenienia. Nie tylko odzwierciedla rzeczywistość, ale także legitymizuje stosowane formy. Ponieważ akty notarialne obecne są w szeroko pojętej przestrzeni publicznej, kreują swoisty kanon nie tylko prawniczy, ale też społeczny i lingwistyczny. Ta niezwykle barwna antologia tekstów prawniczych z przeszłości i teraźniejszości utrwalana jest i rozpowszechniana w publikacjach (przykładowo na stronach spółek giełdowych), czy odkrywana po latach w księgach hipotecznych. Skutkiem ubocznym działań notariuszy – oprócz podstawowego zadania zapewniania bezpieczeństwa obrotu – jest powstawanie świadectwa zmian w świadomości społecznej i w języku. Mimo że język polski rozróżnia trzy rodzaje rzeczownika w liczbie pojedynczej, należy do jednych z najbardziej asymetrycznych rodzajowo-płciowo języków, choćby ze względu na wszechobecne w polszczyźnie użycie form męskich na określenie grup mieszanych płciowo². Zmiany

¹ M. Bengoechea, *Nombra en femenino y en masculino: Sugerencias para un uso no sexista del lenguaje en los medios de comunicación. La lengua y los medios de comunicación*, red. Joaquín Garrido Medina; Universidad Complutense de Madrid, s. 267–281.

² M. Łaziński, *O panach i paniach. Polskie rzeczowniki tytularne i ich asymetria rodzajowo-płciowa*, Warszawa 2006.

społeczne w tym aspekcie zachodzą i są zauważalne w kancelariach notarialnych – częściej kobiety zachowują swoje nazwiska rodowe, a coraz rzadziej posługują się wyłącznie odmězowskim, poza tym nie dziwi już fakt, że zdarza się, iż to mężczyźni przyjmują inne nazwisko po ślubie.

Zgodnie z art. 80 § 1 ustawy Prawo o notariacie³, akty i dokumenty powinny być sporządzane przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Związane jest to nierozdzielnie ze stosowaniem norm językowych. Precyzja, zwięzłość, ale także brak wykładników emocji i bezosobowość, to cechy stylu urzędowego⁴. Na konieczność starannego formułowania treści dokumentów, zgodnie z zasadami języka polskiego, wskazuje coraz częściej orzecznictwo. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 1 grudnia 2022 r. (I CSK 1717/22, Lex nr 3437896) odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania i wskazał w uzasadnieniu, iż: „Jeżeli chodzi o samą konstrukcję skargi kasacyjnej, to należy podnieść również, że nie została ona w gruncie rzeczy napisana w języku polskim, co także musi przesądzać o jej nieprzyjęciu do rozpoznania. Styl urąga miejscami regułom języka polskiego, liczne są literówki i błędy ortograficzne”. Błędy ortograficzne, gramatyczne czy interpunkcyjne w skrajnych przypadkach mogą wpływać na ważność czynności, jej skuteczność, sens, ale też stanowić argument braku należytej staranności, w tym notariusza.

Potrzeba analizy filologicznej zjawiska form żeńskich w notariacie wynika ze zmian społecznych. Bez wątpienia notariat w Polsce zdominowany jest przez kobiety. W roku 2021 stanowiły one 63,74% ogólnej liczby notariuszy⁵. Nie można wobec tego bagatelizować problemu feminatywów w języku notariatu. „Mała rewolucja społeczna, jaka się dokonała w związku ze zdobyciem przez kobiety stanowisk, dotychczas zajmowanych tylko przez mężczyzn, zastała polski język zupełnie nieprzygotowany i wytworzyła zamęt lingwistyczny, z któregośmy dotychczas nie wyrnęli. Nie

³ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799).

⁴ L. Polkowska, *„Zadośćuczynienie roszczeniu stawającego Nowak”, czyli o błędach językowych w aktach notarialnych*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2021, nr 2 (84), s. 32; tu również definicja błędu językowego.

⁵ Dane zawarte w raporcie przygotowanym przez Krajową Radę Notarialną „Sprawozdanie i ocena stanu notariatu za rok 2021”, cyt. za <https://krn.org.pl/aktualnosci/w-polsce-jest-ok-4-000-notariuszy-i-3106-kancelarii-notarialnych> (dostęp 10 lutego 2023 r.).

trzeba być bynajmniej zagorzałym feministą, by stwierdzić, że ci, którym wypadło zaspokajać »zapotrzebowanie« nowych terminów na określenie zawodów, zajmowanych przez kobiety, pozostawali pod sugestią przekonania, że zawody te mogą wykonywać »w gruncie rzeczy« tylko mężczyźni⁶ – pisał językoznawca Ignacy Wieniewski w 1931 r. Jak się okazuje, potrzeba tworzenia i używania feminatywów to nie wymysł współczesnych feministek, ale problem zauważony na długo przed II wojną światową, wraz ze zmianami społecznymi w wyniku działań pierwszych sufrażystek. W odpowiedzi na pytanie: „Czy jest to zgodne z prawami języka polskiego, że kobiety osiągnąwszy stopień akademicki »doktora«, podpisują się »doktor« jak mężczyzna?”, zadane już w 1901 r.⁷ redakcji „Poradnika Językowego”, czytamy: „W miarę przypuszczenia kobiet do studiów uniwersyteckich może będziemy musieli stworzyć jeszcze magisterkę (farmacji), a może i adwokatkę, i nie cofniemy się przed tym, czego różnica płci wymaga od logiki językowej”. Autor odpowiedzi, nawiązując także do innego pytania czytelnika, dodaje: „[...] znalazła się i »prezesowa«. Ponieważ »prezeska« nie jest w użyciu, należałoby tej dwuznaczności uniknąć polskim tytułem: »przewodnicząca«”. Wyrazem ówczesnego dążenia do perfekcji w użyciu rodzaju gramatycznego są feminatywy używane w ogłoszeniach publikowanych w „Przeglądzie Notarialnym”⁸, np.: „Aplikantka notarialna, dwa lata praktyki (wiejskiej), zmieni posadę, najchętniej w większym mieście. Oferty wraz z podaniem warunków pod »aplikantka« do Administracji »Przeglądu Notarialnego«”⁹.

Opinie na temat używania feminatywów, szczególnie w dokumentach urzędowych i dialogu publicznym, są niezwykle spolaryzowane.

⁶ I. Wieniewski, *W sprawie określeń zawodów w odniesieniu do kobiet*, „Język Polski” 1931, nr 5, s. 156 (<http://mbc.malopolska.pl/publication/16883> [dostęp 10 lutego 2023 r.]).

⁷ *Zapytania i odpowiedzi*, „Poradnik Językowy” 1901, nr 8, s. 117–118 (<https://polona.pl/item/poradnik-jezykowy-r-1-nr-8-1901,OTY2MDg1NA/0/> [dostęp 10 lutego 2023 r.]).

⁸ W numerach wydanych do 1939 r. próżno szukać liczniejszych wzmianek o notariuszkach czy też kandydatkach do tego zawodu.

⁹ „Przegląd Notarialny” 1939, nr 11/14. Pełna nazwa pisma brzmiała: „Przegląd Notarialny. Centralny organ notariatu polskiego, wydawany przez Izbę Notarialną okręgu Sądu Apelacyjnego w Warszawie przy współudziale wszystkich izb notarialnych w państwie. Dwutygodnik poświęcony sprawom zawodowym i zagadnieniom prawnym z dziedziny teorii i praktyki notariatu”.

Przeciwnicy powołują się na niezgodność z prawem (np. formy *posłanka*, gdyż w Konstytucji RP występuje jedynie rzeczownik rodzaju męskiego *poseł*), infantylizm czy ideologizm. Zwolennicy zaś – puryści językowi, za którymi stoi poprawność lingwistyczna, oskarżają swoich przeciwników o ignorancję w sprawie posługiwania się rodzajami gramatycznymi w języku polskim, przejawy seksizmu i męskiej dominacji¹⁰.

Radykalni zwolennicy językowego wyrazu równości płci uznają nawet męskie formy gramatyczne nazw zawodów lub funkcji za przejaw androcentryzmu. Kierowanie komunikatu „do notariuszy” sprawia, że odbiorca automatycznie myśli o mężczyźnie lub grupie mężczyzn wykonujących ten zawód. Genderowa poprawność polityczna w aktach notarialnych to nie tylko posługiwanie się określeniem *notariuszka* – w odniesieniu do tworzącej dokument, czy *testatorka*, *właścicielka* – w odniesieniu do stawającej, lecz także tak banalna kwestia, jak kolejność małżonków w komparycji. Jak wskazuje Rada Języka Polskiego przy Prezydium PAN: „W polszczyźnie potrzebna jest większa, możliwie pełna symetria nazw osobowych męskich i żeńskich w zasobie słownictwa. Stosowanie feminatywów w wypowiedziach, na przykład przemienne powtarzanie rzeczowników żeńskich i męskich (Polki i Polacy) jest znakiem tego, że mówiący czują potrzebę zwiększenia widoczności kobiet w języku i tekstach. Nie ma jednak potrzeby używania konstrukcji typu Polki i Polacy, studenci i studentki w każdym tekście i zdaniu, ponieważ formy męskie mogą odnosić się do obu płci”¹¹. Opierając się na tych wskazaniach, można postulować, aby samorząd zawodowy zwracał się do tworzących go profesjonalistów wymiennie „do notariuszek i notariuszy wszystkich izb”, a innym razem – „do notariuszy i notariuszek wszystkich izb”. Chociaż Rada Języka Polskiego uznaje za prawidłową formę *notariusze*, „ponieważ formy męskie mogą odnosić się do obu płci”, jednak nie zaprzecza, że forma ta zawiera męskie konotacje. W komparycjach aktów notarialnych również należałoby uwzględnić wolę stron co do kolejności

¹⁰ Koncepcja wyrażona w: M. Karwatowska, J. Szpyra-Kozłowska, *Lingwistyka płci. Ona i on w języku polskim*, Lublin 2005.

¹¹ Stanowisko Rady Języka Polskiego przy Prezydium PAN w sprawie żeńskich form nazw zawodów i tytułów przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady 25 listopada 2019 r., https://rjp.pan.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=1861:stanowisko-rjp-w-sprawie-zenskich-form-nazw-zawodow-i-tytulow (dostęp 10 lutego 2023 r.).

wymieniania małżonków (pierwszeństwo kobiety lub mężczyzny). Mimo pozornej banalności problemu takie prośby czy pytania klientów nie są obecnie rzadkością.

Wśród słowotwórczych metod¹² tworzenia feminatywów, przydatnych także w dokumentach notarialnych, można wyróżnić sufiksację formy męskiej przez dodanie odpowiedniego przyrostka, najczęściej: *-ka*, *-a*, *-anka*, *-ica*, *-iczka*, *-ini/-yni* (notariusz – notariuszka, pisarz – pisarka). Zabicie *splittingu*, czyli wariantywność płci w wyrazach, nie znajdzie zastosowania w czynnościach notarialnych, zdecydowanie lepiej się sprawdzi w dokumentach urzędowych, pismach samorządu zawodowego, a szczególnie – formularzach¹³. Jednakże, co wydaje się dużo mniej kontrowersyjnie, nazwę żeńską można uzyskać przez zmianę rodzaju gramatycznego i wprowadzenie nieodmienności (unieruchomienie fleksyjne)¹⁴. Wówczas zostanie zachowana prawidłowa forma *notariusz* w odniesieniu do prawników obu płci, a feminizacja będzie się wyrażać nieodmiennością w przeciwieństwie do form męskich – fleksyjnych. Wobec tego powiemy lub napiszemy *przed notariusz w Warszawie – Anną Malinowską*, zamiast jeszcze nieoswojonej *przed notariuszką w Warszawie – Anną Malinowską*, czy też niepoprawnej rodzajowo *przed notariuszem w Warszawie – Anną Malinowską*. Forma ta zyskuje uzasadnienie i warta jest promowania w notariacie, szczególnie jako charakterystyczna dla zawodów wysokiego prestiżu i tytułatur, czasem poprzedzona zwrotem „pani”¹⁵ dla uniknięcia nieporozumień. Wynikiem przyjęcia takiej konstrukcji jest też odpowiednia interpunkcja w skrótach. Użycie kropki po skrócie bądź jej brak może wskazywać na formę i znaczenie wyrazu, gdyż zgodnie z zasadami języka polskiego nie stawia się kropki po skrótach zawierających początek i koniec wyrazu skracanego, np.: dzwoniłem do notariuszki

¹² Derywacja – określenie procesu słowotwórczego, w ramach którego wyróżnia się kilka rodzajów, m.in. sufiksację (dodanie przyrostka), afiksację (dodanie przedrostka), czy derywację paradygmatyczną (radny – radna), a także unieruchomienie fleksyjne. Więcej o teorii słowotwórczej: R. Grzegorzczkowska, *Zarys słowotwórstwa polskiego*. Słowotwórstwo opisowe, Warszawa 1979.

¹³ Np.: „Ja, niżej podpisany/-a”.

¹⁴ *Gramatyka współczesnego języka polskiego*, t. 2: *Morfologia*, red. R. Grzegorzczkowska, Warszawa 1999.

¹⁵ K. Stępień, *Feminatywa w polskim dyskursie prasowym (na podstawie wybranych tygodników opinii)*, Warszawa 2018, praca magisterska na Wydziale Polonistyki Uniwersytetu Warszawskiego.

dr Malinowskiej (tj. do notariuszki doktor Malinowskiej) lub dzwoniłem do notariusz dr Malinowskiej (tj. do notariusz doktor Malinowskiej), ale np. dzwoniłem do dr. Malinowskiego (tj. do doktora Malinowskiego)¹⁶.

Użycie sformułowania w komparycji aktu „przed zastępczynią notarialną Anną Nowak, zastępczynią notariuszki w Warszawie – Ewy Kowalskiej” może brzmieć zdaniem niektórych wręcz infantylnie. Innym sposobem wskazania na rodzaj gramatyczny osoby dokonującej czynności byłby wspomniany wyżej brak odmiany rzeczownika: „notariusz pouczyła”, „notariusz zaprotokołowała”. Realizacja postulatu stosowania w treści aktów notarialnych formy „notariuszka” niestety i tak pozostanie niezauważona w rejestrach, w których poszczególne pozycje przewidują jedynie formę „notariusz”. Nie skupiając się wyłącznie na tym jednym słowie i jego odmianach, warto podkreślić, że feminatywy w czynnościach notarialnych dotyczą nie tylko osoby sporządzającej dokument, lecz także uczestników czynności notarialnych. I tak wydaje się, że w powszechnym użyciu są już zwroty: „jest właścicielką”, „przewodnicząca zarządziła”, „notariusz pouczył testatorkę”, które przestają być odbierane jako neologizmy i zasługują na aprobatę językową.

Koledzy notariusze niech nie czują się zwolnieni od zajęcia stanowiska w tym dyskursie. Decyzję taką podejmują każdorazowo, gdy cytują notariusz sporządzającą podstawę nabycia, czy też w inny sposób powołują się na akt notarialny sporządzany przez koleżankę. Swoją wrażliwość językową uzewnętrzniają także w komunikatach samorządowych, relacjach towarzyskich czy wyżej wskazanym opisie uczestników czynności. Nawiązać tu należy także do tradycyjnego określenia zawodu – rejent. „Kiedyś i rejent, i regent oznaczało zarówno ważnego urzędnika, jak i zastępcę monarchy. O królowych matkach mówiono i pisano jako o »rejentkach«, rządzących w imieniu małoletnich synów”¹⁷. Formę żeńską tworzy się w tym wyrazie również przez prostą sufiksację przyrostkiem

¹⁶ Na związane z użyciem feminatywów konsekwencje w stosowaniu skrótów zwrócił uwagę Andrzej Kidyba, („Dziennik Gazeta Prawna”, 26 lipca 2020 r.), który tak skonstatował dążenie do feminatywów: „Nie wiem, czy warto prowadzić feministyczne boje o odejście od historycznej patriarchalności polskiego społeczeństwa i w konsekwencji języka” i stwierdził, że przesłanie wieszczą jest ważniejsze: „Słowacki nie chciał, aby strofa była wędzidłem, ale powinna być rodzajem rytmu, taktu”.

¹⁷ J. Bralczyk, *Więcej niż szlachcic*, „Tygodni Powszechny” 2012, nr 37.

-ka, rejent – rejentka. Zwróćmy uwagę na to, że zarówno notariuszka, jak i rejentka nie brzmią dla odbiorcy jak zgrzytliwa kakofonia, jaką może powodować „suicydolożka”, czy „kowalczyni swojego losu”. Żadna z nich nie skutkuje powstaniem także homonimii, jak *pilot* – *pilotka*. Znaczeniowo i brzmieniowo są więc proste do zaakceptowania. Wracając do rejenta, od tego słowa utworzono utrwalone także w literaturze przymiotniki przynależnościowe, formy nazwisk odmeżowskich – „rejentowa” (Stefania Holszańska, bohaterka *Nocy i dni* Marii Dąbrowskiej), ale także „rejentcina”¹⁸, czy też odojcowskich – „rejentówna”. Dążąc do symetrii form męskich i żeńskich, z powodu statystycznie większej liczby w Polsce mężów notariuszek niż żon notariuszy, rejentka winna przyjąć maskulatyw „rejentkowy”, bez zmiany tematu tego rzeczownika lub „rejentowy”, który funkcjonuje w słowniku języka polskiego jako przymiotnik.

Po wpisaniu hasła „notariuszka” w wyszukiwarke internetową, poza kilkoma domenami własnymi notariuszek (tu użycie feminatywu pełni funkcję wyróżniającą), pojawiają się wyłącznie treści z nagłówków prasowych: „notariuszka stanie przed sądem”, „poznańska notariuszka została prawomocnie skazana”. Niestety prawidłowego stosowania feminatywów nie ułatwiają rozwiązania systemowe – takie jak rubryki w rejestrach, regulaminy dotyczące m.in. oznakowania kancelarii, treść oznaczenia zawodu w otoku pieczęci. Sami notariusze wykazują brak konsekwencji w używaniu żeńskich nazw zawodów, nie tylko w treści aktu notarialnego, lecz także w pieczęcie imiennej, nazwie firmy. Prowadzi to do wniosku, że użycie feminatywu w wyniku sufiksacji będzie raczej wypełnieniem funkcji ekspresywnej języka niż poznawczej, jaką powinien pełnić język notarialny¹⁹. Wyobraźmy sobie, że pojawią się dokumenty wydawane przez urząd stanu cywilnego, „Kierowniczkę Urzędu”, która jest przecież nazwą jego organu. Jak ocenić ich legalność bez zmian systemowych? Daleka jestem od uznania, że skoro ustawa Prawo o notariacie posługuje się wyłącznie określeniem „notariusz”, użycie

¹⁸ Tak w: W. Gąsiorowski, *Emilia Plater*, t. 1–3, Poznań 1987 oraz H. Balzac, *Komedia ludzka*. Muza z *zaścianka*, tłum. T. Boy-Żeleński, Warszawa 1930.

¹⁹ Według funkcji języka określonych przez Karla Bühlera, zob. A. Kiklewicz, *Dwanaście funkcji języka*, „LingVaria. Półrocznik Wydziału Polonistyki Uniwersytetu Jagiellońskiego poświęcony zagadnieniom języka i językoznawstwa” 2008, nr 2 (6), s. 9–11.

rodzaju żeńskiego jest niezgodne z prawem, jednakże należy brać pod uwagę możliwość powielenia tych określeń w innych dokumentach i rejestrach, a także odbiór społeczny.

W kwestiach formalnych nie można także pominąć treści Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 7 sierpnia 2014 r. w sprawie klasyfikacji zawodów i specjalności na potrzeby rynku pracy oraz zakresu jej stosowania²⁰, które nie zostało dostosowane do społecznych potrzeb oraz językowej poprawności i w pozycji 261 905 przewiduje wyłącznie zawód o nazwie „notariusz”. Ciekawy wydaje się przypis do tego rozporządzenia, w którym stwierdzono, że „zawód nie ma płci – użyte w klasyfikacji tradycyjne nazwy zawodów rodzaju męskiego oraz nazwy rodzaju żeńskiego tylko w zawodach wyraźnie zdominowanych przez kobiety nie powinny mieć wpływu na klasyfikowanie osób”. Interesujące, jaki jest poziom tej „wyraźnej dominacji” i czy podlega to aktualizacji ze względu na rosnącą przewagę kobiet w notariacie.

Każdy i każda z nas, notariuszy i notariuszek, wykonujących wolny zawód, ma pełną swobodę tworzenia – w zakresie zgodnym z prawem – własnego stylu konstruowania aktów notarialnych i – w zakresie dopuszczalnym przez normy językowe – wyboru stopnia precyzyjności i wydźwięku używanego w dokumentach notarialnych słownictwa. Akty notarialne, a także dokumenty tworzone przez samorząd zawodowy, powinny się odznaczać precyzją i poprawnością językową oraz odzwierciedlać zmiany w świadomości społecznej i w języku, które zaszły w ciągu ostatnich dziesięcioleci.

Zapewne problematyka poruszana w tym artykule, stanowiącym swego rodzaju zachętę do polemiki intelektualnej, nie jest aktualnie największą troską notariatu. Jednak na całość problemów składają się często bagatelizowane szczegóły. Jak ma przetrwać nasz zawód i cieszyć się prestiżem, jeżeli nie będziemy analizować podstaw naszego działania – zgodności z prawem i precyzji językowej? Obecnie naszymi narzędziami pracy są nie tylko pióro i papier, lecz także, a nawet przede wszystkim, komputer. Notariusze przed wiekami stanowili nieliczną piśmienną elitę społeczeństwa. Nasza rola w pewnym sensie się nie zmienia. Jeśli jednak

²⁰ Tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 227 ze zm.

nadal chcemy pozostać elitą humanistyczną, powinniśmy się przeciwstawić pauperyzacji języka publicznego, również w obszarze szeroko rozumianego prawa i wbrew panującym tendencjom posługiwać się wzorcową polszczyzną, wyrażającą szacunek dla drugiego człowieka – to wszystko daje szansę notariuszom na zostanie strażnikami języka. O ile będziemy gotowi sprostać temu zadaniu.

Autorka to notariusz w Warszawie (ORCID: 0000-0002-4107-2591).

ZASTOSOWANIE ART. 231 § 1 K.C. DO BUDOWY CZĘŚCI BUDYNKU. GŁOSA DO POSTANOWIENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO Z 27 MAJA 2021 R., I CSKP 120/21

GRZEGORZ WOLAK

WPROWADZENIE

W glosowanym postanowieniu z 27 maja 2021 r., I CSKP 120/21¹, Sąd Najwyższy uznał m.in., że art. 231 § 1 k.c. odnosi się nie tylko do budowy na cudzym gruncie budynku, ale także do budowy na nim części budynku (lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności). Pogląd ten jest moim zdaniem prawidłowy i zasługuje na aprobatę. Jak się wydaje, ten aspekt problematyki roszczenia o wykup działki z art. 231 k.c. nie był do tej pory przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. Dlatego też warto omówić przedmiotowe orzeczenie.

Zostało ono wydane w sprawie z wniosku A.S. z udziałem O.S. o podział majątku wspólnego. Sąd Najwyższy uwzględnił w części skargę kasacyjną uczestnika (choć większość zarzutów skargi kasacyjnej uznał za chybioną) i uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w W. z 5 października 2018 r. w części oddalającej apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w W. z 14 czerwca 2017 r. w punkcie drugim i w tym zakresie przekazał sprawę sądowi odwoławczemu do ponownego rozpoznania. W pozostałej części oddalił skargę kasacyjną.

¹ OSNC-ZD 2022, nr 2, poz. 27.

STAN FAKTYCZNY

A.S. i O.S. zawarli związek małżeński 26 grudnia 1980 r. i pozostawali w małżeńskiej wspólności majątkowej. Po zawarciu związku małżeńskiego A.S. i O.S. zamieszkali u rodziców wnioskodawczyni, którzy nie pobierali od nich pieniędzy za wspólne zamieszkiwanie. Związek małżeński stron został rozwiązany przez rozwód bez orzekania o winie wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w W. z 22 grudnia 1998 r., który uprawomocnił się 22 stycznia 1999 r.

W latach siedemdziesiątych XX w. współwłaścicielami nieruchomości budynkowej przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), byli: O.S., D.S., D.Ż., H.R., J.Ż., J.C. i B.S. Na działce znajdował się jednorodzinny dom mieszkalny, wybudowany pod koniec XIX w., który był objęty ochroną konserwatorską. Znajdował się on w bardzo złym stanie technicznym, od wielu lat nie wykorzystywano go i nie nadawał się do zamieszkania. Pod koniec lat siedemdziesiątych XX w. B.S. wraz z synami O.S. i D.S. podjęli starania o przeprowadzenie przebudowy domu, w wyniku której miały powstać dwa odrębne lokale mające służyć rodzinom D.S. i O.S. do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W tym celu B.S. zlecił w 1977 r. przygotowanie inwentaryzacji i projektu budowlanego, który w maju 1978 r. został przygotowany przez uprawnionego architekta. Konserwator Zabytków m. W. decyzją z 5 czerwca 1978 r. zezwolił na prowadzenie robót konserwatorskich w zabytkowym domu, a decyzją Naczelnika Dzielnicy z 26 czerwca 1979 r. wydano zezwolenie na wykonanie generalnego remontu domu.

31 października 1979 r. D.S., O.S. i B.S. złożyli do Sądu Rejonowego w W. wniosek o zniesienie współwłasności tej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali. W tej sprawie została sporządzona opinia biegłego sądowego, który stwierdził m.in., że dom nie przedstawia wartości użytkowej większej niż 10% wartości „pierwotnej”, elementy konstrukcji i pokrycia drewnianego kwalifikują się do rozbiórki, ściany wewnętrzne z cegły wymagają całkowitej wymiany oraz niezbędne jest podjęcie dalszych licznych działań opisanych w opinii. Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z 16 września 1980 r. zniósł współwłasność

tej nieruchomości w ten sposób, że ustanowił odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych i przyznał na wyłączną własność D.S. lokal nr 1, a na wyłączną własność O.S. lokal nr 2.

Naczelnik Dzielnicy (...) decyzją z 3 lutego 1981 r. oddał nieruchomość gruntową przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste D.S. i O.S. W wykonaniu tej decyzji 21 maja 1981 r. zawarto umowę ustanowienia użytkowania wieczystego. Decyzją z 12 maja 2006 r. Prezydent m. W. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

B.S. podejmował liczne działania związane z przygotowaniem inwestycji, którą rozpoczęto w latach 1979–1980. 17 czerwca 1980 r. B.S., D.S. i O.S. zawarli z wykonawcami umowę o dzieło na wykonanie szczegółowo wskazanych w niej prac budowlanych. W 1981 r. Bank (...) przyznał kredyt O.S. i A.S. w kwocie 400 000 zł na kapitalny remont lokalu w małym budynku mieszkalnym. Małżonkowie otrzymali też kredyt dla młodych małżeństw. Do 1985 r. zostały wykończone pomieszczenia na parterze i wtedy małżonkowie z dziećmi wprowadzili się do budynku. Większość prac wykonywali specjaliści, jednak w znacznej części wykonywali je także osobiście O.S. i A.S. Pokrywali też oni koszty budowy, materiałów i prac wykończeniowych z kredytów oraz własnych dochodów z pracy i z dodatkowych zarobków. Część kosztów była pokrywana przez ich rodziny. Uczestnicy wprowadzili się do domu w 1985 r. i do 1989 r. spłacili oba kredyty. Mieli dwoje dzieci: syna K. i córkę K. Dzieci wymagały leczenia, dlatego w 1987 r. O.S. wyjechał do Londynu, gdzie podjął pracę zarobkową i próbował zorganizować leczenie dla dzieci. Następnie w 1989 r. wyjechał do Stanów Zjednoczonych, gdzie początkowo przebywał sam, a w 1990 r. dołączyła do niego A.S. z dziećmi. W 1992 r. A.S. wróciła z dziećmi do Polski i podjęła dalsze prace wykończeniowe klatek schodowych, strychu, przedpokoju i balkonu, który został zabudowany. A.S. pokryła koszty tych robót z wynagrodzenia za pracę. Zmiany wprowadzone w budynku przy ul. (...) były na tyle doniosłe, że w ich wyniku powstał nowy obiekt budowlany. W latach dziewięćdziesiątych XX w. relacje stron ulegały pogorszeniu. O.S. zapraszał dzieci na wakacje i finansował bilety lotnicze oraz pobyt. Zdecydował się zostać w Stanach Zjednoczonych ze względu na postawę A.S. oraz na to, że dzieci stron chciały tam studiować. W 1998 r. A.S. wniosła pozew o rozwód.

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. (...) w W. jest O.S. Wartość rynkowa tego lokalu wraz z udziałem w powierzchni gruntu wynosi 1 319 717 zł, a z gruntem zajęтым pod lokal i niezbędnym do korzystania z niego – 1 229 828 zł.

STANOWISKO SĄDÓW

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem wstępnym i częściowym z 14 czerwca 2017 r. ustalił, że udziały w majątku wspólnym byłych małżonków A.S. i O.S. są równe (pkt 1). Uznał też, że roszczenie wnioskodawczyni A.S. o zobowiązanie uczestnika O.S. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności lokalu nr 2 przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz ze związanym z tym prawem udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu, na co wnioskodawczyni wyraża zgodę, jest usprawiedliwione co do zasady (pkt 2). Za takim stanowiskiem przemawiały następujące argumenty.

Po pierwsze, w orzecznictwie jednoznacznie dopuszcza się stosowanie w postępowaniu działowym art. 231 § 1 k.c., odnosi się to również do podziału majątku wspólnego byłych małżonków. Po drugie, w orzecznictwie przyjmuje się stosowanie art. 231 § 1 k.c. także na korzyść posiadacza, który włada nieruchomością w zakresie prawa użytkowania wieczystego. Po trzecie, w orzecznictwie dopuszcza się możliwość traktowania małżonków jako samoistnych posiadaczy w wypadku budowy na gruncie stanowiącym własność jednego z nich. W latach 1980–1995 A.S. współposiadała więc z mężem lokal nr 2 w takim zakresie jak właściciel, a grunt – w takim zakresie jak użytkownik wieczysty.

Po czwarte, wnioskodawczyni spełnia przesłankę dobrej wiary rozumianej jako błędne, ale usprawiedliwione przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo, które wykonuje. W orzecznictwie od wielu lat utrzymała się rozszerzająca wykładnia przesłanki dobrej wiary w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., zgodnie z którą przepis ten może być stosowany na korzyść posiadacza w złej wierze, jeżeli za traktowaniem go na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają zasady współżycia

społecznego. Po piąte, została spełniona przesłanka wzniesienia budynku przez A.S. i O.S. Źródłem finansowania inwestycji były przede wszystkim środki należące do majątku wspólnego byłych małżonków. Prace rekonstrukcyjne były zaś tak daleko idące, że w ich wyniku powstał nowy obiekt budowlany. W orzecznictwie dopuszcza się potraktowanie jako wzniesienia budynku nadbudowy albo przebudowy, ale tylko wtedy, gdy w jej wyniku powstaje nowy obiekt, nieporównanie droższy od dotychczasowego obiektu budowlanego, co w sprawie wynika z opinii biegłego w zakresie budownictwa. Po szóste, w orzecznictwie wprowadzie wykluczono możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie art. 231 § 1 k.c.², żądanie wnioskodawczyni nie dotyczy jednak ustanowienia odrębnej własności lokalu, ale przeniesienia udziału w prawie własności lokalu już wyodrębnionego.

Wreszcie po siódme, w zakresie przesłanki różnicy wartości działki i lokalu, porównanie nie może dotyczyć wartości całego budynku, a jedynie lokalu nr 2 oraz części zajętej pod ten lokal działki gruntu. Porównaniu powinna podlegać wartość gruntu znajdującego się pod budynkiem i wyznaczonej przez biegłego geodetę jako niezbędna do korzystania z lokalu nr 2 oraz wartość tego lokalu. Wartość tak opisanej części gruntu została wyceniona na kwotę 403 222 zł, a wartość lokalu nr 2 wraz z gruntem zajęтым pod ten lokal i niezbędnym do korzystania z niego na kwotę 1 229 828 zł. Nie podzielił poglądu, że brak występowania w obrocie lokali bez związanych z nimi udziałów w gruncie miał uzasadniać wycenę wartości lokalu nr 2 przy zastosowaniu metody odtworzeniowej stosownie do przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³. Nie podzielił też zarzutu uczestnika postępowania przedawnienia roszczenia z art. 231 § 1 k.c. i uznał, że nie ulega ono przedawnieniu⁴.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z 5 października 2018 r. oddalił apelację uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego. Zaaprobował poczynione przez niego ustalenia faktyczne, jak i ich ocenę prawną.

² Zob. wyrok SN z 26 lipca 2000 r., I CKN 869/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.; dalej: u.g.n.

⁴ Zob. uchwała SN z 18 marca 1968 r., III CZP 15/68, OSNCP 1968, nr 8/9, poz. 138.

Wskazał, że całość prac wykonanych w budynku przy ul. (...) polegała na wymianie elementów konstrukcyjnych, a dokonane zmiany były na tyle doniosłe, że w ich wyniku powstał nowy obiekt budowlany. Za kluczowy dowód dla ustalenia stanu budynku sprzed wykonanych prac uznał opinię z 10 czerwca 1980 r. wykonaną przez biegłego sądowego, który stwierdził, że budynek nie przedstawiał wartości użytkowej większej niż 10% wartości pierwotnej. Uznał, że w tej sytuacji zostały spełnione przesłanki przewidziane w art. 231 § 1 k.c. Zauważył, że skoro przesłanką roszczenia przewidzianego w art. 231 § 1 k.c. jest rażąca dysproporcja między wartością budynku a wartością zajętej na ten cel działki, uwzględnieniu podlega wartość „działki zajętej” przez inwestora, a nie cała nieruchomość właściciela. W jego ocenie została spełniona przesłanka dysproporcji wartości lokalu i gruntu. Przesądza o tym zestawienie wartości gruntu i lokalu, a różnica między wartością gruntu (403 222 zł) a wartością lokalu (826 606 zł) jest ponad dwukrotna.

Uczestnik postępowania wniósł skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego. Zaskarżył je w całości oraz zarzucił m.in. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie: art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 7 § 1 i 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵, art. 231 § 1 k.c. oraz art. 135 § 1, art. 151 § 1 i art. 153 § 3 u.g.n., art. 231 § 1 w zw. z art. 5 k.c., art. 172 § 1 i art. 231 § 1 k.c., art. 231 § 1 k.c. (samodzielnie).

OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

Dopuszczalność zastosowania art. 231 § 1 k.c. w sprawie o podział majątku wspólnego już od dawna nie budzi wątpliwości w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Potwierdził to także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanego postanowienia. Dopuszczalność orzekania o roszczeniu z art. 231 k.c. została najpierw w orzecznictwie przesądzona co do postępowania o dział spadku. Stało się to w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69⁶. Później

⁵ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm., dalej: u.w.l.

⁶ OSNCP 1970, nr 3, poz. 39.

rozszerzono ją na inne postępowania działowe, tj. postępowanie o zniesienie współwłasności i postępowanie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami⁷. Orzekanie o roszczeniu uregulowanym w art. 231 k.c. w postępowaniu o podział majątku wspólnego mieści się bowiem w ramach rozstrzygania o zwrocie nakładów poczynionych z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków lub odwrotnie (art. 567 § 1 k.p.c. w zw. z art. 45 k.r.o.). O zwrocie tych nakładów sąd rozstrzyga, w zasadzie zasądzając odpowiednią kwotę pieniężną (art. 45 k.r.o.). Jeżeli jednak nakłady te polegają na wzniesieniu budynku lub innego urządzenia w okolicznościach określonych w art. 231 k.c., dopuszczalne jest – w razie złożenia takiego wniosku – rozstrzygnięcie o nich przy zastosowaniu tego przepisu. W razie wzniesienia przez małżonków ze środków pochodzących z majątku wspólnego budynku lub innego urządzenia na nieruchomości wchodzącej w skład majątku osobistego jednego z małżonków możliwe jest więc nakazanie złożenia temu małżonkowi oświadczenia woli o przeniesieniu na drugiego małżonka udziału we własności tej nieruchomości odpowiadającego jego udziałowi w majątku wspólnym, za zapłatą odpowiedniego wynagrodzenia⁸.

W uchwale z 7 maja 2010 r., III CZP 34/10⁹ Sąd Najwyższy przyjął, że w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga o roszczeniu przewidzianym w art. 231 k.c. w orzeczeniu kończącym postępowanie. Sąd może wydać

⁷ Zob. uchwała SN z 11 marca 1985 r., III CZP 7/85, OSNCP 1985, nr 11, poz. 170 oraz uzasadnienia uchwał SN z 18 stycznia 1982 r., III CZP 54/81, OSNCP 1982, nr 5/6, poz. 71 i z 12 czerwca 1986 r., III CZP 26/86, OSNCP 1987, nr 5/6, poz. 73. Tak też A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 133 i nast.; S. Wójcik [w:] *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław i in. 1977 („System Prawa Cywilnego”, t. 2), s. 522. Z kolei Edward Gniewek za chybioną, a właściwie bezprzedmiotową, uznaje koncepcję rozpoznawania roszczenia z art. 231 k.c. również w postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności lub działu spadku z wykorzystaniem normy art. 618 k.p.c. Zauważa, że wprawdzie istotnie w postępowaniu o zniesienie współwłasności (i w postępowaniu o dział spadku) sąd rozstrzyga także „wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy” (art. 618 § 1 zdanie pierwsze *in fine* k.p.c.). Zaprzecza jednak, by w stosunku między współwłaścicielami zachodziły przesłanki uwłaszczenia z art. 231 k.c. (zob. E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013 [„System Prawa Prywatnego”, t. 3], s. 942).

⁸ Zob. uchwała SN z 11 marca 1985 r., III CZP 7/85, OSNC 1985, nr 11, poz. 170.

⁹ OSNC 2010, nr 12, poz. 160.

postanowienie częściowe lub postanowienie wstępne, jeżeli uzasadniają to okoliczności sprawy. Okoliczności sprawy decydują o tym, czy roszczenie przewidziane w art. 231 k.c. należy uwzględnić, czy też zasądzić odpowiednią kwotę tytułem zwrotu nakładów, polegających na wzniesieniu budynku, poczynionych z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków.

Skarżący w pierwszej kolejności zarzucał naruszenie przez sąd odwoławczy art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 7 § 1 i 2 u.w.l. przez przyjęcie, że na ich podstawie uczestnik postępowania może domagać się przeniesienia na jego rzecz prawa własności (lub udziału w tym prawie) lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu, co miałyby być niezgodne z literalnym brzmieniem art. 231 § 1 k.c. *Prima facie* wydawać by się mogło, że takie stanowisko zasługuje na aprobatę. W myśl bowiem tego przepisu samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Należy tu odnotować, że w judykaturze i nauce jest utrwalone stanowisko, że należy zastosować przepis art. 231 § 1 k.c. w drodze analogii do posiadacza, który wznosił budynek na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie innej osobie¹⁰. Skądinąd jednak wykonywanie władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej dla siebie, w zakresie odpowiadającym treści wieczystego użytkowania, nie jest „samoistnym posiadaniem prawa wieczystego użytkowania”¹¹.

¹⁰ Zob. np. wyrok SN z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, Lex nr 863071; wyrok SA w Lublinie z 2 czerwca 2015 r., I ACA 16/15, Lex nr 1746346; wyrok SA w Szczecinie z 12 czerwca 2013 r., I ACA 124/13, Lex nr 1416332; wyrok SN z 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNC 1974, nr 6, poz. 111.

¹¹ Zob. np. G. Wolak, *Charakter prawny posiadania w zakresie prawa wieczystego użytkowania – ujęcie doktrynalne i orzecznicze*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 15, s. 812–821. Wyraziłem tam pogląd, że władztwo faktyczne nad rzeczą sprawowane przez wieczystego użytkownika oraz przez osoby trzecie w zakresie wieczystego użytkowania powinno być kwalifikowane jako posiadanie zależne, co jednak nie stoi na przeszkodzie temu, by w pewnych sytuacjach stosować do niego odpowiednio, czy też *per analogiam legis*, zgodnie z zasadą *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio*, przepisy o posiadaniu samoistnym, do którego jest ono bardzo zbliżone w swej naturze prawnej.

Najpierw trzeba wyjaśnić, co należy rozumieć przez pojęcia budynku i innego urządzenia, o których mowa w tym przepisie. W piśmiennictwie na gruncie art. 231 k.c. przyjęto, że chodzi o budynki i urządzenia trwale z gruntem związane¹², stanowiące zatem części składowe gruntu (art. 48 k.c.). Wobec braku definicji legalnej budynku należy w procesie wykładni art. 231 k.c. posługiwać się potocznym pojęciem budynku¹³. Za uprawnione uznaje się też wspomaganie się odpowiednimi definicjami pojęć zawartymi w Prawie budowlanym¹⁴. Zgodnie zaś z art. 3 pkt 2 pr.bud. budynkiem jest obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty oraz dach. Jeśli idzie o pojęcie innego urządzenia, można z ostrożnością sięgać do definicji budowli z art. 3 pkt 3 pr.bud.¹⁵. Zgodnie z nim przez pojęcie budowli należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Urządzeniami takimi są na przykład chłodnia, piwnica, instalacja elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna,

¹² S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 199; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 621; A. Kubas, *Budowa...*, s. 59; S. Wójcik [w:] *Prawo własności...*, s. 521; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 932.

¹³ Zob. np. E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 932.

¹⁴ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 2352), dalej: pr.bud.

¹⁵ Zob. np. E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 932.

gazowa, a także ogrodzenie działki¹⁶. Nie są zaś nimi sad czy ogród. W orzeczeniu Sądu Najwyższego z 13 stycznia 1961 r., 1 CR 979/60¹⁷ stwierdzono, że „artykuł 73 § 2 pr.rzecz. [odpowiednik art. 231 § 1 k.c. – G.W.] stanowi, że prawo wykupu przysługuje posiadaczowi w dobrej wierze tylko co do tej części nieruchomości, na której wznosił on budowlę lub inne urządzenia. Zarówno z określenia »urządzenia«, jak i ze znaczenia czasownika »wznosić« wynika, że ustawodawca miał na myśli konstrukcje budowane sztucznie (wzniesione) przez człowieka, a nie sadzenie drzew lub innych roślin”¹⁸.

W wyroku z 18 lutego 1972 r., III CRN 520/71¹⁹ Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że warunkiem zastosowania art. 231 § 1 k.c. nie jest całkowite wykończenie budynku z zewnątrz i wewnątrz. Wystarcza, jeżeli prace budowlane są tak znacznie zaawansowane, że całość można już uznać za poważny obiekt gospodarczy. Zdaniem Sylwestra Wójcika z reguły przepis art. 231 k.c. stosuje się wówczas, gdy budowla wzniesiona na cudzym gruncie jest ukończona. Jednakże ukończenie budowli nie jest konieczną przesłanką jego stosowania. Wystarcza, że całość stanowi już poważny, przedstawiający znaczną wartość obiekt gospodarczy (np. budynek niewykończony jeszcze całkowicie wewnątrz)²⁰ lub wybudowany obiekt jest w stanie surowym otwartym²¹. W wyrokach Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1976 r., III CRN 297/76²² oraz z 8 lipca 1969 r., III CRN 306/69 przyjęto, że przez wzniesienie budynku rozumie się zazwyczaj co najmniej postawienie budynku w stanie surowym. Nie jest nim jego budowa w stadium początkowym, np. wybudowanie

¹⁶ S. Wójcik [w:] *Prawo własności...*, s. 521.

¹⁷ OSNC 1962, nr 3, poz. 92.

¹⁸ S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 199; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks...*, s. 620; A. Kubas, *Budowa...*, s. 59; S. Wójcik [w:] *Prawo własności...*, s. 521; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 931.

¹⁹ OSNCP 1973, nr 1, poz. 12.

²⁰ S. Wójcik [w:] *Prawo własności...*, s. 521.

²¹ S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 200; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks...*, s. 621; S. Wójcik [w:] *Prawo własności...*, s. 521; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 932.

²² OSNCP 1977, nr 8, poz. 142.

fundamentów czy fragmentów ścian²³. Nie wystarczy też wzniesienie części kondygnacji – bez zakończenia budowy (w stanie surowym otwartym). W ocenie Edwarda Gniewka byłoby przesadą wymaganie stanu surowego zamkniętego, a tym bardziej stanu budowy wykończonej. Roszczenie o przeniesienie własności przysługuje posiadaczowi, który wznosił budynek (gdy nadal pozostaje posiadaczem) i obejmuje stan pierwotnego wzniesienia budynku, z jego późniejszymi przeróbkami²⁴.

W wyroku z 19 grudnia 1975 r., III CRN 351/75²⁵ Sąd Najwyższy był zdania, że w wypadku wzniesienia budynku na terenie już zabudowanym roszczenie o wykup (art. 231 § 1 k.c.) nie powstaje, chyba że nowo wzniesiony budynek ma niewspółmiernie większe znaczenie gospodarcze, np. gdy duży dom mieszkalny został wzniesiony wśród budynków gospodarczych, które na skutek starości straciły wartość użytkową. Jeżeli jednak takie budynki istnieją, przy obliczaniu wartości zajętej pod budowę działki i porównaniu jej z wartością nowo wzniesionego budynku należy brać pod uwagę także wartość dotychczasowych budynków. Ponieważ budynki te staną się na skutek przeniesienia własności działki na posiadacza jego własnością, powinny być także uwzględniane przy ustalaniu sumy, za jaką ten wykup ma nastąpić. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 25 stycznia 2013 r., V ACa 709/12²⁶ wyrażono pogląd, że nie można uznać za wzniesienie budynku w rozumieniu art. 231 k.c. nadbudowy lub wykończenia przez posiadacza istniejącego już budynku, chyba że jest to nadbudowa lub przebudowa, która doprowadziła do powstania nowego obiektu, nieporównywalnie droższego od dotychczasowego.

Edward Gniewek uważa, że roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie przysługuje samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze w razie nadbudowy,

²³ OSNPG 1970, nr 2, poz. 13 (teza 1: „Przepis art. 231 § 1 k.c. wymaga wzniesienia budynku, a więc postawienia go co najmniej w stanie surowym, choćby zachodziła potrzeba jeszcze pewnych prac wykończeniowych. Wzniesienie samych fundamentów nie daje zatem podstawy do stosowania art. 231 § 1 k.c.”).

²⁴ E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 932.

²⁵ OSNC 1976, nr 10, poz. 221.

²⁶ Lex nr 1294752.

przebudowy czy rozbudowy istniejącego obiektu budowlanego²⁷. Rafał Wrzecień²⁸ jest z kolei zdania, że stanowisko takie może budzić wątpliwości choćby w sytuacji, w której na gruncie lub pod jego powierzchnią doszło do rozbudowy czy przebudowy obiektu liniowego. W myśl art. 3 pkt 3a pr.bud. jest nim obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable zainstalowane w kanalizacji kablowej, kable zainstalowane w kanale technologicznym oraz kable telekomunikacyjne dowieszone do już istniejącej linii kablowej nadziemnej nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego. Choć niekiedy budowa urządzenia (obektu liniowego) w danej nieruchomości oznaczać będzie jej zabudowę, to jednak budowa na tym gruncie będzie realizowana w ramach inwestycji polegającej na rozbudowie czy przebudowie tego obiektu liniowego. Zatem na skutek rozbudowy czy przebudowy obiektu liniowego, którego część nie była do tej pory posadowiona w konkretnym gruncie, dojdzie *de facto* do budowy jego części w tej nieruchomości lub pod jej powierzchnią.

Jak zauważa Rafał Wrzecień, złożoność tej sytuacji, na przykładzie rowu melioracyjnego, była przedmiotem uwagi Sądu Najwyższego w wyroku z 9 maja 2014 r., I CSK 649/13²⁹, w którym wskazał on, że w wypadku rowu przebiegającego przez nieruchomość, będącego częścią sieci melioracyjnej danej dzielnicy, urządzeniem nie jest odcinek tej sieci (rów) przebiegający przez nieruchomość, lecz cała sieć. Wspomniany rów nie funkcjonuje samodzielnie i bez połączenia z resztą sieci nie stanowi żadnego samodzielnego urządzenia. Odcinek sieci (rów) nie jest więc sam urządzeniem, gdyż samodzielnie nie spełnia żadnej funkcji, która pozwalałaby na wykonywanie czynności związanych z melioracją. Dopiero jako

²⁷ OSNC-ZD 2022, nr 2, poz. 27.

²⁸ Zob. R. Wrzecień [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2023, komentarz do art. 231 k.c., nb 9.

²⁹ Lex nr 1526585.

element sieci melioracyjnej wraz z innymi jej elementami pełni ważną rolę z punktu widzenia gospodarki wodnej na danym terenie.

W glosowanym judykacie Sąd Najwyższy wywiódł, że regulacja z art. 231 k.c. istotnie dotyczy wzniesienia budynku, a nie wzniesienia lokalu mieszkalnego, czyli części budynku. Istotne jednak w sprawie było to, że lokal nr 2 położony przy ul. (...) w W. miał charakter odrębnej własności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Samodzielny lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość (art. 2 ust. 1 u.w.l.). Legalna definicja nieruchomości zawarta jest w art. 46 § 1 k.c. Zgodnie z nią nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W przepisie tym wymieniono zatem trzy rodzaje nieruchomości: grunty, budynki i części budynków. Może się wydawać, że pominięto w nim lokale. Trzeba się jednak zgodzić z Sądem Najwyższym, gdy stwierdza, że przy założeniu racjonalności ustawodawcy należy przyjąć, że samodzielny lokal mieszkalny jest częścią budynku w rozumieniu art. 46 k.c., a taka jego kwalifikacja jest też zgodna z art. 2 ust. 2 u.w.l. W konkluzji prawidłowa jest konstatacja Sądu Najwyższego, że skoro art. 231 § 1 k.c. odnosi się do budowy budynku, to nie ma przeszkód, aby przyjąć, że dotyczy on także budowy części budynku (lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności). Przemawia za tym choćby wnioskowanie *a maiori ad minus*. Skoro możliwe jest realizowanie roszczenia z art. 231 k.c. w sytuacji wybudowania na cudzym gruncie budynku, to tym bardziej powinno być to możliwe w razie wybudowania lokalu będącego odrębną własnością, stanowiącego część budynku posadowionego na cudzym gruncie.

W praktyce będą to dużo rzadsze sytuacje, ale nie powinno to mieć znaczenia. Część budynku, którą staje się lokal stanowiący odrębną własność, jest również trwale z gruntem związana, choć nie stanowi części składowej gruntu (art. 48 k.c.). Występuje tu bowiem wyjątek od zasady

superficies solo cedit. Zatem jeśli nakład na cudzą nieruchomość polega na wzniesieniu na nim budynku, w którym doszło do wyodrębnienia odrębnej własności lokali, posiadacz samoistny może domagać się przeniesienia na niego własności tych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Jeśli nakład ten polega na przebudowaniu już istniejącego lokalu w sposób tak gruntowny, że można mówić o powstaniu nowego lokalu (stanowiącego odrębną własność) jako obiektu budowlanego, roszczenie to ogranicza się do tego lokalu rozumianego jako część budynku wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. W obu sytuacjach (budowy budynku i jego części) mamy do czynienia ze specyficzną postacią nakładu na cudzą nieruchomość (grunt). *Ratio legis* normy z art. 231 k.c. przemawia zatem za objęciem jego hipoteką także wzniesienia na cudzym gruncie części budynku w postaci lokalu stanowiącego odrębną własność. Skoro także i tu występuje szczególna postać nakładu na rzecz cudzą, to jego rozliczenie na podstawie art. 226 k.c. może być niejednokrotnie sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym oraz interesami stron – jednej lub obu. Zgodnie z powyższymi uwagami, pojęcie budynku i innego urządzenia należy rozumieć pragmatycznie, dość szeroko.

Z poglądem tym nie kłóci się wyrok Sądu Najwyższego z 26 lipca 2000 r., I CKN 869/00³⁰, którego teza brzmi: „Niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu, wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c.”. W sprawie chodziło o problem, czy w razie dobudowania przez posiadacza nowej części budynku możliwa jest realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przez ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na posiadacza. Sąd Najwyższy uznał, że art. 7 ust. 1 u.w.l. zawiera wyczerpujące wyliczenie sposobów ustanawiania odrębnej własności lokali. Tym samym wykluczył dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku ewentualnego uwzględnienia przez sąd powództwa zmierzającego do realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. W tym kontekście słusznie sąd rejonowy zauważył, że żądanie wnioskodawczyni nie dotyczyło ustanowienia odrębnej własności lokalu, lecz przeniesienia udziału w prawie własności lokalu już wyodrębnionego.

³⁰ OSNC 2001, nr 1, poz. 15.

Sąd Najwyższy opowiedział się za tym stanowiskiem, ale w sposób uprawniony zwrócił uwagę na pewien aspekt omawianego orzeczenia, który uszedł uwagi sądów pierwszej i drugiej instancji, dotyczący rozumienia pojęcia „zajętej na ten cel działki” (art. 231 § 1 k.c.). Należy tu przypomnieć, że prawo wykupu nie jest wykonywane wobec całości nieruchomości, lecz jedynie co do jej części zabudowanej budynkiem lub innymi urządzeniami z uwzględnieniem niezbędnego obejścia. Obszar ten wydziela się tak, aby zagwarantować możliwość prawidłowego korzystania z budynku lub urządzeń, dlatego w razie potrzeby obszar ten może być odpowiednio większy, jeśli jest to niezbędne z perspektywy społeczno-gospodarczego przeznaczenia budynku³¹.

Jak zauważył Sąd Najwyższy, żądanie wnioskodawczyni zmierzało do przeniesienia na jej rzecz przez uczestnika udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności lokalu nr 2 przy ulicy (...) w W. W jego ocenie, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l.). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). W realiach omawianej sprawy budynek przy ulicy (...) w W. znajduje się na gruncie o powierzchni 1059 m². W budynku tym została wyodrębniona własność dwóch lokali mieszkalnych (nr 1 i 2). Z każdym z nich jest związany udział we współwłasności gruntu (poprzednio: we współużytkowaniu wieczystym gruntu) o powierzchni odpowiadającej 529,5 m² (1/2 z 1 059 m²). Sąd Najwyższy uznał, że skoro wnioskodawczyni dochodzi przeniesienia na nią udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności lokalu nr 2, to „zajęta na ten cel działka” w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. odpowiada powierzchni 264,75 m² (1/2 z 529,5 m²). Z takim sposobem rozumowania można się zgodzić. Jest on poprawniejszy od stanowiska biegłego A.Z. (opiniującego w sprawie), który przyjął, że podstawę obliczenia wartości działki zajętej pod budowę ma stanowić powierzchnia gruntu pod budynkiem, tj. 210,89 m².

³¹ Zob. np. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 170; J. Kozińska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe* (art. 126–352), red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2017, komentarz do art. 231 k.c., pkt 17; wyrok SA w Lublinie z 12 lutego 1997 r., I ACa 16/97, Lex nr 29610.

W prawidłowej ocenie Sądu Najwyższego takie rozwiązanie pozostaje w sprzeczności z podstawowymi konstrukcjami ustawy o własności lokali. Nie liczy się ono po pierwsze z tym, że w budynku znajdują się dwa wyodrębnione lokale mieszkalne. Roszczenie z art. 231 k.c. zgłoszone w sprawie dotyczyło tylko jednego z nich. Po drugie, pomija fakt, że z własnością lokalu wiąże się udział w nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy wytknął też błędną niekonsekwencję, gdyż przedstawił on alternatywne metody obliczenia wartości prawa odrębnej własności lokalu nr 2: jedną – z uwzględnieniem powierzchni gruntu 529,5 m² (prawidłowo) i drugą – 210,89 m² (nieprawidłowo). Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł w sprawie kasatoryjnie. Zachodziła bowiem konieczność sporządzenia nowej opinii albo przynajmniej opinii uzupełniającej.

Trafnie Sąd Najwyższy uznał za chybiony zarzut naruszenia art. 231 § 1 w zw. z art. 117 § 1, art. 120 § 1, art. 223 i art. 336 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie samoistnego posiadacza w dobrej wierze z art. 231 § 1 k.c. nie ulega przedawnieniu. W jego orzecznictwie jednolicie przyjmuje się bowiem, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. nie ulega przedawnieniu³². Roszczenie to wygasa natomiast wraz z utratą posiadania samoistnego. W piśmiennictwie pogląd ten jest szeroko aprobowany³³. Nie

³² Zob. uchwały SN z 18 marca 1968 r., III CZP 15/68 i z 20 marca 1981 r., III CZP 13/81, OSNCp 1981, nr 9, poz. 168; wyroki SN z: 7 lutego 2001 r., V CKN 202/00, Lex nr 53123; 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07, Lex nr 490436; 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 43; 9 maja 2012 r., V CSK 236/11, Lex nr 1214335.

³³ Tak np. S. Breyer, *Glosa co uchwały SN z 18 marca nr 41968 r., III CZP 15/68, III CZP 15/68*, OSPiKA 1969, nr 4, poz. 90; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks...*, s. 630; *idem*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 170; J. Winiarz [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, Warszawa 1980, s. 188; K. Pietrzykowski [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2013, s. 540; R. Morek [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Przepisy wprowadzające. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. K. Osajda, Warszawa 2013, s. 1155; M. Orlicki [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–449*¹¹, red. M. Gutowski, Warszawa 2016, art. 231, nb 6; K. Dadańska, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2017, s. 208; K. Górka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2017, s. 498; T.A. Filipiak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Lex 2012, komentarz do art. 231 k.c., pkt 3. Odmienne zdania jest obecnie jedynie Radosław Chorabik (*Glosa do wyroku SN z 20 maja 1997 r., II CKN 172/97*, „Monitor Prawniczy” 2000, nr 6), który uważa, że dziesięcioletni (obecnie sześcioletni) termin przedawnienia roszczenia o wykup zabudowanej działki (art. 118 k.c.) powinien być liczony od chwili ukończenia budowy. Z tą chwilą roszczenie z art. 231 § 1 k.c. staje się wymagalne (art. 120 § 1 k.c.) Jest on zdania, że art. 117 § 1 k.c. nie pozostawia żadnych wątpliwości, że wyjątki od wyrażonej w nim reguły mogą wynikać tylko z literalnego brzmienia ustawy. Skoro na gruncie analizowanego przepisu ustawodawca nie przewidział takiej możliwości, znaczyłoby to, że roszczenie z art. 231 § 1 k.c. ulega przedawnieniu.

jest zwłaszcza uzasadnione stanowisko, że wyjątki od reguły wyrażonej w art. 117 § 1 k.c. mogą wynikać tylko z literalnego brzmienia ustawy. Sprawa ma się inaczej, jeśli chodzi o problem przedawnienia roszczenia właściciela przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. O ile początkowo przez długie lata przyjmowano, że roszczenie to przedawnia się na ogólnych zasadach³⁴, o tyle od poglądu tego słusznie odstąpiono najpierw w uchwale z 16 maja 2019 r., III CZP 109/18³⁵, a następnie w uchwale składu siedmiu sędziów z 17 sierpnia 2021 r., III CZP 79/19³⁶. Uznano, że roszczenie właściciela gruntu z art. 231 § 2 k.c. nie ulega przedawnieniu.

Prawidłowo też Sąd Najwyższy ocenił, że nie miał racji skarżący, który podniósł zarzut naruszenia art. 231 § 1 w zw. z art. 5 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. przysługuje również posiadaczowi samoistnemu w złej wierze, jeżeli przemawiają za tym – w szczególnych okolicznościach – względy współżycia społecznego, np. poniesienie nakładów na budowę domu. Wprawdzie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91³⁷ przyjęto, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Ponadto uznano w jej uzasadnieniu, że użyte w art. 172 § 1 i art. 231 § 1 k.c. pojęcia „zła wiara” oraz „dobra wiara” należy rozumieć jednakowo. Jednakże w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego konsekwentnie przyjmuje się – z akceptacją znacznej części piśmiennictwa – że przyjęte w uchwale składu siedmiu sędziów (III CZP 108/91) rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania, zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką, art. 231 § 1 k.c. wówczas, gdy budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze

³⁴ Zob. np. wyrok SN z 13 grudnia 2007 r., I CSK 364/07, Lex nr 381107, ze słuszną krytyczną glosą Stanisława Rudnickiego („Przegląd Sądowy” 2008, nr 7/8, s. 180–183).

³⁵ OSNC 2020, nr 3, poz. 24. Zob. też np. G. Wolak, *Przedawnienie roszczenia z art. 231 § 2 k.c.*, „Monitor Prawniczy 2020”, nr 4, s. 192–199.

³⁶ OSNC 2021, nr 12, poz. 79.

³⁷ OSNC 1992, nr 4, poz. 48.

przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współzycia społecznego³⁸.

Pogląd ten jest racjonalny. Inaczej praktyczne zastosowanie art. 231 § 1 k.c. byłoby znikome. W zdecydowanej większości przypadków posiadacz samoistny wnoszący na cudzej nieruchomości budynek lub inne urządzonej o wartości znacznie przekraczającej wartość działki jest w złej wierze. Warto tu przywołać wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 10 października 2013 r., I ACa 918/13³⁹, w którym przyjęto, że na gruncie art. 231 § 1 k.c. nie jest wykluczone traktowanie na równi z posiadaczem samoistnym w dobrej wierze posiadacza w złej wierze, jeżeli wymagają tego, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współzycia społecznego.

Ten nurt orzecznictwa jest próbą kompromisu między z jednej strony tendencją do ścisłego rozumienia określenia „dobra wiara”, użytego w art. 231 § 1 k.c. i odpowiadającego jego znaczeniu przyjmowanemu na tle innych przepisów, a z drugiej strony tendencją do obejmowania zastosowaniem art. 231 § 1 k.c. wszystkich tych przypadków, w których wymagają tego względy uczciwości i słuszności. Za przykład sytuacji uzasadniającej zrównanie budującego na cudzym gruncie samoistnego posiadacza, który wie, że nie jest właścicielem nieruchomości, z posiadaczem w dobrej wierze uznano w tym orzeczeniu wejście przez niego w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży, mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości, gdy samoistny posiadacz zapłacił cenę kupna.

W piśmiennictwie przywoływany już wcześniej Edward Gniewek jest zdania, że nie można godzić się z drogą pośredniej liberalizacji przesłanek uwłaszczenia w trybie art. 231 § 1 k.c. przez traktowanie posiadacza w złej wierze „na równi” z posiadaczem w dobrej wierze „jeżeli wymagają tego zasady współzycia społecznego”. Oponując przeciwko liberalizacji pojmowania dobrej wiary, stwierdza, że współcześnie nie ma już potrzeby intensywnej ochrony posiadaczy – inwestorów budujących na cudzym

³⁸ Zob. wyroki SN z: 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, Lex nr 52383; 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196; 7 lipca 2004 r., I CK 20/04, Lex nr 134581; 26 kwietnia 2006 r., II CSK 43/06, Lex nr 852538 i postanowienie z 23 marca 2016 r., III CSK 126/15, Lex nr 2032321.

³⁹ Lex nr 1483765.

gruncie. W przeszłości problem dotyczył głównie nieformalnych nabywców nieruchomości (zwłaszcza nieruchomości rolnych). Jednak Ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych dokonano uwłaszczenia samoistnych posiadaczy, a zwłaszcza nieformalnych nabywców. Później zaś znacznie złagodzone rygory obrotu nieruchomościami; w szczególności zaniechano ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi (w czynnościach przeniesienia *inter vivos*)⁴⁰. Z tego powodu warto odnotować sformułowany przez Michała Warcińskiego⁴¹ postulat *de lege ferenda* nowelizacji art. 231 k.c. polegającej na dodaniu do tego przepisu § 1¹, w myśl którego: „Jeżeli zasady współżycia społecznego za tym przemawiają, posiadacza w złej wierze uważa się za posiadacza w dobrej wierze”. Z kolei moim zdaniem właściwsze byłoby dodanie przepisu w brzmieniu: „Przepis § 1 stosuje się także do posiadacza w złej wierze, jeżeli ze względu na szczególne okoliczności przemawiają za tym zasady współżycia społecznego”⁴². Przepis do chwili obecnej nie uległ jednak zmianie.

Wreszcie słusznie za niezasadny Sąd Najwyższy uznał zarzut naruszenia art. 172 § 1 i art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 23 i 28¹ k.r.o., co miało się wyrażać w błędnej wykładni i w konsekwencji przyjęciu, że posiadanie przez jednego małżonka nieruchomości stanowiącej wyłączną własność drugiego małżonka ma charakter posiadania samoistnego, podczas gdy jest ono posiadaniem zależnym, wywodzącym się z praw i obowiązków małżeńskich, uregulowanych w szczególności w art. 23 i art. 28¹ k.r.o. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa jednak, i to od dość dawna, pogląd przeciwny⁴³. Także w nauce możliwość zastosowania art. 231 k.c. w stosunkach między małżonkami nie jest kwestionowana. Zauważa się przy tym trafnie, że ocena tej możliwości musi być dokonywana w odniesieniu do różnych sytuacji faktycznych, jakie mogą

⁴⁰ E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 931.

⁴¹ M. Warciński, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 2010, s. 83.

⁴² G. Wolak, *Roszczenie posiadacza samoistnego o przeniesienie własności gruntu (art. 231 § 1 k.c.) a przyznanie własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2018, nr 3, s. 40.

⁴³ Zob. uchwały SN z 11 marca 1985 r., III CZP 7/85, OSNCP 1985, nr 11, poz. 170 i z 5 marca 2003 r., III CZP 99/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 159.

wystąpić, choć konieczne jest również uwzględnienie przepisów prawa rodzinnego dotyczących małżeńskiej wspólności ustawowej⁴⁴. Wyróżnia się tu trzy następujące sytuacje⁴⁵.

Pierwszą sytuację – gdy w trakcie trwania małżeństwa jeden z małżonków dokonuje zabudowy na gruncie stanowiącym majątek osobisty drugiego współmałżonka, dopuszczalność roszczenia z art. 231 § 1 k.c. zależy od tego, czy zabudowa została dokonana z majątku wspólnego, czy z majątku osobistego małżonka niebędącego właścicielem gruntu. Jeżeli budynek lub urządzenie zostało wzniesione ze środków pochodzących z majątku wspólnego, to małżonek, który wspólnie ze swoim współmałżonkiem dokonał tej zabudowy, może żądać przeniesienia na niego udziału we współwłasności tej nieruchomości. Ze względu jednak na to, że trwająca w trakcie małżeństwa wspólność ustawowa jest wspólnością bezudziałową, roszczenie to nie może być podniesione w czasie trwania tej wspólności (art. 45 § 2 k.r.o.), a dopiero w postępowaniu o podział majątku wspólnego⁴⁶.

Wyjątkowo, w sytuacji gdy postępowanie współmałżonka uzasadnia obawę, że małżonek ten, będący właścicielem działki zabudowanej kosztem majątku wspólnego, zamierza ją zbyć osobie trzeciej, dopuszcza się możliwość podniesienia tego roszczenia przed wszczęciem postępowania o podział majątku wspólnego⁴⁷. Zgłoszenie roszczenia o wykup na podstawie art. 231 § 1 k.c. w ramach postępowania o podział majątku wspólnego powinno obejmować żądanie przeniesienia na współmałżonka udziału we współwłasności nieruchomości za wynagrodzeniem. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 23 marca 2016 r., III CSK 64/15⁴⁸ zwrócono uwagę na to, iż: „Z przepisu art. 231 § 1 k.c. wynika, że samoistny posiadacz

⁴⁴ K. Górka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 231 k.c., nb 6; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 347–350.

⁴⁵ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 347–350.

⁴⁶ Zob. uchwała SN z 11 marca 1985 r., III CZP 7/85, OSNC 1985, nr 11, poz. 170; wyrok SN z 24 lutego 1989 r., I CR 105/89, OSPiKA 1990, nr 10, poz. 360; postanowienie SN z 6 listopada 1985 r., III CRN 361/85, Lex nr 445465.

⁴⁷ Zob. S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 348.

⁴⁸ Lex nr 2019551.

w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni albo pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie o wykup polega więc na tym, że samoistny posiadacz może żądać przeniesienia własności działki za wynagrodzeniem, a nie samego tylko przeniesienia własności działki. Odpowiednio do tego należy formułować żądanie – w procesie albo postępowaniu nieprocesowym w ramach postępowania działowego – jako żądanie przeniesienia własności działki (udziału w jej współwłasności) właśnie za wynagrodzeniem. W rezultacie rozpoznanie sprawy nie może ograniczać się tylko do przesądzenia, czy spełnione są przesłanki wykupu działki, ale musi obejmować również określenie wysokości wynagrodzenia. Wyjątek stanowi sytuacja, w której uprawniony zrezygnuje z należnego mu wynagrodzenia”.

Także w głosowanym postanowieniu Sąd Najwyższy uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie prowadzące się do braku ujęcia w treści zaskarżonego postanowienia – wbrew wyraźnemu brzmieniu przepisu – że ewentualne przeniesienie udziału w prawie własności lokalu ma nastąpić za wynagrodzeniem. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że przyznanie właścicielowi odpowiedniego wynagrodzenia należy do istoty roszczenia z art. 231 § 1 k.c., sądy *meriti* wydały zaś w sprawie postanowienia nie tylko wstępne, lecz także częściowe (art. 317 i 318 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Jeżeli jednak zabudowa na gruncie stanowiącym majątek osobisty współmałżonka nastąpiła ze środków pochodzących z majątku osobistego małżonka dokonującego zabudowy, dopuszcza się dochodzenie roszczenia z art. 231 k.c. w drodze procesu w trakcie trwania wspólności ustawowej, a także po jej ustaniu. Artykuł 45 k.r.o. nie znajduje tu zastosowania.

Drugą sytuację – gdy małżonkowie z majątku wspólnego dokonują zabudowy na cudzym gruncie, to w razie spełnienia przesłanek z art. 231 k.c. przysługuje im status niepodzielnego wierzyciela względem właściciela działki. Jak uznał Sąd Najwyższy, w wypadku gdy osoba w stanie wolnym nabyła działkę budowlaną nieformalną umową i objęła ją w samoistne posiadanie, a następnie działka ta została zabudowana w czasie

trwania ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej z majątku wspólnego, oboje małżonkowie znajdują się w pozycji niepodzielnego wierzyciela uprawnionego do realizacji roszczenia określonego w art. 231 § 1 k.c. Zaliczenie tej nieruchomości do majątku wspólnego nie stoi na przeszkodzie, że jedno z małżonków na swoją rzecz realizuje uprawnienie z art. 231 k.c.⁴⁹. Uprawnienie z art. 231 § 1 k.c. w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej w czasie trwania małżeństwa ze środków stanowiących majątek wspólny przysługuje po ustaniu małżeństwa każdemu z byłych małżonków, jeśli choć jeden z nich nadal włada nieruchomością, a nie nastąpił jeszcze podział majątku wspólnego⁵⁰.

Trzecią sytuację – gdy małżonkowie z majątku wspólnego dokonują zabudowy na cudzym gruncie, który następnie staje się własnością tylko jednego ze współmałżonków, drugiemu współmałżonkowi przysługuje roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przeciwko współmałżonkowi jako właścicielowi nieruchomości⁵¹. Katarzyna Górską⁵² za dyskusyjne uznaje stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z 27 marca 1986 r., III CZP 3/86⁵³, że małżonkom, którzy ze środków wchodzących w skład ich majątku wspólnego wzniesli budynek na gruncie stanowiącym obecnie – na skutek dziedziczenia – współwłasność jednego z nich, przysługuje roszczenie z art. 231 § 1 k.c. w stosunku do pozostałych współwłaścicieli.

⁴⁹ Zob. postanowienie SN z 12 września 1985 r., III CRN 279/85, OSNC 1986, nr 9, poz. 142.

⁵⁰ Zob. wyrok SN z 23 października 1975 r., III CRN 261/75, OSNCP 1976, nr 9, poz. 202; uchwała składu siedmiu sędziów SN z 8 listopada 1989 r., III CZP 68/89, OSNCP 1990, nr 6, poz. 70.

⁵¹ Zob. wyrok SN z 26 maja 1977 r., IV CR 254/77, Lex nr 7939 („W wypadku wybudowania wspólnie przez małżonków budynku na nieruchomości, stanowiącej własność osoby trzeciej w czasie samoistnego jej posiadania i w zgodnym porozumieniu, że cała nieruchomość będzie stanowić ich majątek dorobkowy w wypadku późniejszego nabycia tej nieruchomości [gruntu] przez jednego z małżonków [np. w drodze darowizny, czy też dziedziczenia] art. 231 § 1 k.c. może mieć zastosowanie na korzyść drugiego z małżonków”).

⁵² K. Górską [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 231 k.c., nb 6.

⁵³ OSNC 1987, nr 2/3, poz. 27. W wyroku uznano, że realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. w postępowaniu o dział spadku może nastąpić – ze skutkami określonymi w art. 618 § 2 i 3 k.p.c. – tylko wtedy, jak to trafnie przyjęto w doktrynie, gdy podmiotami roszczenia o wykup są wyłącznie współspadkobiercy lub współwłaściciele. Oznacza to, że jeżeli choćby jedną ze stron jest osoba trzecia (w rozważanej sprawie małżonek współspadkobierczyni), dochodzenie roszczenia jest możliwe tylko w odrębnym procesie.

PODSUMOWANIE

W świetle przedstawionych wyżej wywodów należy przyjąć, że prawidłowy jest pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w tezie głosowanego postanowienia, iż art. 231 § 1 k.c. odnosi się nie tylko do budowy budynku, ale także do budowy części budynku (lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności). Wiązać się to będzie ze specyficznym sposobem określenia „działki gruntu zajętej pod budowę” (uwzględniającym udział w nieruchomości wspólnej) na potrzeby określenia wysokości wynagrodzenia należnego właścicielowi. Przemawia za nim argument wykładni celowościowej (funkcjonalnej) oraz wnioskowanie *a maiori ad minus*. Nie kłóci się z nim bynajmniej pogląd Sądu Najwyższego wykluczający dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku ewentualnego uwzględnienia przez sąd powództwa zmierzającego do realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Są to bowiem dwie odrębne kwestie prawne. Tak samo prawidłowe było dopuszczenie przez Sąd Najwyższy zastosowania art. 231 § 1 k.c. w sprawie o podział majątku wspólnego. W tym zakresie głosowane orzeczenie wpisuje się niejako w linię orzecniczą dotyczącą stosowania art. 231 k.c. w tzw. postępowaniach działowych (dział spadku, zniesienie współwłasności, podział majątku wspólnego).

Autor jest doktorem habilitowanym nauk prawnych, profesorem WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej w Rzeszowie, Katedra Prawa Cywilnego i Prawa Pracy, sędzią Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu (ORCID: 0000-0003-3636-8440).

CZY ADRESATEM ROSZCZENIA Z ART. 231 § 2 K.C. MOŻE BYĆ UŻYTKOWNIK GRUNTU? GŁOSA DO POSTANOWIENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO Z 15 GRUDNIA 2021 R., III CZP 82/20

GRZEGORZ WOLAK

WPROWADZENIE

Głosowane postanowienie Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2021 r., III CZP 82/20¹ zostało wydane w sprawie z powództwa Gminy O. przeciwko P. z siedzibą w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Sąd Najwyższy odmówił w nim podjęcia uchwały co do przedstawionego mu do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 k.p.c. zagadnienia prawnego, które brzmiało następująco: „Czy z treści przepisów art. 37 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika obowiązek Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przeprowadzenia przetargu w sytuacji skorzystania przez nich z uprawnienia przewidzianego w przepisie art. 231 § 2 k.c. i w rezultacie czego zaniechanie przeprowadzenia procedury przetargowej w tej sytuacji powoduje nieważność umowy przenoszącej własność na podstawie przepisu art. 58 § 1 k.c.?”.

W uzasadnieniu głosowanego postanowienia Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż **obowiązująca regulacja odnosząca się do prawa użytkowania nie stwarza wystarczających podstaw do przyjęcia, że właściciel gruntu może wystąpić z roszczeniem przewidzianym w art. 231**

¹ Orzeczenie nie zostało opublikowane.

§ 2 k.c. w sytuacji, w której budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki wznosił na gruncie jego użytkownik. Stanowisko to należy w ocenie glosatora zaaprobować². W sprawie tej, wbrew temu co mogłoby się *prima facie* wydawać, występuje nie tylko problem legitymacji biernej użytkownika w sprawie o zobowiązania do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 231 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c., lecz także kilka innych kwestii prawnych, dlatego warto to orzeczenie opatrzyć komentarzem.

STAN FAKTYCZNY

15 kwietnia 2015 r. Wojewoda (...) wydał decyzję stwierdzającą nabycie przez gminę z mocy prawa, nieodpłatnie własności nieruchomości należącej do Skarbu Państwa i użytkowanej przez P. w W.

Pismem z 8 czerwca 2015 r. P. poinformował Prezydenta Miasta O., że na podstawie decyzji Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 20 grudnia 1963 r.³ „otrzymał z zasobu Lasów Państwowych” nieruchomość „z przeznaczeniem pod budowę strzelnicy myśliwskiej”. Wskazał, że strzelnica i towarzyszące jej budynki, budowle oraz urządzenia zostały wybudowane w latach sześćdziesiątych minionego wieku i były systematycznie remontowane i modernizowane ze środków własnych P. Ich wartość zaś, wynosząca zgodnie z operatem szacunkowym z 8 czerwca 2015 r. 1 270 867 zł, znacznie przewyższa wartość gruntu, na którym są posadowione, określoną w roku 2013 dla celów ustalenia opłaty rocznej za prawo użytkowania na kwotę 347 906 zł. W związku z tym P. wyraził pogląd, że gmina mogła zbyć na jego rzecz nieruchomość w trybie bezprzetargowym na mocy art. 231 k.c. W operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego z 1 lipca 2015 r. wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana na kwotę 416 300 zł.

Po umieszczeniu nieruchomości przez Prezydenta Miasta O. w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze

² Tak też J. Gudowski, *Kodeks cywilny. Orzecznictwo. Piśmiennictwo*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Lex 2022, orzecznictwo do art. 231 k.c.

³ Dalej: decyzja z 1963 r.

bezpłatnej i podpisaniu przez strony protokołu określającego cenę rynkową nieruchomości na kwotę 416 300 zł, a wartość rynkową zabudowań i urządzeń wybudowanych na niej przez P. na kwotę 1 270 867 zł, 25 sierpnia 2015 r. strony zawarły notarialną umowę „sprzedaży”, na mocy której gmina jako „sprzedawca” przeniosła na P. jako „kupującego” własność nieruchomości za „cenę” 416 300 zł oraz nieodpłatnie prawo własności posadowionych na niej zabudowań i urządzeń, wybudowanych ze środków własnych P. Strony umowy wniosły o dokonanie w księdze wieczystej wpisu prawa własności na rzecz P. oraz wykreślenie z jej działu III ujawnionego tam ograniczonego prawa rzeczowego P. w postaci użytkowania, wobec jego wygaśnięcia w następstwie konfuzji. 15 września 2015 r. Sąd Rejonowy w O. wpisał w dziale II księgi wieczystej jako właściciela P., a następnie wykreślił z jej działu III przysługujące mu ograniczone prawo użytkowania nieruchomości.

Pismem z 9 czerwca 2017 r. Regionalna Izba Obrachunkowa w O. skierowała do Prezydenta Miasta O. wystąpienie pokontrolne w związku z przeprowadzoną kompleksową kontrolą gospodarki finansowej Miasta O., w którym wskazała m.in. na nieprawidłowość, polegającą na dokonaniu bezpłatnej sprzedaży nieruchomości, mimo niespełnienia ustawowych przesłanek do zastosowania trybu bezpłatnego. W ramach wniosków pokontrolnych w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości Prezydentowi Miasta O. zalecono m.in. podjęcie stosownych działań mających na celu doprowadzenie do zgodności z prawem, wobec bezwzględnej nieważności umowy (art. 58 § 1 k.c.).

STANOWISKO SĄDÓW

Wyrokiem z 8 sierpnia 2019 r. Sąd Rejonowy w O. uwzględnił powództwo Gminy O. przeciwko P. w W. i dokonał usunięcia niezgodności między ujawnionym stanem prawnym nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...)3 i nr (...)8 z km 1, obręb G., położonej w O., o łącznej powierzchni 3,9090 ha⁴, dla której Sąd Rejonowy w O.,

⁴ Dalej: nieruchomość.

VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II księgi zamiast wpisu prawa własności na rzecz P. – wpisu prawa własności na rzecz gminy oraz wpisanie w dziale III księgi ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa użytkowania na rzecz P.

Sąd pierwszej instancji uznał, że zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym było sprzeczne z art. 37 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵, który wymagał dla sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste trybu przetargowego. Przyjął, że z art. 37 ust. 2 u.g.n. wynika, iż intencją ustawodawcy było, aby ust. 1 dotyczył także innych form zbywania, a zgodnie z art. 4 pkt 3b u.g.n. zbywanie oraz nabywanie nieruchomości obejmuje dokonywanie wszelkich czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Wziął też pod uwagę, że zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego o przewidzianym w art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości, umożliwiającym jej zbycie w trybie bezprzetargowym, można mówić w sytuacji uregulowanej w art. 231 § 1 k.c. (roszczenie posiadacza samoistnego), a nie w art. 231 § 2 k.c. (roszczenie właściciela). W sprawie nie było jednak podstaw do zastosowania art. 231 § 1 k.c., gdyż P. nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, a jedynie podmiotem, któremu przysługiwało prawo użytkowania tej nieruchomości, będące ograniczonym prawem rzeczowym wymienionym w art. 252 k.c. i wpisane w dziale III księgi wieczystej. W konsekwencji zbycie nieruchomości bez przeprowadzenia obligatoryjnego przetargu, który przewiduje art. 37 ust. 1 u.g.n., uznał za nieważne.

Ponieważ Sąd Okręgowy w O. rozpoznający apelację P. od orzeczenia sądu rejonowego nie był pewny trafności swego rozstrzygnięcia, zwrócił się do Sądu Najwyższego o podjęcie uchwały na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zauważył, że przeniesienie własności nieruchomości w trybie art. 231 § 2 k.c. nie odbywa się w drodze umowy sprzedaży, co – wbrew zastosowanej nazwie – dotyczy także umowy, w której

⁵ W dacie zawarcia umowy tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.; dalej: u.g.n.

chodziło o przeniesienie własności nieruchomości za stosownym wynagrodzeniem w trybie art. 231 § 2 k.c. Z art. 37 ust. 1 u.g.n. zaś wynika, że tylko dla zawarcia umowy sprzedaży i oddania nieruchomości grunтовой w użytkowanie wieczyste został wprowadzony obligatoryjny tryb przetargu. Jednak w art. 37 ust. 2 u.g.n. ustawodawca, wymieniając sytuacje, w których właściwy jest tryb bezprzetargowy, odwołał się do nieostrego pojęcia „zbycia” nieruchomości i wymienił przypadki, w których chodzi o inne formy zbycia nieruchomości niż jej sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste. Tak określone wyjątki od trybu przetargowego dotyczą sytuacji wykraczających poza dyspozycję art. 37 ust. 1 u.g.n., przez co nie sposób klarownie ocenić, a czego potwierdzeniem są rozbieżności w doktrynie i orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego dotyczące relacji między art. 37 ust. 1 u.g.n. a art. 231 § 2 k.c. – czy tryb przetargowy ograniczono w art. 37 ust. 1 u.g.n. wyłącznie do sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste, czy też tryb ten dotyczy, wbrew literalnej wykładni (a także wbrew wykładni systemowej, celowościowej i funkcjonalnej art. 37 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 231 § 2 k.c.), również wszystkich innych form zbywania nieruchomości przez wymienione w nim podmioty (w tym zbycia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c.).

W tym kontekście sąd okręgowy zauważył, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 2 k.c. może zostać skierowane tylko do jednego podmiotu (tylko jeden podmiot spełnia wskazane w nim przesłanki), dlatego ogłoszenie przetargu w celu jego realizacji byłoby sprzeczne z zasadami logiki i z istotą tego przepisu. W rezultacie zastosowanie art. 37 ust. 1 i 2 u.g.n. uniemożliwiałoby – choć taka intencja ustawodawcy nie wynika literalnie ani z regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani z regulacji Kodeksu cywilnego – realizację przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego uprawnienia przyznanego właścicielowi gruntu w art. 231 § 2 k.c., także na drodze sądowej (dopuszczenie takiej realizacji jedynie na drodze sądowej powodowałoby zbędne koszty i byłoby nielogiczne). Mogłyby one jedynie dokonać zwykłej sprzedaży gruntu, a jeżeli podmiot, który wznosił budowlę, wygrałby przetarg, mógłby tylko zaliczyć swoje nakłady na poczet zapłaty ceny. Sąd odwoławczy dostrzegł zarazem, że katalog wyjątków od obligatoryjnego trybu przetargowego art. 37 ust. 2 u.g.n. nie obejmuje art. 231 § 2 k.c.

OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

1. Kwestią prawną, która wymagała wyjaśnienia w pierwszej kolejności, było zagadnienie intertemporalne. Przepis art. 231 § 2 k.c. nie miał bowiem swojego odpowiednika pod rządem Dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe⁶. Jeśli przyjąć, że budynki i urządzenia strzelnicy myśliwskiej zostały wzniesione (choćby w części) przed dniem wejścia w życie Kodeksu cywilnego, rodzi to problem dopuszczalności stosowania do tak ustalonego stanu faktycznego przepisów Kodeksu cywilnego, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1965 r. Z ustaleń sądów pierwszej i drugiej instancji nie wynika jednoznacznie, kiedy na nieruchomości wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, a jedynie to, że w piśmie z 8 czerwca 2015 r. P. poinformował Prezydenta Miasta O., iż „na podstawie decyzji Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 20 grudnia 1963 r. otrzymał z zasobu Lasów Państwowych nieruchomość Skarbu Państwa o powierzchni 3,9090 ha, położoną w O., obręb G., składającą się z działek oznaczonych na karcie mapy numerami (...)3 i (...)8, z przeznaczeniem pod budowę strzelnicy myśliwskiej. Strzelnica i towarzyszące jej budynki, budowle i urządzenia wybudowane zostały w latach sześćdziesiątych minionego wieku i były systematycznie remontowane i modernizowane ze środków własnych pozwanego Polskiego Związku Łowieckiego”. W tym kontekście Sąd Najwyższy uznał, że nawet gdyby strzelnica i towarzyszące jej budynki, budowle i urządzenia zostały wybudowane jeszcze pod rządem prawa rzeczowego (a więc przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego, tj. przed 1 stycznia 1965 r.), w świetle dotychczasowego swojego orzecznictwa należałoby uznać, że art. 231 § 2 k.c. jest właściwy czasowo także w takim przypadku.

Pogląd ten jest niewątpliwie słuszny, gdyż zgodnie z art. XLVIII Przepisów wprowadzających kodeks cywilny⁷ posiadanie istniejące w chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego podlega od tej chwili przepisom tego kodeksu. Przez posiadanie w rozumieniu tego przepisu należy przy tym

⁶ Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm., dalej: prawo rzeczowe.

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94, ze zm.).

rozumieć nie tylko samo władztwo nad rzeczą mające cechy posiadania, ale to władztwo wraz z wszelkimi roszczeniami, jakie z wykonywania tego władztwa wypływają dla posiadacza. Samoistny posiadacz w dobrej wierze, który wznosił budynek na cudzym gruncie, nie nabywa przez sam fakt wzniesienia budynku żadnego prawa rzeczowego, a jedynie przysługuje mu roszczenie do właściciela, aby ten przeniósł na niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie takie przysługuje też właścicielowi, gdy osoba władająca bez tytułu prawnego jego gruntem wzniosła na nim budynek lub inne urządzenie. Uprawnienie budującego na cudzym gruncie i uprawnienie właściciela nie mogą być też określone jako prawo rzeczowe. Dlatego też art. XXXVIII Przepisów wprowadzających kodeks cywilny nie może tu mieć zastosowania. Pogląd taki jest dość ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego. I tak teza orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 1965 r., I CR 73/65⁸ brzmi następująco: „Przez posiadanie w rozumieniu przepisu art. XLVIII ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.) należy rozumieć nie tylko samo władztwo nad rzeczą mające cechy posiadania, ale to władztwo z wszelkimi roszczeniami, jakie z wykonania tego władztwa wypływają dla posiadacza”. W uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasadzie prawnej z 14 listopada 1966 r., III CZP 56/66⁹ wskazano, że na pytanie, według jakiej ustawy należy oceniać po wejściu w życie nowej ustawy skutki wzniesienia budowli, dokonanej na cudzym gruncie przed wejściem w życie nowej ustawy, należy dać odpowiedź w sensie oceny

⁸ OSpIKA 1966, z. 7/8, poz. 167. W niektórych orzeczeniach Sąd Najwyższy, reprezentując pogląd, że art. 73 § 2 pr.rzecz. ma także zastosowanie w wypadku, gdy posiadacz w dobrej wierze wznosił na cudzej nieruchomości budowlę przed dniem wejścia w życie prawa rzeczowego, powoływał jako podstawę prawną rozstrzygnięcia art. XXVII Przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, nakazujący treść praw rzeczowych istniejących w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego oceniać od tej chwili według przepisów tego prawa (orzeczenie SN z 19 lutego 1948 r., C 1 1895/47, OSN 1948, poz. 82; uchwała z 3 grudnia 1953 r., II C 1418/53, OSN 1955, poz. 6 oraz orzeczenie z 23 lipca 1963 r., III CR 137/63, OSNCP 1964, poz. 156). Natomiast w orzeczeniu z 24 marca 1950 r., C 440/49 („Państwo i Prawo” 1951, z. 1, s. 125) jako podstawę prawną rozstrzygnięcia przytoczono art. XXIX przepisów wprowadzających dekret Prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, w myśl którego przeniesienie, obciążenie, zmiana treści lub pierwszeństwa oraz zniesienie praw rzeczowych, istniejących w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego, podlegają od tej chwili przepisom tego prawa.

⁹ OSNCP 1967, nr 9, poz. 149.

tych skutków według nowych przepisów. Skutki więc wzniesienia budowlanego przed wejściem w życie prawa rzeczowego należało na podstawie art. LII Przepisów wprowadzających dekret Prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych¹⁰ oceniać według przepisów tego prawa, z chwilą zaś wejścia w życie Kodeksu cywilnego należy oceniać – w myśl art. XLVIII Przepisów wprowadzających kodeks cywilny – według przepisów tego kodeksu. Stanowisko Sądu Najwyższego prowadzi do przyznania roszczenia o wykup właścicielowi na zasadzie art. 231 § 2 k.c. przeciwko budującemu na gruncie przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego. Z powyższego wynika także, że również przysługujące z art. 231 § 3 k.c. uprawnienie Skarbu Państwa do oddania budującemu na gruncie, stanowiącym przedmiot własności państwowej, działki w wieczyste użytkowanie albo też do nabycia wzniesionego budynku lub innego urządzenia w sytuacjach powstałych przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego, należy ocenić według przepisów kodeksu¹¹.

2. Wątpliwości sądu okręgowego zostały oparte na założeniu, że w stosunku do stron zostały spełnione przesłanki z art. 231 § 2 k.c. Tymczasem zdaniem Sądu Najwyższego założenie to wywołuje zasadnicze wątpliwości. O ile bowiem legitymacja czynna Gminy O. w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 231 § 2 k.c. nie budziła wątpliwości (jest ona właścicielem nieruchomości), o tyle budziła je legitymacja bierna Polskiego Związku Łowieckiego w W. (P.). Jak zauważył Sąd Najwyższy, a co, jak się zdaje, uszło uwagi sądów pierwszej i drugiej instancji, podstawowa wątpliwość dotyczy tego, czy art. 231 § 2 k.c. może mieć zastosowanie wówczas, gdy budynek lub inne urządzenie wzniosła na gruncie osoba, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania.

Sąd Najwyższy za niedostatecznie wyjaśnione uznał w sprawie to, czy P. jest użytkownikiem gruntu należącego do Gminy O. Sądy *meriti* przyjęły, że w dacie zawarcia umowy w dziale III księgi ujawnione było ograniczone prawo rzeczowe – użytkowanie na rzecz P., co było podstawą stwierdzenia przez sąd rejonowy, iż pozwany nie był posiadaczem

¹⁰ Dekret z 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz.U. Nr 57, poz. 321.

¹¹ Zob. też wyrok SN z 8 listopada 1977 r., IV CR 466/77, OSPiKA 1978, z. 7/8, poz. 144.

samoistnym nieruchomości i tym samym nie mogło mu przysługiwać roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. Oba sądy nie zbadały źródła tego prawa, tzn. podstawy prawnej jego nabycia przez P. ani nie rozważyły, jakie ma to znaczenie dla zastosowania art. 231 § 2 k.c. Należy tu wskazać, że wpis użytkowania do księgi wieczystej jest wyłącznie deklaratoryjny. Choć domniemywa się zarazem (*praesumptio iuris tantum*), że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹²).

W głosowanym postanowieniu zwrócono uwagę na to, że z pisma P. z 8 czerwca 2015 r. zdaje się wynikać, że źródłem tym (podstawą prawną) była decyzja z 1963 r., mocą której – na co z kolei wskazuje decyzja Wojewody O. z 15 kwietnia 2015 r. – na podstawie przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 października 1958 r. w sprawie zasad i trybu przekazywania w ramach administracji państwowej przedsiębiorstw, instytucji oraz zakładów, nieruchomości i innych obiektów majątkowych¹³ przekazano P. nieruchomość „w zarząd i użytkowanie”. W orzecznictwie wyjaśniono, że w odniesieniu do praw nabywanych przez niepaństwowe osoby prawne (w tym spółdzielnie), inaczej niż w odniesieniu do praw nabywanych przez jednostki państwowe przez „zarząd” lub „zarząd i użytkowanie”, spotykane w niektórych aktach normatywnych, należy rozumieć prawo użytkowania jako ograniczone prawo rzeczowe. W związku z tym przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu, a przed wejściem w życie tego kodeksu przepisy prawa rzeczowego normujące tę instytucję prawną, stanowią, zgodnie z art. 283 k.c., podstawę praw i obowiązków stron w zakresie nieuregulowanym przepisami szczególnymi. Odwołano się w tym zakresie dość szeroko do orzecznictwa Sądu Najwyższego¹⁴.

¹² Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1728.

¹³ Dz.U. Nr 67, poz. 332 ze zm., dalej: rozporządzenie z 1958 r.

¹⁴ Zob. uchwały Sądu Najwyższego z: 10 stycznia 1968 r., III CZP 93/67, OSNC 1969, nr 2, poz. 21; 25 czerwca 1968 r., III CZP 61/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 89; 19 stycznia 1993 r., III CZP 163/92, OSNC 1993, nr 7/8, poz. 123; wyroki Sądu Najwyższego z: 11 marca 1999 r., III CKN 187/98, Lex nr 1214415; 16 kwietnia 2008 r., V CSK 540/07, Lex nr 515718; 9 października 2008 r., V CSK 97/08, Lex nr 470018; 25 lutego 2010 r., I CSK 194/08, OSP 2013, z. 11, poz. 110; 9 września 2015 r., IV CSK 690/14, Lex nr 1936737.

Sąd Najwyższy stwierdził jednak, że wniosek, iż P. nabył użytkownika na podstawie decyzji z 1963 r. może się wydać nieuzasadniony, jeśli wziąć pod uwagę podstawę prawną tej decyzji, którą było rozporządzenie z 1958 r. regulujące, stosownie do jego tytułu i treści, przekazywanie m.in. nieruchomości i innych obiektów majątkowych jedynie „w ramach administracji państwowej” (zostało ono wydane na podstawie art. 81 Ustawy z dnia 25 stycznia 1958 r. o radach narodowych¹⁵ oraz art. 54 Ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości¹⁶). Zrzeszenie Polski Związek Łowiecki (P.) jako swoiste zrzeszenie osób fizycznych i prawnych zajmujące się łowiectwem, działające wyłącznie na podstawie Ustawy z dnia 17 czerwca 1959 r. o hodowli, ochronie zwierząt łownych i prawie łowieckim¹⁷ i statutu (art. 47 ust. 1 tej ustawy), było niepaństwową jednostką gospodarki społecznej (osobą prawną)¹⁸, które na mocy art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 13 października

¹⁵ Dz.U. Nr 5, poz. 16 ze zm.

¹⁶ Dz.U. Nr 17, poz. 70 ze zm.

¹⁷ Dz.U. Nr 36, poz. 226.

¹⁸ Zob. uchwała SN z 11 sierpnia 1978 r., III CZP 47/78, OSNCP 1979, nr 1/2, poz. 27; postanowienie SN z 20 czerwca 2007 r., II CSK 100/07, OSNC-ZD 2008, z. B, poz. 37. W tym ostatnim orzeczeniu uznano, że koło łowieckie ma osobowość prawną (art. 33 ust. 3 Prawa łowieckiego), którą nabywa z chwilą wpisu do rejestru prowadzonego przez Zarząd Okręgowy Polskiego Związku Łowieckiego. Koło łowieckie nabywa i traci osobowość prawną z dniem nabycia lub utraty członkostwa w Polskim Związku Łowieckim, a prowadzi działalność na podstawie ustawy, statutu Zrzeszenia Polskiego Związku Łowieckiego oraz zarejestrowanego statutu koła. Wskazane w statucie koła organy okręgowe Polskiego Związku Łowieckiego koordynują i nadzorują działalność kół łowieckich oraz członków – osób fizycznych zrzeszonych w kołach łowieckich. Organy te uchylają w ramach nadzoru sprzeczne z prawem lub statutem Polskiego Związku Łowieckiego uchwały kół łowieckich (art. 33 ust. 3 i 4 Prawa łowieckiego). Koła łowieckie zrzeszają osoby fizyczne i są podstawowym ogniwem organizacyjnym Polskiego Związku Łowieckiego w realizacji celów i zadań łowiectwa (art. 33 ust. 1 Prawa łowieckiego). Nie ma wątpliwości, że zarówno Polski Związek Łowiecki, jak i poszczególne koła łowieckie, tworzące podstawowe ogniwa organizacyjne tego związku, należą do osób prawnych typu zrzeszeniowego, tzn. grupującego określone grono osób fizycznych dla podejmowania aktywności przewidzianej w statucie. Ma to istotne znaczenie w celu określenia charakteru prawnego więzi prawnej łączącej członka z Polskim Związkiem Łowieckim i kołem łowieckim. Niewątpliwie chodzi tu o stosunek zrzeszeniowy (korporacyjny) o cechach stosunku cywilnoprawnego. Członkostwo w Polskim Związku Łowieckim i w kole łowieckim jest bowiem dobrowolne i wymaga oświadczenia obu stron (art. 31 ust. 5 i art. 33a Prawa łowieckiego). Sposób powstania członkostwa pozwala uznać je za zdarzenia cywilnoprawne prowadzące do powstania prawa podmiotowego, z którego mogą wynikać jednostkowe – majątkowe i niemajątkowe – uprawnienia członka (por. np. uzasadnienie uchwały SN z 6 stycznia 2005 r., III CZP 75/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 188).

1995 r. Prawo łowieckie¹⁹, stało się Polskim Związkiem Łowieckim w rozumieniu ustawy. Z kolei koła łowieckie utworzone na podstawie dotychczasowych przepisów i istniejące w dniu wejścia w życie ustawy Prawo łowieckie stają się kołami łowieckimi w jej rozumieniu (art. 59 ust. 2 Prawa łowieckiego).

Zdaniem Sądu Najwyższego, gdyby P. był państwową osobą prawną, oddanie mu nieruchomości „w zarząd i użytkowanie” nie skutkowałoby powstaniem ograniczonego prawa rzeczowego użytkowania, lecz zarządu równoznacznego z wykonywaniem względem niej w imieniu własnym uprawnień płynących z własności państwowej²⁰. Do zarządu tego mógłby mieć wówczas zastosowanie art. 2 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości²¹. Uznanie z kolei, że P. jest niepaństwową osobą prawną, aktualizowałoby pytanie, czy podstawą decyzji o przekazaniu mu nieruchomości w zarząd i użytkowanie mogło być rzeczywiście rozporządzenie z 1958 r., zwłaszcza w świetle orzecznictwa wąsko ujmującego zakres zastosowania tego aktu prawnego²². Należy dodać, że P. realizował też zadania w zakresie administracji państwowej. Zgodnie z § 6 Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 października 1959 r. w sprawie nadania statutu zrzeszeniu „Polski Związek Łowiecki”²³ do jego zadań należała m.in. troska o rozwój ło-

¹⁹ Dz.U. Nr 147, poz. 713 ze zm.

²⁰ Swoisty charakter „zarządu i użytkowania” ustanowionego na rzecz jednostki państwowej polegał na tym, że zarząd dawał jednostce państwowej prawo wykonywania własności państwowej w imieniu własnym, a więc na zewnątrz w stosunkach z osobami trzecimi. Sąd Najwyższy w okresie poprzedzającym zmianę ustroju dokonaną w 1989 r. w swych judykatach podkreślał, że z konstytucyjnej zasady niepodzielności socjalistycznej własności ogólnonarodowej, przysługującej wyłącznie Państwu, wynika, iż użytkowanie przez jednostki państwowe terenów państwowych nie ma charakteru ograniczonego prawa rzeczowego (por. postanowienie SN z 14 czerwca 1963 r., I CR 336/63, OSNCP 1964, poz. 223; uchwała SN z 10 stycznia 1968 r., III CZP 93/67, OSNCP 1969, nr 2, poz. 21).

²¹ Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.

²² Zob. postanowienie SN z 12 października 2005 r., III CK 108/05, Lex nr 567993, którego teza brzmi: „Rozporządzenie z 4 października 1958 r. w sprawie zasad i trybu przekazywania w ramach administracji państwowej przedsiębiorstw, instytucji oraz zakładów, nieruchomości i innych obiektów majątkowych nie regulowało przekazywania przedsiębiorstwom państwowym nieruchomości organizacji społecznych, zwłaszcza spółdzielczych”.

²³ M.P. Nr 91, poz. 492.

wiektwa i współdziałanie z organami administracji państwowej w zakresie wykonywania ustawodawstwa łowieckiego, w tym podnoszenie sprawności strzeleckiej swoich członków (pkt 7), w związku z czym P. było uprawnione m.in. do prowadzenia strzelectwa myśliwskiego (§ 7 pkt 7). Sąd Najwyższy zaznaczył, że przyznanie właścicielowi roszczenia z art. 231 § 2 k.c. w sytuacji, w której budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki wznosił na gruncie jego użytkownik, nie odpowiadałoby też założeniom leżącym u podstaw rozporządzenia z 1958 r., mającego stanowić podstawę decyzji z 1963 r. Przepisy tego rozporządzenia (w tym § 6 ust. 2 w zw. z § 7 ust. 1) bowiem sugerują, że przekazanie nieruchomości „w ramach administracji państwowej” następowało co do zasady nieodpłatnie („grunt podlega przekazaniu nieodpłatnie; nie dotyczy to jednak części składowych nieruchomości, co do których może być przewidziana odpłatność. Można ustalić także obowiązek zapłaty za wykonane na gruncie roboty”) i bezterminowo, w związku z czym w ogóle nie zakładano rozliczenia nakładów. W piśmie P. do wojewody O. z 8 czerwca 2015 r. wspomina się zaś o opłacie rocznej za prawo użytkowania²⁴. Sąd Najwyższy wskazał, że sugestia co do tego, iż właśnie decyzja z 1963 r. była źródłem ograniczonego prawa rzeczowego użytkowania wymagała weryfikacji i ewentualnego potwierdzenia, także dlatego, iż rozporządzenie z 1958 r. w zasadzie nie miało zastosowania do przekazywania nieruchomości na rzecz niepaństwowych osób prawnych.

Co istotne w sprawie, decyzja z 1963 r. nie została usunięta z obrotu. W tym kontekście należy wskazać, że powszechnie przyjmuje się zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych. Objęcie sądu cywilnego zakresem podmiotowym i przedmiotowym mocy wiążącej decyzji administracyjnej wynika bowiem nie tylko z kompetencyjnego podziału między obydwoma segmentami władzy pozaustawodawczej, lecz także z normatywnego charakteru decyzji. Zasada ta ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są przepisy art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., a pod

²⁴ Do istoty prawa użytkowania nie należy odpłatność, dlatego może mieć charakter odpłatny bądź nieodpłatny.

rządami Konstytucji RP z 1997 r. także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7). Powyższa zasada doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zgodnie z nią decyzja administracyjna nie może być uznawana za wywołującą skutki prawne pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, które godzą w samą jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiejkolwiek procedury, oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego, niepodpisanie decyzji²⁵. W niektórych orzeczeniach, tj. z 30 stycznia 1948 r., C.III.1680/47²⁶, z 7 marca 1964 r., III CR 560/61²⁷ i z 12 marca 2004 r., II CK 47/03²⁸ przyczynę bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej Sąd Najwyższy określił jako brak jakiejkolwiek podstawy prawnej. *Prima facie* mogłoby to sugerować, że chodzi o merytoryczną wadliwość rozstrzygnięcia podjętego przez organ administracyjny. Wniosek taki byłby jednak błędny, na co trafnie zwrócono uwagę w piśmiennictwie w związku z uchwałą Sądu Najwyższego z 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84²⁹. Treść uzasadnień wymienionych orzeczeń nie pozostawia wątpliwości, że określeniem „brak jakiejkolwiek podstawy prawnej” Sąd Najwyższy posłużył się, gdy brak było powołanego organu lub decyzję wydano z pominięciem wszelkich zasad proceduralnych, lub gdy brak było materialnoprawnego uregulowania przedmiotu, co do którego organ administracyjny orzekł w decyzji. Jednoznaczne odróżnianie braku podstawy prawnej skutkującej uznaniem, że decyzja administracyjna nie

²⁵ Zob. np. orzeczenia SN z: 31 maja 1946 r., C.III.217/46, OSN 1947, nr 1, poz. 25; 15 października 1951 r., C. 653/51, OSN 1952, nr 3, poz. 75; 29 czerwca 1957 r., 2 CR 499/57, OSPiKA 1958, nr 5, poz. 135; 4 listopada 1959 r., 2 CR 669/59, OSPiKA 1962, nr 4, poz. 106; 21 listopada 1980 r., III CZP 43/80, OSNCP 1981, nr 8, poz. 142; 21 września 1984 r., III CZP 53/84, OSNC 1985, nr 5/6, poz. 65; 27 listopada 1984 r., III CZP 70/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 108; 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, OSNCP 1995, nr 3, poz. 54; 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSP 1999, nr 12, poz. 220.

²⁶ „Przegląd Notarialny” 1948, nr 9/10, s. 313.

²⁷ OSNPG 1964, nr 8, poz. 60.

²⁸ Lex nr 1615017.

²⁹ OSPiKA 1985, nr 9, poz. 166.

może być traktowana jako wywołująca skutki prawne, od braku podstawy prawnej wyczerpującej zarzut merytorycznej bezpodstawności decyzji, ale wywołującej skutki prawne, wynika z wyroku Sądu Najwyższego z 7 lipca 2005 r., IV CK 12/05³⁰. Wydaje się zatem, że P. przysługiwało prawo użytkowania nieruchomości.

3. Rodzi się więc pytanie, czy Gminie O. przysługiwało względem P. roszczenie na podstawie art. 231 § 2 k.c., skoro P. w dacie zawarcia umowy przysługiwało prawo użytkowania nieruchomości. Na gruncie tego przepisu nasuwają się wątpliwości, czy reguluje on jedynie, podobnie jak art. 231 § 1 k.c., relacje między właścicielem gruntu a posiadaczem samoistnym w dobrej albo w złej wierze, czy także stosunki między właścicielem gruntu a posiadaczem zależnym czy nawet dzierżycielem. W orzecznictwie zasadnie opowiedziano się za tym drugim zapatrywaniem³¹. Znalazło ono także akceptację w piśmiennictwie³². W uchwale Sądu Najwyższego z 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94³³ przyjęto, że właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie, może realizować przysługujące mu na podstawie art. 231 § 2 k.c. roszczenie przeciwko każdemu podmiotowi, który nie był uprawniony do dokonywania tego rodzaju nakładów na tym gruncie. Założeniem o charakterze ogólniejszym było to, że w przepisie tym chodzi o stosunki między właścicielem a posiadaczem, który włada rzeczą bez tytułu prawnego; a roszczenie z art. 231 § 2 k.c. stanowi rozwiązanie alternatywne wobec skargi negatoryjnej³⁴. W wyroku Sądu Najwyższego z 6 lutego 1998 r.,

³⁰ Lex nr 180909.

³¹ Zob. np. wyroki SN z 6 lutego 1998 r., I CKU 205/97, Lex nr 33287 i z 21 września 2011 r., I CSK 721/10, Lex nr 1050453; uchwala SN z 16 maja 2019 r., III CZP 109/18, OSNC 2020, nr 3, poz. 24; wyrok SN z 21 września 2011 r., I CSK 721/10, Lex nr 1050453.

³² Zob. np. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz*, red. Z. Resich i in., Warszawa 1972, s. 635; S. Wójcik [w:] *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław i in. 1977 („System Prawa Cywilnego”, t. 2), s. 524; J. Kosińska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 425; H. Witczak, A. Kawalko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 82; G. Wolak, *Przedawnienie roszczenia z art. 231 § 2 k.c.*, „Monitor Prawniczy” 2020, nr 4, s. 192.

³³ OSNC 1995, nr 4, poz. 64.

³⁴ Zob. uchwała SN z 16 maja 2019 r., III CZP 109/18 oraz uchwała składu siedmiu sędziów SN z 17 sierpnia 2021 r., III CZP 79/19, OSNC 2021, nr 12, poz. 79.

I CKU 205/97³⁵ uznano, że wznoszącym budowlę może być każdy, kto cudzym gruntem faktycznie włada (posiadacz samoistny, posiadacz zależny, dzierżyciel), o ile tylko z przepisu szczególnego nie wynika, że rozliczenie związane ze wzniesieniem budowli winno nastąpić na podstawie odmiennych zasad dotyczących określonego stosunku prawnego.

W ocenie glosatora nie budzi zastrzeżeń stwierdzenie Sądu Najwyższego, że za ograniczeniem zastosowania art. 231 § 2 k.c. do stosunków między właścicielem a osobą (głównie posiadaczem), który włada rzeczą bez tytułu prawnego, przemawia już samo usytuowanie art. 231 k.c. w ramach Działu V (Ochrona własności), którego przepisy – przynajmniej co do zasady – regulują wypadki naruszeń prawa własności, a więc ingerencji w prawo własności ze strony osoby, której nie przysługuje skuteczny względem właściciela tytuł do tego. Przemawia za tym także art. 231 § 1 k.c., w którym mowa o posiadaczu samoistnym w dobrej wierze (co może dotyczyć jedynie posiadacza bez tytułu prawnego). Do takiego samego wniosku prowadzi argument wykładni celowościowej. Sens art. 231 k.c. wyraża się wszak w unormowaniu sytuacji, w których grunt został zabudowany wbrew woli właściciela pozbawionego faktycznego władania rzeczą. W następstwie zastosowania zasad ogólnych dotyczących rozliczenia nakładów poczynionych na cudzą rzecz – narażałoby to właściciela na nieprzewidywaną konieczność dokonania wyboru między zwrotem nakładów (art. 226 § 1 zdanie drugie k.c.) ewentualnie koniecznością zaakceptowania istotnej zmiany nieruchomości (gdy nakłady zostały poniesione w złej wierze) a żądaniem wydania rzeczy (ograniczoną przez prawo zatrzymania – art. 461 § 1 k.c.) lub przywrócenia stanu zgodnego z prawem (art. 222 k.c.), co wiązałoby się zazwyczaj ze zniszczeniem budynku. Ten ostatni rezultat był kontestowany w orzecznictwie – jako sprzeczny z zasadami współżycia społecznego – jeszcze przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego³⁶. Gdy podstawą władania zabudowanym gruntem był stosunek prawny, nakłady te powinny być rozliczone stosownie do przepisów regulujących ten stosunek, akceptowanych albo – co w sferze związanych z użytkowaniem

³⁵ Lex nr 33287.

³⁶ Zob. orzeczenie SN z 20 marca 1963 r., 3 CR 74/62, OSPiKA 1964, z. 7/8, poz. 153.

praw i obowiązków obligacyjnych jest dopuszczalne – zmodyfikowanych przez strony przewidujące dokonanie takich nakładów³⁷. Jeżeli określony podmiot dokonuje nakładów jako użytkownik, to w sprawie o zwrot nakładów znajduje zastosowanie art. 260 k.c., a nie art. 226 § 1 k.c. Przepis art. 260 k.c. jest przepisem odmiennie regulującym zwrot nakładów, w rozumieniu art. 230 k.c.³⁸.

Definicję legalną użytkowania (*ususfructus*) zawiera art. 252 k.c. stanowiący, że rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania pożytków (użytkowanie). Użytkowanie jest unormowane jako najszersze ograniczone prawo rzeczowe, bowiem tylko ono daje użytkownikowi w zasadzie pełne prawo do korzystania z cudzej rzeczy³⁹. Jak zauważył prawidłowo Sąd Najwyższy, w dacie wydania decyzji z 1963 r. obowiązywał art. 133 § 2 prawa rzeczowego stanowiący, że „użytkowanie, ustanowione na rzecz osoby prawnej, nie może trwać dłużej niż lat trzydzieści ani dłużej niż sama osoba prawna”. W myśl art. 144 prawa rzeczowego, użytkownika obciążały jedynie naprawy i inne nakłady, połączone ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, stosownie zaś do art. 146 prawa rzeczowego: „Gdy użytkownik poczynił nakłady, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Jednakże użytkownik może w każdym przypadku zabrać nakłady z powrotem, przywracając rzecz do stanu poprzedniego”. W Kodeksie cywilnym prawo użytkowania ustanawiane na rzecz osoby prawnej może być prawem bezterminowym (art. 266 w zw. z art. 284 k.c.). O kwestii nakładów traktuje art. 260 k.c. stanowiący, że użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, a o potrzebie innych napraw i nakładów powinien niezwłocznie zawiadomić właściciela i zezwolić mu na dokonanie potrzebnych robót (§ 1). Jeżeli zaś użytkownik poczynił nakłady,

³⁷ Co do art. 230 k.c. zob. wyroki SN z: 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110; 11 marca 1999 r., III CKN 187/98, Lex nr 1214415; 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, Lex nr 2284190 i tam przywoływane orzecznictwo; 2 lutego 2001 r., IV CKN 253/00, Lex nr 305065.

³⁸ Zob. wyrok SN z 2 lutego 2001 r., IV CKN 253/00, Lex nr 305065.

³⁹ Zob. np. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 203.

do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (§ 2).

Stosownie do art. 259 i 260 k.c. właściciel rzeczy obciążonej prawem użytkowania co do zasady pozbawiony jest zarówno prawa jej używania, jak i pobierania pożytków, nie ma on obowiązku czynić nakładów na rzecz obciążoną użytkowaniem. Zarówno prawo używania rzeczy obciążonej, jak i prawo pobierania przynoszonych przez nią pożytków przysługują użytkownikowi, a zatem to na niego ustawodawca nakłada obowiązek dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy⁴⁰. Poczynione przez użytkownika nakłady w momencie ich połączenia z rzeczą obciążoną stają się jej częściami składowymi i jako takie stanowią własność jej właściciela⁴¹. Zakres obowiązków użytkownika obejmuje, zgodnie z art. 260 § 1 k.c., jedynie ponoszenie nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. W sytuacji konieczności dokonania nakładów wykraczających poza nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, użytkownik nie ma zatem obowiązku ich ponoszenia.

Oznacza to, że w sytuacji konieczności dokonania takich nakładów, jak: remont kapitalny obiektu budowlanego, wymiana dachu czy wykonanie ogrodzenia obiektu, wykraczających poza nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, użytkownik nie ma obowiązku ich czynienia, chyba że w umowie o ustanowieniu użytkowania postanowiono inaczej⁴². Przepis art. 260 k.c. nakłada natomiast na użytkownika obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściciela rzeczy obciążonej o potrzebie napraw i nakładów wykraczających poza zakres zwykłego korzystania z rzeczy i powiązany z tym obowiązek zezwolenia właścicielowi na dokonanie potrzebnych robót. Zgodnie z art. 260 § 2 k.c., jeżeli użytkownik poczynił na rzecz obciążoną nakłady, do których

⁴⁰ Zob. np. A. Koziół [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe* (art. 126–352), red. M. Hądas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 621; B. Burian, W. Szydło [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2017, s. 552; A. Grzesiok-Horosz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2022, komentarz do art. 260 k.c., nb 1.

⁴¹ Zob. wyrok WSA w Poznaniu z 5 listopada 2014 r., I SA/Po 450/14, Lex nr 1550483.

⁴² Zob. wyrok WSA w Lublinie z 18 maja 2007 r., II SA/Lu 247/07, Legalis nr 450137; J. Szachulowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1997, s. 467; A. Koziół [w:] *Kodeks...*, s. 622.

nie był obowiązany, a zatem wykraczające poza związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, czyli art. 752–757 k.c. Może on zatem żądać ich zwrotu przez właściciela rzeczy obciążonej, jeżeli nakłady te były uzasadnione, a użytkownik, ponosząc je, działał zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela rzeczy i z należytą starannością. Z przepisu tego wynika jednocześnie *a contrario*, że użytkownikowi nie przysługuje uprawnienie do żądania zwrotu nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy obciążonej. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 19 sierpnia 1980 r., III CRN 145/80⁴³ i stwierdził, że „nakłady użytkownika związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, nie ulegają zwrotowi”. Uznaje się zarazem, że przepis art. 260 k.c., tak jak art. 259 k.c., ma charakter dyspozytywny, strony mogą zatem w umowie o ustanowienie użytkowania zawrzeć odmienne postanowienia co do zakresu ponoszonych przez nie na rzecz obciążoną nakładów⁴⁴. W szczególności strony mogą zwolnić użytkownika z obowiązku dokonywania napraw i ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, ale mogą także zakres obowiązków użytkownika rozszerzyć, nakładając na niego obowiązek dokonywania określonych nakładów wykraczających poza związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy⁴⁵.

W uchwale Sądu Najwyższego z 25 czerwca 1968 r., III CZP 61/68⁴⁶ uznano, że przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu, a przed wejściem w życie tego kodeksu przepisy Prawa rzeczowego normujące tę instytucję prawną, stanowią podstawę praw i obowiązków stron w zakresie nieuregulowanym przepisami szczególnymi (art. 283 k.c.). Stosownie do art. 260 użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw

⁴³ Orzeczenie nie zostało opublikowane.

⁴⁴ Zob. np. A. Grzesiok-Horosz [w:] *Kodeks....*, komentarz do art. 260 k.c., nb 4.

⁴⁵ *Ibidem*.

⁴⁶ OSNCP 1969, nr 5, poz. 89; teza tej uchwały brzmi: „Użytkownikowi wykonującemu użytkowanie nieruchomości na podstawie przepisów dekretu z 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz.U. Nr 50, poz. 281) przysługuje roszczenie o zwrot nakładów dokonanych ponad koszty odbudowy (art. 8 dekretu), do których użytkownik nie był obowiązany, a które ulepszają bądź zwiększają wartość nieruchomości (art. 146 prawa rzeczowego [obecnie art. 260 § 2 k.c.]”.

i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. Jeżeli zaś użytkownik dokonał nakładów, do których nie był obowiązany, stosować należy odpowiednie przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Użytkownikowi przysługuje więc prawo domagania się zwrotu nakładów, do których przeprowadzenia nie był obowiązany, a które zostały dokonane w interesie właściciela i które ulepsząją bądź zwiększają wartość nieruchomości. W wyroku Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2018 r., IV CSK 493/17⁴⁷, wydanym na gruncie przepisów o umowie użyczenia, przyjęto, że do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, uzgodnionych przez strony i dokonanych w interesie biorącego w użyczenie, nie znajduje zastosowania art. 753 § 2 zdanie drugie w zw. z art. 713 k.c. Zgoda użyczającego wskazuje bowiem na istnienie między stronami porozumienia umownego dotyczącego dokonania nakładów. Porozumienie takie wyklucza uznanie, że komodatariusz, dokonując nakładów na lokal mieszkalny, działał *sine mandatu* w rozumieniu art. 752 k.c. Ponadto ustawodawca odsyła do *negotiorum gestio* jako modelowego rozwiązania kwestii rozliczenia nakładów w sytuacjach, w których podmiot, wykraczając poza swoje obowiązki i uprawnienia, ponosi wydatki i nakłady przynoszące korzyść drugiej stronie stosunku obligacyjnego, a nie czyni ich dla siebie. Jeżeli motywem zawarcia takiej umowy był bliski stosunek rodzinny między właścicielem a posiadaczem, to w razie gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, posiadacz może żądać zwrotu nakładów użytecznych w granicach, w jakich zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Osoba korzystająca z nieruchomości w takich okolicznościach nie może być rzecz jasna traktowana jako posiadacz w złej wierze, gdyż jej uprawnienie do posiadania nieruchomości, a wraz z nim skutki tego posiadania, regulowała umowa, a podstawą prawną rozliczeń w zależności od okoliczności winien być odpowiednio stosowany art. 226 w zw. z art. 230 k.c. lub, jeśli nie ma podstaw do stosowania art. 226–227 k.c., przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W głosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy prawidłowo przyjął, że wzniesienie na gruncie budynku lub innego urządzenia o wartości

⁴⁷ Lex nr 2618482.

przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki nie należy – przynajmniej co do zasady – do obowiązków użytkownika, co oznacza, że ich rozliczenie powinno być dokonane stosownie do przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i nast. k.c.). Rozwiązanie takie uznano jednak za wątpliwe wtedy, gdy dokonanie nakładów było z góry zaplanowane (z materiału sprawy zdaje się wynikać, że przeznaczenie nieruchomości na strzelnicę przewidywała już decyzja z 1963 r.), trudno wówczas uznać, iż użytkownik działał *sine mandatu* w rozumieniu art. 752 k.c. – i miało na względzie korzyść użytkownika. Regulacja *negotiorum gestio* zakłada, że wydatki i nakłady służą prowadzeniu „cudzej sprawy”, a więc mają przynosić korzyść innej osobie. Sąd Najwyższy odwołał się tu do uchwały Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2010 r., III CZP 125/09⁴⁸. Jego zdaniem, nawet gdyby przyjąć, że w takiej sytuacji zastosowanie art. 753 § 2 zdanie drugie k.c. nie jest adekwatne, to można byłoby tu zastosować ogólniejszą regułę (art. 226 § 1 w zw. z art. 230 k.c. i art. 408 § 1 k.c.) – uwzględniającą m.in. możliwość amortyzacji nakładów – w myśl której w razie wygaśnięcia użytkowania użytkownikowi przysługuje prawo do rozliczenia nakładów użytecznych w takim zakresie, w jakim zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Roszczenie takie powstaje jednak dopiero z chwilą zwrotu rzeczy (art. 408 § 1 zdanie drugie i § 2, art. 226 § 1 zdanie drugie, art. 227 § 2 *in fine* i art. 676 k.c.)⁴⁹. W sprawie nic nie wskazuje tymczasem na to, że przed zawarciem umowy doszło do wygaśnięcia prawa użytkowania P. W konkluzji Sąd Najwyższy słusznie moim zdaniem stwierdził, że obowiązująca regulacja odnosząca się do prawa użytkowania nie stwarza wystarczających podstaw do przyjęcia, że właściciel gruntu może wystąpić z roszczeniem przewidzianym w art. 231 § 2 k.c. w sytuacji, w której budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki wznosił na gruncie jego użytkownik.

⁴⁸ OSNC 2010, nr 7/8, poz. 108; teza tej uchwały brzmi: „Art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 713 k.c. nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego”.

⁴⁹ Zob. uchwała składu siedmiu sędziów SN z 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40; wyrok SN z 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110 (Legalis nr 43787).

4. W myśl art. 37 ust. 1 u.g.n. z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Ustęp 2 tego przepisu stanowi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;

- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów Ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA Euro 2012⁵⁰ lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących⁵¹;
- 15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu⁵²;
- 16) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych⁵³;
- 17) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie Ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską⁵⁴;
- 18) jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości;

⁵⁰ Dz.U. z 2020 r., poz. 2008.

⁵¹ Dz.U. z 2021 r., poz. 1484.

⁵² Dz.U. z 2020 r., poz. 1866 oraz z 2021 r., poz. 234, 784 i 922.

⁵³ Dz.U. z 2021 r., poz. 428, 784 i 922.

⁵⁴ Dz.U. z 2021 r., poz. 1644.

- 19) jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym⁵⁵;
- 20) jest sprzedawana finansującemu wybranemu w trybie Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych⁵⁶, z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn;
- 21) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku realizowanej na podstawie Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku⁵⁷;
- 22) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy portu zewnętrznego zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych⁵⁸.

Stosownie zaś do art. 37 ust. 3 u.g.n. wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa) albo odpowiednia rada lub sejmik województwa (w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego) – mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych,

⁵⁵ Dz.U. z 2021 r., poz. 1354.

⁵⁶ Dz.U. z 2021 r., poz. 1129 i 1598.

⁵⁷ Dz.U. z 2021 r., poz. 1280.

⁵⁸ Dz.U. z 2020 r., poz. 2147 oraz z 2021 r., poz. 784.

jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;

- zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Przepis art. 37 ust. 1 u.g.n. wprowadza generalną zasadę, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego (ewentualnie własność związków takich jednostek) są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. W piśmiennictwie uznaje się, że choć w przepisie mowa jest tylko o sprzedaży lub oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, to jednak z treści art. 37 ust. 2 u.g.n. wynika, że intencją ustawodawcy było, aby przepis ust. 1 dotyczył także innych form zbywania – zgodnie z definicją zbywania nieruchomości zawartą w art. 4 pkt 3b u.g.n., według której zbywanie oraz nabywanie nieruchomości obejmuje dokonywanie wszelkich czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Umowa zawarta bez zastosowania trybu przetargowego, w sytuacji gdy nie było podstaw do zastosowania trybu bezprzetargowego, jest umową nieważną i ma do niej zastosowanie art. 58 § 1 k.c. Nawet jeśli później nastąpiła zmiana ustawy umożliwiająca zastosowanie trybu bezprzetargowego w przypadku, którego taka umowa dotyczy, nie powoduje to sanacji nieważnej umowy⁵⁹. Stanowisko rygorystyczne zakłada, że od przetargowego trybu zbywania nieruchomości wprowadzono pewne wyjątki określone w art. 37 ust. 2 u.g.n., ale wszelkie wyjątki od przetargowego trybu zbywania nieruchomości mają wynikać wprost z przepisów ustawy i nie można ich interpretować rozszerzająco⁶⁰. Zasadą jest więc sprzedawanie lub

⁵⁹ E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Lex 2022, komentarz do art. 37 u.g.n., pkt 1.

⁶⁰ Zob. wyrok NSA z 21 marca 2007 r., I OSK 1998/06, Lex nr 327775.

oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, a jedynie w wyjątkowych sytuacjach nieruchomość zbywa się w drodze bezprzetargowej⁶¹.

Niewątpliwie przetarg to zasadniczy tryb zbywania albo oddania do korzystania nieruchomości publicznych w sytuacji, gdy żaden przepis prawa nie przewiduje bezprzetargowego zbycia nieruchomości albo oddania do korzystania nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przyjmuje bowiem jako regułę w odniesieniu do nieruchomości będących składnikami zasobów publicznych tryb przetargowy sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony⁶². Celem przetargu jest umożliwienie podmiotowi publicznemu, zainteresowanemu w zawarciu określonej umowy, wyboru najkorzystniejszej dla niego oferty (ochrona interesu publicznego) spośród ofert zgłaszanych przez uczestników przetargu. Wszyscy uczestnicy przetargu mają takie same prawa i obowiązki oraz podlegają jednolitym regułom postępowania⁶³. W tych wypadkach tryb przetargowy ma za zadanie zapewnienie uczciwych i jasnych reguł oraz zagwarantowanie dostępu nieograniczonemu kręgowi odbiorców do możliwości nabycia prawa własności nieruchomości⁶⁴. Kolejnym celem przetargu jest uzyskanie maksymalnie korzystnej ceny bądź opłaty albo czynszu. Stosowanie określonych trybów nie wynika tu z decyzji podmiotu prawa, lecz jest narzucone przez ustawodawcę. W większości wypadków zawarcie umowy bez zachowania procedury przetargowej lub z istotnymi jej naruszeniami stanowi przesłankę nieważności zawartej umowy⁶⁵.

W doktrynie Bartosz Rakoczy zauważa, że ograniczanie właściciela – gminy w dysponowaniu swoją własnością samo w sobie

⁶¹ Zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 8 lipca 2009 r., III SA/Wr 86/09, Lex nr 553409.

⁶² Zob. E. Klat-Górska [w:] E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, komentarz do art. 37 u.g.n., pkt 2.

⁶³ Zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2004, s. 302 i nast.

⁶⁴ Zob. B. Rakoczy, *Glosa do wyroku NSA: z 10 września 2002 r., II SA/Lu 905/02 oraz z 18 lipca 2003 r., II SA/Lu 819/03, „Samorząd Terytorialny” 2005, nr 6, poz. 63.*

⁶⁵ Zob. W. Robaczyński [w:] *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz*, red. M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2009, LEX/el., komentarz do art. 70¹ k.c., pkt 8.

jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności i praw majątkowych jednostek samorządu terytorialnego, określonej w art. 165 Konstytucji RP z 1997 r. Ustawodawca, wprowadzając tryb przetargowy, ograniczył w istocie *ius disponendi* gminy. Ponadto wskazuje się, że przesłanki pozwalające stosować tryb bezprzetargowy nie mogą być ustalane jedynie na podstawie art. 37 u.g.n., ale wymaga to szerszej analizy niż tylko przez pryzmat przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami⁶⁶. Autor ten zaaprobował stanowisko NSA w Lublinie z 18 lipca 2003 r., II SA/Lu 819/03, że: „Przepisy art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 29, poz. 154 ze zm.), które w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego przewidują ich zbycie na rzecz katolickiej kościelnej osoby prawnej pod inwestycje sakralne lub kościelne oraz katolickie cmentarze wyznaniowe, zgodnie z przeznaczeniem ich na te cele w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów art. 37 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.)”⁶⁷. Ponadto argumentuje się, że poza wskazanymi wyżej okolicznościami bez przetargu będą zawierane umowy służebności drogi koniecznej (art. 145–146 k.c.) lub służebności przesyłu (art. 305¹ k.c.)⁶⁸. W ocenie glosatora tak samo będzie w wypadku roszczenia z art. 231 § 2 k.c. Stosunek prawny, który powstaje na podstawie art. 231 § 2 k.c. między właścicielem a inwestorem, ma charakter zobowiązania realnego

⁶⁶ Zob. B. Rakoczy, *Glosa...*, s. 63–64.

⁶⁷ ONSA 2004, nr 2, poz. 84. Odmienne i nietrafnie uznano natomiast w wyroku NSA w Lublinie z 10 września 2002 r., II SA/Lu 905/02, OwSS 2003/3/71. Sąd stwierdził, że w art. 37 ust. 1 u.g.n. jako zasadę przyjęto, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątki od tej zasady oraz prawne formy zbycia nieruchomości, które ze względu na ich szczególny charakter są zbywane w drodze bezprzetargowej, zostały wyczerpująco wymienione w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy. W wyliczeniu tym nie mieści się zbycie nieruchomości pod budowę kościoła.

⁶⁸ Zob. E. Klat-Górska [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 37 u.g.n., pkt 5.

(obligacji realnej), związanego z określoną sytuacją prawnorzeczową⁶⁹. Uprawniony do żądania nabycia własności zajętej części gruntu jest więc aktualny właściciel tego gruntu. Jest on legitymowany czynnie w sprawie o wykup gruntu⁷⁰.

Realizacja przez właściciela gruntu roszczenia z art. 231 § 2 k.c. nie jest sprzedażą ani tym bardziej oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste. Z tego powodu tryb przetargowy, o którym mowa w art. 37 ust. 1 u.g.n., nie ma tu zastosowania. Mimo że umowne zrealizowanie roszczenia z art. 231 § 2 k.c. odpowiadałoby pojęciu zbywania i nabycia nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 3b u.g.n., należy podzielić stanowisko sądu odwoławczego, który zwrócił się do Sądu Najwyższego w trybie art. 390 k.p.c., że roszczenie przewidziane w art. 231 § 2 k.c. może być skierowane tylko do jednego podmiotu (tylko jeden podmiot spełnia wskazane w nim przesłanki), dlatego ogłoszenie przetargu w celu jego realizacji byłoby sprzeczne z istotą (*ratio*) tego przepisu. W rezultacie zastosowanie art. 37 ust. 1 i 2 u.g.n. uniemożliwiłoby – choć taka intencja ustawodawcy nie wynika literalnie ani z regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani z regulacji Kodeksu cywilnego – realizację przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego uprawnienia przyznanego właścicielowi gruntu w art. 231 § 2 k.c., także na drodze sądowej (dopuszczenie zaś takiej realizacji jedynie na drodze sądowej powodowałoby zbędne koszty i byłoby nielogiczne). Mogłyby one jedynie dokonać zwykłej sprzedaży gruntu, a jeżeli podmiot, który wznosił budowlę, wygrałby przetarg, byłby tylko uprawniony do zaliczenia swoich nakładów na poczet zapłaty ceny.

⁶⁹ Zobowiązanie realne występuje skądinąd także na gruncie art. 231 § 1 k.c. Podmioty stosunku zobowiązaniowego określone są i w tym wypadku przez ich uwikłanie w sytuację prawnorzeczową. Zobowiązany do przeniesienia własności jest każdorazowy właściciel zajętej części działki. Natomiast roszczenie samoistnego posiadacza w dobrej wierze związane jest z posiadaniem gruntu i przysługuje mu dopóki trwa to posiadanie (zob. np. E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013 [„System Prawa Prywatnego”, t. 3], s. 939 i podana tam literatura; J. Kozińska [w:] *Kodeks...*, s. 424–425; wyroki SN z 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07, Lex nr 490436 i z 7 lutego 2001 r., V CKN 202/00, Lex nr 53123). Dlatego tak do nabycia na podstawie § 1, jak i § 2 art. 231 k.c. tryb przetargowy nie ma zastosowania.

⁷⁰ Zob. uzasadnienie wyroku SN z 21 września 2011 r., I CSK 721/10, Lex nr 1050453; J. Kozińska [w:] *Kodeks...*, s. 426.

W konsekwencji należy uznać, iż okoliczność, że katalog wyjątków od obligatoryjnego trybu przetargowego art. 37 ust. 2 u.g.n. nie obejmuje *expressis verbis* art. 231 § 2 k.c., nie oznacza bynajmniej, że dla realizacji roszczenia z art. 231 k.c. niezbędne jest zachowanie trybu przetargowego, gdyż w przeciwnym razie umowa przeniesienia własności zabudowanego gruntu będzie bezzwzględnie nieważna (art. 58 k.c.).

PODSUMOWANIE

Na aprobatę zasługuje pogląd Sądu Najwyższego, że właściciel gruntu nie może wystąpić z roszczeniem przewidzianym w art. 231 § 2 k.c., gdy jego użytkownik wznosił na gruncie budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Adresatem tego roszczenia jest bowiem każdy, kto władając bez tytułu prawnego nieruchomością należącą do właściciela, wznosił na nim budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Nie ma tu znaczenia, czy władanie to jest posiadaniem, czy dzierżeniem. Także kwestia dobrej bądź złej wiary (w przypadku posiadania) jest bez znaczenia. Ważne jest, by adresat roszczenia nie miał żadnego tytułu prawnego do władania gruntem. Użytkowanie jako ograniczone prawo rzeczowe uprawnia użytkownika do władania gruntem. Stanowi rzeczowy tytuł prawny uprawniający użytkownika, z wyłączeniem właściciela, do władania gruntem (korzystania z niego i pobierania pożytków). Nakłady poczynione przez użytkownika na gruncie oddanym mu w użytkowanie podlegają rozliczeniu na podstawie przepisów odnoszących się do treści użytkowania. Przepisy te wyłączają stosowanie art. 231 k.c. Mają one przy tym charakter norm *iuris dispositivi*. Dlatego strony mogą w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie inaczej określić zasady czynienia nakładów i ich późniejszego rozliczenia. Wzniesienie przez użytkownika budynku lub innego urządzenia o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki jest również takim nakładem. Tylko w stosunku do osoby, która władając cudzym gruntem bez tytułu prawnego, wzniosła na nim powyższe obiekty, zastosowanie ma art. 231 § 2 k.c.

Tym samym bezprzedmiotowe było analizowanie, czy w takiej sytuacji ma zastosowanie tryb bezprzetargowy, czy też przeciwnie przetargowy, o których mowa w art. 37 ust. 1 i 2 u.g.n. Niezależnie od powyższego należy uznać, że z przepisów art. 37 ust. 1 i 2 u.g.n. nie wynika obowiązek Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przeprowadzenia przetargu w sytuacji skorzystania przez nich z uprawnienia przewidzianego w art. 231 § 2 k.c. *De lege lata* brak podstaw do przyjęcia, że takie zaniechanie powoduje nieważność umowy przenoszącej własność (art. 58 § 1 k.c.).

Autor jest doktorem habilitowanym nauk prawnych, profesorem WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej w Rzeszowie, Katedra Prawa Cywilnego i Prawa Pracy, sędzią Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu (ORCID: 0000-0003-3636-8440).

WYDARZENIA SAMORZĄDOWE (JESIEŃ 2022 – ZIMA 2023 ROKU)

KLAUDIA NAJDOWSKA

KONFERENCJA SZKOLENIOWA W WIŚLE

W dniach 29 września – 2 października 2022 r. w hotelu Crystal Mountain w Wiśle odbyła się konferencja szkoleniowa Izby Notarialnej w Warszawie. 30 września 2022 r. radca prawny Marek Miller, wiceprezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadził szkolenie na temat reprezentacji Skarbu Państwa, a 1 października 2022 r. Paweł Cupriak, notariusz w Warszawie, na temat kościelnych osób prawnych (materiały ze szkolenia zostały umieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia). Notariusze mogli również skorzystać z wycieczek. Do wyboru były wycieczka w góry z przewodnikami – trasa relaksacyjna oraz góralski letni kulig. Poza tym istniała możliwość integracji podczas kolacji biesiadnej przy muzyce.

POLSKI NOTARIAT POMAGA UKRAINIE – PODSUMOWANIE ROKU

Polski notariat aktywnie wspiera Ukrainę od wybuchu wojny w lutym 2022 r. Przeprowadzona w dniach 26 lutego – 4 marca 2022 r. zbiórka pieniędzy pozwoliła uzyskać kwotę ponad 530 tys. zł. Krajowa Rada Notarialna przekazywała środki organizacjom, które zwracały się do niej

o wsparcie. O podziale ostatniej transzy KRN zdecydowała na posiedzeniu 16 grudnia 2022 r. Z zebranej kwoty przeznaczono: 100 tys. zł dla Stowarzyszenia Polska Misja Medyczna (pomoc medyczna dla obywateli Ukrainy pokrzywdzonych w wyniku działań wojennych); 35 tys. zł dla Fundacji „Dom Ukraiński w Przemyślu” (remont i wyposażenie pomieszczenia kuchni w Domu Ukraińskim w Przemyślu); 20 tys. zł dla Centrum Służby Rodzinie w Łodzi (wspomaganie adaptacji uchodźców ukraińskich do życia w polskim społeczeństwie dzięki organizacji punktów profesjonalnego kształcenia językowego); 30 tys. zł dla Stowarzyszenia „Przyszłość” w Krakowie (specjalistyczna opieka nad ukraińskimi dziećmi autystycznymi w wieku 6–15 lat i ich terapia); 50 tys. zł dla Fundacji „Polski Zespół Humanitarny” w Muszynie (pomoc ukraińskim uchodźcom wewnętrznym oraz zapewnienie wyposażenia chirurgicznego dla szpitali w Ukrainie); 60 tys. zł dla Stowarzyszenia „Dialog” w Białymstoku (pomoc ukraińskim uchodźcom, np. medyczna i prawna, udzielenie mieszkań oraz kursy języka polskiego); 40 tys. zł dla Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej (sfinansowanie kosztów pomocy prawnej dla uchodźców świadczonej przez prawników ukraińskich oraz kursów języka polskiego dla uchodźców); 40 tys. zł dla Caritas Diecezji Sandomierskiej (dofinansowanie uciekinierów z sierocińca położonego w miejscowości Pioniersko obok Mariupola); 5 tys. zł dla Spółdzielni Socjalnej „Łódzka Szansa” (wsparcie żywieniowe matek z dziećmi z Ukrainy); 14 tys. zł dla Stowarzyszenia „Przyszłość” (finansowanie zajęć opiekuńczych dla ukraińskich dzieci z autyzmem w czerwcu 2022 r.); 80 tys. zł dla Fundacji „Saving Notaries and their Families” powołanej przez Ukraińską Izbę Notarialną (pomoc ukraińskim notariuszom i ich rodzinom); pozostała kwota, ponad 61 tys. zł, dla Polskiego Zespołu Humanitarnego (wsparcie działań humanitarnych realizowanych na terenie Ukrainy). Każda z organizacji podpisała z KRN umowy, w których zobowiązała się do rozliczenia przekazanych kwot, przy czym większość została już rozliczona i zaakceptowana. Krajowa Rada Notarialna włączyła się w pomoc Ukrainie nie tylko na polu finansowym, lecz także przekazywała informacje związane z czynnościami notarialnymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz dotyczące pomocy organizowanej przez polskie władze państwowe i samorządowe.

TRZYDZIESTOLECIE ODRODZONEGO NOTARIATU POLSKIEGO – KONFERENCJA JUBILEUSZOWA

17 listopada 2022 r. w Arkadach Kubickiego w Warszawie odbyła się konferencja jubileuszowa z okazji trzydziestolecia Odrodzonego Notariatu Polskiego pod hasłem przewodnim „Notariusz – pomiędzy państwem a obywatelem”. W konferencji, oprócz przedstawicieli samorządu notarialnego i notariuszy, uczestniczyli przedstawiciele władzy ustawodawczej, samorządów zawodowych, przedstawiciele notariatów naszych sąsiadów, Przewodniczący Rady Notariatów Unii Europejskiej (CNUE) Giampaolo Marozz, a do uczestników zwróciła się Przewodnicząca Międzynarodowej Unii Notariatu (UINL) Cristina Noemí Armella. W czasie konferencji 21 notariuszy uhonorowano Złotą Odznaką Honorową „Za Zasługi dla Samorządu Notarialnego”. Wyróżnienie to jest przyznawane notariuszom i emerytowanym notariuszom za aktywną działalność w samorządzie notarialnym lub międzynarodowych organizacjach notarialnych, a także osiągnięcia naukowe lub publicystyczne w dziedzinie kształtowania i stosowania prawa oraz wkład w rozwój wolnego rynku kapitałowego.

XXII SPOTKANIE SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

W dniach 18–19 listopada 2022 r. po przerwie spowodowanej pandemią odbyło się XXII Spotkanie Samorządu Notarialnego, podczas którego omówiono kwestie legislacyjne, dotyczące m.in. projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw, ustawę o zmianie ustaw w celu przeciwdziałania lichwie, podsumowano działania KRN oraz przeprowadzono panele na tematy istotne dla samorządu notarialnego.

MSZA ŚWIĘTA W INTENCJI SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

19 listopada 2022 r. w kościele pw. św. Andrzeja Apostoła przy ulicy Chłodnej 9 w Warszawie została odprawiona msza święta w intencji

samorządu notarialnego, która jest częścią obchodów trzydziestolecia Odrodzonego Notariatu Polskiego, organizowanych przez KRN.

DZIEŃ OTWARTY NOTARIATU

26 listopada 2022 r. w godz. 10.00–16.00 notariusze w całej Polsce – telefonicznie, na messengerze i podczas streamingu – już po raz trzynasty udzielali bezpłatnych informacji prawnych. Rejenci odpowiedzieli na ponad 1500 pytań zadanych telefonicznie i prawie 1000, które wpłynęły podczas streamingu i drogą elektroniczną. Tegoroczny temat akcji brzmiał: „Porozmawiaj z notariuszem, jak ochronić majątek rodziny i firmy w czasie kryzysu”, ale notariuszy można było zapytać o wszelkie sprawy, które na co dzień można załatwić w kancelarii notarialnej. Pojawiały się pytania o dziedziczenie, w tym możliwość sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia u notariusza, wszelkie umowy, a także koszty czynności. Już po raz trzeci rejentom towarzyszyli eksperci z Biura Rzecznika Finansowego (pytania z zakresu finansów osobistych i ubezpieczeń), eksperci z Wydziału Pozasądowego Rozwiązywania Sporów Rzecznika Finansowego (kwestie z zakresu polubownych rozstrzygnięć w sporach z instytucjami finansowymi). W związku z rosnącą liczbą obywateli Ukrainy Dzień Otwarty Notariatu zorganizowano również po ukraińsku we współpracy z Ukraińskim Domem w Warszawie, prowadzonym przez Fundację „Nasz Wybór”.

ZMIANA OBOWIĄZKÓW NOTARIUSZY W ZAKRESIE PRZEKAZYWANIA INFORMACJI SZEFOWI KRAJOWEJ ADMINISTRACJI SKARBOWEJ ORAZ GIIF

8 grudnia 2022 r. Prezes Krajowej Rady Notarialnej przekazał komunikat nr 2 KRN, który został rozesłany do notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie drogą mailową, w którym przekazano, że:

- w okresie od dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 25 października 2022 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw do dnia 28 lutego 2023 r. obowiązki informacyjne notariuszy w zakresie przekazywania informacji do Krajowej Administracji Skarbowej w zasadzie nie ulegają zmianie. Notariusze nieodmiennie przesyłają do naczelnika właściwego urzędu skarbowego papierowe odpisy lub wypisy aktów notarialnych i aktów poświadczenia dziedziczenia. Nowe przepisy dają możliwość przysyłania przez notariuszy także informacji według zmienionej formuły, ale KRN rekomenduje pozostanie przy dotychczasowej procedurze w okresie dostosowawczym;
- 5 grudnia 2022 r. zmieniły się przepisy art. 72 Ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Stosownie do art. 72 ust. 6 pkt 7a informacja o czynności, przekazywana przez notariuszy do GIIF, ma zawierać również dane określające „przedmiot transakcji, a jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość, także adres lub miejsce jej położenia”;
- od 1 marca 2023 r. notariusze będą przysyłać informacje dwutorowo: przez system GIIF, do którego dostęp będzie miał Szef Krajowej Administracji Skarbowej, oraz przez umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu aktu notarialnego, zawierającego informacje, o których mowa w art. 84a § 1 pkt 1–3 Ordynacji podatkowej. Przepis ten wejdzie w życie z dniem 1 marca 2023 r., przy czym wypis przybierze wyłącznie postać wypisu elektronicznego, a za sporządzenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego notariuszowi przysługuje takie samo wynagrodzenie jak za sporządzenie wypisu lub odpisu w postaci papierowej;
- w okresie od 1 marca do 30 czerwca 2023 r. do informacji przekazywanej przez system GIIF notariusz będzie dołączać akt notarialny w wersji edytowalnej, bez załączników, a od 1 lipca 2023 r. notariusze będą umieszczać elektroniczny wypis w CREWAN i nie będą już dołączać do informacji przekazywanych systemem GIIF treści aktu notarialnego w wersji edytowalnej.

ZGROMADZENIE OGÓLNE RADY NOTARIATÓW UNII EUROPEJSKIEJ

Zgromadzenie Ogólne Rady Notariatów Unii Europejskiej (CNUE) odbyło się w Brukseli w grudniu 2022 r. Przewodniczącym CNUE na rok 2023 został wybrany notariusz Peter Stelmaszczyk (Niemcy). Nowo wybrany przewodniczący zaprezentował program na 2023 r. Organizacja zamierza się skupić przede wszystkim na zacieśnianiu współpracy z instytucjami europejskimi, zagadnieniach obejmujących walkę z praniem brudnych pieniędzy czy cyfryzacją notariatu. Peter Stelmaszczyk zapowiedział również dalsze wsparcie dla notariatu ukraińskiego.

REWITALIZACJA W WARSZAWIE

Wobec skierowanego przez przewodniczących IX i XV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie do sędzi Sądu Okręgowego Joanny Pąsik, prezes Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie pisma (określającego stanowisko odnośnie do wyodrębniania lokali z nieruchomości objętej prawem pierwokupu m.st. Warszawy w związku z podjęciem 17 lutego 2022 r. przez Radę m.st. Warszawy uchwały nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy) dyrektor Polskiego Instytutu Notarialnego dr Andrzej Jan Szereda przesłał do sędzi Joanny Pąsik *amicus curiae* – opinię przyjaciela sądu w sprawie wyodrębniania lokali z nieruchomości objętych prawem pierwokupu m.st. Warszawy w związku z wyżej wskazaną uchwałą. Z opinią można się zapoznać w Extranecie w Plikowni (zakładka Rewitalizacja). W odpowiedzi na opinię dr. Andrzeja Jana Szeredy, przewodniczący IX i XV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie wystosowali pisma podtrzymujące poprzednie stanowiska, z którymi można się zapoznać w Extranecie w Plikowni (zakładka Rewitalizacja). W Extranecie w Plikowni w zakładce Rewitalizacja zostały ponadto zamieszczone:

- postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy z 2 grudnia 2022 r., V Cz 1115/22 w sprawie oddalenia

zażalenia na odmowę dokonania czynności notarialnej polegającej na sporządzeniu aktu notarialnego obejmującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności w wyniku umowy deweloperskiej z zastrzeżeniem warunku nieskorzystania przez Prezydenta m.st. Warszawy z ustawowego prawa pierwokupu stosownie do postanowień art. 109 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z treścią podjętej 17 lutego 2022 r. przez Radę m.st. Warszawy uchwały nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy;

- okólnik Prezydenta m.st. Warszawy z 11 stycznia 2023 r., dotyczący podjętej 17 lutego 2022 r. przez Radę m.st. Warszawy uchwały nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy, w którym Prezydent m.st. Warszawy oświadczył, kiedy co do zasady nie będzie korzystał z przysługującego m.st. Warszawie prawa pierwokupu, zapewnił, że zaświadczenia o niewykonaniu prawa pierwokupu wskazanych w okólniku nieruchomości będą wydawane w najkrótszym możliwym terminie oraz wskazał, na jaki adres należy przysyłać wypisy aktów notarialnych, obejmujące warunkowe umowy sprzedaży.

CENTRALNY PORT KOMUNIKACYJNY

Spółka Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedstawiła stanowisko dotyczące obowiązywania rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 28 Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym oraz skutków prawnych tego rozporządzenia po 2 października 2022 r. oraz stanowisko dotyczące zakresu uzgodnień projektów aktów planistycznych ze Spółką Celową po zmianach w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wchodzących w życie z dniem 2 października 2022 r. Można je znaleźć w Extranecie w Plikowni w zakładce Centralny Port Komunikacyjny.

PROJEKT ZMIAN USTAWY PRAWO O NOTARIACIE

1 grudnia 2022 r. Sejm RP na posiedzeniu plenarnym odrzucił w całości rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw. Obecnie trwają prace nad kolejnym projektem.

XXX MIĘDZYNARODOWY KONGRES NOTARIATU W CANCUN

W dniach 1–3 grudnia 2022 r. w Cancun (Meksyk) odbył się XXX Międzynarodowy Kongres Notariatu zorganizowany przez Międzynarodową Unię Notariatu (MUNŁ). Do MUNŁ przyjęto dwa kolejne kraje: Uzbekistan i Kazachstan. Wydarzenie składało się z części oficjalnej, obejmującej ceremonialne otwarcie (z udziałem orkiestry wojskowej przysłanej przez lokalne władze), wręczenie nagród, panele, które – ze względu na trudności językowe – były głównie wystąpieniami, oraz zamknięcie.



Członkowie panelu dotyczącego cyfryzacji, przy mównicy Prita Suyudi, notariusz na Bali w Indonezji podczas XXX Międzynarodowego Kongresu Notariatu w Cancun (ze zbiorów i dzięki uprzejmości Adama Tkaczyńskiego)

Jak relacjonował to wydarzenie jego uczestnik – notariusz we Wrocławiu Adam Tkaczyński, szczególnie dwa panele zasługiwały na uwagę. Pierwszy dotyczył przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy. Choć polski system jest mocno sformalizowany, to są kraje, w których wymogi dotyczące tej procedury są dużo wyższe, np. Francja, gdzie strona musi udokumentować notariuszowi pochodzenie środków. Notariusz zaś to weryfikuje i sporządza raport, czyli niemal prowadzi śledztwo. Tendencja ogólnosiwiatowa jest taka, że rola notariatu w tym procesie rośnie, a w związku z tym rośnie liczba zadań narzucanych notariuszom. Spodziewać się zatem można w niedalekiej przyszłości zapewne nowych obowiązków.

Drugi zaś panel dotyczył nowoczesnych technologii w notariacie. W związku z rosnącym postępowaniem technicznym oraz licznymi wymaganiami (wynikającymi choćby z pandemii COVID-19) zmienia się i będzie się zmieniać rola notariusza, który jeszcze bardziej niż teraz będzie łączył obywatela z elektronicznymi systemami krajowymi. Akt notarialny sporządzony wyłącznie w wersji elektronicznej, podpisany podpisem kwalifikowanym (nawet bez fizycznej obecności strony) nie jest już abstrakcją.

Rejent Adam Tkaczyński podzielił się również ciekawostkami. Estonia ma kilkanaście aktywnych rejestrów notarialnych, Francja zaś digitalizuje dokumentację notarialną z ostatnich stu lat. Notariat hiszpański – uważający się za najnowocześniejszy w Europie – połączony jest z instytucjami państwowymi za pomocą sieci VPN, w której odbywa się wymiana wszystkich informacji, a akty mogą być podpisywane na odległość, gdyż strony mogą znajdować się w dwóch różnych kancelariach. Czesi dokonują wpisów do czeskiego rejestru spółek, a w Japonii notariat może być depozytariuszem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu giełdowego. W Indonezji notariat dąży do cyfryzacji, ale państwo nie jest nią zainteresowane. Na Haiti trudno mówić o kroku w nowoczesność, ponieważ niewiele kancelarii ma połączenie z Internetem.

Dyskusje toczyły się natomiast przeważnie w kuluarach. Rejenci wymieniali się doświadczeniami, prowadzili rozmowy o stawkach taksy notarialnej, liczbie notariuszy na rynku. Sporo czasu poświęcali też kwestii pełnomocnictw do wykorzystania w innych krajach i omówieniu problemów, jakie powoduje ich przygotowanie.



Była przewodniczącą MUNŁ dr Cristina Noemí Armella, notariusz w prowincji Buenos Aires, Argentyna oraz Adam Tkaczyński, notariusz we Wrocławiu podczas XXX Międzynarodowego Kongresu Notariatu w Cancun (ze zbiorów i dzięki uprzejmości Adama Tkaczyńskiego)

Krajowa Rada Notarialna poinformowała w biuletynie z września 2022 r., że podjęła decyzję o przedłużeniu wiceprezesowi KRN notariuszowi Tomaszowi Kotowi mandatu radcy Rady Generalnej MUNŁ na kadencję 2023–2025.

SKŁADKA NA POTRZEBY SAMORZĄDU

17 grudnia 2022 r. Krajowa Rada Notarialna podjęła uchwałę nr XI/78/2022 w sprawie składki na potrzeby samorządu notarialnego oraz uchwałę nr XI/79/2022 w sprawie zasad wydatkowania składki na potrzeby samorządu notarialnego.

SAGA BROKERS (ZGŁOSZENIE SZKODY)

W systemie informatycznym Pierwszego Polskiego Domu Brokerskiego SAGA Brokers Sp. z o.o. oddano do użytku funkcjonalność „Zgłoszenie szkody”. Dostępna jest po zalogowaniu się na indywidualne konto notariusza. Ułatwić ma zgłoszenie roszczenia i wymianę dokumentów oraz zapewnić większe bezpieczeństwo przetwarzania danych. Powyższa zmiana nie wyłącza w żaden sposób dotychczasowych możliwości komunikacji z brokerem.

KONFERENCJA SZKOLENIOWA W OLSZTYNIE

W dniach 13–15 stycznia 2023 r. w Olsztynie odbyło się szkolenie wizytatorów, członków Zespołu Wizytacyjnego, sędziów Sądu Dyscyplinarnego z udziałem rzecznika dyscyplinarnego, członka Wyższego Sądu Dyscyplinarnego oraz członków Rady Izby Notarialnej w Warszawie. Tematyka szkoleń i dyskusji dotyczyła etyki zawodowej notariusza, dokumentów elektronicznych, ustanowienia odrębnej własności lokali oraz protokołów z wizytacji.

ZABAWA KARNAWAŁOWA DLA DZIECI

22 stycznia 2023 r. w Hotelu Windsor w Jachrance nad Zalewem Zegrzyńskim odbyła się zabawa karnawałowa pod hasłem „Zimowa podróż do krainy czarów”. Wzięło w niej udział niemal 250 dzieci i tylu dorosłych. Aby Mikołaj się pojawił, dzieci musiały udać się do Krainy Czarów, wypełniając najpierw salę uśmiechem i serdeczną atmosferą. Uczestnicy uczyli się tańca na powitanie św. Mikołaja i brali udział w licznych atrakcjach: malowaniu twarzy, zdobieniu brokatowymi tatużami, fotografowaniu w budce foto 360 stopni, warsztatach zdobienia pierników, warsztatach ozdabiania bombek. Obserwowały też poczynania iluzjonisty, a przed odjazdem św. Mikołaja odebrały uroczyste dyplomy.

XXIX BAL NOTARIUSZA

28 stycznia 2023 r. w hotelu Sofitel Warsaw Victoria w Warszawie odbył się zorganizowany przez Radę Izby Notarialnej w Warszawie XXIX Bal Notariusza. W imprezie uświetnionej występami zespołu muzycznego De Colt wzięło udział 291 osób.



XXIX Bal Notariusza (fot. Anna Szmigiera-Wyrzykowska)

KONFERENCJE SZKOLENIOWE

26 września 2022 r. została przeprowadzona konferencja szkoleniowa za pomocą systemu konferencji online, której temat brzmiał: „Nowelizacja Kodeksu Spółek Handlowych 2022 – najważniejsze zmiany prawne”. Szkolenie poprowadził dr hab. Marek Leśniak, profesor Uniwersytetu

Wrocławskiego, notariusz we Wrocławiu, a materiały można znaleźć w Extranecie w zakładce Plikownia.

25 października 2022 r. odbyła się online konferencja szkoleniowa z zakresu ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu i jej nowelizacji z 30 kwietnia 2021 r. po roku obowiązywania zmian. Szkolenie przeprowadziła Małgorzata Kempieńska-Rusek, notariusz w Warszawie. Materiały ze szkolenia zostały zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia (Materiały Szkoleniowe/AMF CFT).

18 listopada 2022 r. odbyła się w formie zdalnej ogólnopolska konferencja naukowa „Notariusz a restrukturyzacja i upadłość strony czynności notarialnej”, współorganizowana przez Polski Instytut Notarialny oraz Instytut Prawa Upadłościowego oraz Badań nad Niewypłacalnością przy Uczelni Łazarskiego w Warszawie.

25 listopada 2022 r. w auli starego BUW Uniwersytetu Warszawskiego odbyła się w formie hybrydowej ogólnopolska konferencja naukowa na temat zdolności stron do czynności notarialnych. Udział w konferencji wzięli, oprócz specjalistów z zakresu prawa karnego czy cywilnego, biegli sądowi wydający opinie w sprawach, w których oceniane jest, czy doszło do naruszenia art. 86 Prawa o notariacie.

5 grudnia 2022 r. odbyła się online konferencja szkoleniowa, której tematem był akt notarialny jako tytuł egzekucyjny, z uwzględnieniem zmiany treści art. 777 k.p.c. na podstawie Ustawy z dnia 6 października 2022 r. o zmianie ustaw w celu przeciwdziałania lichwie. Szkolenie przeprowadził dr hab. Maciej Muliński, profesor Uniwersytetu Łódzkiego, członek Rady Fundacji na rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego. Materiały ze szkolenia zostały zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia.

24 stycznia 2023 r. w auli starego BUW Uniwersytetu Warszawskiego odbyła się w trybie stacjonarnym konferencja szkoleniowa dla notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie. Jej tematem był podział majątku wspólnego małżonków, konkubentów i partnerów w związkach osób nieheteronormatywnych. Wykład poprowadziła Mirosława Pytlewska, doktor nauk prawnych i orzecznik w X Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie. Materiały ze szkolenia zostały zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia.

WSPOMNIENIA



3 września 2022 r. w wieku 62 lat odszedł Henryk Żuczek, notariusz w Pruszkowie. Uroczystości pogrzebowe odbyły się 7 września 2022 r. w kościele pw. św. Szczepana w Raszynie. Po mszy świętej żałobnej nastąpiło odprowadzenie do grobu na Cmentarz Parafialny w Raszynie. Pan Rejent był sędzią, a na notariusza został powołany w 1996 r. Prowadził kancelarię samodzielnie, a następnie od 2017 r. w Pruszkowie w spółce z notariuszem Łukaszem Mrozem. Pan notariusz był zawsze uśmiechnięty, koleżeński, niezwykle chętny do niesienia pomocy, bezinteresowny, ciepły. Jego największą pasją była praca, a czas wolny poświęcał ukochanej żonie Małgorzacie i kotom.



31 października 2022 r. w wieku 41 lat odszedł Jan Salmonowicz, notariusz w Żyrardowie, który w latach 2009–2011 odbywał aplikację notarialną w Izbie Notarialnej w Warszawie oraz w latach 2011–2014 był asesorem w Izbie Notarialnej w Warszawie. Uroczystości pogrzebowe odbyły się 9 listopada 2022 r. w kościele pw. św. Karola Boromeusza przy ulicy Powązkowskiej 14 w Warszawie. Po mszy świętej żałobnej nastąpiło odprowadzenie do grobu na Cmentarz Powązkowski w Warszawie. Koledzy i koleżanki wspominają go jako osobę niezwykle pozytywną, wesołą, kochającą życie i towarzyską, z duszą romantyka, który przyciągał do siebie ludzi. Lubił podróżować, a jego wielką pasją stało się żeglowanie – tak na Mazurach, jak i po Morzu Śródziemnym. Interesował się sportem, w tym boksem, chodził po górach. Pozostawił żonę i czworo dzieci oraz wiele dobrych wspomnień.

Na zawsze pozostaną w naszej pamięci.

Autorka jest notariuszem w Warszawie.

WYWIAD Z PREZES RADY IZBY NOTARIALNEJ W WARSZAWIE NOTARIUSZ EWĄ SERAFIN



Bardzo dziękuję za możliwość spotkania z Panią Prezes. Jest to już drugi wywiad z Panią, uprzednio został przeprowadzony, gdy pełniła Pani funkcję Członka Rady Izby Notarialnej w Warszawie. Chciałabym wrócić do tego wywiadu. Proszę przypomnieć pokrótce, jak wyglądała Pani droga do zawodu notariusza. Czy był to oczywisty wybór, czy nie? Czy z perspektywy wielu lat przepracowanych jako notariusz, gdyby dało się cofnąć czas, wybrałaby Pani tę samą ścieżkę zawodową?

Moja droga do zawodu była nietypowa. Po maturze zdecydowałam się na studia medyczne, które po roku przerwałam. Podjęłam wtedy decyzję, że chcę studiować prawo. Po zdanym egzaminie wstępnym rozpoczęłam naukę na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Studia prawnicze ukończyłam z wyróżnieniem w 1998 roku i w czerwcu tegoż roku zdałam egzaminy wstępne na aplikację notarialną i aplikację sądową. Całe wakacje zastanawiałam się, którą aplikację wybrać. Muszę przyznać, że był to bardzo trudny wybór. Ostatecznie zdecydowałam się na aplikację notarialną, którą we wrześniu 1998 roku rozpoczęłam w Izbie Notarialnej w Warszawie. Aplikację i asesurę

odbyłam w Kancelarii Notarialnej Pani Notariusz Anny Sieniawskiej. Był to dla mnie bardzo trudny czas, gdyż musiałam godzić obowiązki związane z pracą, nauką, codziennymi dojazdami, które zajmowały mi dużo czasu, bo aż ponad pięć godzin dziennie, z jednoczesnym prowadzeniem domu. Dojeżdżałam każdego dnia 100 km do pracy i z powrotem. Poczułam więc dużą ulgę, gdy po zdanym egzaminie notarialnym w 2000 roku przeprowadziłam się z rodziną do Warszawy i na dojazdy do pracy i do domu nie musiałam już poświęcać tyle czasu.

Nigdy się nie zastanawiałam, co by było, gdyby... W zawodzie lekarza kompletnie się nie widzę, może mogłabym być sędzią?

Nieprzerwalnie od 2009 roku piastuje Pani bardzo ważne funkcje w samorządzie. Była Pani Członkiem Rady Izby Notarialnej w Warszawie, a następnie od 2018 roku Prezesem Rady Izby Notarialnej w Warszawie. Jest Pani również wizytatorem i Członkiem Zespołu Public Relations. Niewątpliwie długi staż w strukturach samorządowych pozwolił Pani nabrać doświadczenia. Jak wyglądał notariat, kiedy rozpoczynała Pani pracę w tym zawodzie, jak się zmieniał?

Tak, to prawda. Nieprzerwanie od prawie 14 lat jestem członkiem Rady Izby Notarialnej w Warszawie. To już moja piąta kadencja w organach samorządu notarialnego. Przez 14 lat notariat wyraźnie się zmienił. Kiedyś inaczej wyglądała jego struktura, z innymi problemami borykamy się dziś, inne były w 2009 roku. Zupełnie inaczej wyglądały posiedzenia Rady kilkanaście lat temu, inaczej wyglądają obecnie. Zmienił się charakter spraw, ich ilość i kaliber. Nie bez znaczenia jest też znaczne zwiększenie liczby notariuszy w naszej Izbie. W 2009 roku w Izbie Notarialnej w Warszawie było 408 notariuszy, dziś według stanu na styczeń 2023 jest nas dokładnie 700! Pamiętam poważny problem pierwszej Rady, której byłam członkiem. W 2009 roku na aplikację notarialną dostało się blisko 300 osób. Była to niespotykana dotychczas liczba aplikantów notarialnych. Największym problemem Rady było wówczas znalezienie patronów dla aplikantów notarialnych oraz zorganizowanie dla nich szkolenia. Ogrom pracy wykonała wtedy Pani Prezes Czesława Kołcun. Powagę sytuacji rozumiał również Minister Sprawiedliwości. Spotkanie naszej

Rady z Ministrem Krzysztofem Kwiatkowskim pozwoliło na rozwiązanie tego problemu. Finalnie udało się znaleźć patronów dla aplikantów notarialnych i miejsce na szkolenia dla aplikantów. Dziś, powiem przewrotnie, chciałabym, aby Rada miała takie problemy.

Tak jak wspomniałam w ciągu tych lat notariat bardzo się zmienił, również sposób wykonywania pracy notariusza. To, co mnie bardzo niepokoi, to zmiana, niestety na niekorzyść, proporcji między administracyjną częścią naszej pracy a merytoryczną. Na notariuszy ustawodawca nakłada coraz to nowsze obowiązki o charakterze administracyjnym. W konsekwencji notariusze mają mniej czasu na pracę merytoryczną, którą głównie powinni się zajmować jako wykwalifikowani prawnicy.

Z jakimi założeniami czy planami rozpoczynała Pani przygodę w samorządzie notarialnym? Co udało się już zrealizować, a co jeszcze czeka na realizację? Czy jest Pani zwolenniczką rewolucji w notariacie, czy raczej stopniowych zmian?

W 2009 roku, kiedy zaczynałam w pracę w samorządzie notarialnym, byłam przedstawicielką młodszego pokolenia. Postrzegałam wtedy notariat jako środowisko zamknięte, niewychodzące na zewnątrz, a przez to nieznane szerzej społeczeństwu. Marzyło mi się wyjście do ludzi, propagowanie naszej pracy, przybliżanie społeczeństwu prostych zagadnień prawnych, np. testamentów, umów darowizn, skutków przyjęcia czy odrzucenia spadku, zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej. I udało się to zrealizować. Pod auspicjami Krajowej Rady Notarialnej od 2010 roku organizowane są Dni Otwarte Notariatu. Corocznie w ostatnią sobotę listopada przybliżamy społeczeństwu zagadnienia bezpiecznego obrotu majątkiem, lepszego jego zabezpieczenia. Do czasu wybuchu pandemii Dni Otwarte Notariatu miały charakter stacjonarny. Pandemia sprawiła, że przeniosły się do Internetu. W ubiegłym roku, wzorem 2021 roku, Dni Otwarte Notariatu odbywały się na messengerze, telefonicznie oraz podczas streamingu. Ta inicjatywa samorządu notarialnego corocznie cieszy się olbrzymim zainteresowaniem. Biorą w niej udział notariusze, zastępcy notarialni, pomagają też aplikanci notarialni.

Żałuję, że nie uczestniczymy w dyżurach w „Gazecie Wyborczej” i innych czasopismach. Pokłósiem takiego dyżuru były krótkie artykuły w czasopismach albo kąciki z pytaniami i odpowiedziami. Być może taka formuła nie przystaje już do współczesnego i skomputeryzowanego świata, ale wspominam ją z sentymentem i uważam, że przyniosła dużo dobrego.

Notariat przechodzi zmiany. Nie ma odwrotu od cyfryzacji i digitalizacji notariatu, jednak nie jest to proces nagły, raczej stopniowy i jestem zwolenniczką takich zmian. Ewolucja – tak, rewolucja – nie. Dziś trudno wyobrazić sobie pracę Członka Rady i pracowników biura Rady bez SON-u, czyli Systemu Obsługi Notariatu, którego częścią jest Extranet. Nasz wewnętrzny system ułatwia wszystkim pracę, przygotowanie się do posiedzeń, rejestrowanie dokumentów. W 2009 roku każde posiedzenie zaczynało się od zapoznania się z dokumentami. Potem przybywało spraw i już nie sposób było zapoznać się z nimi w trakcie posiedzenia Rady. Dawniej dokumenty były kserowane i każdy mógł zapoznać się z nimi przed posiedzeniem Rady. Dziś mamy wielki komfort, że wszystkie dokumenty są przed posiedzeniem wgrywane do SON-u i każdy członek Rady przed posiedzeniem może, a nawet musi, się z nimi zapoznać. SON umożliwia nam między innymi przeprowadzanie ankiet, umieszczanie w nim dokumentów, wykładów, pism. Przez system wysyłam polecenia wizytacji, zatwierdzam upoważnienia dla zastępców i emerytowanych notariuszy. W systemie są ponadto skargi na notariuszy i statystyki.

Jako członek samorządu kładłam i kładę nacisk na integrację środowiska. W założeniach chciałam zorganizować więcej spotkań dla notariuszy, które byłyby okazją do integracji, nawiązania znajomości i choćby rozmów. Niestety pandemia uniemożliwiła realizację tych planów. Na szczęście w ubiegłym roku udało się zorganizować piknik dla dzieci z okazji Dnia Dziecka, w styczniu tego roku zabawę karnawałową dla dzieci i bal dla notariuszy. Wszystkie te wydarzenia cieszyły się ogromnym powodzeniem, co dowodzi, że potrzebujemy spotkań, a izolacja w pandemii i brak kontaktów uświadomił nam, jak ważne są one w naszym życiu.

Nie zapominamy też o emerytowanych notariuszach, którzy są obdarowywani kosztami prezentowymi z okazji świąt Bożego Narodzenia

i Wielkanocy. Myślę, że byłoby dobrze, gdyby aplikanci wręczali te kosze emerytowanym notariuszom. Byłaby to okazja do spotkań międzypokoleniowych, które z punktu widzenia tradycji notariatu są bardzo ważne.

Z dużym sentymentem wspominam też zorganizowaną po raz pierwszy w tej kadencji, w grudniu 2022 roku, wigilię dla emerytowanych notariuszy. Spotkanie to było pełne wzruszeń, ciekawych opowieści i pouczających rozmów. Mam nadzieję, że kolejne Rady będą kontynuować tę tradycję, bo takie spotkania, podkreślam to raz jeszcze, są bardzo potrzebne, nie tylko starszym koleżankom i kolegom, którzy odeszli na emeryturę, lecz także młodszym notariuszom, są arcyciekawą szkołą życia.

Co do planów na przyszłość – chciałabym zmienić siedzibę Izby Notarialnej w Warszawie. Ta przy ulicy Karwińskiej jest dla nas już dawno za mała, budynek nie spełnia wymogów biura obsługującego ponad 1200 osób, bo tylu jest razem notariuszy, zastępców i aplikantów w naszej Izbie. Niestety, nie jest to prosty i krótki proces. Na razie skupiliśmy się na uporządkowaniu stanu nieruchomości przy ulicy Karwińskiej, kolejnym krokiem będzie, oczywiście o ile walne zgromadzenie przychyli się do naszych planów, zakup nowej siedziby.

Czas, w którym przyszło Pani piastować stanowisko Prezesa Rady Izby Notarialnej nie był i nie jest łatwy. Niejednokrotnie wspominała Pani, że ta kadencja to zarządzanie kryzysem, pandemia COVID-19, wojna w Ukrainie, obecnie postępujący kryzys ekonomiczny. Czy samorząd monituje sytuację i czy rozważa jakieś formy pomocy, gdyby sytuacja się pogarszała i przeciągała?

Rzeczywiście, przyszło mi kierować pracami Rady w trudnych czasach. Tak jak Pani wspomniała, ponad dwuletni czas pandemii, wojna w Ukrainie, niepewność co do czasów, w jakich żyjemy – to wszystko ma wpływ na moją pracę w Radzie. Pandemia, której wspomnienie już trochę się zaciera, wpłynęła też na organizację pracy i Rady, i biura Rady. Z zachowaniem wszelkich zasad ostrożności, wszystkie posiedzenia Rady Izby Notarialnej w Warszawie odbyły się stacjonarnie. Przy takiej

liczbie spraw, uchwał, które musieliśmy podjąć, posiedzenia online były dla nas nieodpowiednie. Biuro Rady pracowało w zespołach, część osób pracowała w siedzibie, część osób zdalnie. Zespoły wymieniały się co kilka dni. Z pewnością większość z nas pamięta również, że walne zgromadzenia notariuszy naszej Izby w latach 2021–2022 miały nietypową formułę. Dwukrotnie spotkaliśmy się online i nawet w ten sposób odbyły się również wybory. Muszę przyznać, że to było trudne, odpowiedzialne i stresujące przedsięwzięcie. Przygotowanie samego regulaminu zajęło Radzie kilkanaście dni.

Co do liczby czynności dokonywanych przez notariuszy – na najbliższe walne zgromadzenie zostanie przygotowana analiza czynności i wtedy będzie można odpowiedzialnie powiedzieć, czy liczba czynności znacząco spadła. Tego, co przyniesie 2023 rok, nikt nie jest w stanie przewidzieć. Samorząd oczywiście trzyma rękę na pulsie i reaguje na bieżąco na ekstraordynaryjne sytuacje. Przypomnę, że na początku pandemii Krajowa Rada Notarialna zrezygnowała z części należnej jej składki. Od wielu lat w naszej Izbie funkcjonuje Fundusz Socjalny. W jego ramach notariusze mogą skorzystać z pożyczek i pomocy bezzwrotnej. Wniosek opiniuje Komisja Socjalna, a Rada na podstawie tej opinii udziela notariuszom pomocy finansowej.

Niedawno byliśmy świadkami próby nowelizacji ustawy Prawo o notariacie, między innymi chodziło o nadanie notariuszom uprawnień do dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Planowane było również powierzenie notariuszom uprawnień do wydawania nakazów zapłaty. Nowelizacja nie uzyskała większości parlamentarnej. Czy uważa Pani, że notariat stracił szansę na zmiany?

Mam nadzieję, że zmian w takiej formule nie będzie. Bez wnikania w szczegółową ocenę tego projektu, w tej wersji – w mojej ocenie – był dla nas nie do przyjęcia.

Chciałabym zapytać, jaką dewizą kieruje się Pani podczas wykonywania funkcji samorządowych. Jest Pani postrzegana jako osoba sprawiedliwa, taka, która zanim podejmie decyzję, rozważy wszystkie

argumenty. Z całą pewnością nie jest Pani osobą gwałtowną, która podejmuje decyzje pod wpływem emocji. Czy tak jest?

Rzeczywiście, nie jestem osobą gwałtowną, staram się podejmować przemyślane decyzje. Często przed ich podjęciem wysłuchuję opinii wszystkich zainteresowanych, jestem otwarta na dyskusję, polemikę i wymianę zdań. Taką zresztą miałam wizję prezesury. Chciałam, żeby każdy notariusz, który ma problem, mógł bez przeszkód i bez oporu skontaktować się z prezesem i o tym problemie porozmawiać. I tak właśnie jest. Mam olbrzymią satysfakcję, kiedy dostaję taki telefon albo prośbę o spotkanie. Problemy są różnego rodzaju, niektóre można załatwić od razu, inne wymagają czasu. Staram się pomóc wszystkim, którzy o tę pomoc proszą.

Statystyki nie kłamią. W notariacie przeważają kobiety. Czy zastanawiała się Pani, dlaczego tak jest? Jakie kobiece cechy mogą ułatwiać wykonywanie tego zawodu, a jakie mogą przeszkadzać? Czy nie uważa Pani, że to trudny zawód dla kobiety, a w szczególności kobiety-matki, która po pracy w kancelarii pędzi do drugiej pracy w domu? Pani Prezes Czesława Kołcun w przeprowadzonym z nią wywiadzie zwróciła na ten aspekt uwagę, doceniła podwójną rolę, którą pełnią kobiety-notariusze. Co Pani o tym sądzi?

To prawda, statystyki wskazują na zdecydowaną przewagę kobiet w naszym zawodzie. Wygląda to tak, że około 64% notariuszy w Polsce to kobiety, a 36% to mężczyźni. Może wynika to z faktu, że kobiety są postrzegane jako osoby bardzo dokładne, skrupulatne i może właśnie te cechy sprawiają, iż więcej kobiet niż mężczyzn decyduje się na wykonywanie zawodu notariusza. Nie dostrzegłam cech kobiecych, które mogłyby być przeszkodą w wykonywaniu tej profesji, wręcz przeciwnie. Wydaje mi się, że mamy wiele naturalnych cech, które z punktu widzenia notariatu są pożądane, jak choćby kobieca empatia. Nie ulega też wątpliwości, że jest nam, kobietom nieco trudniej. Tak naprawdę pracujemy na dwóch etatach, łącząc obowiązki zawodowe, z obowiązkami domowymi i wychowaniem dzieci.

Czy z racji pełnionej funkcji oraz tego, że jest Pani kobietą, zdarza się Pani być powiernikiem, pomocnikiem w innych niż typowo samorządowe sprawy?

Tak, zdarza się i to często. Wyżej wspomniałam o tym, że jestem otwarta na rozmowy z notariuszami i zawsze jestem gotowa pomagać. Gros spraw, w których notariusze proszą mnie o pomoc czy radę, dotyczy kwestii zawodowych, jednak zdarzają się też problemy osobiste. Czuję się zaszczycona, że koleżanki i koledzy mają do mnie tak duże zaufanie i powierzają mi sprawy osobiste.

Jest Pani odbierana w środowisku również jako człowiek dialogu, osoba uporządkowana, stanowcza, ale jednocześnie niosąca pomoc innym. Czy jest jakaś postać, może kobieta, która Panią inspiruje?

Nie... Chyba nie... Chociaż podobne cechy charakteru miała moja Mama. Zawsze pomagała innym, wspierała potrzebujących... Może mam jej geny?

Czy znajduje jeszcze Pani czas na hobby? Jest Pani przecież bardzo zajęta osobą. Jeśli tak, czy zdradzi nam Pani, czym się zajmuje w wolnej chwili? Co stanowi odskocznię od pracy zawodowej i tej w samorządzie, która wymaga przecież dostępności przez całą dobę?

Praca bardzo mnie pochłania. I ta w kancelarii, i ta w samorządzie. Często jestem zmęczona, a efektywnego odpoczynania cały czas się uczę. Wolnych chwil mam niewiele, nawet w weekendy bywam pochłonięta sprawami zawodowymi, konferencjami, wykładami, szkoleniami. Uwielbiam podróże i to jest dla mnie odskocznia od obowiązków zawodowych. Na dłuższe podróże mam czas raz, dwa razy w roku, ale bardzo lubię weekendowe wypadki. Jeszcze większą frajdę sprawia mi organizowanie takich wyjazdów samodzielnie. Z jednej strony samodzielna organizacja wyjazdu wymaga spędzenia dużej ilości czasu przed komputerem, rozeznania terenu, przestudiowania map, połączeń, zakupu biletów, nawiązania kontaktów z miejscowymi przewodnikami, ale z drugiej strony

daje olbrzymią satysfakcję i zadowolenie, kiedy wszystko, co zaplanowane, uda się zrealizować. Ostatnie wyjazdy zorganizowałam do Tanzanii i Indonezji. Teraz pracuję nad wyjazdem na Madagaskar. Jestem bardzo zadowolona z rezultatów tych wypraw.

Odskokcnią od pracy jest też czas, który spędzam z rodziną, która jest dla mnie bardzo ważna. Wspólne niedzielne obiady są obowiązkowe. Przy stole zasiadają wtedy cztery pokolenia, mój tata, mąż i ja, córka z mężem, syn z narzeczoną i czteroletnia wnuczka Zosia. Jest to dla mnie bardzo ważny i wartościowy czas. Kontynuuję tradycję, którą zapoczątkowała moja Mama, zachowując tym samym pamięć o niej.

Dziękuję za rozmowę i spotkanie.

Ja również bardzo dziękuję za możliwość spotkania i dziękuję wszystkim Kolegom i Koleżankom Notariuszom za obdarzenie mnie zaufaniem i powierzenie mi zaszczytnej funkcji prezesa Rady Izby Notarialnej.

Wywiad przeprowadziła Ewelina Wachowska-Giers – notariusz w Warszawie.

WYBRANE ORZECZENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO (14 PAŹDZIERNIKA 2021 – 28 PAŹDZIERNIKA 2022 ROKU)

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

II CSKP 368/22 – wyrok z dnia 17 lutego 2022 r.

Z chwilą wykreślenia spółki z Krajowego Rejestru Sądowego Skarb Państwa, bez względu na przyczynę wykreślenia, nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym podmiocie, którym właściwy organ nie rozporządził przed wykreśleniem, stając się w ten sposób następcą prawnym spółki w zakresie, o jakim mowa w art. 180 § 1 pkt 2 k.p.c.

KURATOR

III CZ 136/22 – postanowienie z dnia 26 kwietnia 2022 r.

Wszelkie działania i zaniechania kuratora, o którym mowa w art. 143 i 144 k.p.c., są równoznaczne z działaniami i zaniechaniami strony, którą reprezentuje. W konsekwencji, jeżeli kurator nie wniesie środka zaskarżenia od nieprawomocnego orzeczenia, staje się ono prawomocne z upływem terminu wynikającego z ustawy procesowej, bez względu na to, czy istniała podstawa ustanowienia kuratora.

NACJONALIZACJA

II CSKP 53/22 – wyrok z dnia 12 stycznia 2022 r.

Przejęcie na własność Państwa składników majątku było zdarzeniem zwiększającym prawdopodobieństwo rozporządzenia tymi składnikami na przestrzeni kolejnych lat, gdy Państwo było wyłącznie uprawnione do wykonywania praw właścicielskich przejętego majątku. Zwrot budynków poprzedniemu właścicielowi w stanie ich ponadnormatywnego zużycia nie kompensuje szkody doznanej na skutek wydania wadliwego orzeczenia nacjonalizacyjnego, ale ogranicza możliwość naprawienia szkody w postaci pełnego przywrócenia stanu poprzedniego. Nie wyklucza również odpowiedzialności odszkodowawczej za skutki wadliwego orzeczenia nacjonalizacyjnego.

OCHRONA ŚRODOWISKA

III CZP 100/22 – uchwała z dnia 28 października 2022 r.

Właścicielowi nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w art. 135 Prawa ochrony środowiska, nie przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiadającej kosztom zapewnienia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości odpowiedniego klimatu akustycznego, jeżeli koszty te nie zostały poniesione.

POSIADANIE

V CSKP 69/21 – postanowienie z dnia 14 października 2021 r.

Posiadanie samoistne stanowi – poza nielicznymi wyjątkami spowodowanymi możliwością władania w zakresie odpowiadającym treści innego prawa niż własność bez jednoczesnego władania właścicielskiego – tylko takie, które przysługuje osobie, która „władza jak właściciel” (art. 336 k.c.). W żadnym razie nie jest takim posiadanie w zakresie

odpowiadającym treści służebności, w tym służebności gruntowej, które to władanie stanowi posiadanie zależne.

POŻYCZKA

II CSKP 185/22 – wyrok z dnia 6 maja 2022 r.

Ważność umowy pożyczki nie zależy od tego, czy pożyczkodawca jest właścicielem przekazywanych pożyczkobiorcy środków pieniężnych.

PRAWO UPADŁOŚCIOWE

II CSKP 453/22 – wyrok z dnia 6 maja 2022 r.

1. Zapłata jako czynność prawna rozporządzająca może podlegać ocenie pod kątem przesłanki odpłatności przewidzianej w art. 127 ust. 1 Prawa upadłościowego.
2. Zakaz pobierania prowizji, opłat i wynagrodzenia przewidziany w art. 170 ust. 1 Prawa bankowego odnosi się do podmiotu, który narusza zakaz dokonywania czynności bankowych bez zezwolenia, a nie do jego kontrahenta.

III CZP 104/22 – uchwała z dnia 20 października 2022 r.

Jeżeli bezskuteczność czynności prawnej dokonanej przez dłużnika powstała z mocy prawa (art. 128 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2016 r.) i wywiera skutek przed ogłoszeniem jego upadłości, to żądanie syndyka masy upadłości dłużnika zwrotu świadczenia wydanego drugiej stronie w wykonaniu umowy bezskutecznej względem masy upadłości, jeżeli ogłoszono upadłość obu kontrahentów, powinno nastąpić w trybie wyłączenia z masy upadłości, o ile przedmiot świadczenia jest wyodrębniony w masie upadłości, co w przypadku środków pieniężnych oznacza wymaganie wyodrębnienia w masie upadłości na osobnym rachunku bankowym.

W przeciwnym razie właściwą drogą dochodzenia tej wierzytelności jest tryb zgłoszenia wierzytelności.

PRZEWŁASZCZENIE NA ZABEZPIECZENIE

II CSKP 87/22 – wyrok z dnia 25 lutego 2022 r.

1. Możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczenia albo o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego skutkuje tylko wtedy brakiem interesu prawnego w żądaniu ustalenia (art. 189 k.p.c.), jeżeli wytaczając inne powództwo, powód może uzyskać to wszystko, do czego zmierza powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego, z uwzględnieniem charakteru prawnego wyroku uwzględniającego powództwo o ustalenie i jego procesowych skutków.
2. Przeniesienie tytułem zabezpieczenia własności nieruchomości, której wartość *a priori* pozostaje w rażącej dysproporcji z wysokością zabezpieczanej wierzytelności i ryzykiem, jakie ponosi wierzyciel, udzielając pożyczki lub kredytu, może prowadzić do nieważności umowy ze względu na sprzeczność z właściwością umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (art. 58 § 1 w zw. z art. 353¹ k.c.) i zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).
3. Zakres uprawnień właściciela powierniczego wobec dłużnika w umowie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jest determinowany celem zabezpieczenia, który polega na umożliwieniu zaspokojenia roszczenia z konkretnego substratu majątkowego (przedmiotu zabezpieczenia), nie obejmuje natomiast prawa do pożytków z rzeczy.

USTAWOWA WSPÓLNOŚĆ MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

III CZP 109/22 – uchwała z dnia 6 października 2022 r.

Ustanowienie prawomocnym wyrokiem sądu rozdzielności majątkowej małżeńskiej między małżonkami pozostającymi w ustroju ustawowej

wspólności majątkowej nie powoduje, że współmałżonek akcjonariusza, który samodzielnie objął lub nabył akcje imienne wchodzące w skład tej wspólności, może wykonywać związane z nimi prawa korporacyjne.

III CZP 111/22 – uchwała z dnia 20 października 2022 r.

Odpowiedzialność byłych małżonków będących współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, który uprzednio wchodził w skład ich majątku wspólnego, za zobowiązania wobec wspólnoty mieszkaniowej powstałe po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w innych przychodach, jest odrębną odpowiedzialnością każdego z nich w zakresie odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej, ustalonym zgodnie z art. 3 ust. 3a Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r., poz. 1048).

Wybór i opracowanie Anna Mazgajska.

ZMIANY W PRAWIE (6 PAŹDZIERNIKA 2022 – 11 STYCZNIA 2023 ROKU)

CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKÓW

Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy Prawo budowlane (Dz.U. poz. 2206)

Niniejsza ustawa wdraża przepisy dyrektywy 2010/31/UE w zakresie wprowadzonych w niej zmian dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r., dotyczące:

1. Długoterminowej strategii renowacji budynków;
2. Udostępniania do celów statystycznych i badawczych, a także właścicielowi budynku, co najmniej zagregowanych, zanonimizowanych danych dotyczących świadectw charakterystyki energetycznej;
3. Wyposażenia budynków niemieszkalnych w systemy automatyki i sterowania;
4. Przeglądów systemów ogrzewania i klimatyzacji.

W Ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków znowelizowano art. 11 przez uwzględnienie podczas dokonywania czynności notarialnej informacji o spełnieniu wymogu wynikającego z Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, polegającego na przekazaniu przez zbywcę świadectwa

charakterystyki energetycznej nabywcy. Jednocześnie należy podkreślić, że wymóg jest spełniony wyłącznie, gdy świadectwo charakterystyki energetycznej jest świadectwem w rozumieniu Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, tj. zostało sporządzone w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków, a następnie z niego wygenerowane, oraz termin ważności świadectwa jest późniejszy niż dzień dokonania czynności notarialnej. W związku z tym przedmiotowa nowelizacja zakłada upublicznienie części informacji zawartych w centralnym rejestrze dotyczących wszystkich świadectw w nim sporządzonych, obejmujących numer świadectwa, datę sporządzenia i termin ważności. **W art. 11 ust. 6 wskazano, że notariusz odnotowuje w akcie notarialnym fakt przekazania świadectwa przez podmiot obowiązany do jego przekazania, a w wypadku jego nieprzekazania, notariusz poucza o karze grzywny za brak przekazania dokumentu przy dokonywaniu czynności notarialnej.** Przepis ten ma za zadanie wskazać konieczność przekazywania nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej, jeżeli przedmiotem umowy jest zbycie prawa własności budynku lub części budynku, lub zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w chwili dokonywania czynności notarialnych, jak również obowiązuje notariusza do odnotowania tego faktu. W art. 11 ust. 5 doprecyzowano również aktualną regulację, wskazując jednoznacznie, że jeżeli przedmiotem transakcji jest budynek, to przekazywane świadectwo charakterystyki energetycznej powinno dotyczyć tego budynku, a jeżeli przedmiotem transakcji jest część budynku (np. lokal), to świadectwo powinno dotyczyć danej części budynku (tj. lokalu), a nie całego budynku.

Wejdzie w życie 28 kwietnia 2023 r.

KODEKS SPÓŁEK HANDLOWYCH

Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz.U. poz. 2436)

Ustawa stanowi pierwszy etap implementacji tak zwanego pakietu prawa spółek, obejmujący częściową implementację Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1151 z dnia 20 czerwca 2019 r. zmieniającej dyrektywę (UE) 2017/1132 w odniesieniu do stosowania narzędzi i procesów cyfrowych w prawie spółek (Dz.Urz. UE z dnia 11 lipca 2019 r., L 186, s. 80).

Dyrektywa 2019/1151 ma na celu wprowadzenie możliwości zakładania niektórych rodzajów spółek (w odniesieniu do Polski – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) oraz oddziałów przedsiębiorców zagranicznych przez Internet i wprowadzenie udogodnień (między innymi tłumaczenia, wzorce), aby ułatwić proces zawierania i rejestracji tych spółek oraz rejestracji oddziałów, jak również zgłaszania przez Internet zmiany danych dotyczących tych podmiotów.

Dyrektywa przewiduje również rozszerzenie zakresu danych o spółce bezpłatnie dostępnych za pośrednictwem systemu integracji rejestrów, co ma się przyczynić do zwiększenia przejrzystości i pewności na jednolitym rynku.

Dyrektywa wprowadza również rozwiązania, które mają zwolnić spółki z obowiązku składania/publikowania tych samych dokumentów/informacji w różnych rejestrach (zasada jednorazowości).

Realizacji tego celu służą:

1. Zniesienie obowiązku publikacji w biuletynie krajowym informacji wpisywanych do rejestrów handlowych państw członkowskich UE i wprowadzenie możliwości poprzestania na ujawnianiu tych informacji w rejestrze. Dyrektywa pozostawia państwom członkowskim możliwość publikacji informacji o spółce w biuletynie krajowym, ale wówczas rejestr powinien zapewnić przesłanie tych informacji i dokumentów drogą elektroniczną do biuletynu krajowego, tak aby wnioskodawca nie musiał ponownie składać tych samych dokumentów.
2. Możliwość zniesienia przez państwa członkowskie obowiązku ujawniania dokumentów finansowych spółki w rejestrze jej oddziału. W tym zakresie wystarczające ma być ujawnianie tych dokumentów w rejestrze spółki.

3. Wymiana informacji między rejestrem spółki a rejestrem jej oddziału, mającego siedzibę w innym państwie członkowskim UE w zakresie zmian podstawowych danych dotyczących spółki oraz o rejestracji i zamknięciu oddziału za pośrednictwem systemu integracji rejestrów.

Weszła w życie 15 grudnia 2022 r.

PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. poz. 170)

PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 października 2022 r. w sprawie ustalenia kwot wartości rzeczy i praw majątkowych zwolnionych od podatku od spadków i darowizn i niepodlegających opodatkowaniu tym podatkiem oraz skal podatkowych, według których oblicza się ten podatek (Dz.U. poz. 2084)

W rozporządzeniu ustalono:

1. Kwoty pieniędzy lub kwoty wartości innych rzeczy zwolnione od podatku od spadków i darowizn, określone w art. 4 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, w wysokości nieprzekraczającej:
 - a) 10 434 zł – od jednego darczyńcy,
 - b) 20 868 zł – od wielu darczyńców łącznie;
2. Kwoty czystej wartości nabytych rzeczy i praw majątkowych niepodlegające opodatkowaniu, określone w art. 9 ust. 1:
 - a) pkt 1 ustawy – w wysokości 10 434 zł,
 - b) pkt 2 ustawy – w wysokości 7878 zł,
 - c) pkt 3 ustawy – w wysokości 5308 zł.

Weszło w życie 13 października 2022 r.

PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 października 2022 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (Dz.U. poz. 2469)

Rozporządzenie określa:

1. Sposób, tryb i standardy techniczne tworzenia i prowadzenia zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach.
2. Treść, formę i sposób przekazywania zawiadomień, o których mowa w art. 24b ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Weszło w życie 16 grudnia 2022 r.

PRZECIWDZIAŁANIE LICHWIE

Ustawa z dnia 6 października 2022 r. o zmianie ustaw w celu przeciwdziałania lichwie (Dz.U. poz. 2339)

Ustawa ma na celu likwidację patologii polegającej na udzielaniu pożyczek o charakterze lichwiarskim, zarówno na gruncie prawa karnego, jak i przez ingerencję w stosunki cywilnoprawne.

Nowelizacja Kodeksu cywilnego (art. 720¹–720⁵ i art. 724¹) ma na celu wzmocnienie ochrony osoby fizycznej przed obciążaniem jej nadmiernie wysokimi pozaodsetkowymi kosztami związanymi z udzieleniem świadczenia pieniężnego.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 720² § 1 k.c. na dzień zawarcia umowy wysokość kosztów pozaodsetkowych (w tym kosztów usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń), z wyjątkiem opłat notarialnych oraz opłat i danin należnych Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego, ponoszonych w związku z uzyskaniem świadczenia pieniężnego, nie może przekraczać wysokości określonej we wzorze zawartym w projektowanym art. 720² § 1 k.c. (nawiązującym do rozwiązań zawartych w przepisach regulujących umowę kredytu konsumencyjnego). W stosunku do rozwiązań przyjętych w przepisach o kredycie

konsumenckim pożyczka udzielana na podstawie Kodeksu cywilnego będzie z jednej strony mniej opłacalna dla pożyczkodawcy, a z drugiej strony mniej kosztowna dla pożyczkobiorcy niż pożyczki udzielane w ramach ściśle regulowanej działalności gospodarczej.

Z kolei w Kodeksie postępowania cywilnego uległ zmianie art. 777 k.p.c. oraz art. 781 k.p.c.

W wypadku aktu notarialnego obejmującego poddanie się egzekucji co do obowiązku świadczenia dokładnie określonego (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.) wystarczy wskazać termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie. Do elementów koniecznych aktu notarialnego, jako tytułu egzekucyjnego obejmującego obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do określonej wysokości albo podanej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej, należy zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, oraz termin, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności (art. 777 § 1 pkt 5).

W art. 777 § 2 k.p.c. dodano zdanie drugie, które wprowadza dodatkowy wymóg, aby oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji, złożone w odrębnym akcie notarialnym, zawierało wskazanie stosunku prawnego, w związku z którym dłużnik poddaje się egzekucji, datę powstania zobowiązania dłużnika, jego treść, a w razie zobowiązań z umów wzajemnych – dodatkowo oświadczenie wierzyciela z terminem jego wykonania.

Ponadto wprowadzono rozwiązanie, w myśl którego jeśli oświadczenie o poddaniu się egzekucji będzie składane w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z zawarcia przez osobę fizyczną umowy pożyczki, niepozostającej w bezpośrednim związku z działalnością gospodarczą lub zawodową prowadzoną przez tę osobę, albo innej umowy zawartej przez tę osobę, do której przepisy o pożyczce stosować się będzie odpowiednio, wysokość sumy pieniężnej, do której dłużnik będzie się poddawał egzekucji, nie może przekraczać sumy wartości przedmiotu pożyczki powiększonej o odsetki maksymalne obliczone bezpośrednio od tej kwoty za okres, na który została udzielona pożyczka, odsetek maksymalnych za opóźnienie obliczonych od kwoty pożyczki za okres do 6 miesięcy oraz maksymalnych kosztów pozaodsetkowych przewidzianych w ustawie (dodany § 2¹ do art. 777 k.p.c.).

Celem projektowanych w art. 777 k.p.c. rozwiązań jest umożliwienie powiązania oświadczenia dłużnika z konkretną umową oraz stworzenie warunków do zbadania, czy w danych okolicznościach nie dochodzi do naruszenia lub obejścia norm zawartych w art. 720³ k.p.c.

Ponadto w art. 781 § 1⁴ k.p.c. wprowadzono obowiązek załączania dodatkowego dowodu wydania kwoty pożyczki do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności. Taka czynność weryfikacyjna na etapie postępowania klauzulowego, co do zasady, wykracza poza tradycyjny zakres czynności sądu, który nie może badać sprawy merytorycznie. Jednakże akt notarialny z poddaniem się egzekucji nie jest takim samym tytułem egzekucyjnym jak wyrok sądu czy orzeczenie organu administracyjnego, w tym wypadku wprowadzono dodatkową kontrolę w celu wyeliminowania ryzyka nadużycia działania w sposób sprzeczny z przepisami o charakterze bezwzględnie obowiązującym.

Wojdzie w życie 18 maja 2023 r. z wyjątkami, w tym zmiany Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego, które weszły w życie 18 grudnia 2022 r.

SCALANIE GRUNTÓW

Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z potwierdzaniem aktualności nowego oznaczenia oraz nowego stanu prawnego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia gruntów (Dz.U. poz. 2417)

Ustawa określa szczególne rozwiązania związane z potwierdzaniem aktualności nowego oznaczenia oraz nowego stanu prawnego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia gruntów w wypadku uchylecia przez sąd administracyjny ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów i braku możliwości ponownego przeprowadzenia postępowania scaleniowego.

Weszła w życie 8 grudnia 2022 r.

Wybór i opracowanie Anna Mazgajska.

WYKAZ SKRÓTÓW

ŹRÓDŁA PRAWA

k.c.	–	Kodeks cywilny
k.p.a.	–	Kodeks postępowania administracyjnego
k.p.c.	–	Kodeks postępowania cywilnego
k.r.o.	–	Kodeks rodzinny i opiekuńczy
p.p.m.	–	Prawo prywatne międzynarodowe
pr.bud.	–	Prawo budowlane
pr.not.	–	Prawo o notariacie
pr.rzecz.	–	Prawo rzeczowe
u.g.n.	–	ustawy o gospodarce nieruchomościami
u.w.l.	–	ustawa o własności lokali

CZASOPISMA I DZIENNIKI URZĘDOWE

Dz.U.	–	Dziennik Ustaw
M.P.	–	Monitor Polski
ONSA	–	„Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego”
OSN	–	„Orzecznictwo Sądu Najwyższego”
OSNC	–	„Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”

- OSNCP – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych”
OSNPG – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Wydawnictwo Prokuratury Generalnej”
OSP – „Orzecznictwo Sądów Polskich”
OSPika – „Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych”

POZOSTAŁE SKRÓTY

- BUW – Biblioteka Uniwersytetu Warszawskiego
CNUE – Conseil des Notariats de l'Union Européenne (Rada Notariatów Unii Europejskiej)
CREWAN – Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych
GIIF – Generalny Inspektor Informacji Finansowej
KRN – Krajowa Rada Notarialna
MUNŁ – Międzynarodowa Unia Notariatu Łacińskiego
NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
PAN – Polska Akademia Nauk
RP – Rzeczpospolita Polska
SA – sąd apelacyjny
SN – Sąd Najwyższy
UE – Unia Europejska
UINL – Union Internacional del Notariado Latino (Międzynarodowa Unia Notariatu Łacińskiego)
WSA – wojewódzki sąd administracyjny
WSPiA – Wyższa Szkoła Prawa i Administracji