

nowy_____

PRZEGLĄD NOTARIALNY

Czasopismo
Rady Izby Notarialnej
w Warszawie

Rok XXV
Nr 2 (91) 2023

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

**Maksymilian Cherka, Katarzyna Mitelsztedt-Hakenberg,
Maciej Lech Marcinkowski**

Zakres przedmiotowy prawa pierwokupu nieruchomości
ustanowionego uchwałą organu samorządu terytorialnego
w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru
rewitalizacji 5

Paweł Czubik

Brak jednolitego systemu informacji urzędowej w przedmiocie
obowiązywania wiążących Polskę umów międzynarodowych –
konsekwencje dotyczące obrotu notarialnego z Mongolią, Francją
i Austrią. 31

Katarzyna Nowak

Znaczenie dostępu do drogi publicznej w obrocie
nieruchomościami 39

Mirosława Pytlewska

Zmiana danych osób z niezgodnością płci w aktach stanu
cywilnego po tranzycji 53

Marek Watrakiewicz

Prawo pierwokupu w ustawie o Centralnym Porcie
Komunikacyjnym 67

GLOSZY

Grzegorz Wolak

Skuteczność ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia
z umowy deweloperskiej przeciwko egzekucji prowadzonej
z nieruchomości. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego
z 14 lipca 2022 r., II CSKP 521/22 81

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

Klaudia Najdowska

Wydarzenia samorządowe – przełom wiosny i lata 2023 roku 109

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego

(9 września 2022 – 10 maja 2023) 119

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (26 stycznia – 29 maja 2023) 125

WYKAZ SKRÓTÓW

Wykaz skrótów 131

ZAKRES PRZEDMIOTOWY PRAWA PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI USTANOWIONEGO UCHWAŁĄ ORGANU SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO W SPRAWIE WYZNACZENIA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI

**MAKSYMILIAN CHERKA,
KATARZYNA MITELSZTEDT-HAKENBERG,
MACIEJ LECH MARCINKOWSKI**

WSTĘP

Uchwalenie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji¹ nie tylko zmieniło dotychczasowe rozumienie pojęcia rewitalizacji (oznaczającego ogół działań związanych z nadawaniem zabytkom nowego życia w wyniku remontu, przekształcenia lub zmiany funkcji), lecz także wprowadziło do polskiego systemu prawnego wiele nowych instytucji prawnych. Jednak stosowanie tych przepisów przyniosło wiele problemów interpretacyjnych mających znaczenie dla praktyki obrotu prawnego, w tym praktyki notarialnej.

Jednym z donioślejszych zagadnień jest podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (art. 8 u.r.). W uchwale tej można bowiem ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Powstaje jednak pytanie, czy na gruncie przepisów przywołanej ustawy jest dopuszczalne zastosowanie przez samorząd ograniczenia przedmiotowego prawa pierwokupu ustalonego uchwałą rady gminy wyznaczającą obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji,

¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 485, dalej: u.r.

a w konsekwencji, czy prawo pierwokupu może zostać ograniczone jedynie do wybranych nieruchomości, określonych w sposób rodzajowy, albo – ujmując rzecz inaczej – czy w takiej uchwale można wyłączyć pewne rodzaje nieruchomości z jej zakresu, zwłaszcza w sytuacji braku podstaw do objęcia ich rewitalizacją, gdyż np. są na nich zrealizowane nowe inwestycje deweloperskie. W doktrynie i orzecznictwie przeważa stanowisko, że niezgodne z prawem jest wprowadzenie w treści takiej uchwały ograniczeń przedmiotowych prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. W tym kontekście pojawia się też pytanie o stosowanie prawa pierwokupu w praktyce notarialnej w odniesieniu do nowych przedsięwzięć deweloperskich realizowanych na nieruchomościach gruntowych położonych na obszarze objętym uchwałą w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

WĘZŁOWE ZAGADNIENIA PRAWA PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI

Prawa i obowiązki uprawnionego do pierwokupu oraz stron umowy sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze rewitalizacji kształtują przede wszystkim przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny² oraz Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³. Zgodnie z brzmieniem art. 597 § 1 k.c. rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Oznacza to tyle, że w wypadku umowy sprzedaży nieruchomości, dla której zastrzeżono formę aktu notarialnego, umowa przenosząca prawo własności musi zostać poprzedzona umową warunkową sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. W umowie tej strony wskażą, że dopiero w razie nieskorzystania z prawa pierwokupu przez uprawnionego przystąpią do umowy przenoszącej własność nieruchomości ze skutkiem rozporządzającym. Zgodnie z postanowieniami art. 110 ust. 2–4 u.g.n. notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm., dalej: k.c.

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

wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o treści umowy, a ten w terminie miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia może skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu przez złożenie w formie aktu notarialnego oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego mu prawa.

Podkreślenia wymaga to, że co do zasady, jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży, albo podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. Jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, w myśl art. 599 § 2 k.c. sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna⁴.

W orzecznictwie oraz doktrynie wskazuje się, że niedopuszczalne jest zrzeczenie się ustawowego prawa pierwokupu przez osoby wymienione w art. 599 § 2 k.c. (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) po zawarciu przez zobowiązanego bezwarunkowej umowy sprzedaży, ponieważ dopuszczenie takiej czynności pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z normą prawną przywołanego przepisu⁵.

Z kolei art. 11 ust. 5 pkt 1 u.r. stanowi, że „w uchwale, o której mowa w art. 8, rada gminy może ustanowić: na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji”. Przyjęty uchwałą nieograniczony zakres przedmiotowy nieruchomości objętych prawem pierwokupu oznacza zatem, że obowiązek dochowania wyżej opisanej procedury dotyczy każdej sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym do rewitalizacji.

Powyższe konstatacje aktualizują kwestie ryzyk dla rynku obrotu nieruchomościami, wynikającymi z treści uchwały ustalającej na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze

⁴ Zob. wyrok SN z 21 września 2018 r., V CSK 540/17, LEX nr 2561025.

⁵ Tak następujące wyroki SN: z 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, OSP 2004, z. 7/8, poz. 98; z 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, LEX nr 488993. Zob. M. Safjan, *Komentarz do art. 599 [w:] Kodeks cywilny, t. 2: Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2021, Legalis (dostęp 4 października 2022 r.).

rewitalizacji, w szczególności właściwej wykładni przepisów dotyczących ustanowionej prawa pierwokupu w kontekście czynności notarialnych.

UWAGI OGÓLNE I PRZESŁANKI ROZWAŻENIA ZMIANY ZAKRESU ZASTOSOWANIA PRAWA PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI W ŚWIETLE PRZEPISÓW USTAWY O REWITALIZACJI

Poddając analizie ustanowienie uchwałą rady gminy prawa pierwokupu na rzecz jednostki samorządu terytorialnego nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, należy w pierwszej kolejności odnieść się do celu ustawy o rewitalizacji oraz zakresu przedmiotowego i podmiotowego regulacji. Następnie, uwzględniając treść postanowień ustawy o rewitalizacji, należy odnieść je do konstytucyjnych zasad stanowienia i stosowania prawa (zasada państwa prawnego, zasada proporcjonalności, zasada poszanowania podstawowych praw i wolności). Po przeanalizowaniu ww. zagadnień będzie możliwe udzielenie odpowiedzi na zasadnicze pytanie, a mianowicie: czy dopuszczalne prawnie jest ograniczenie zakresu ustanowionej uchwałą prawa pierwokupu.

W uzasadnieniu do projektu ustawy o rewitalizacji wskazano, że „w wielu miastach i dzielnicach doszło do degradacji tkanki miejskiej (w zakresie zużycia technicznego i zestarzenia funkcjonalnego zarówno infrastruktury, jak i zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej) oraz erozji stosunków społecznych [...]. Nadając odpowiednie ramy prawne poprzez projektowaną ustawę o rewitalizacji, ma być możliwe stworzenie skutecznych narzędzi, które pozwolą na sprawniejsze wyprowadzanie zdegradowanych obszarów ze stanu kryzysowego”⁶. Zgodnie z art. 2 u.r. „rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych”. Ustawodawca, mając na względzie kompleksowe rozwiązanie problemu degradacji terenów, wyposaża gminy w narzędzia w postaci aktów prawa miejscowego, które winny być stosowane odpowiednio do sytuacji jednostki samorządu terytorialnego i jej specyficznych potrzeb. Jednym z tych środków jest umożliwienie

⁶ Uzasadnienie do projektu ustawy o rewitalizacji,
<https://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/druk.xsp?nr=3594> (dostęp 4 października 2022 r.).

samorządom terytorialnym stanowienia uchwałą rady gminy prawa pierwokupu nieruchomości na obszarze rewitalizacji. Jak wskazuje uzasadnienie do projektu ustawy: „Dzięki projektowanej ustawie łatwiejsze będzie skuteczniejsze przeciwdziałanie i niwelowanie najważniejszych słabości otoczenia prawnego uniemożliwiającego prowadzenie efektywnych działań rewitalizacyjnych, w tym w szczególności brak uznania rewitalizacji jako zadania własnego gminy, niewystarczającą skuteczność narzędzi planistycznych i z zakresu gospodarowania nieruchomościami, mały zakres uznaniowości w stosunkach gminy z inwestorami, brak zachęt do włączenia się w proces rewitalizacji wszystkich interesariuszy”. Należy zatem przyjąć, że nadrzędnym celem ustawy o rewitalizacji jest wyposażenie gminy w narzędzia prawne przeciwdziałające niszczeniu zabudowy i erozji stosunków społecznych na terenach zdegradowanych.

W uzasadnieniu projektu ustawy czytamy, że „w art. 1 zdefiniowano zakres przedmiotowy ustawy, wskazując, że określa ona zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji. Właściwe rozumienie tego przepisu wymaga lektury art. 2 ust. 1, definiującego na potrzeby ustawy pojęcie rewitalizacji, oraz art. 9 ust. 1, opisującego obszar zdegradowany. Zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 rewitalizacja stanowi proces, którego celem jest wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych. Następuje to poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy tego procesu. Rewitalizacja jako proces musi być prowadzona na podstawie gminnego programu rewitalizacji stanowiącego zasadniczy dokument programujący działania w tym zakresie”. Przedmiot ustawy wiąże się z planowym i kompleksowym działaniem na terenie zdegradowanym. Ma ono zapobiegać tej degradacji przez realizację działań ukierunkowanych na rewitalizację zdegradowanego obszaru.

Zakres podmiotowy został określony w art. 3 u.r., w którym wskazano gminę, przez ustalenie zasad realizacji zadań z zakresu rewitalizacji, a także w art. 2 u.r. przez przyjęcie definicji „interesariusza rewitalizacji”. O ile gmina na podstawie ustawy o rewitalizacji jest dysponentem środków mających służyć rewitalizacji, o tyle katalog interesariuszy obejmuje też adresatów działań podejmowanych w związku z rewitalizacją, a więc

także takich interesariuszy, którzy objęci działaniami mają zostać wyprowadzeni ze stanu kryzysowego – na co wskazywał projektodawca w uzasadnieniu ustawy⁷.

Ponieważ prawo pierwokupu może być realizowane tylko wtedy, gdy zmianę stanu prawnego zainicjuje osoba zobowiązana z tego prawa, to instytucja ta nie wpisuje się w zbiór instrumentów wywłaszczeniowych i nie stosuje się do niej standardów konstytucyjnych odnoszących się do przymusowej nacjonalizacji lub komunalizacji przedmiotu własności prywatnej. Przyjmuje się za to, że prawo pierwokupu stanowi formę ograniczenia prawa własności, gdyż ogranicza zakres uprawnień właściciela do rozporządzania rzeczą (*ius disponendi*).

W tak określonych ramach konstytucyjnych można sformułować tezę, że legalnie ustanowione prawo pierwokupu nieruchomości powinno spełniać wymóg weryfikowania jego przydatności w kontekście co najmniej jednej konieczności wskazanej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (zapewnienia bezpieczeństwa lub porządku publicznego, ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób) oraz zapewniać korzystanie z niego w praktyce wyłącznie w zasadnych przypadkach (na podstawie prawnych przesłanek niezbędności ingerencji) z uwzględnieniem kryterium wyważenia interesu publicznego z interesem prywatnym (zasada proporcjonalności).

Artykuł 21 Konstytucji RP stanowi, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Zabezpiecza on zatem wolność własności (wolność majątkową) rozumianą jako sfera chroniona w zakresie dysponowania przedmiotami majątkowymi⁸. Natomiast zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona „tylko w drodze ustawy” oraz „tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Należy dodać, że ingerencja ustawodawcy w prawo własności jest możliwa z jednoczesnym poszanowaniem warunków określonych w klauzuli limitacyjnej zawartej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, czyli wyłącznie wtedy, gdy jest konieczna w demokratycznym państwie dla jego

⁷ Zob. T. Bąkowski, *Komentarz do art. 3. Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, Warszawa 2017, LEX (dostęp 3 października 2022 r.).

⁸ Zob. L. Garlicki, M. Zubik, *Komentarz do art. 21 [w:] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. 1, red. L. Garlicki, M. Zubik, Warszawa 2016, LEX (dostęp 3 października 2022 r.).

bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób⁹. Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw nie mogą naruszać ich istoty. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 21 czerwca 2005 r., w kwestii dopuszczalności ingerencji w prawo własności zastosowanie ma ogólna zasada proporcjonalności, zasada równości, zasada ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa, wymóg wyraźnych podstaw ustawowych, legalność i rzetelność procedur ingerencji w prawa¹⁰.

Zważywszy na wynikające z treści przepisów ustawy o rewitalizacji możliwe do ustalenia aktem prawa miejscowego ograniczenie w obrębie swobodnego dysponowania prawem własności, należy wskazać, że uchwała ustalająca prawo pierwokupu na rzecz jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do wszystkich nieruchomości może w konkretnej sytuacji faktycznej naruszać konstytucyjne zasady i wolności, w szczególności zasadę zaufania obywateli do państwa prawnego, zasadę legalizmu, zasadę proporcjonalności i zasadę poszanowania własności i wolności.

Do takiego wniosku może upoważniać konfrontacja celu ustawy o rewitalizacji z nielimitowanym zakresem przedmiotowym prawa pierwokupu przyjętego, np. postanowieniami Uchwały nr LX/1967/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy (dalej: uchwała). Celem ustawy o rewitalizacji jest ukształtowanie podstaw formalno-prawnych rewitalizacji, zdefiniowanej w uzasadnieniu do ustawy oraz w art. 2 ust. 1 u.r. jako proces ukierunkowany na wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Rewitalizacja przez wzmacnianie funkcji mieszkaniowych, gospodarczych i kulturalnych ma sprzyjać poprawie jakości życia mieszkańców, przeciwdziałać degradacji tkanek miejskiej w zakresie stanu technicznego zabudowy, a także stosunków społecznych. Zatem jednym z dwóch elementów warunkujących

⁹ Zob. P. Tuleja, *Komentarz do art. 31 [w:] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. P. Tuleja, Warszawa 2021, LEX (dostęp 3 października 2022 r.).

¹⁰ Wyrok TK z 21 czerwca 2005 r., P 25/02, OTK-A 2005, nr 6, poz. 65.

ustalenie obszaru rewitalizacji jest degradacja stanu technicznego zabudowy funkcjonującej na obszarze rewitalizacji. Tymczasem przyjęte uchwałą prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji dotyczy nieruchomości, które wypełniają znamiona degradacji pod względem technicznym, jak i takich nieruchomości, które tego warunku nie spełniają. Dotyczy to przede wszystkim nowych przedsięwzięć deweloperskich, tworzących ofertę rynku pierwotnego nieruchomości. W tym kontekście należy uznać, że zakres przedmiotowy uchwały ustalającej prawo pierwokupu na obszarze rewitalizacji został określony niezgodnie z celem ustawy o rewitalizacji. Wprowadzie treść art. 11 ust. 5 pkt 1 u.r. stanowi, o czym już wspomniano, że „w uchwale, o której mowa w art. 8, rada gminy może ustanowić: na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji”, to wykładni tego przepisu nie można ograniczać wyłącznie do wykładni językowej.

W nauce teorii prawa, a także orzecznictwie od pewnego czasu utrzymuje się wyraźna tendencja do przewartościowania dotychczasowych koncepcji, poglądów, ocen dotyczących problematyki wykładni prawa, w tym także prawa administracyjnego. „Owo przewartościowanie odnosi się m.in. do znanej, tradycyjnej zasady wykładni *clara non sunt interpretanda*. Zasada ta zakłada, że możliwe jest bezpośrednie poznanie sensu regulacji prawnej na podstawie odwołania się wprost do tekstu przepisów (i wynikającego z nich rozumienia treści normy prawnej). Jeśli więc tekst jest na tyle jasny, że pozwala na ustalenie treści opisanej w nich normy (norm) prawnej, to nie ma potrzeby dalszego postępowania w zakresie identyfikacji tej treści i stosowania w tej mierze dalszych sposobów (metod) wykładni prawa. W konsekwencji zasada ta oznacza ograniczenie inicjatywy interpretacji przepisów prawnych, co jest jednym z najistotniejszych powodów jej krytyki w dzisiejszym piśmiennictwie i orzecznictwie”¹¹.

¹¹ M. Zirk-Sadowski, *Pojęcie, koncepcje i przebieg wykładni prawa administracyjnego* [w:] *Wykładnia w prawie administracyjnym*, red. R. Hauser, Z. Niewiadomski, A. Wróbel, Warszawa 2012 („System Prawa Administracyjnego”, t. 4), s. 126–145. Zob. wyrok TK z 13 stycznia 2005 r., P 15/02, OTK-A 2005, nr 1, poz. 4

Coraz częściej obecnie formułę *clara non sunt interpretanda* zastępuje się dyrektywą dokonywania wykładni niezależnie od wyniku interpretacji językowej (*clara sunt interpretanda*), a więc stosowania każdorazowo oprócz wykładni językowej także innych metod wykładni, np. celowościowej czy systemowej. Innymi słowy, zgodnie z tą koncepcją akty normatywne powinny być interpretowane w sposób kompleksowy, czyli z uwzględnieniem zarówno zasad wykładni językowej, jak i systemowej oraz celowościowej. Teoria ta już od jakiegoś czasu znajduje swoje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, czego przykładem może być wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Katowicach z 30 października 2002 r., w którym sąd stwierdził, że „wykładnia prawa jest [...] procesem kompleksowym, wymagającym równoczesnego stosowania co najmniej wszystkich trzech (językowej, systemowej, celowościowej) rodzajów wykładni [...]. Poszczególnych rodzajów wykładni [...] nie można zatem traktować jak luźno ze sobą powiązanych etapów procesu interpretacji prawa, lecz jako części składowe tego procesu tworzące razem pewną całość”¹².

Nie oznacza to co prawda całkowitego odrzucenia wspomnianej reguły *clara non sunt interpretanda* w sferze interpretacji prawa, niemniej zasygnalizowane tendencje zmierzają w kierunku przyjęcia zasady *omnia sunt interpretanda*, co odzwierciedla dążenie do dopuszczenia możliwości poszukiwania ustalenia treści norm prawnych przy zastosowaniu innych niż językowa metod wykładni i to w sytuacji, kiedy odczytywanie literalne przepisu nie budzi w zasadzie wątpliwości interpretacyjnych¹³.

Przede wszystkim nie można pominąć przesłanek celowościowych, a także aspektu systemowego dokonywanej wykładni i poprzestać tylko na literalnym odczytywaniu danej regulacji. Sama działalność prawodawcza powinna być ze swej natury działalnością celową, w ramach której ustawodawca „kieruje się określonymi założeniami polityki prawa (prawodawczej), będącej elementem realizacji określonych celów

¹² Wyrok NSA w Katowicach z 30 października 2002 r., I SA/Ka 1607/01, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 2003, nr 3, poz. 73.

¹³ M. Zirk-Sadowski, *Pojęcie...* Zob. też J. Jagielski, *Opinia prawna w sprawie dopuszczalności badania przez prezesa rady izby notarialnej spełniania przez zastępcę notarialnego przesłanki „nieskazitelności charakteru”*, Warszawa 2021, s. 8 i n., w zbiorach autorów.

społecznych i politycznych, dla których tworzenie prawa jest środkiem realizacyjnym”¹⁴. Odczytywanie treści normy prawnej z uwzględnieniem owego celu (celów) staje się tu zabiegiem tyleż niezbędnym, co i oczywistym w procesie stosowania prawa. W tym sensie wyłącznie literalna wykładnia treści art. 11 u.r. skutkuje niezgodnością przyjętej uchwały z celem ustawy o rewitalizacji oraz konstytucyjnymi zasadami i wolnościami.

Z powyższych względów projektowany zakres prawa pierwokupu należy wcześniej skonfrontować z celem ustawy o rewitalizacji. Dochowanie zgodności projektowanego aktu z celem ustawy musi dawać rękojmię spełnienia testu proporcjonalności (zasada złotego środka). W świetle ustawy o rewitalizacji należy uznać za uprawnione i uzasadnione ustalanie prawa pierwokupu nieruchomości w obszarze rewitalizacji, ale nie w zakresie prawa obejmującym nowe nieruchomości, które w żaden sposób nie wymagają działań w sferze odtworzenia ich funkcjonalności czy poprawy stanu technicznego. Samo wprowadzenie w tkankę miejską nowej zabudowy mieszkaniowej jest już działaniem spełniającym znamiona rewitalizacji obszaru. Wobec tego w pełni dopuszczalne, a wręcz konieczne ze względu na wskazane wyżej argumenty wynikające z wykładni celowościowej art. 11 ust. 5 pkt 1 u.r. jest dopuszczenie ograniczenia w uchwale prawa pierwokupu przez wyłączenie (rodzajowe) z niej tych nieruchomości, które nie spełniają celu ustawy rewitalizacyjnej.

W świetle powyższych rozważań nie można zgodzić się z doktrynalnym stanowiskiem wyrażonym w komentarzu do art. 11 u.r.: „W przypadku skorzystania z możliwości przewidzianej w art. 11 ust. 5 pkt 1 u.r. prawo pierwokupu na rzecz gminy obejmuje wszystkie nieruchomości objęte obszarem rewitalizacji. Niedopuszczalne jest ustanowienie prawa pierwokupu w stosunku do nieruchomości położonych jedynie na określonych częściach obszaru rewitalizacji. Również niedopuszczalne jest ustanowienie na rzecz gminy prawa pierwokupu jedynie określonych rodzajów nieruchomości, jak i wyłączenie określonych rodzajów nieruchomości z zakresu prawa pierwokupu ustanowionego na rzecz gminy. Ustawodawca nie przewidział możliwości jakichkolwiek ograniczeń

¹⁴ Cyt. za: L. Leszczyński, *Wykładnia celowościowo-funkcjonalna przepisów prawa administracyjnego* [w:] *Wykładnia w prawie administracyjnym...*, s. 287.

prawa pierwokupu w razie jego ustanowienia w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji”¹⁵. Prezentowana wykładnia przepisu – zawężona jedynie do wykładni językowej – stoi bowiem w sprzeczności z powołanym wyżej dorobkiem judykatury i nauki prawa.

Równie krytycznie należy odnieść się do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 11 sierpnia 2020 r., oddalającego skargę na uchwałę rady miasta w przedmiocie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji¹⁶. W uzasadnieniu wyroku sąd argumentował, że „w razie podjęcia przez radę gminy uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, rada gminy ma możliwość ustanowienia w tej uchwale na swoją rzecz prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Uznaniu gminy pozostawiono, czy prawo pierwokupu zostanie ustanowione”. W dalszej części uzasadnienia sąd przyjął za stanowiskiem organu, wyrażonym w odpowiedzi na złożoną skargę, że „nie istnieje możliwość wyłączenie z obszaru rewitalizacji nieruchomości będących własnością prywatną. Takie działanie nie jest formalnie możliwe do przeprowadzenia ze względu na to, że obszar rewitalizacji stanowi funkcjonalną całość. Rewitalizacja jest bowiem procesem, który wpływa na cały objęty nim obszar, na którym realizowane są projekty rewitalizacyjne, a nie tylko na pojedyncze nieruchomości”¹⁷. Stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie jest zbieżne z poglądem wyrażonym przez Szlachetkę i Orłowskiego w przywołanym komentarzu do art. 11 u.r., dlatego podlega ono krytyce z tych samych powodów, co przytoczony wcześniej pogląd doktryny.

Powyższe rozważania skłaniają do twierdzenia, że nieprawidłowa, tj. ograniczona wyłącznie do warstwy językowej, wykładnia treści

¹⁵ J.H. Szlachetko, P. Orłowski, *Komentarz do art. 11 [w:] Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, t. 1, red. K. Borówka, Gdańsk 2017, LEX (dostęp 4 października 2022 r.).

¹⁶ Wyrok WSA w Warszawie z 11 sierpnia 2020 r., VII SA/Wa 153/20, LEX nr 3068187

¹⁷ WSA orzekający w tym samym składzie wyraził tożsamy pogląd w uzasadnieniu do wyroku w sprawie VII SA/Wa 154/20 (LEX nr 3068130), w której skarżona była uchwała rady miasta odmawiająca uwzględnienia postulatów zgłoszonych w petycji mieszkańców w sprawie wyłączenia nieruchomości będących ich własnością z obszaru rewitalizacji. W sprawie tej sąd poddał ocenie postulaty z petycji, które zostały powtórzone w skardze na uchwałę rady miasta w sprawie VII SA/Wa 153/20 (LEX nr 3068187).

art. 11 u.r. może stać się źródłem potencjalnych naruszeń konstytucyjnych zasad i wolności przez nieuprawnione i niezgodne z celem ustawy rewitalizacyjnej rozszerzające zakresienie przedmiotu uchwały ustalającej prawo pierwokupu.

Wskazać także należy, że niezależnie od wyżej poczynionych wniosków na podstawie wykładni systemowej i celowościowej przepisów ustawy o rewitalizacji ich prawidłowość potwierdzona jest także na gruncie zasad wykładni językowej. Innymi słowy, na gruncie wykładni językowej konieczne jest uwzględnienie tzw. wnioskowań *a fortiori*. Bez ich uwzględnienia wykładnia językowa nosi bowiem znamiona dowolności i nierzetelności. Z kolei zastosowanie tego elementu (składowej) wykładni językowej potwierdza dopuszczalność ograniczenia zakresu ustanowionego w uchwale prawa pierwokupu, co jest w pełni skorelowane z ww. wynikami wykładni celowościowej i systemowej.

Przywołania wymaga reguła wnioskowania *a fortiori* – *a maiori ad minus* polegająca na przejściu z uzasadnienia słabszego na silniejsze przez przyjęcie założenia, że „jeżeli s, to tym bardziej p”. Wnioskowanie to ma zastosowanie np. do ustalenia zakresu przedmiotowego obowiązywania normy prawnej.

Odnosząc tę regułę do treści przepisu art. 11 ust. 5 pkt 1 u.r., który stanowi, że „w uchwale, o której mowa w art. 8, rada gminy może ustanowić: na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji”, zgodnie z przywołaną regułą należy wnioskować w następujący sposób. Jeśli rada gminy może ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, to tym bardziej może ustanowić takie prawo pierwokupu w węższym zakresie przedmiotowym, np. dla wszystkich nieruchomości niezabudowanych położonych na obszarze rewitalizacji.

Przykład zastosowania wnioskowania *a maiori ad minus* w zw. z przywołanym przepisem ustawy o rewitalizacji stanowi Uchwała nr PR.0007.1.2018 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 8 stycznia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Ruda Śląska, której postanowieniem w § 2 przyjęto: „Ustanawia się na rzecz miasta Ruda Śląska prawo pierwokupu

niezamieszkałych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na podobozarach oznaczonych cyframi rzymskimi od I do IV wyznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały”.

Regułę wnioskowania *a maiori ad minus* wykorzystano także w Uchwale nr XXX/227/17 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 29 czerwca 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą, której postanowieniem w § 1 przyjęto: „W uchwale nr XX/153/16 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 2 sierpnia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Kostrzyn nad Odrą, zmienia się § 2, który otrzymuje brzmienie: »Ustanawia się na rzecz miasta Kostrzyn nad Odrą prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji z wyłączeniem lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych wraz z prawami związanymi z własnością tych lokali oraz pomieszczeniami przynależnymi i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi«”.

Przywołane wyżej uchwały nie zostały zaskarżone w żadnym trybie, obowiązują po dziś dzień, są legalne i stanowią źródło prawa miejscowego.

Reasumując, w świetle kompleksowej wykładni art. 11 u.r. można zasadnie bronić poglądu o dopuszczalności ograniczenia w uchwale prawa pierwokupu przez wyłączenie z niej tych nieruchomości, które nie spełniają celu ustawy rewitalizacyjnej.

PROBLEMATYKA PRAWA PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI W PRAKTYCE NOTARIATU

Ustalenie prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości na rzecz gminy przez przyjęcie uchwały, o której stanowi art. 8 u.r., nie oznacza w praktyce, że wszystkie umowy w formie aktów notarialnych, związane z obrotem prawem własności nieruchomości lub udziałami w nieruchomości, objęte są reżimem art. 109 ust. 1 pkt 4a u.g.n.

Mając na uwadze powyższe rozważania, sprzedaż nieruchomości (także lokalu mieszkalnego) obciążonej prawem pierwokupu, o którym mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4a u.g.n., bez zastrzeżenia niewykonania prawa

pierwokupu przez m.st. Warszawę spełnia przesłanki uznania jej za nieważną. Na podstawie analizy orzecznictwa można wysnuć wniosek, że sądy – niekiedy przyjmując niepodzielność prawa pierwokupu – wnioskują, iż skoro przysługuje ono co do całej nieruchomości, to przysługuje również co do jej wydzielonej części¹⁸. Jeśli więc dana nieruchomość jest objęta prawem pierwokupu w obszarze rewitalizacji albo specjalnej strefie rewitalizacji, a dochodzi do sprzedaży tylko jej części (np. udziału), to gminie przysługuje prawo pierwokupu. W razie takiej interpretacji prawa pierwokupu opartego na art. 109 ust. 1 pkt 4a u.g.n. brak w umowie informacji o niewykonaniu prawa pierwokupu przez uprawnionego może skutkować oddaleniem wniosku z żądaniem założenia księgi wieczystej dla wydzielonego lokalu.

Należy zwrócić szczególną uwagę na ryzyko rozbieżnej interpretacji przez sądy czynności przeniesienia tytułu prawnego do nowo wybudowanego lokalu. Bywa bowiem, że sądy interpretują przeniesienie tytułu prawnego do wyodrębnionego lokalu jak umowę sprzedaży prawa własności lokalu wyodrębnionego. Taka kwalifikacja umowy materializuje przesłankę uznania jej za nieważną przy braku zastrzeżenia w niej prawa pierwokupu na rzecz uprawnionego (art. 599 § 2 k.c.). Przykładowo można tu wskazać na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 grudnia 2012 r., w którym sąd wskazał, że umowa przenosząca tytuł prawny do wydzielonego lokalu jest w istocie umową sprzedaży w rozumieniu art. 535 k.c.¹⁹. Podkreślenia jednak wymaga, że przywołany wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie został wydany jednak na podstawie stanu prawnego sprzed wejścia w życie Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego²⁰, kiedy umowa deweloperska (oraz umowa zawierana w jej wykonaniu) nie była jeszcze ustawowo uregulowana.

Na nieważność bezwarunkowej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego w świetle art. 599 § 2 k.c. wskazał Sąd

¹⁸ Zob. uchwała SN z 25 listopada 2011 r., III CZP 71/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 70; postanowienie SO w Łodzi z 19 lutego 2018 r., III Ca 149/18, LEX nr 2529368.

¹⁹ Wyrok SA w Warszawie z 11 grudnia 2012 r., I ACa 655/12, LEX nr 1281105.

²⁰ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1445.

Okręgowy w Łodzi w postanowieniu z 19 lutego 2018 r.²¹. Sąd uznał w tej sprawie za niedopuszczalną i zmierzającą do obejścia prawa sprzedaż tytułu prawnego do wyodrębnionego lokalu dokonaną przed konstytucyjnym wpisem w księdze wieczystej ustanawiającym własność lokalu, w sytuacji gdy jednostce samorządu terytorialnego przysługuje prawo pierwokupu, co sąd ustalił na podstawie treści umowy sprzedaży tytułu prawnego do wyodrębnionego lokalu i związanych z nim udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na marginesie należy wskazać, że z treści art. 602 k.c. wynika, iż celem ustawodawcy jest ochrona uprawnionego z prawa pierwokupu przez wyłączenie podzielności tego prawa, co mogłoby zmierzać do zmniejszenia rzeczywistej wartości rzeczy objętej prawem pierwokupu w ten sposób, aby zobowiązany sprzedał pewną jej część bądź udział w prawie własności tej rzeczy²².

Powyższe konstatacje aktualizują kwestie ryzyk dla rynku obrotu nieruchomościami, wynikającymi z treści uchwały, zwłaszcza w świetle pojawiających się sygnałów o odmowie udzielania finansowania bankowego przez powołane do tego instytucje (banki) w związku z ryzykiem objęcia tych transakcji prawem pierwokupu.

Inwestor zamierzający zrealizować inwestycję o przeznaczeniu mieszkaniowym zawiera z nabywcą umowę deweloperską, na podstawie której w myśl art. 5 pkt 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym²³ zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa.

Podkreślenia wymaga, że art. 109 ust. 1 u.g.n. regulujący prawo pierwokupu gminy m.in. w wypadku nieruchomości położonych na obszarze

²¹ Postanowienie SO w Łodzi z 19 lutego 2018 r., III Ca 149/18, LEX nr 2529368.

²² Zob. R. Trzaskowski, C. Żuławska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4: *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. J. Gudowski, wyd. 2, Warszawa 2017, art. 602; A. Kozioł [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4: *Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764⁹)*, red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 602.

²³ Dz.U. poz. 1177, dalej: u.d. lub ustawa deweloperska.

rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 u.r., oraz nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 u.r., dotyczy wprost czynności sprzedaży takich nieruchomości. W tym kontekście ocena charakteru umowy deweloperskiej ma kluczowe znaczenie dla ustalenia, czy została spełniona przesłanka skutkująca powstaniem prawa pierwokupu (tj. czy mamy do czynienia ze sprzedażą nieruchomości).

W świetle orzecznictwa sądów powszechnych umowa deweloperska nie jest umową przedwstępną sprzedaży (art. 389 § 1 k.c.), a tym bardziej nie jest umową sprzedaży, ponieważ umowa deweloperska stanowi umowę definitywną, która zobowiązuje strony do określonych świadczeń rzeczowych, podczas gdy umowa przedwstępna jedynie zobowiązuje do zawarcia innej oznaczonej umowy²⁴. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 25 lipca 2013 r., umowa deweloperska różni się od umowy przedwstępnej przede wszystkim tym, że określa ona prawa i obowiązki stron w ramach procesu inwestycyjnego, odmiennie regulując m.in. kwestię zapłaty ceny przez nabywcę²⁵. W umowie przedwstępnej ustala się zazwyczaj sposób uiszczenia części ceny w formie zaliczki lub zadatku, a pozostała część ceny jest płatna po zawarciu umowy przyrzeczonej. W umowie deweloperskiej kwestia zapłaty ceny regulowana jest odmiennie, gdyż nabywca w istocie finansuje proces inwestycyjny. Z powyższego wynika, że brak jest podstaw do ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej dewelopera jedynie do tzw. ujemnego interesu umownego w wyniku zastosowania art. 390 § 1 k.c.²⁶.

Uwzględniając poglądy judykatury oraz doktryny, należy opowiedzieć się za stanowiskiem, że jeszcze w okresie poprzedzającym przyjęcie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego prawidłowa była kwalifikacja umowy deweloperskiej jako umowy odrębnej, posiadającej na tyle wyróżniające ją elementy,

²⁴ Zob. wyrok SN z 25 lipca 2013 r., II CSK 575/12, LEX nr 1385870; wyrok SA w Warszawie z 3 kwietnia 2019 r., VII AGa 1959/18, LEX nr 2749062.

²⁵ Wyrok SN z 25 lipca 2013 r., II CSK 575/12, LEX nr 1385870.

²⁶ Zob. wyrok SA w Krakowie z 15 lipca 2021 r., I ACa 86/20, LEX nr 3240324; wyrok SA w Warszawie z 5 czerwca 2018 r., VI ACa 1653/16, LEX nr 2609599.

że można było ją traktować jak odrębną umowę nazwaną²⁷. Stanowisko to znalazło potwierdzenie najpierw w treści art. 3 pkt 5 przywołanej wyżej ustawy, a następnie w treści art. 5 pkt 6 u.d. – przepisów definiujących umowę deweloperską oraz w postanowieniach art. 35 u.d. – wskazujących na istotne elementy tej umowy.

Odrębnie zdefiniowana w systemie prawa ustawa deweloperska nie rodzi skutku zobowiązująco-rozporządzającego, gdyż nie przenosi ona prawa własności do nieruchomości. Z treści postanowień ustawy deweloperskiej wynika bowiem, że do przeniesienia na nabywcę własności konieczne jest zawarcie osobnej umowy przenoszącej prawo do nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 5 pkt 6 u.d. umowa tworzy po stronie dewelopera zobowiązanie do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia własności tego lokalu, a także praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości, lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Nabywca zaś na poczet przyszłego nabycia prawa zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego. Umowa deweloperska nie jest przy tym umową przedwstępną sprzedaży, ponieważ umowa przedwstępna zobowiązuje do zawarcia umowy w niej przyrzeczonej.

²⁷ Zob. wyrok SN z 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, LEX nr 112223; uchwała SN z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, LEX nr 622227; wyrok SN z 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10, LEX nr 818561; wyrok SN z 25 lipca 2013 r., II CSK 575/12, LEX nr 1385870; wyrok SA w Warszawie z 3 kwietnia 2019 r., VII AGa 1959/18, LEX nr 2749062; R. Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013, s. 127; B. Gliniecki [w:] *Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2022, art. 5; H. Ciepla, B. Szczytowska, *Nowa ustawa deweloperska z Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym w praktyce rynku mieszkaniowego. Wpisy praw i roszczeń z umów deweloperskich do księgi wieczystej*, Warszawa 2022, LEX (dostęp 3 lipca 2023 r.); E. Badura, *Ustawa deweloperska. Komentarz*, Warszawa 2023, art. 5.

Tymczasem umowa deweloperska zobowiązuje do wybudowania i przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę, który jest zobowiązany do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa. Umowa deweloperska nie jest też umową sprzedaży, gdyż umowa sprzedaży nie zawiera elementów odpowiadających umowie o roboty budowlane związane z wybudowaniem budynku²⁸. W konsekwencji umowa deweloperska, jako umowa dwustronnie zobowiązująca, ale nie rozporządzająca prawem do nieruchomości, nie jest obciążona obowiązkiem ujawnienia prawa pierwokupu przysługującego uprawnionemu na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji, bowiem gminie przysługuje prawo pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 u.r. Pominięcie w umowie deweloperskiej informacji o prawie pierwokupu, o którym stanowi art. 109 ust. 1 pkt 4a u.g.n., nie będzie stanowiło przesłanki uznania umowy za nieważną, ponieważ przez to pominięcie nie będzie ona sprzeczna z ustawą ani nie będzie miała na celu obejście ustawy. W tej sytuacji nie będzie też miał zastosowania art. 599 § 2 k.c., ponieważ stanowi on o nieważności bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości, gdy prawo pierwokupu przysługuje uprawnionemu z mocy ustawy.

Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, co oznacza, że własność powstaje z chwilą założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu i wpisu własności w dziale II założonej księgi wieczystej. Taki wpis ma charakter konstytutywny, dopiero wtedy nabywcy stają się właścicielami lokalu, co wynika z treści art. 7 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali²⁹ stanowiącego, że do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Udział w nieruchomości wspólnej jest przy tym prawem związanym z własnością lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, co oznacza, że samodzielnie nie powinna być przedmiotem obrotu prawnego. Sąd Najwyższy, wypowiadając się na temat akcesoryjnego charakteru prawa

²⁸ Szerzej na ten temat: B. Gliniecki [w:] *Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2022, art. 5.

²⁹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm., dalej: u.w.l.

własności udziału w części wspólnej nieruchomości budynkowej, nieruchomości gruntowej bądź prawa użytkowania wieczystego gruntu, przywoływał szczególny charakter przepisów ustawy o własności lokali. Przepisy te stanowią *lex specialis* względem ogólnych norm Kodeksu cywilnego. W miejscu, gdzie materia stosunków prawnych regulowana jest przez obie wspomniane ustawy, w świetle zasady *lex specialis derogat legi generali* wyższą rangę w interpretacji stosunku prawnego przyznaje się ustawie o własności lokali. Za takim stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali – zamiast przepisów Kodeksu cywilnego, przemawia również zasada *lex posterior derogat legi priori*, gdyż ustawa o własności lokali weszła w życie 26 września 1997 r., a Kodeks cywilny 1 stycznia 1965 r. Opierając się na takim wnioskowaniu, Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów w uchwale z 25 sierpnia 2017 r. przyjął, że przepisy ustawy o własności lokali stanowią *lex specialis* względem norm Kodeksu cywilnego³⁰. Na tej podstawie ustalił dalej, że prawem głównym jest prawo własności lokalu, a prawem akcesoryjnym i związany z nim jest udział w użytkowaniu wieczystym gruntu. Przyjmując treść uchwały za zasadę prawną i zachowując wnioskowanie *per analogiam*, należy uznać, że taki charakter akcesoryjny związany z prawem własności wydzielonego lokalu będą miały także udział w prawie własności części wspólnej budynku oraz udział w prawie własności nieruchomości gruntowej, na której wzniesiono budynek³¹.

Zgodnie z treścią art. 596 k.c. prawo pierwokupu powstaje w momencie, gdy ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej. W przepisie tym mowa jest o „oznaczonej rzeczy”. Rzeczami w rozumieniu Kodeksu cywilnego są tylko rzeczy materialne, a więc także część budynku, która na mocy przepisów ustawy o własności lokali stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Odrębna własność powstaje w chwili założenia księgi wieczystej i wpisu

³⁰ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17, OSNC 2017, nr 12, poz. 132, LEX nr 2340562.

³¹ Zob. postanowienie SN z 30 października 2008 r., IV CSK 234/08, LEX nr 590264; wyrok SN z 3 września 2009 r., I CSK 6/09, LEX nr 528218; wyrok SA w Warszawie z 15 marca 2013 r., VI ACa 1159/12, LEX nr 1324809.

do księgi wieczystej. Od momentu wpisu do księgi wieczystej powstaje byt prawny lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

Należy podkreślić, że w orzecznictwie sądów można wskazać niekiedy odmienną interpretację charakteru umowy przenoszącej tytuł prawny do wydzielonego lokalu przez wskazanie, że jest to w istocie umowa sprzedaży. Powyższa wykładnia stwarza ryzyko uznania przez sąd takiej czynności prawnej za nieważną na wypadek braku zastrzeżenia prawa pierwokupu uprawnionego. W tym miejscu należy przywołać wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 grudnia 2012 r., I ACa 655/12, w którym sąd wskazał, że „umowa deweloperska, do której ma zastosowanie art. 9 u.w.l., nakłada na dewelopera obowiązek wybudowania lokalu przeznaczonego dla drugiej strony umowy oraz przystąpienia do umowy przenoszącej jego własność na nabywcę, która nie musi być poprzedzona zawarciem umowy przedwstępnej, nie nakłada natomiast na dewelopera obowiązku wydania lokalu będącego jej przedmiotem. Źródłem tego rodzaju obowiązku jest umowa wyodrębnienia oraz przeniesienia własności lokalu, a więc osobna czynność prawna, do zawarcia której dochodzi w wykonaniu prawidłowo zawartej umowy deweloperskiej, taka umowa stanowi bowiem rodzaj sprzedaży w rozumieniu art. 535 k.c.”. Jak wskazano powyżej powołany wyrok Sądu Apelacyjnego został wydany jednak na podstawie stanu prawnego sprzed wejścia w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Powinno się także zwrócić uwagę na to, że zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. „rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej”. Jeśli zatem z treści aktu notarialnego przesłanego do sądu z wnioskiem o założenie księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu będzie wynikać przysługujące prawo pierwokupu, to okoliczność ta w świetle art. 599 § 2 k.c. może zostać oceniona przez sąd za wystarczającą, aby oddalić złożony wniosek.

Warto również wskazać na postanowienie Sądu Najwyższego z 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10, w którym sąd analizował kwestię prawa pierwokupu w wypadku nieruchomości wpisanej decyzją do rejestru zabytków jako otoczenie zabytków (nieruchomości, w których

znajdowały się samodzielne lokale). Sąd Najwyższy zauważył, że „odrębna własność powstaje bowiem z chwilą konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, w konsekwencji zatem udział w nieruchomości w chwili wyodrębniania lokalu podlega wszystkim tym obciążeniom, które jej dotyczą. Prawo pierwokupu jest niepodzielne, a więc obejmuje także udział w nieruchomości, a w związku z tym to obciążenie przenieszone jest na powstającą nową nieruchomość lokalową z tym udziałem związaną”.

Zaprezentowany wyżej kierunek wykładni, traktujący umowę przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu jako rodzaj umowy sprzedaży, nie wydaje się jednak przekonujący. Podzielić bowiem należy przywołane wyżej stanowisko Sądu Najwyższego, że dopiero konstytutywny wpis do księgi wieczystej materializuje prawo własności do wydzielonego lokalu. Nie dochodzi zatem do sprzedaży nieruchomości na gruncie art. 109 u.g.n., gdyż ta nieruchomość w sensie prawnym nie istnieje do momentu dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Trafnie argumentował Sąd Najwyższy, że: „Nieruchomość lokalowa jako rzecz w obrocie powstaje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Skoro zatem przedmiotem umowy jest lokal niewpisany jeszcze do księgi wieczystej, to umowa dotyczyła rzeczy przyszłej. Lokal staje się nieruchomością dopiero z chwilą wpisu jego wyodrębnienia do księgi wieczystej. Wymóg wpisania tego rodzaju nieruchomości do księgi wieczystej czyni umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu dotkniętą warunkiem prawnym (*conditio iuris*). Brak wpisu nie niweczy bowiem samej umowy w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu, ale wprowadza jedynie stan zawieszenia jej skuteczności. Tak rozumiany warunek, w przeciwieństwie do reguły płynącej z brzmienia art. 90 k.c., w razie ziszczenia się go, wywiera skutek z mocą wsteczną (*ex tunc*). Skutek taki następuje jednak dopiero w razie dokonania wpisu. Dokonanie wpisu sprawia zatem, że powstaje nowy stan faktyczny i prawny warunkujący ocenę czynności prawnych zdziałanych przez właściciela wyodrębnionego lokalu po złożeniu wniosku o wpis”³².

³² Postanowienie SN z 20 listopada 2015 r., III CSK 469/14, LEX nr 1963385.

W innym postanowieniu Sąd Najwyższy argumentował, że „wskutek powstania odrębnej własności lokalu powstaje równocześnie jej przedmiot, nowa rzecz – nieruchomość lokalowa. Wpis do księgi wieczystej powstającej odrębnej własności lokalu tworzy nie tylko nowy stan prawny, ale również stan faktyczny. Powstaje nowy przedmiot majątkowy. Choć samodzielny lokal mieszkalny jest jedynie konstrukcją normatywną i faktycznie, w potocznym tego słowa znaczeniu, nie jest rzeczą, to jednak z mocy fikcji prawej należy go traktować jak rzecz (przedmiot materialny). W tym sensie wpis do księgi wieczystej nie tylko kreuje nowe prawo rzeczowe (własność lokalu), lecz także jego przedmiot (nieruchomość lokalową)”³³. Zgodnie zatem z dyspozycją art. 7 ust. 2 *in fine* u.w.l. do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej³⁴.

Przeniesienie tytułu prawnego do wydzielonego lokalu jest niczym innym jak elementem realizacji zobowiązania podjętego uprzednio w umowie deweloperskiej i nie jest tożsame z powstaniem prawa własności wydzielonego lokalu. Skoro zatem umowa ta sama w sobie nie kreuje prawa własności, a jedynie daje podstawę do ustalenia tego prawa przez wpis do księgi wieczystej, to należy uznać, że jej przedmiotem nie jest w ogóle nieruchomość. W razie uznania przez sąd umowy wyodrębniającej i przenoszącej tytuł prawny do wydzielonego lokalu za umowę sprzedaży, argumentem przemawiającym za nieobjęciem tej umowy prawem pierwokupu nieruchomości jest jej przedmiot, którym nie jest prawo własności nieruchomości, gdyż ono jeszcze nie powstało, dopóki nie dokonano (konstytutywnego) wpisu w księdze wieczystej.

Należy również zwrócić uwagę na to, że literalna wykładnia art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b u.g.n. wskazuje, że przedmiotem prawa pierwokupu jest prawo własności nieruchomości, które jest przenoszone umową sprzedaży. Ponieważ prawo pierwokupu może być realizowane tylko wtedy, gdy zmianę stanu prawnego zainicjuje osoba zobowiązana z tego prawa, to instytucja ta nie wpisuje się w zbiór instrumentów wywłaszczeniowych

³³ Postanowienie SN z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 432/11, LEX nr 1162658.

³⁴ Zob. T. Barański [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2019, art. 7; M. Berek, J. Pisuliński, *Własność lokali*, art. 2 [w:] *Prawo rzeczowe*, t. 3, red. E. Gniewek, Warszawa 2020; wyrok SN z 22 maja 2002 r., I CKN 237/00, LEX nr 55084.

i nie stosuje się do niej standardów konstytucyjnych odnoszących się do przymusowej nacjonalizacji lub komunalizacji przedmiotu własności prywatnej. Przyjmuje się za to, że prawo pierwokupu stanowi formę ograniczenia prawa własności, gdyż ogranicza zakres uprawnień właściciela do rozporządzania rzeczą (*ius disponendi*).

W tym kontekście należy ponownie przywołać, że art. 21 Konstytucji RP stanowi, iż Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Zabezpiecza zatem wolność własności (wolność majątkową) rozumianą jako sfera chroniona w zakresie dysponowania przedmiotami majątkowymi. Natomiast zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona „tylko w drodze ustawy” oraz „tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”, a ingerencja ustawodawcy w prawo własności jest możliwa z jednoczesnym poszanowaniem warunków określonych w klauzuli limitacyjnej zawartej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Uwzględniając powyższą argumentację, należy stwierdzić, że nie jest uprawniona wykładnia rozszerzająca art. 109 ust. 1 pkt 4a w ten sposób, że dotyczy on każdej umowy, która prowadzi finalnie do przeniesienia własności nieruchomości, w szczególności umowy niebędącej umową sprzedaży, lecz umową przenoszącą uprawnienie do ustalenia prawa własności rzeczy, uzyskującej swój byt przez konstytucyjny wpis do księgi wieczystej. W umowie sprzedaży (art. 535 k.c.) sprzedający zobowiązuje się przenieść własność rzeczy na kupującego.

Inaczej mówiąc, istnieje zasadnicza dystynkcja między umową sprzedaży a umową wyodrębniającą i przenoszącą tytuł prawny do wydzielonego lokalu. W tym wypadku należy przyjąć, że przepisy ograniczające konstytucyjne prawa i wolności powinny być interpretowane zgodnie z wykładnią językową (zwłaszcza że w analizowanym stanie prawnym jest ona zgodna również z wykładnią aksjologiczną, tj. konstytucyjną i celowościową), a wykładnię rozszerzającą powinno się uznać w takim wypadku za nielegalną.

W świetle przedstawionej argumentacji zgodny z obowiązującymi przepisami prawa jest pogląd, wedle którego nie ma przesłanek do ujawnienia prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4a u.g.n. w umowie wyodrębniającej i przenoszącej tytuł prawny do nowo

wydzielonego lokalu. Do analogicznego wniosku uprawnia analiza zakresu podmiotowego umowy sprzedaży, do której odwołuje się ustawodawca w przywołanych przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 535 k.c. sprzedawca na podstawie umowy sprzedaży zobowiązuje się do przeniesienia na kupującego własności rzeczy i wydać mu ją, a zatem stroną umowy sprzedaży jest kupujący. Tymczasem w świetle postanowień art. 5 pkt 6 u.d. ustawodawca jako stronę umowy deweloperskiej wskazuje dewelopera oraz nabywcę. Istotna dystynkcja językowa między nabywcą a kupującym oraz między deweloperem a sprzedawcą stanowi przesłankę uzasadniającą twierdzenie, że umowa przenosząca tytuł prawny do wydzielonego lokalu na nabywcę nie jest umową sprzedaży³⁵.

Poprawność powyższego wyводу potwierdza praktyka obrotu nieruchomościami, które objęte są prawem pierwokupu w związku z ich położeniem na obszarze rewitalizacji i w specjalnej strefie rewitalizacji miasta Łodzi. Podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi w roku 2016 wraz z ustanowieniem prawa pierwokupu nie spowodowało wprowadzania przez notariuszy postanowień związanych z prawem pierwokupu wynikającym z art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b u.g.n. w umowach zawieranych w wykonywaniu umów deweloperskich.

PODSUMOWANIE

W świetle powyższej argumentacji należy przyjąć, że będzie zgodne z przepisami prawa ograniczenie prawa pierwokupu nieruchomości w uchwale organu samorządu terytorialnego w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w ten sposób, że prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze

³⁵ Prawo pierwokupu jest aktualne tylko w stosunku do umów sprzedaży nieruchomości, nie zaś w stosunku do innych czynności rozporządzających (zamiana, darowizna, wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki), zob. Z. Marmaj [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. G. Bieniek, wyd. 4, Warszawa 2010, art. 109; E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, Warszawa 2023, art. 109, LEX (dostęp 2 kwietnia 2023 r.).

rewitalizacji zostanie ograniczone do mniejszego zbioru. Zdefiniowanie tego zbioru może zostać dokonane w sposób pozytywny – przez ustalenie zamkniętego katalogu tych nieruchomości bądź w sposób negatywny – przez wskazanie zbiorów nieruchomości, których prawo pierwokupu nie dotyczy. Istotne jest, aby nieruchomości objęte prawem pierwokupu posiadały cechy, które pozwolą uznać, że ustalone prawo pierwokupu realizuje cel ustawy rewitalizacyjnej.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego utrwalona jest zasada prymatu wykładni ustaw zgodnej z Konstytucją RP. W orzeczeniu z 15 lipca 1996 r. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „interpretacja przepisów ustawowych musi być zawsze dokonana przy zastosowaniu techniki wykładni ustawy w zgodzie z Konstytucją”³⁶. W wyroku z 5 stycznia 1999 r. Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „zastosowaniu techniki wykładni ustawy w zgodzie z Konstytucją należy przyznać pierwszeństwo, bo koresponduje ono z domniemaniem konstytucyjności ustaw”³⁷. W podobnym tonie wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 28 kwietnia 1999 r.³⁸ oraz w wyroku z 10 lipca 2000 r.³⁹. Trybunał Konstytucyjny zajmuje zatem stanowisko, że w sytuacji gdy możliwe będzie przyjęcie kilku różnych wykładni ustawy, prymat zyskuje wykładnia najlepiej odpowiadająca przepisom ustawy zasadniczej. W tym świetle postulat legalności przedmiotowego ograniczenia prawa pierwokupu nieruchomości w uchwale organu samorządu terytorialnego w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zyskuje dodatkowo na aktualności.

Przenosząc zaś doniosłość uchwały ustalającej prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na grunt czynności notarialnych, należy uznać, że akt ten pozostaje irrelevantny w odniesieniu do umowy deweloperskiej, o jakiej mowa w ustawie deweloperskiej, jak też umowy wyodrębnienia i przeniesienia tytułu prawnego do lokalu w wykonaniu postanowień umowy deweloperskiej. Tym samym nie ma

³⁶ Orzeczenie TK z 15 lipca 1996 r., K 5/96, OTK 1996, nr 4, poz. 30.

³⁷ Wyrok TK z 5 stycznia 1999 r., K 27/98, OTK 1999, nr 1, poz. 1.

³⁸ Wyrok TK z 28 kwietnia 1999 r., K 3/99, OTK 1999, nr 4, poz. 73.

³⁹ Wyrok TK z 10 lipca 2000 r., SK 12/99, OTK 2000, nr 5, poz. 143.

podstaw, aby notariusze zastrzegali warunek skorzystania z prawa pierwokupu wynikającego z treści art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b u.g.n w wyżej wymienionych umowach.

***Maksymilian Cherka** – radca prawny, doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa i Postępowania Administracyjnego na Wydziale Prawa i Administracji UW, partner w kancelarii Cherka i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p.; ORCID: 0000-0002-1300-3660.*

***Katarzyna Mitelsztedt-Hakenberg** – adwokat, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz Instytutu Nauk Politycznych i Stosunków Międzynarodowych UJ, partner w kancelarii Cherka i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p.; ORCID: 0009-0005-7034-4225.*

***Maciej Lech Marcinkowski** – prawnik w kancelarii Cherka i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni sp.p., absolwent Wydziału Prawa SWPS Uniwersytetu Humanistycznospołecznego w Warszawie oraz Wydziału Zarządzania UŁ, doktorant; ORCID: 0000-0001-9389-7248.*

BRAK JEDNOLITEGO SYSTEMU INFORMACJI URZĘDOWEJ W PRZEDMIOCIE OBOWIĄZYWANIA WIĄŻĄCYCH POLSKĘ UMÓW MIĘDZYNARODOWYCH – KONSEKWENCJE DOTYCZĄCE OBROTU NOTARIALNEGO Z MONGOLIĄ, FRANCJĄ I AUSTRIĄ

PAWEŁ CZUBIK

Tytułowa kwestia zarysowana w niniejszej refleksji znana jest każdemu prawnikowi, który w praktyce zmuszony był stosować normy umów międzynarodowych. O ile w teorii sprawa może nie wyglądać na problematyczną, o tyle w praktyce budzi duże wątpliwości. Specyficzna luka systemowa może wieść do nieprawidłowego sposobu zastosowania prawa, tj. zastosowania norm nieobowiązujących w danym stanie faktycznym (przez niezastosowanie postanowień właściwej umowy międzynarodowej i zastosowanie norm prawa krajowego) lub zastosowania nieobowiązującej umowy międzynarodowej (zamiast innej, właściwej umowy lub norm prawa krajowego). I nie chodzi tylko o szczególnie poważny problem związany z ustaleniem zakresu podmiotowego obowiązywania umów wielostronnych, widoczny w wypadku każdej cieszącej się popularnością państw-stron umowy, ani też o fakt, że polski prawnik często nie dysponuje informacjami na temat rzeczywistego zakresu obowiązywania takich umów w związku m.in. z polityką składania i wycofywania zastrzeżeń i sprzeciwów do traktatów, lecz także o kwestię podstawową – obowiązywania umów dwustronnych. Pół biedy, gdyby sprawa ta dotyczyła zagadnienia o niewielkim wpływie na obywatela czy organy państwa, natomiast niekiedy brak informacji dotyczy spraw o znaczeniu w tym zakresie priorytetowym.

Istotną wadą, która bez wątpienia czyni bezużytecznym polski system publikacji aktów prawa międzynarodowego, jest fakt, że wszelkie informacje odnoszące się do danego traktatu pojawiają się w urzędowych publikatorach Rzeczypospolitej Polskiej właściwie jedynie raz w czasie całego okresu ich obowiązywania. Otóż po ratyfikacji danego traktatu przez RP umieszczane jest w Dzienniku Ustaw oświadczenie rządowe zawierające *dossier* odnoszące się do obowiązywania tego traktatu. Zawiera ono informacje na temat stron tego traktatu, dotychczasowej historii akcesji do niego wraz z zastrzeżeniami oraz sprzeciwami do zastrzeżeń, sprzeciwów do dotychczasowych akcesji oraz innych oświadczeń wpływających na jego obowiązywanie¹.

Późniejsze akcesje do danego traktatu, zastrzeżenia i sprzeciwy, wycofania dotychczasowych zastrzeżeń lub sprzeciwów nie są już przedmiotem jakiegokolwiek promulgacji, choć zmiany te oczywiście mogą oddziaływać na praktykę stosowania danego traktatu przez Rzeczpospolitą Polską, wywołując konkretne skutki dla obywateli i obowiązki stosujących wprost prawo międzynarodowe organów uczestniczących w obrocie prawnym z zagranicą (w tym notariuszy i sądów)². Informacje w tym zakresie mogą być pozyskane ze źródeł nieoficjalnych³.

Sugerowana powyżej kwestia umów wielostronnych jest niestety tylko częścią problemu, z jakim może się borykać obrót cywilnoprawny, w tym ten realizowany z udziałem notariusza. O wiele bardziej poważna

¹ Zob. np. Oświadczenie rządowe z dnia 11 sierpnia 2005 r. uzupełniające oświadczenie rządowe z dnia 27 kwietnia 2005 r. w sprawie mocy obowiązującej Konwencji znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzonej w Hadze dnia 5 października 1961 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 252, poz. 2122).

² Paradoksalnie w przypadku umowy, o której mowa powyżej, doskonale rozpoznawanej w obrocie notarialnym wszystkie istotne zmiany odnoszące się do praktyki RP wynikały z akcesji nowych państw i ze sprzeciwów RP do akcesji nowych państw. Od czasu akcesji RP w 2005 r. do konwencji przystąpiło prawie pół setki państw, a Polska złożyła trzy sprzeciwy do akcesji (Burundi, Kosowa i Pakistanu). Ze sprzeciwów tych wynika skutek kwalifikowany, tzn. niestosowanie konwencji w relacjach Polski ze wspomnianymi państwami. Opierając swoją wiedzę na urzędowych publikatorach RP, nie uzyska się informacji o zakresie bieżącego zastosowania konwencji ani o polityce traktatowej RP w tym zakresie.

³ Np. w efekcie poszukiwań na stronach internetowych Konferencji Haskiej Prawa Prywatnego Międzynarodowego (www.hcch.net). Strona ta zawiera wykaz stron konwencji zawartych pod auspicjami tej organizacji międzynarodowej wraz z wszelkimi informacjami dotyczącymi stron, akcesji, sprzeciwów kwalifikowanych, zastrzeżeń i innych oświadczeń mających wpływ na zakres zastosowania danego traktatu wielostronnego.

jest kwestia braku informacji w przedmiocie wygaśnięcia niektórych umów dwustronnych lub też błędnych informacji podawanych na stronach internetowych administrowanych przez MSZ czy sejm. Niekiedy zdarza się także, że informacje o nieobowiązaniu umowy w całości wynikają z prostej pomyłki urzędniczej. W efekcie stan prawny ogłoszony na stronach internetowych nie ma nic wspólnego ze stanem rzeczywistym.

Pierwszy przypadek wart wspomnienia dotyczy umów o pomocy prawnej zawartych z Mongolią. Obowiązanie Umowy między Polską Rzeczpospolitą Ludową a Mongolską Republiką Ludową o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych i karnych, podpisanej w Warszawie dnia 14 września 1971 r.⁴ było przez dłuższy czas kwestią problematyczną. 17 lat później został zawarty kolejny traktat z Mongolią, tj. Umowa między Rzeczpospolitą Polską a Mongolią o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych, pracowniczych i karnych, sporządzona w Warszawie dnia 19 października 1998 r.⁵, która w art. 88 wskazała, że „nie narusza zobowiązań wynikających z innych umów obowiązujących jedną lub obie Umawiające się Strony” i nie odniosła się do losu umowy z 1971 r. Zakres przedmiotowy tych umów był podobny, ale nie identyczny. Umowa z 1971 r. miała szerszy zakres regulacji – zawierała oprócz materii procesowej również materię kolizyjną (wprowadzała właściwość prawa *rei sitae* w stosunku do pełnomocnictw, prawo właściwe dla stosunków majątkowych małżeńskich, prawo właściwe dla spadków itp.), podczas gdy umowa z 1998 r. obejmowała tylko kwestie procesowe (m.in. wspomniany wyżej wymóg legalizacji). Z punktu widzenia prawa traktatów brak jakichkolwiek decyzji wynikających z treści umowy z 1998 r. w przedmiocie obowiązywania umowy z 1971 r. skutkować powinien stanem rzeczy, w którym stosuje się umowę z 1998 r. w całości oraz umowę z 1971 r. w części niesprzecznej z umową z 1998 r., tj. w zakresie nieuregulowanym w umowie z 1998 r., czyli w części kolizyjnej.

⁴ Dz.U. z 1972 r. Nr 36, poz. 244, dalej: umowa z 1971 r.

⁵ Dz.U. z 2003 r. Nr 43, poz. 370, dalej: umowa z 1998 r.

W archiwum traktatowym MSZ⁶ przez wiele lat figurowały dane o obowiązywaniu obu umów. Na stronach sejmowych⁷ przez lata znajdowała się informacja, że umowę z 1971 r. stosuje się w zakresie nieuregulowanym w umowie z 1998 r. Obecnie na obu tych stronach internetowych jest wzmianka o nieobowiązywaniu umowy z 1971 r. w całości (pojawiała się ona w 2022 r.).

Jak udało się ustalić w MSZ RP⁸ umowa z 1971 r. nie została wypowiedziana, tylko zastąpiona umową z 1998 r. Zostało to bowiem uregulowane w Porozumieniu sporządzonym dnia 8 listopada 1995 r. w Warszawie pomiędzy Rządem RP a Rządem Mongolii w sprawie obowiązywania umów zawartych między Polską a Mongolią w latach 1954–1994, a dokładnie w załączniku nr 2 do tego porozumienia, który wymieniał umowy mające zostać zastąpione nowymi umowami. Wyraźnie przewidziano w nim zastąpienie w całości umowy z 1971 r. nową umową o pomocy prawnej z chwilą jej zawarcia i wejścia w życie (co stało się 4 stycznia 2003 r.). Porozumienie polsko-mongolskie z 8 listopada 1995 r. nie zostało opublikowane ani ogłoszone w systemach informacji traktatowej, co prowadziło do zarysowanych wątpliwości. Tym samym należy stwierdzić, że umowa z Mongolią z 1971 r. już z perspektywy polskiego MSZ nie obowiązuje (choć wątpliwości może budzić brak urzędowego promulgowania tej informacji, mimo że umowa ta miała charakter powszechnie obowiązujący i teoretycznie oddziaływała na prawa i obowiązki obywateli). Na szczęście omówiony problem powstał w wypadku państwa, z którym nie ma rzeczywistego obrotu prawnego. Należy jednak pamiętać, że obecnie obowiązuje jedynie umowa z Mongolią o pomocy prawnej z 1998 r. Oznacza to, że jedyną istotną regulacją z perspektywy notarialnej wiążącą się z polsko-mongolskim obrotem prawnym jest pełne zniesienie wymogu legalizacji wynikające z art. 13 umowy z 1998 r.⁹ Nie mają już natomiast znaczenia przewidziane w przepisach wygasłej

⁶ Internetowa Baza Traktatowa (IBT) MSZ RP (<https://traktaty.msz.gov.pl>).

⁷ Chodzi o ISAP – Internetowy System Aktów Prawnych (<https://isap.sejm.gov.pl>).

⁸ Autor serdecznie dziękuje Panu Dyrektorowi Juliuszowi Juchniewiczowi z Departamentu Prawno-Traktatowego MSZ RP za pomoc w ustaleniach w analizowanym zakresie oraz korektę informacji zawartych w IBT MSZ RP.

⁹ Zob. art. 16 umowy z 1971 r.

umowy z 1971 r. regulacje kolizyjnoprawne, np. dotyczące ustrojów majątkowych małżeńskich (art. 25 umowy z 1971 r.), spraw spadkowych (art. 41–43 umowy z 1971 r.) czy formy wynikającej z prawa *rei sitae* w wypadku czynności dotyczących nieruchomości (art. 38 ust. 2 umowy z 1971 r.). W tym zakresie stosuje się postanowienia Ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe¹⁰ (odnośnie do stosunków majątkowych małżeńskich czy formy czynności) lub europejskiego rozporządzenia spadkowego nr 650/2012¹¹ (odnośnie do kwestii spadkowych). Wobec braku formalnego ogłoszenia umowy porządkującej traktatową materię procesową i kolizyjną z Mongolią trudno traktować jako błąd oparcie rozstrzygnięcia przez notariusza na postanowieniach umowy z 1971 r. W takich sytuacjach ewentualne konsekwencje nieobowiązywania umowy z powodu braku promulgacji w tym zakresie powinny obciążać Skarb Państwa.

Innego rodzaju problem dotyczył Umowy między Polską Rzeczpospolitą Ludową a Republiką Francuską o prawie właściwym, jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń w zakresie prawa osobowego i rodzinnego, sporządzonej w Warszawie dnia 5 kwietnia 1967 r.¹². W 2023 r. pojawiła się na stronach internetowych Archiwum Traktatowego MSZ informacja o nieobowiązywaniu umowy, która jednocześnie została opublikowana w Internetowym Systemie Aktów Prawnych Sejmu RP. Natomiast internetowe, komercyjne bazy aktów prawnych (np. System Informacji Prawnej LEX wydawany przez Wolters Kluwer Polska) wskazywały na obowiązywanie tej umowy. Podjęte przez autora w MSZ starania o ustalenie rzeczywistego zakresu stosowania wspomnianego traktatu doprowadziły do wykrycia omyłkowego wpisu dotyczącego nieobowiązywania umowy z Francją. Wpis został sprostowany w Internetowej

¹⁰ Tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1792

¹¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz.Urz. UE z dnia 27 lipca 2012 r., L 201, s. 107–134, ze zm.).

¹² Dz.U. z 1969 r. Nr 4, poz. 22.

Bazie Traktatowej MSZ. Uregulowania konwencji z Lugano¹³ dotyczące wygaśnięcia innych podstaw jurysdykcyjnych w zakresie objętym tą konwencją mylnie potraktowano jako przesądzające o nieobowiązaniu umowy polsko-francuskiej. Tymczasem w najistotniejszej z perspektywy notariatu kwestii, czyli ustalenia prawa właściwego dla stosunków majątkowych małżeńskich (art. 5 i 6), umowa ta nadal obowiązuje¹⁴. Należy mieć nadzieję, że krótkotrwała informacja dotycząca jej rzekomego nieobowiązania, która pojawiła się w 2023 r. na stronach IBT MSZ, nie doprowadziła do rozstrzygnięć notarialnych w polsko-francuskich sprawach majątkowych małżeńskich z powołaniem się na nieobowiązujące w tych relacjach postanowienia Ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe.

Zbliżona kwestia, choć mająca odmienną genezę, powstała w odniesieniu do obowiązywania Umowy między Polską Rzeczpospolitą Ludową a Republiką Austrii o wzajemnych stosunkach w sprawach z zakresu prawa cywilnego oraz o dokumentach, podpisanej w Wiedniu dnia 11 grudnia 1963 r.¹⁵. W bazie sejmowej ISAP przedstawiono umowę jako wygasłą z powołaniem się na IBT MSZ. Tymczasem w IBT MSZ figuruje jedynie informacja o wygaśnięciu protokołu dodatkowego do tej umowy (podpisanego z tą samą datą i znajdującego się pod tym samym numerem i pozycją Dziennika Ustaw). Natomiast status aktu prawnego określono jako obowiązujący. Wszystkie komercyjne systemy informacji prawnej również wskazywały tę umowę jako obowiązującą. Umowa z Austrią jest bardzo istotna z perspektywy obrotu cywilnoprawnego obywateli RP (małżeństwa mieszane, uznanie dokumentów z Austrii bez legalizacji). Protokół do umowy dotyczył kwestii ubezpieczeniowych i w zasadzie tracił swój sens z chwilą zmian ustrojowych w Polsce w 1989 r., dlatego jego wygaśnięcie było oczywiste. Błąd

¹³ Konwencja o jurysdykcji, uznawaniu oraz wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych, sporządzona w Lugano w dniu 30 października 2007 r. (Dz.Urz. UE z dnia 21 grudnia 2007 r., L 339, s. 3–41).

¹⁴ A należy pamiętać, że rozwiązania przewidziane w tej umowie są nietypowe i stosowanie polskiej ustawy Prawo prywatne międzynarodowe w stanie faktycznym nią objętym wiodłoby często do odmiennego rozwiązania.

¹⁵ Dz.U. z 1974 r. Nr 6, poz. 33, dalej: umowa o pomocy prawnej z Austrią.

sejmowej wyszukiwarki aktów prawnych polegał na prostym przyjęciu, że wygaś cały akt prawny (tzn. zarówno umowa, jak i protokół dodatkowy do niej; na marginesie były one promulgowane łącznie, pod tym samą pozycją w Dzienniku Ustaw), gdy tymczasem dotyczyło to jedynie protokołu dodatkowego do umowy (pozostającego po transformacji ustrojowej bez znaczenia dla obrotu prawnego RP, a w szczególności obrotu notarialnego). Sama umowa o pomocy prawnej z Austrią natomiast nadal obowiązuje i przewiduje szczególne przepisy kolizyjne dotyczące stosunków majątkowych małżeńskich (art. 25 i 26)¹⁶ oraz uświęcone tradycją¹⁷ przepisy dotyczące pełnego zniesienia wymogu legalizacji w stosunkach wzajemnych (art. 56). Natomiast w obrocie wzajemnym nie są stosowane normy kolizyjne dotyczące spraw spadkowych (art. 39 ust. 2, art. 40 ust. 4), co wynika jednakże z treści art. 75 rozporządzenia spadkowego nr 650/2012.

In fine należy zalecić notariuszom szczególną ostrożność przy korzystaniu z bazy aktów prawnych Kancelarii Sejmu ISAP, jeżeli chodzi o ustalanie kwestii obowiązywania umów międzynarodowych. Zdecydowanie pewniejszym źródłem jest Internetowa Baza Traktatowa MSZ. Bazę tę podzielono na sześć merytorycznych części – traktaty wielostronne – odpowiednio obowiązujące i wygasłe oraz w analogicznym układzie traktaty dwustronne oraz umowy Unii Europejskiej. Umieszczenie traktatu w części traktatów obowiązujących – przy jednoczesnym braku informacji na jego temat w części traktatów wygasłych – daje względną pewność takiego stanu rzeczy. Oczywiście mogą się zdarzać błędy (jak we wspomnianym wypadku umowy z Francją), ale są one rzadkie¹⁸.

¹⁶ Zob. P. Czubik, *Kształtowanie ustrojów majątkowych małżeńskich z elementem transgranicznym w polskim akcie notarialnym*, Kraków 2020, s. 37–39.

¹⁷ Z Austrią RP miała w dwudziestolecie międzywojennym zawartą jedną z pierwszych (i w sumie w okresie tym nielicznych) umów o pomocy prawnej. Zob. art. 48–55 Umowy między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Austriacką w przedmiocie wzajemnego obrotu prawnego, podpisanej w Wiedniu w dniu 19 marca 1924 r. (Dz.U. z 1926 r. Nr 84, poz. 467).

¹⁸ MSZ zastrzega przy tym, że „zamieszczenie w IBT umów międzynarodowych nie stanowi ich ogłoszenia w dzienniku urzędowym w rozumieniu Ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. o umowach międzynarodowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 127) i pełni wyłącznie rolę informacyjną i pomocniczą”.

Stanem idealnym byłoby ogłaszanie w Dzienniku Ustaw wszelkich zmian odnoszących się do obowiązywania wiążących Rzeczpospolitą Polską traktatów. Na razie jednak stanowi to zasadniczo¹⁹ postulat *de lege ferenda*.

Paweł Czubik – profesor doktor habilitowany nauk prawnych, kierownik 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; ORCID: 0000-0003-0268-8665.

¹⁹ Co prawda, zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy, o której mowa w przypisie powyżej: „Oświadczenie rządowe o utracie mocy obowiązującej umowy międzynarodowej ogłasza się w trybie, w jakim została ogłoszona umowa międzynarodowa”. W okresie poprzedzającym nowelizację z 2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 109) nie było procedury ogłaszania utraty mocy obowiązującej – mowa była tylko o wypowiedzeniu umowy. Jeśli umowa wygasła z jakiegokolwiek innego powodu niż wypowiedzenie, np. została uchylona przez postanowienia innej umowy (np. następcej) albo kwestia utraty obowiązywania umowy została ustalona w porozumieniu dotyczącym sukcesji – to nie istniały mechanizmy proceduralne pozwalające kwestię tę oficjalnie ogłosić. Dlatego też sporadycznie ogłaszany jest obecnie fakt nieobowiązywania jakiejś dawno wygasłej umowy (wygasłej nie tylko przed 2019 r., ale nawet przed wejściem w życie przedmiotowej ustawy). Postanowienia ustawowe nie rozwiązują problemu informacji o aktywności innych państw mających wpływ na zakres zobowiązań traktatowych RP, jak np. kwestie akcesji innych państw do umów lub sprzeciwów do tych akcesji.

ZNACZENIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI

KATARZYNA NOWAK

WPROWADZENIE

W ostatnich latach coraz częściej przy dokumentowaniu czynności prawnych, których przedmiotem jest obrót nieruchomościami, stajemy przed problemem dotyczącym ustalenia, czy dana nieruchomość ma zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Czynność prawna, której przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości nieposiadającej zapewnionego dostępu do drogi publicznej, jest czynnością ważną oraz wywołującą właściwe dla niej skutki prawne (z pewnym wyjątkiem). Jednak samo posiadanie przez nieruchomość dostępu do drogi publicznej bądź brak takiego dostępu może powodować różnego rodzaju konsekwencje, m.in. wpływać na sytuację, w jakiej znajdzie się przyszły właściciel lub użytkownik wieczysty danej nieruchomości. Istnieją także okoliczności powodujące, że brak zapewnionego dostępu do drogi publicznej skutkować będzie nieważnością czynności prawnej, na mocy której nastąpi przeniesienie własności takiej nieruchomości. Ponadto brak zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej w każdej sytuacji wpływać będzie na wiele różnych aspektów, takich jak: wartość danej nieruchomości czy też możliwość jej przyszłego zagospodarowania w sposób zgodny z jej przeznaczeniem wynikającym z obowiązującego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ewentualna przyszła zabudowa lub jej brak).

NIEWAŻNOŚĆ CZYNNOŚCI PRAWNEJ DOKUMENTUJĄCEJ PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, KTÓRA NIE POSIADA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Sąd Najwyższy, rozpoznając sprawę w przedmiocie zażalenia na postanowienie notariusza o odmowie dokonania czynności notarialnej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej zagadnienia prawnego przedstawionego przez sąd okręgowy, podjął 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09¹ uchwałę, zgodnie z którą jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziałów w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest nieważna (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 99 i art. 93 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²).

Powyższa uchwała zapadła na podstawie analizy m.in. przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³, w której wyrażono generalną zasadę, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (art. 93 ust. 3). Wprowadzając tę zasadę, ustawodawca zadbał o ochronę zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej przez uniemożliwienie dokonywania takiego podziału nieruchomości, w wyniku którego mogłyby powstać nowe nieruchomości (działki gruntu) nieposiadające dostępu do drogi publicznej.

W kolejnym zdaniu powołanego powyżej art. 93 ust. 3 u.g.n. ustawodawca wskazał, co należy również uważać za zapewnienie dostępu do drogi publicznej, a jest to:

¹ OSNC 2010, nr 2, poz. 20

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

³ Dz.U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 ze zm., dalej: u.g.n.

1. Wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze wewnętrznej odpowiednich służebności dla działek gruntu, które powstały w wyniku podziału geodezyjnego;

2. Ustanowienie innych służebności drogowych dla działek gruntu, które powstały w wyniku podziału geodezyjnego, w wypadku gdy wydzielenie drogi wewnętrznej w sposób, o którym mowa w pkt 1 powyżej nie jest możliwe;

3. Sprzedaż wraz z działką gruntu, która powstała w wyniku podziału geodezyjnego, udziału w wydzielonej drodze wewnętrznej.

Ustawodawca wprowadził także wyjątek od opisanej powyżej generalnej zasady i w art. 99 u.g.n. wskazał, że jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3 tej ustawy, to podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione.

Powołany powyżej art. 99 u.g.n. powinien być analizowany w ścisłym połączeniu z wyrażoną w art. 93 generalną zasadą uniemożliwiającą dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości bez zapewnienia nowo powstałym działkom dostępu do drogi publicznej. Treść art. 99 u.g.n. wskazuje, że ustawodawca z jednej strony dopuszcza (w drodze wyjątku) dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości, w wyniku którego powstaną nowe działki gruntu nieposiadające dostępu do drogi publicznej, z drugiej jednak strony wprowadza ochronę zapewnienia takim działkom dostępu do drogi publicznej. Warunkiem takiego podziału nieruchomości jest to, że przy dokonywaniu zbycia wydzielonych działek gruntu (nieposiadających dostępu do drogi publicznej) zostaną ustanowione dla tych działek właściwe służebności, które zapewnią im dostęp do drogi publicznej.

Wyżej opisany warunek nie powoduje zawieszenia skuteczności decyzji zatwierdzającej podział geodezyjny do czasu jego spełnienia. Decyzja administracyjna zatwierdzająca podział nieruchomości, a wydana pod warunkiem ustanowienia odpowiednich służebności, wywołuje właściwe dla niej skutki prawne w momencie, w którym stanie się ostateczna i na jej podstawie możliwe jest ujawnienie podziału geodezyjnego nieruchomości w ewidencji gruntów oraz we właściwej księdze wieczystej.

Ujawnienie podziału geodezyjnego nieruchomości możliwe jest także w chwili, w której warunek wskazany w treści ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości nie zostanie jeszcze spełniony.

W związku z tym, że warunek wskazany w treści decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości nie powoduje zawieszenia jej skuteczności, to należy go traktować jako normę adresowaną do właściciela nieruchomości podlegającej podziałowi. W wyniku podziału geodezyjnego dotychczasowej nieruchomości staje się on właścicielem nowo powstałych działek gruntu, które w chwili zatwierdzenia podziału geodezyjnego nieruchomości jeszcze nie posiadają zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Dopiero w wypadku dokonywania czynności prawnej polegającej na zbyciu działki powstałej w wyniku podziału geodezyjnego, a nieposiadającej dostępu do drogi publicznej, należy spełnić warunek wskazany w treści decyzji podziałowej polegający na ustanowieniu odpowiednich służebności.

W wyroku z 10 września 2014 r., II SA/Go 488/14⁴ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim wskazał, że ustawodawca przyjmuje, iż wydzielone bez dostępu do drogi publicznej działki gruntu mogą istnieć dopóty, dopóki będą pozostawały własnością dotychczasowego właściciela albo zostaną zbyte na odrębną własność z jednoczesnym zapewnieniem od chwili zbycia dostępu do drogi publicznej w sposób przewidziany w art. 99 u.g.n.

Należy także zaznaczyć, że zgodnie art. 99 u.g.n. za spełnienie warunku polegającego na ustanowieniu odpowiednich służebności uważa się również sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Jednak aby dokładnie przeanalizować zarówno omówioną wyżej zasadę wyrażoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i wyjątek od niej, a także rozważyć konsekwencje związane z dokonaniem czynności prawnej polegającej na przeniesieniu własności nieruchomości, która nie posiada dostępu do drogi publicznej, należy odpowiedzieć na następujące pytania: kiedy i w jakim celu nieruchomość powinna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej? Czym jest droga publiczna?

⁴ Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 10 września 2014 r., II SA/Go 488/14, LEX nr 1513359.

Na czym polega dostęp do drogi publicznej? Jakie warunki muszą zostać spełnione, aby można było mówić o zapewnieniu nieruchomości odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz co można zrobić, gdy dana nieruchomość nie posiada zapewnionego dostępu do drogi publicznej?

KIEDY NIEZBĘDNE JEST POSIADANIE PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ?

Nieruchomość musi posiadać zapewniony dostęp do drogi publicznej, jeśli ma zostać zabudowana, co wynika z:

1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁵, w której:

a) zamieszczono definicję działki budowlanej, zgodnie z którą działką budowlaną jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której – wskazane w tym przepisie – cechy, w tym dostęp do drogi publicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

b) wskazano, jakie warunki muszą zostać spełnione, aby możliwe było wydanie decyzji o warunkach zabudowy (m.in. teren ma mieć dostęp do drogi publicznej);

2. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶, w której:

a) wskazano, że obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając szereg wskazanych wymogów, w tym dostęp do drogi publicznej;

b) zapisano, że projekt budowlany ma zawierać m.in. oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

⁵ Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm., dalej: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

⁶ Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 ze zm., dalej: Prawo budowlane.

Warto zwrócić uwagę na to, że inwestor – chcąc uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę – musi już na etapie składania wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wykazać, że nieruchomość, która ma być objęta decyzją o pozwoleniu na budowę, posiada dostęp do drogi publicznej. W wyroku z 9 czerwca 2009 r., II SA/Lu 219/09⁷ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie wskazał, że jeżeli działka przeznaczona pod inwestycję nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a istniejący dostęp pośredni do tej drogi nie odpowiada wymogom prawa, niemożliwe jest udzielenie inwestorowi pozwolenia na budowę. W tym samym wyroku sąd wskazał także, że dostęp do drogi publicznej musi zostać przez inwestora wykazany oraz że niewystarczające w tym zakresie są same twierdzenia inwestora o istnieniu takiego dostępu. Natomiast w wyroku z 3 września 2020 r., II SA/GI 13/20⁸ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach zwrócił uwagę na fakt, że wymóg dostępu do drogi publicznej określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się generalnie do przedsięwzięć wymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy niezależnie od tego, czy polegają one na budowie nowego obiektu, jego przebudowie czy też legalizacji samowolnie wykonanych robót budowlanych. Nie ma też znaczenia to, że pierwotnie teren miał dostęp do drogi publicznej, a utracił go w wyniku dokonanych podziałów.

CZYM JEST DROGA PUBLICZNA?

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych⁹ drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie tejże ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w ustawie o drogach publicznych lub innych przepisach szczególnych.

⁷ LEX nr 785690.

⁸ LEX nr 3209798.

⁹ Dz.U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60 ze zm., dalej: ustawa o drogach publicznych.

Ustawa o drogach publicznych wskazuje cztery kategorie dróg publicznych:

1. Drogi krajowe – będące własnością Skarbu Państwa, które zostały zaliczone do kategorii dróg krajowych na mocy rozporządzenia ministra właściwego do spraw transportu, a ich zarządcą jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad;

2. Drogi wojewódzkie – będące własnością samorządu właściwego województwa, które zostały zaliczone do kategorii dróg wojewódzkich na mocy uchwały sejmiku województwa, a ich zarządcą jest zarząd województwa;

3. Drogi powiatowe – będące własnością samorządu właściwego powiatu, które zostały zaliczone do kategorii dróg powiatowych na mocy uchwały rady powiatu, a ich zarządcą jest zarząd powiatu;

4. Drogi gminne – będące własnością samorządu właściwej gminy, które zostały zaliczone do kategorii dróg gminnych na mocy uchwały rady gminy, a ich zarządcą jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Każda z wyżej wymienionych kategorii dróg publicznych musi także spełniać określone parametry techniczne.

Biorąc pod uwagę powyższą definicję, z drogą publiczną będziemy mieć do czynienia dopiero w momencie, w którym dana droga zostanie zaliczona do jednej w wyżej wymienionych kategorii dróg publicznych na podstawie – w zależności od jej kategorii – rozporządzenia lub uchwały właściwego organu samorządu terytorialnego.

Dla praktyki notarialnej przy dokumentowaniu czynności prawnych, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości, niezwykle ważne jest, aby wiedzieć, że nie mamy do czynienia z drogą publiczną, w przypadku gdy na wniosek właściciela został dokonany na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości, w wyniku którego wydzielono działki gruntu pod drogi publiczne, ale drogi takie nie zostały jeszcze zaliczone do jednej z kategorii dróg publicznych w sposób przewidziany w ustawie o drogach publicznych. Stosownie do treści art. 98 ust. 1 u.g.n. działki takie z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna, jedynie przeszły z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa. Jednak w żadnym

wypadku nie stały się jeszcze drogą publiczną z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Drogą publiczną zostaną dopiero w momencie, w którym będą zaliczone do kategorii jednej z dróg publicznych w sposób przewidziany w ustawie o drogach publicznych.

Nie mamy również do czynienia z drogą publiczną, gdy dana działka gruntu jedynie przewidziana jest pod drogę publiczną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże nie została jeszcze zaliczona do jednej z kategorii dróg publicznych w sposób przewidziany w ustawie o drogach publicznych.

W wyroku z 29 października 2008 r., II SA/Kr 472/08¹⁰ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wskazał, że w obu ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i o drogach publicznych użyto tej samej nazwy „droga publiczna”, choć jest oczywiste, iż w pierwszej określenie to dotyczy nie tylko dróg istniejących, ale także dopiero planowanych. Opisana i ustalona co do przebiegu w planie zagospodarowania przestrzennego, ale jeszcze nieistniejąca droga publiczna, jest planowaną drogą publiczną, a nie drogą, której publiczny charakter został określony odpowiednim aktem przewidzianym ustawą o drogach publicznych. W planowaniu przestrzennym określenie „droga publiczna” spełnia więc inną funkcję niż w gospodarowaniu i zarządzaniu drogami publicznymi. W pierwszym przypadku służy określeniu zamierzenia planistycznego, w drugim – skatalogowaniu istniejących zasobów podlegających określonym regułom administrowania.

W wyroku z 27 czerwca 2008 r., I SA/Wa 383/08¹¹ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że nie każda droga spełniająca funkcję ciągu komunikacyjnego może być uznana za drogę publiczną. Aby zyskała taki status, musi zostać zaliczona w trybie przewidzianym ustawą o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg wymienionych w art. 2 ust. 1 pkt 1–4 tej ustawy i jednocześnie spełniać warunek możliwości powszechnego korzystania z niej.

¹⁰ LEX nr 484898.

¹¹ LEX nr 496206.

W tym kontekście należy zwrócić także uwagę na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 7 lutego 2013 r., II SA/Kr 1561/12¹², w treści którego sąd wskazał na to, że drogi publiczne stanowią rzeczy wyłączone z obrotu powszechnego (*res extra commercium*), nie mogą być zbyte ani podlegać egzekucji, jak również „za bezwzględnie wykluczone należy uznać ustanowienie lub istnienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej drogę publiczną. Droga publiczna nie może przejść na własność innego podmiotu niż właściwy zarządca drogi i zawsze może służyć wyłącznie celom publicznym. Dopiero pozbawienie drogi charakteru drogi publicznej umożliwia wprowadzenie jej do obrotu cywilnoprawnego”.

KIEDY NIERUCHOMOŚĆ POSIADA DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ?

Mimo że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera w swej treści definicji drogi publicznej, to właśnie jej przepisy wskazują, kiedy możemy mówić o tym, że dana nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej

Pierwszym ze wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rodzajów dostępu do drogi publicznej, jest bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Jednak w treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajdujemy odpowiedzi na pytanie, na czym polega bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Odpowiedź na nie znajduje się w treści ustawy o drogach publicznych, która definiując słowo „zjazd”, wskazuje, że bezpośrednio miejsce dostępu do drogi

¹² LEX nr 1277989.

publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi zjazd, będący częścią drogi publicznej łączącej jezdnię z nieruchomością gruntową usytuowaną poza pasem drogowym. Dodatkowo w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 kwietnia 2016 r., II OSK 2068/14¹³ wskazano, że dostęp bezpośredni do drogi publicznej, o którym stanowi art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to – jak należy przyjąć – takie położenie terenu względem tej drogi, które zapewnia możliwość obsługi komunikacyjnej terenu z wyłączeniem konieczności korzystania z innych terenów (działek), celem zapewnienia dojazdu.

Dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną

Drugim ze wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rodzajów dostępu do drogi publicznej jest dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną. Zgodnie z nim nieruchomość może posiadać dostęp do drogi publicznej dzięki temu, że ma dostęp do drogi wewnętrznej, która z kolei posiada dostęp do drogi publicznej.

Definicja drogi wewnętrznej znajduje się w ustawie o drogach publicznych i zgodnie z nią drogami wewnętrznymi są drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym takiej drogi.

Należy zwrócić uwagę na to, że w treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca, wskazując, że przez dostęp do drogi publicznej rozumiany jest także dostęp do niej przez drogę wewnętrzną, nie nałożył na właściciela nieruchomości żadnego obowiązku wykazania, iż posiada on uprawnienie do korzystania z drogi wewnętrznej (będąc np. jej współwłaścicielem lub właścicielem nieruchomości, na rzecz której została ustanowiona na drodze wewnętrznej odpowiednia służebność gruntowa). Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że intencją ustawodawcy było, aby wystarczającym dla

¹³ LEX nr 2111145.

zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej mogło być samo wykazanie, że dana nieruchomość posiada dostęp do drogi wewnętrznej, która z kolei ma dostęp do drogi publicznej. W wyroku z 10 lutego 2022 r., II SA/Kr 1150/21¹⁴ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wskazał, że sposobem dostępu pośredniego do drogi publicznej jest dostęp np. poprzez drogę wewnętrzną. W tym wypadku nie jest wymagany żaden tytuł prawny uprawniający do korzystania z drogi wewnętrznej, wystarcza sam fakt położenia nieruchomości inwestora przy drodze wewnętrznej.

Ustanowienie służebności drogowej

Ostatnim ze wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rodzajów dostępu do drogi publicznej jest dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Nieruchomość będzie posiadała zapewniony dostęp do drogi publicznej, jeśli na jej rzecz zostanie ustanowione ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej, o której mowa w art. 285 Kodeksu cywilnego¹⁵. Tak ustanowiona służebność gruntowa będzie obciążać nieruchomość, która ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, a celem takiej służebności gruntowej będzie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej przez zapewnienie nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej.

Analizując, czy dana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, należy zwrócić także uwagę na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1 października 2009 r., II OSK 1471/08¹⁶, w którym sąd wskazał, że oddzielenie nieruchomości od drogi publicznej przestrzenią stanowiącą inną nieruchomość przy założeniu, że właścicielem obu działek jest ten sam podmiot, pozwala stwierdzić, że nieruchomość niepołożona bezpośrednio przy drodze publicznej w sensie prawnym posiada dostęp do drogi.

¹⁴ LEX nr 3330474.

¹⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.), dalej: k.c.

¹⁶ LEX nr 1338942.

CZYM JEST DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ?

Zapewnienie nieruchomości odpowiedniego dostępu do publicznej nie ogranicza się jedynie do zapewnienia danej nieruchomości prawnego dostępu do drogi publicznej. Do stwierdzenia, że nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej nie wystarczy np. samo bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości z drogą zaliczoną do kategorii jednej z dróg publicznych. Zdarzają się sytuacje, że nieruchomości gruntowe, które graniczą bezpośrednio z drogą należącą do kategorii jednej z dróg publicznych (co wynika wprost z wyrys z mapy ewidencyjnej), nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Wystarczy, że nieruchomość granicząca z drogą publiczną jest położona względem drogi publicznej w sposób uniemożliwiający zapewnienie tej nieruchomości obsługi komunikacyjnej z sąsiadującą z nią drogą publiczną. Tak się może zdarzyć, gdy np. nieruchomość, która bezpośrednio graniczy z drogą publiczną, jest położona na skarpie i nie można wykonać zjazdu, który łączyłby komunikacyjnie taką nieruchomość gruntową z sąsiadującą z nią drogą publiczną. W takiej sytuacji wyrys z mapy ewidencyjnej będzie wskazywał na bezpośrednie położenie nieruchomości w stosunku do drogi publicznej, co mogłoby sugerować, że został spełniony warunek bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w rzeczywistości nadal będziemy mieli do czynienia z nieruchomością nieposiadającą dostępu do drogi publicznej. Dla takiej nieruchomości – bez uprzedniego zapewnienia jej innego dostępu do drogi publicznej – nie będzie mogła zostać wydana m.in. decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych dostęp nieruchomości do drogi publicznej odbywa się za pomocą zjazdu umożliwiającego bezpośrednią obsługę komunikacyjną pomiędzy nieruchomością a drogą publiczną. Budowa takiego zjazdu należy do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, która przylega do drogi i zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych wymaga uzyskania przez właściciela nieruchomości przylegającej do drogi publicznej zezwolenia właściwego zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. Zezwolenie to jest wydawane na podstawie decyzji administracyjnej.

Znajdujemy także wiele orzeczeń sądów wprost wskazujących na to, że aby można było uznać, iż dana nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej, niezbędne jest także to, aby dostęp ten, poza dostępem prawnym, był także dostępem faktycznym.

W wyroku z 17 lipca 2020 r., II OSK 478/20¹⁷ Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że pojęcie „dostępu do drogi publicznej” należy rozumieć w znaczeniu funkcjonalnym, co oznacza, że działka, na której zaplanowano realizację inwestycji, powinna mieć zapewnioną możliwość obsługi komunikacyjnej celem zapewnienia dojazdu. W wyroku z 16 października 2019 r., II OSK 2514/18¹⁸ ten sam sąd zwrócił z kolei uwagę na to, że dostęp do drogi publicznej w świetle przepisu art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to nie tylko dostęp faktyczny, ale i prawny. Dostęp prawny winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego, faktyczny zaś musi rzeczywiście zapewniać możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być tylko hipotetyczny, ale ma być realny. Na podstawie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 listopada 2022 r., II OSK 358/20¹⁹ dostęp do drogi publicznej, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy rozumieć jako dostęp zapewniający faktyczną możliwość przejścia i przejazdu z terenu inwestycji do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być bowiem dostępem wyłącznie hipotetycznym, lecz musi być realny, tj. pozwalający uznać, że działka, przez którą planowane jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną, może być wykorzystywana w takim właśnie celu.

NIERUCHOMOŚĆ NIEPOSIADAJĄCA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Jeśli nieruchomość nie posiada zapewnionego dostępu do drogi publicznej, to brak dostępu do drogi publicznej stanowi jedyną i wystarczającą

¹⁷ LEX nr 3034854.

¹⁸ LEX nr 2865447.

¹⁹ LEX nr 3447510.

przesłankę do tego, aby właściciel takiej nieruchomości mógł – stosownie do dyspozycji art. 145 k.c. – żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia, za wynagrodzeniem, ograniczonego prawa rzeczowego w postaci potrzebnej służebności (służebności drogi koniecznej). Przepisy Kodeksu cywilnego uprawniają żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej warunkują jedynie brakiem zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej, niezależnie od tego z czyjej winy dostęp taki nie został zapewniony. Właścicielowi nieruchomości nieposiadającej zapewnionego dostępu do drogi publicznej uprawnienie takie przysługuje nawet wtedy, gdy to on jest wyłącznie winny temu, że nieruchomość, której jest właścicielem nie posiada zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Nie istnieją też przepisy, które umożliwiałyby pozbawienie właściciela nieruchomości, która nie posiada dostępu do drogi publicznej, uprawnienia w postaci możliwości żądania ustanowienia drogi koniecznej.

Stosownie do przepisów Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego²⁰ sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej rozpatrywana jest przez sąd na rozprawie.

PODSUMOWANIE

Powyższe rozważania mogą być pomocne przy dokonywaniu analizy czynności prawnych, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości, zwłaszcza w kontekście oceny ich skutków, w tym ważności, oraz w kontekście oceny, czy nieruchomości podlegające obrotowi prawnemu będą mogły zostać wykorzystane w sposób odpowiadający potrzebom ich nabywców.

Katarzyna Nowak – notariusz w Warszawie, uczestniczka seminariów doktorskich w Instytucie Prawa SWPS Uniwersytetu Humanistycznospołecznego w Warszawie; ORCID: 0009-0008-3081-8846.

²⁰ Dz.U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.

ZMIANA DANYCH OSÓB Z NIEZGODNOŚCIĄ PŁCI W AKTACH STANU CYWILNEGO PO TRANZYJCJI

MIROSŁAWA PYTLEWSKA

OSOBY Z NIEZGODNOŚCIĄ PŁCI

Polskie prawo nie definiuje pojęcia płci, natomiast jest ona określana w akcie urodzenia jako płeć męska albo żeńska. Gdy osoba wykazuje cechy obu płci, przyjmuje się, że staje się przedstawicielem tej płci, której cechy są przeważające¹. W takim wypadku uznaje się za dominujące zewnętrzne cechy płciowe jako zbieżne z cechami wewnętrznymi. W niektórych sytuacjach te naturalne właściwości człowieka doznają zakłóceń, do których należy transseksualizm², nazywany od 2023 r. niezgodnością płci³.

W polskim porządku prawnym również nie uregulowano w sposób kompleksowy procedury zmiany płci. Pomimo tego obowiązujące rozwiązania normatywne dopuszczają możliwość zmiany oznaczania płci

¹ J.F. Strzebińczyk, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2020, s. 73.

² Uchwała SN z 25 lutego 1978 r., III CZP 100/77, OSPiKA 1983, nr 10, poz. 217.

³ Do 2022 r. niezgodność płci była określana w Międzynarodowej Klasyfikacji Chorób (International Classification of Diseases, ICD) jako zaburzenie psychiczne o nazwie transseksualizm (F64.0). W roku 2018 opublikowano jedenaste wydanie klasyfikacji, w którym termin ten od 1 stycznia 2023 r. zastąpiono określeniem „niezgodność płci” (HA 60), ang. *gender incongruence*. International Classification of Diseases (ICD) (who.int), <https://www.who.int/news-room/spotlight/international-classification-of-diseases> (dostęp 17 lipca 2023 r. w zakresie treści dokumentu).

prawnej, tj. wpisanej w akcie urodzenia⁴. Płeć taką nazywa się także płcią metrykalną, ustalaną przy urodzeniu i niezbędną do sporządzenia odpisu aktu urodzenia, tzw. metryki.

Coraz częściej występują tendencje do akceptowania istnienia trzeciej płci. Mają do niej należeć osoby, które zarówno przez siebie, jak i przez społeczeństwo nie są uznawane ani za mężczyzn, ani za kobiety. Pociąga to za sobą konieczność modyfikacji prawa w taki sposób, aby dostosować je do zachodzących zjawisk społecznych. W wielu krajach upraszcza się procedury zmiany płci oraz dopuszcza możliwość formalizowania związków faktycznych w innej formie niż małżeństwo. Takie związki partnerskie mogą być zawierane zarówno pomiędzy osobami różnej płci, jak i tej samej. Dopuszcza się także zmianę formy prawnej związku, np. z małżeństwa heteroseksualnego na małżeństwo lub związek jedнопłciowy, spowodowanej zmianą płci jednego z małżonków.

NIEMIECKIE REGULACJE PRAWNE

Jako przykład należy wskazać niemiecką ustawę o zmianie imion i ustaleniu przynależności do danej płci w wypadkach uzasadnionych⁵. Zgodnie z nią możliwe są dwa warianty zmiany płci. Pierwszy – *kleine Lösung*, czyli tryb tzw. małej procedury zmiany płci, polegający na metrykalnej zmianie wyłącznie imienia, oraz drugi – *große Lösung*, czyli tzw. tryb dużej procedury zmiany płci umożliwiający osobie transseksualnej dokonanie pełnej zmiany płci, a więc nie tylko metrykalnej zmiany imienia, lecz także zmianę płci metrykalnej.

W Niemczech wskutek dostosowywania przepisów do oczekiwań społecznych w 2013 r. zmieniono ustawę o stanie cywilnym przez dodanie do § 22 PStG ust. 3, zgodnie z którym urzędnicy uzyskali prawo

⁴ M. Tomkiewicz, *Małżeństwo a zmiana płci w prawie polskim i kanonicznym – zagadnienia procesowe* [w:] *Procedury w sprawach małżeńskich i rodzinnych. Teoria i praktyka*, red. J. Krzywkowska i R. Sztychmiller, Olsztyn 2016, s. 98.

⁵ Gesetz über die Änderung der Vornamen und die Feststellung der Geschlechtszugehörigkeit in besonderen Fällen (Transsexuellengesetz, TSG), (BGBl. I S. 1654), <https://www.gesetze-im-internet.de/tsg/BJNR016540980.html> (dostęp 15 lipca 2023 r. w zakresie treści dokumentu). Ustawa z 10 września 1980 r. weszła w życie 1 stycznia 1981 r.

do powstrzymania się od rejestracji płci dziecka w akcie jego urodzenia⁶. Następnie w grudniu 2018 r. dostosowano tę ustawę do orzecznictwa Trybunału Federalnego i zmieniono treść § 22 ust. 3, zgodnie z którym, jeżeli określenie płci dziecka jako płci męskiej lub żeńskiej jest niemożliwe, wówczas dopuszczalne jest odstępianie od określania płci dziecka bądź też możliwe jest określenie płci jako *divers*⁷, czyli tzw. płeć odmienna (różna)⁸. Wprowadzono w ten sposób czwarty sposób określenia płci dziecka poza trzema dotychczas ujawnianymi: wpisaniem płci żeńskiej, męskiej oraz pozostawieniem rubryki dotyczącej płci niewypełnionej.

Dla wpisywania danych w aktach stanu cywilnego ma znaczenie okoliczność, że dotychczasowy status ojca lub matki nie zmienia się wskutek wydania postanowienia o „dużej”, tj. metrykalnej zmianie płci, i to zarówno w wypadku dzieci urodzonych przed, jak i po dokonaniu prawnej zmiany płci⁹.

INSTYTUCJONALIZACJA ZWIĄZKÓW

Postępujące zmiany społeczne oraz instytucjonalizacja związków partnerskich zarówno homo- jak i heteroseksualnych w różnych krajach UE oraz możliwość legalizowania w Polsce wyłącznie związków osób heteroseksualnych w formie małżeństwa wywołuje skomplikowane stany prawne. W Polsce brak jest norm prawnych regulujących stosunki prawne między osobą, która się poddała procesowi zmiany płci, a instytucjami prawnorodzinnymi. Skłania to do refleksji na temat akceptacji zjawisk społecznych wywołanych zmianą płci oraz występowania związków

⁶ Personenstandsgesetz (PStG) – nichtamtliches Inhaltsverzeichnis, <https://www.gesetze-im-internet.de/pstg/> (dostęp 12 lutego 2023 r. w zakresie treści dokumentu).

⁷ Gesetz zur Änderung der in das Geburtenregister einzutragenden Angaben (GeRegÄndG), zmieniona od 18 grudnia 2018 r., <https://www.buzer.de/s1.htm?g=GeReg%C3%84ndG&f=1> (dostęp 17 lipca 2023 r. w zakresie treści dokumentu).

⁸ Tłumaczenie własne.

⁹ Mann-zu-Frau-Transsexuelle kann hinsichtlich eines mit ihrem Samen gezeugten Kindes rechtlich nur Vater werden: Beschluss vom 29. November 2017 - XII ZB 459/16, <https://juris.bundesgerichtshof.de> (dostęp 12 lutego 2023 r. w zakresie treści dokumentu).

osób tej samej płci. Skutki prawne takich zmian uwidaczniają się w zakresie stosunków majątkowych.

Wychodząc naprzeciw zjawiskom społecznym, Rada Unii Europejskiej 24 czerwca 2016 r. przyjęła rozporządzenie nr 2016/1103 wdrażające wzmocnioną współpracę w dziedzinie jurysdykcji, prawa właściwego oraz uznawania i wykonywania orzeczeń w sprawach dotyczących małżeńskich ustrojów majątkowych¹⁰ oraz rozporządzenie nr 2016/1104 wdrażające wzmocnioną współpracę w dziedzinie jurysdykcji, prawa właściwego oraz uznawania i wykonywania orzeczeń w sprawach dotyczących skutków majątkowych zarejestrowanych związków partnerskich¹¹. Te rozporządzenia regulujące prawo właściwe i jurysdykcję sądową w odniesieniu do spraw majątkowych małżonków oraz innych osób pozostających w zarejestrowanych związkach partnerskich nie zostały podpisane przez Polskę.

SYTUACJA PRAWNA OSÓB Z NIEZGODNOŚCIĄ PŁCI W POLSCE

W Polsce z powodu braku regulacji prawnych stosunki majątkowe osób tej samej płci pozostających w niesformalizowanych związkach partnerskich, zawiązywanych na wzór małżeństwa, były normowane przez praktykę sądową wymuszoną występowaniem takich stanów faktycznych. Dodatkową trudność stanowi sytuacja prawna osób zmieniających swą płeć metrykalną.

Najwcześniejsze orzeczenie w kwestii zmiany płci wydał Sąd Wojewódzki dla m.st. Warszawy 24 września 1964 r.¹². Uznał on dopuszczalność analogicznego stosowania przepisów (prawa o aktach stanu cywilnego) o sprostowaniu aktu urodzenia po dokonaniu chirurgicznej zmiany płci ze skutkiem *ex nunc*, tj. od daty dokonania zabiegu.

¹⁰ Dz.Urz. UE z dnia 8 lipca 2016 r., L 183, s. 1.

¹¹ Dz.Urz. UE z dnia 8 lipca 2016 r., L 183, s. 30.

¹² Orzeczenie Sądu Wojewódzkiego dla m.st. Warszawy z 24 września 1964 r., II CR 515/64, LEX nr 1726970.

Z kolei pierwszym orzeczeniem Sądu Najwyższego dotyczącym zmiany płci była uchwała z 25 lutego 1978 r.¹³, w której przyznano, że w wyjątkowych wypadkach sąd może sprostować akt urodzenia przez zmianę oznaczenia płci, także przed dokonaniem korekcyjnego zabiegu operacyjnego zewnętrznych narządów płciowych, jeżeli cechy nowo kształtującej się płci są przeważające i stan ten jest nieodwracalny. Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że przepisy prawa nie zezwalają na zmuszenie takiej osoby do poważnego zabiegu operacyjnego, jakim jest korekta narządów płciowych. Niedopuszczalne jest, aby uzależniać dostosowanie stanu prawnego (zmiany płci) od dokonania zabiegu. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że prawo polskie wprost nie normuje postępowania dotyczącego zmiany płci, jednak z przepisów prawa materialnego (prawa o aktach stanu cywilnego) wynika, że akty te powinny stwierdzać stan zgodny z prawdą.

Odminną tezę postawił Sąd Najwyższy w uchwale z 22 czerwca 1989 r.¹⁴, udzielając odpowiedzi na pytanie prawne prokuratora generalnego: czy na podstawie art. 31 Ustawy z dnia 29 września 1986 r. Prawo o aktach stanu cywilnego¹⁵ sąd może sprostować akt urodzenia przez zmianę oznaczenia płci z męskiej na żeńską lub odwrotnie w wypadku transseksualizmu, lecz przed dokonaniem stosownego zabiegu operacyjnego zewnętrznych narządów płciowych?

Sąd Najwyższy w uchwale o randze zasady prawnej stwierdził, że występowanie transseksualizmu nie daje podstawy do sprostowania w akcie urodzenia wpisu określającego płeć oraz że funkcjonująca w tym zakresie praktyka sądowa stwarza zagrożenie dla porządku prawnego, ponieważ akt stanu cywilnego ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że stwierdza on jedynie stan prawny, jaki powstał z mocy określonych zdarzeń prawnych. Zdaniem Sądu Najwyższego do takich zdarzeń nie można zaliczyć transseksualizmu, którego istotą jest zmiana stanu psychicznego, a nie prawnego człowieka.

¹³ Uchwała SN z 25 lutego 1978 r., III CZP 100/77, OSP 1983, z. 10, poz. 217.

¹⁴ Uchwała SN z dnia 22 czerwca 1989 r., III CZP 37/89, OSNC 1989, nr 12, poz. 188.

¹⁵ Dz.U. z 1986 r. Nr 36, poz. 180. Ustawa utraciła moc 1 marca 2015 r. (Dz.U. z 2014 r., poz. 1741 i 1888). Obecnie obowiązuje Ustawa z dnia 28 listopada 2014 r. Prawo o aktach stanu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1681).

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy krytycznie odniósł się również do stosowania przez analogię przepisów ustawy Prawo o aktach stanu cywilnego w przedmiocie umożliwienia zmiany treści zawartych w akcie urodzenia w razie wystąpienia zaburzeń tożsamości płciowej. Kolejnym argumentem przeciwko kontynuowaniu praktyki sądowej wytyczonej wyrokiem Sądu Najwyższego z 1978 r. jest fakt, że ustawodawca nie wprowadził do nowych przepisów Prawa o aktach stanu cywilnego regulacji, które wypełniałyby lukę określającą tryb zmiany płci. Tym samym należy uznać, że Prawo o aktach stanu cywilnego nie przewiduje w szczególności zmiany zapisu w akcie urodzenia dotyczącego płci, a ponadto żaden inny przepis nie przewiduje możliwości tzw. sądowej zmiany płci.

W kolejnym orzeczeniu z 22 marca 1991 r.¹⁶ Sąd Najwyższy uznał poczucie przynależności do danej płci za dobro osobiste i potwierdził, że podlega ono ochronie również w drodze powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c.

Sąd Najwyższy dopuścił możliwość wykorzystania instytucji wpisu dodatkowego uregulowaną w ustawie o aktach stanu cywilnego do korekty płci w akcie urodzenia. W razie wystąpienia zdarzenia mającego wpływ na treść lub ważność aktu urodzenia możliwe jest dokonanie wzmianki dodatkowej w akcie stanu cywilnego. Podstawą wpisu takiej wzmianki w akcie może być prawomocne orzeczenie sądu. Sąd Najwyższy wskazał, że orzeczenie takie mogłoby zostać wydane na podstawie art. 189 k.p.c. (powództwo o ustalenie), a uwzględnienie takiego powództwa powinno każdorazowo zależeć od oceny trwałości poczucia przynależności do innej płci. Natomiast dopuszczalność takiego powództwa powinna nastąpić dopiero po dokonaniu korekcyjnego zabiegu operacyjnego. Po uprawomocnieniu się wyroku stwierdzającego, że nastąpiła zmiana płci człowieka, zaistniałaby podstawa ze skutkiem *ex nunc* do ujawnienia tej okoliczności w aktach stanu cywilnego w formie wpisu dodatkowego.

Rozbudowanie tej tezy nastąpiło w uchwale Sądu Najwyższego z 22 września 1995 r.¹⁷, zgodnie z którą za dopuszczalne uznano

¹⁶ Postanowienie SN z 22 marca 1991 r., III CRN 28/91, LEX nr 519375.

¹⁷ Uchwała SN z 22 września 1995 r., III CZP 118/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 7.

dochodzenie w procesie na podstawie art. 189 k.p.c. ustalania płci transseksualisty. Dodatkowo sąd wskazał, że pozwanymi w sprawie powinni być rodzice powoda, co wywołało dyskusję nad problemem dotyczącym określenia strony pozwanej w postępowaniu. Uznanie rodziców za pozwanych w sprawie przyjęto za spójne z rozwiązaniami stosowanymi w innych sprawach dotyczących praw stanu. Co do zasady są nimi osoby związane odpowiednimi stosunkami prawnorodzinnymi. Gdyby rodzice nie żyli, powództwo powinno zostać wytoczone przeciwko kuratorowi ustanowionemu przez sąd. Natomiast gdy osoba transseksualna pozostaje w związku małżeńskim i ma dzieci, wówczas po stronie pozwanej muszą wystąpić jej rodzice oraz także nierozwiedziony z nią małżonek. Sąd Najwyższy nie uznał za konieczne występowanie w procesie obok rodziców osoby z odmiennością płci, także jego dzieci. Tę koncepcję potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 6 grudnia 2013 r.¹⁸, w którym uznał, że transseksualista nie musi pozywać swoich dzieci w celu uzgodnienia płci.

ZMIANA DANYCH BAZY PESEL

Zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności¹⁹ ewidencję ludności prowadzi się w Powszechnym Elektronicznym Systemie Ewidencji Ludności, który stanowi rejestr PESEL, oraz w rejestrach mieszkańców prowadzonych w systemie teleinformatycznym. Zgodnie z art. 8 pkt 9 tej ustawy w rejestrze PESEL gromadzone są m.in. dane dotyczące płci. Zgodnie z art. 15 ust. 1 osobie, której dane są gromadzone w rejestrze PESEL i rejestrze mieszkańców, nadaje się numer identyfikacyjny PESEL. Jest to jedenastocyfrowy symbol numeryczny, jednoznacznie identyfikujący osobę fizyczną, zawierający datę urodzenia, numer porządkowy, oznaczenie płci oraz liczbę kontrolną. Numer porządkowy osoby zawarty jest w cyfrach od siódmej do dziesiątej, przy czym ostatnia cyfra numeru porządkowego zawiera oznaczenie płci: cyfrę parzystą (w tym zero) dla kobiet, a cyfrę nieparzystą dla mężczyzn (art. 15 ust. 2 pkt 4).

¹⁸ Wyrok SN z 6 grudnia 2013 r., I CSK 146/13, LEX nr 1415181.

¹⁹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1191.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 numer PESEL jest zmieniany w razie zmiany płci.

Osoba z niezgodnością płci po tranzycji uzyskuje nowy numer PESEL ze względu na fakt, że przedostatnia cyfra numeru PESEL wskazuje na płeć, a od momentu zmiany płci metrykalnej taka osoba uzyskuje płeć odmienną od dotychczasowej. Wywołuje to skutki prawne, np. powstanie możliwości zawarcia małżeństwa z osobą o odmiennej płci metrykalnej.

W praktyce notarialnej występują problemy będące efektem dokonania zmiany tzw. płci metrykalnej osób nieidentyfikujących się z płcią przypisaną im przy urodzeniu. Ma to znaczenie, ponieważ w Polsce brak jest przepisów prawnych regulujących te kwestie.

Pomimo utrwalonej praktyki orzeczniczej sądów polskich wiele problemów dotyczących sytuacji prawnej osób transseksualnych nie zostało jednoznacznie rozstrzygniętych, ponieważ nie ustalono jednolitych przesłanek, których spełnienie powinno warunkować możliwość zmiany płci metrykalnej.

Według przyjętej w Polsce praktyki orzeczniczej podstawą dokonywania zmiany płci metrykalnej jest wyrok ustalający płeć wydany w postępowaniu spornym wszczętym na podstawie art. 189 k.p.c. W tym procesie o ustalenie płci dochodzi do wydania wyroku konstytutywnego, który tworzy nowe prawo od momentu jego uprawomocnienia się, tj. działającego ze skutkiem *ex nunc*. Po pierwsze, przyjmuje się, że płeć człowieka ma charakter podzielny w czasie, tzn. można zmienić dane w akcie urodzenia, i w konsekwencji akceptuje się tezę o podzielności praw. Po drugie, przedmiotem ochrony w procesie o ustalenie płci czyni się samo poczucie przynależności do danej płci, mające charakter subiektywny. Skutki zmiany płci prawnej determinują konsekwencje w zakresie stosunków majątkowych osób z niezgodnością płci, które pozostają w związku małżeńskim oraz są rodzicami.

Początkowo zmiany płci dokonywano w akcie urodzenia przez stosowanie *per analogiam* przepisów o sprostowaniu aktu urodzenia. Obecnie zmiana płci prawnej osoby z niezgodnością płci jest dokonywana w trybie postępowania nieprocesowego mającego za przedmiot sprostowanie aktu urodzenia ze skutkiem *ex tunc*. Brak natomiast regulacji o charakterze materialnoprawnym. Z tych względów bardzo istotne są skutki zmiany

płci prawnej w zakresie majątkowych praw małżeńskich, a zwłaszcza wspólności majątkowej małżeńskiej.

Ustalenie płci osoby z niezgodnością płciową odbywa się w trybie procesu kontradiktoryjnego, w którym stroną powodową jest osoba z niezgodnością płciową, a legitymowanymi biernie są rodzice tej osoby. Wyrok sądu ustalający płeć na podstawie art. 189 k.p.c. wywołuje skutek *ex nunc* od daty uprawomocnienia się wyroku.

ZMIANA DANYCH W AKTACH STANU CYWILNEGO

Po uzyskaniu wyroku uwzględniającego powództwo o ustalenie płci osoba zainteresowana może wystąpić do kierownika urzędu stanu cywilnego (USC) z wnioskiem o wpisanie do aktu urodzenia dodatkowej wzmianki. Wpis taki jest dokonywany na podstawie art. 24 ust. 1 Ustawy z dnia 28 listopada 2014 r. Prawo o aktach stanu cywilnego²⁰. Odpis skrócony aktu urodzenia uwzględnia treść wzmianek dodatkowych, co oznacza, że w odpisie dotyczącym osoby z niezgodnością płci oznaczenie płci obejmuje wyłącznie płeć ustaloną przed sądem. Natomiast odpis zupełny aktu urodzenia uwzględnia treść całego aktu wraz ze wzmiankami dodatkowymi zamieszczonymi w takiej kolejności, w jakiej były dokonane. Jeżeli osoba z niezgodnością płci uzyska wyrok ustalający płeć zgodnie z żądaniem pozwu, może doprowadzić do wpisania do aktu urodzenia wzmianki dodatkowej wskazującej na nową płeć. W konsekwencji osoba uzyskuje możliwość zmiany swojego imienia i nazwiska na podstawie Ustawy z dnia 17 października 2008 r. o zmianie imienia i nazwiska²¹.

Wyrok ustalający płeć na podstawie art. 189 k.p.c. określa, że osoba z niezgodnością płci przynależy do płci ustalonej tym wyrokiem od dnia jego uprawomocnienia się. Osoba z niezgodnością płci, która uzyskała orzeczenie stwierdzające jej przynależność do danej płci, może zawrzeć związek małżeński z osobą, która w odniesieniu do aktualnego wpisu w jej akcie urodzenia, jest płci przeciwnej. Istotne jest to, że możliwość

²⁰ Dz.U. poz. 1414.

²¹ Dz.U. Nr 220, poz. 1414.

zawarcia związku małżeńskiego istnieje bez względu na okoliczność, czy osoba, której płeć ustalono w trybie art. 189 k.p.c., poddała się chirurgicznej operacji zmiany płci, czy też nadal posiada cechy fenotypowe dotychczasowej płci. O płci nupturientów decyduje bowiem wpis w ich aktach urodzenia i dlatego jeżeli dymorfizm płciowy tych osób znajduje potwierdzenie w dokumentach, to brak podstaw do kwestionowania przesłanki różnicy płci zgodnie z art. 1 § 1 k.r.o. oraz art. 18 Konstytucji RP. Wniosku tego nie zmienia również fakt, że w razie wątpliwości różnice płci określa nie tylko wpis oznaczenia płci w akcie urodzenia, lecz także stan faktyczny istniejący w chwili zawarcia małżeństwa²².

Zgodnie z art. 5 k.r.o. kierownik USC może zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie, czy nupturienci mogą zawrzeć związek małżeński. Jednak w postępowaniu wszczętym na tej podstawie nie można kwestionować treści wpisu w akcie urodzenia. Sąd w tym postępowaniu nie rozstrzyga o zgodności z rzeczywistością zdarzeń stwierdzonych w tym akcie, lecz wyłącznie o tym, czy może być zawarte małżeństwo²³. Zarówno kierownik USC, jak i sąd rejonowy, do którego zwróciłby się kierownik, są związani wpisem oznaczenia płci w akcie urodzenia. Taki stan jest wiążący dopóki nie zostanie zakwestionowany w odrębnym postępowaniu.

ZMIANA PŁCI PRZEZ OSOBĘ POZOSTAJĄCĄ W ZWIĄZKU MAŁŻEŃSKIM

Dopuszczenie sądowej oraz metrykalnej zmiany płci w trakcie trwania małżeństwa oznaczałoby obejście przepisów odnoszących się do konstytucyjnej zasady różności płci małżonków. Z tych względów w judykaturze dominuje przekonanie o braku możliwości dokonania przez małżonka metrykalnej zmiany płci²⁴.

²² M. Domański, *Względne zakazy małżeńskie*, Warszawa 2013, s. 73.

²³ J. Ostojka, *Sądowa zmiana płci*, praca doktorska przygotowana pod kierunkiem prof. dr hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego w Instytucie Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji UW, Warszawa 2014, s. 206.

²⁴ Z. Radwański, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1989 r.*, OSP 1991, z. 2, s. 65–66.

Ustawodawca w Polsce z jednej strony zabronił zawierania małżeństw jedнопłciowych, a z drugiej strony nie przewidział w systemie prawa rodzinnego rozwiązań prawnych pozwalających podważyć tego typu małżeństwa na wypadek ich powstania wskutek dokonania prawnej zmiany płci przez osobę pozostającą w związku małżeńskim.

W razie zawarcia małżeństwa przez osobę z niezgodnością płci przed wydaniem wyroku ustalającego płeć na podstawie art. 189 k.p.c. małżeństwo należy uznać za ważne zawarte, ponieważ w momencie składania oświadczenia woli o wstąpieniu w związek małżeński wymóg różnicy płci nupturientów był spełniony. Zmiana płci przez jednego z małżonków nie stanowi przeszkody małżeńskiej dającej podstawę do stwierdzenia nieważności małżeństwa.

Należy przychylić się do stanowiska, zgodnie z którym z momentem uprawomocnienia się wyroku ustalającego płeć małżonka, jego małżeństwo ustaje z mocy prawa. Podstawę prawną do ustalenia nieistnienia małżeństwa w związku z jego ustaniem *ex lege* stanowi art. 189 k.p.c.²⁵.

WPISY W AKTACH URODZENIA DZIECI OSOBY Z NIEZGODNOŚCIĄ PŁCI

Wyrok uwzględniający powództwo o prawną zmianę płci wywołuje skutki *ex nunc* (na przyszłość), co oznacza, że nie prowadzi do zmian w zakresie aktów urodzenia dzieci pochodzących od osoby z niezgodnością płci. Prawomocny wyrok ustalający płeć rodzica stanowi podstawę do dokonania zmian w jego akcie urodzenia poprzez wpis wzmianki dodatkowej. Nie stanowi podstawy prawnej do dokonania zmian aktów urodzenia jego dzieci. Osoba wpisana jako rodzic dziecka w razie zmiany płci zachowuje dotychczasowy status ojca lub matki. Zmiana danych rodziców dziecka prowadziłaby do sytuacji, że dziecko miałoby dwóch rodziców tej samej płci. W świetle polskiego porządku prawnego jest to niedopuszczalne, ponieważ przyjęto koncepcję rodzicielstwa osób o odmiennej płci. Natomiast w Szwecji przyjęto koncepcję rodzicielstwa

²⁵ J. Ostojka, *Sądowa zmiana płci...*, s. 223.

jednopłciowego. Zgodnie z nią o statusie prawnym rodzica decyduje jego aktualna płeć prawna (przypisana mu w chwili urodzenia się dziecka)²⁶.

W wyroku z 7 marca 2016 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wskazał, że w razie urodzenia dziecka przez osobę o prawnie określonej płci męskiej należy ją ujawnić w akcie urodzenia dziecka w rubryce „matka dziecka”, czyli wpisać imię męskie. Rozpatrywana przez sąd apelacyjny sprawa dotyczyła osoby, która wprowadziła przeszłą metrykalną zmianę płci, lecz ze względu na brak środków finansowych nadal zachowała kobiecie narządy rodne. Następnie osoba ta urodziła dziecko. Osobą rodzącą dziecko był metrykalny mężczyzna, niemniej jednak biologicznie nadal pozostawał on kobietą. Osoba, której dotyczyła sprawa, była już formalnie ojcem wobec dziecka, ponieważ wcześniej uznała inne dziecko pozażeńskie swej faktycznej partnerki. Wydanie wyroku spowodowało, że ta sama osoba występowała wobec każdej z córek w różnych rolach społecznych oraz prawnych (tj. wobec jednej córki jako prawna matka, wobec drugiej córki jako prawny ojciec).

W europejskich systemach prawnych dominuje stanowisko, że należy chronić prawdę obiektywną (genetyczną), która przejawia się w tym, że status transseksualnego rodzica jest ustalany na podstawie faktycznej płci przypisanej rodzicowi w chwili jego urodzenia.

Określanie płci rodzica na podstawie aktualnej tożsamości metrykalnej wiąże się z ryzykiem, że drugi rodzic o tej samej płci metrykalnej wystąpi o ustalenie pochodzenia dziecka, co stanowić będzie istotną trudność formalną wobec braku rodzicielstwa jednopłciowego w obowiązującym systemie prawnym. Można sobie przecież wyobrazić sytuację, kiedy w akcie urodzenia jako ojciec dziecka figurować będzie transmężczyzna, podczas gdy z powodztwem o sądowe ustalenie ojcostwa wystąpi inny mężczyzna będący rzeczywistym ojcem dziecka.

W Wielkiej Brytanii możliwe jest dokonanie zmiany imienia, nazwiska lub płci w paszporcie, prawie jazdy lub w innej dokumentacji urzędowej lub prywatnej bez uprzedniego dokonywania zmian w zakresie tzw. płci metrykalnej. W tym celu należy sporządzić specjalne oświadczenie o zmianie danych personalnych (*unenrolled deed poll*), podpisane przez

²⁶ J.M. Łukasiewicz, *Prawne aspekty zmiany płci w wybranych państwach europejskich*, Warszawa 2022, s. 116.

dwóch pełnoletnich świadków i poświadczone przez radcę prawnego bądź upoważnioną do tego agencję. Takie oświadczenie może stanowić podstawę do zmiany określonych dokumentów (tj. paszportu, prawa jazdy itd.). Inną możliwością jest zmiana danych personalnych w dokumentach za stosowną opłatą przez rejestrację w sądzie (Senior Courts of England & Wales in London), gdzie informacje o zmianie danych pozostają przez pięć lat w rejestrze sądu (*enrolled deed poll*), a następnie są przekazywane do publicznych zasobów archiwów narodowych (National Archives). Podobna procedura obowiązuje w Szkocji i w Irlandii Północnej. Zmiana płci w Anglii, Walii oraz Irlandii Północnej pozwala kontynuować dotychczasowy związek małżeński lub partnerski, jeżeli tylko współmałżonek bądź partner osoby transseksualnej złożył specjalne ustawowe oświadczenie dalszej woli pozostawania w związku małżeńskim lub partnerskim. W Anglii i Walii związki partnerskie początkowo były dostępne tylko dla osób tej samej płci²⁷. Jednak w 2018 r. Sąd Najwyższy orzekł, że dopuszczenie do związków partnerskich wyłącznie par tej samej płci jest niezgodne z Europejską Konwencją Praw Człowieka. W rezultacie 5 listopada 2019 r. parlament przyjął ustawę o związkach partnerskich, która weszła w życie 2 grudnia 2019 r.²⁸.

Jest to skutek legalizacji jedнопłciowych związków partnerskich oraz jedнопłciowych związków małżeńskich w brytyjskim systemie prawnym. Małżeństwa jedнопłciowe zostały wprowadzone w Anglii i Walii ustawą Marriage (Same Sex Couples) Act 2013. W Irlandii Północnej małżeństwa jedнопłciowe wprowadzono ustawą Marriage and Civil Partnership (Northern Ireland) Regulations 2020. W takiej sytuacji małżonkowie mogą uzyskać nowy akt małżeństwa, a partnerzy mogą uzyskać nowy akt potwierdzający rejestrację związku partnerskiego.

Europejski Trybunał Praw Człowieka potwierdził, że dokonanie korekty płci metrykalnej przez wprowadzenie wzmianki dodatkowej do aktu urodzenia oraz odmowa wydania nowego aktu urodzenia, zawierającego zmienioną płeć metrykalną i pozbawionego adnotacji o zmianie, nie stanowi dyskryminującego naruszenia prawa do poszanowania życia

²⁷ Civil Partnership Act 2004.

²⁸ Civil Partnership (Opposite-sex Couples) Regulations 2019.

prywatnego²⁹. W konsekwencji potwierdzono utrzymanie wzmianki marginesowej o płci oznaczonej przy urodzeniu w wypadku osób transpłciowych po korekcie płci.

ZAKOŃCZENIE

Procedura zmiany płci nie została uregulowana w Polsce. Zmiany wpisów w akcie urodzenia dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu postępowania sądowego, które dostosowuje orzecznictwo do zjawisk społecznych odmiennie regulowanych w poszczególnych krajach. W kontekście tych zmian na szczególną uwagę zasługuje sytuacja osób poddających się procedurze zmiany płci, które pozostają w związkach małżeńskich i posiadają dzieci. W takich sytuacjach zmiana płci wywołuje skutki prawne również wobec ich współmałżonków oraz dzieci.

Mirosława Pytlewska – doktor nauk prawnych, starszy referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa; ORCID: 0000-0002-0299-055X.

²⁹ Wyrok ETPC z 17 lutego 2022 r., 74131/14 (Y. przeciwko Polsce), LEX nr 3306212.

PRAWO PIERWOKUPU W USTAWIE O CENTRALNYM PORCIE KOMUNIKACYJNYM

MAREK WATRAKIEWICZ

*Tu na razie jest ściernisko,
ale będzie San Francisco...*

Olga Golec, Rafał Golec, Ściernisko

Centralny Port Komunikacyjny (CPK) należy do największych publicznych inwestycji w Polsce w XXI w. Skala tego projektu i harmonogram jego realizacji¹ wymagały przyjęcia odpowiednich rozwiązań prawnych. W związku z tym 10 maja 2018 r. została uchwalona ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, która weszła w życie 21 czerwca 2018 r.². Przewidziała ona możliwość wskazania przez Radę Ministrów, w drodze rozporządzenia, gmin lub ich części, na których terenie stosowane będą szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego. Jedną z tych zasad, wskazanych w art. 29 ustawy w jego pierwotnym brzmieniu, stało się prawo pierwokupu nieruchomości.

Okazało się jednak, że ten akt prawny nie spełnia pokładanych w nim nadziei i trzeba go gruntownie zmienić. Uchwalono zatem 22 lipca 2022 r. ustawę o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego³. Aktem tym wprowadzono istotną korektę regulacji sposobu nabywania nieruchomości pod realizację tej inwestycji. Dokonano

¹ *Port lotniczy*, <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/lotnisko> (dostęp 12 maja 2023 r.); *Program wieloletni*, <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/program-wieloletni> (dostęp 12 maja 2023 r.).

² Dz.U. z 2023 r., poz. 892, dalej: ustawa. Powoływane w tekście przepisy bez wskazywania aktu prawnego, w którym zostały zamieszczone, oznaczają przepisy ustawy.

³ Dz.U. z 2022 r., poz. 1846, dalej: u.u.p.

w nim również znaczącej modyfikacji przepisów normujących prawo pierwokupu.

Na podstawie obecnego art. 28 ustawy Rada Ministrów wydała 14 listopada 2022 r. rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego⁴. Zgodnie z jego § 3 szczególne zasady nabywania nieruchomości (które obejmują m.in. prawo pierwokupu) stosuje się na obszarze części gmin: Teresin, Wiskitki i Baranów położonych w województwie mazowieckim. Granice tego obszaru i jego mapa zostały wskazane w załącznikach do rozporządzenia. Na ich podstawie notariuszowi trudno będzie jednoznacznie ustalić, czy dana nieruchomość znajduje się w tym rejonie. Pomocny będzie w tym wypadku Geoportal Krajowy, w którym została dodana warstwa „Centralny Port Komunikacyjny”⁵. Dzięki temu będzie można łatwo ustalić, czy nieruchomość, usytuowana w jednej z powołanych wyżej gmin, umiejscowiona jest jednocześnie w obszarze, na którym przewidziano prawo pierwokupu.

Ustawa przewiduje, że szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji, jak również szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych zostają ustanowione na określony czas. Jednak reguła ta nie ma zastosowania do szczególnych zasad nabywania nieruchomości (art. 28 ust. 3). Prawo pierwokupu nie zostało czasowo ograniczone.

Stosownie do art. 29b ust. 1 pkt 1 prawo pierwokupu przysługuje spółce celowej, zdefiniowanej w art. 2 pkt 10. Podmiotem tym jest spółka Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.⁶ (KRS 0000759991), utworzona

⁴ Dz.U. z 2022 r., poz. 2609, dalej: rozporządzenie.

⁵ Geoportal Krajowy, https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gmap=gp0 (dostęp 13 maja 2023 r.).

⁶ Dalej także: CPK Sp. z o.o.

na podstawie art. 11 ustawy. Jej uprawnienie dotyczy sprzedaży⁷ prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (art. 29b ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 27a) oraz nieruchomości, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych (art. 29b ust. 1 pkt 1).

Tak określony zakres przedmiotowy budzi pewne wątpliwości. Otóż prawo pierwokupu nie dotyczy samodzielnych lokali mieszkalnych. Z pewnością chodzi tu o lokale, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁸. Samodzielny lokal to taki, który może być prawnie wyodrębniony. Kwestia samodzielności lokalu należy do sfery faktów i stan w tym zakresie może się zmieniać również po prawnym wyodrębnieniu lokalu⁹. Pojęcie to zatem nie pokrywa się z pojęciem nieruchomości lokalowej. Każda bowiem nieruchomość lokalowa musi obejmować co najmniej jeden samodzielny lokal, ale nie każdy samodzielny lokal będzie stanowił część nieruchomości lokalowej. Jak w takim wypadku należy rozumieć wyłączenie prawa pierwokupu w stosunku do samodzielnych lokali mieszkalnych?

Możemy wyróżnić tutaj kilka różnych stanów faktycznych:

1. Sprzedaż istniejącej nieruchomości lokalowej mieszkalnej (tzn. obejmującej co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny);
 2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaż;
 3. Sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny.
- Spółce celowej nie będzie przysługiwało prawo pierwokupu w wypadku sprzedaży nieruchomości lokalowej stanowiącej jeden lub więcej samodzielnych lokali mieszkalnych. Możemy mieć jednak do czynienia z nieruchomością lokalową składającą się z samodzielnego lokalu mieszkalnego, do którego pomieszczeniem przynależnym jest samodzielny

⁷ Oczywiście jest, że prawo pierwokupu nie będzie przysługiwać w razie przenoszenia własności nieruchomości albo prawa użytkowania wieczystego w drodze innych czynności prawnych. Zob. np. wyrok SN z 14 lutego 2003 r., IV CKN 1720/00, LEX nr 385607; uchwała SN z 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 59.

⁸ Dz.U. z 2021 r., poz. 1048.

⁹ Np. wskutek podziału lokalu na dwa samodzielne lokale mieszkalne.

lokal o innym przeznaczeniu¹⁰. Również wtedy należy przyjąć, że prawo pierwokupu jest wyłączone, ponieważ przy wyodrębnianiu lokalu jako główny składnik nieruchomości lokalowej wskazano samodzielny lokal mieszkalny, a drugi lokal uczyniono jedynie pomieszczeniem przynależnym. Wreszcie można sobie wyobrazić sytuację, w której po prawnym wyodrębnieniu samodzielnego lokalu mieszkalnego dojdzie do zmiany rodzaju tego lokalu na lokal o innym niż mieszkalne przeznaczeniu¹¹. Wydaje się, że przy sprzedaży takiej nieruchomości lokalowej prawo pierwokupu będzie spółce celowej przysługiwać niezależnie od tego, czy w księdze wieczystej lokal będzie dalej ujawniony jako mieszkalny. Przemawia za tym fakt, że na gruncie ustawy prawo pierwokupu jest zasadą nabywania nieruchomości przez CPK Sp. z o.o. Wyłączenie samodzielnych lokali mieszkalnych należy zatem interpretować ściśle. Ponadto odwołanie się do pojęcia samodzielnego lokalu wskazuje na to, że stan faktyczny jest ważniejszy od stanu ujawnionego w księdze wieczystej.

Sytuacja jeszcze bardziej się komplikuje, gdy samodzielny lokal mieszkalny ma być dopiero prawnie wyodrębniony i sprzedany. Obecnie na obszarze objętym prawem pierwokupu został wprowadzony zakaz wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach (art. 29 ust. 1 pkt 6 ustawy w zw. z § 3 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia). Mimo pewnej niedoskonałości tego przepisu należy przyjąć, że zabronione jest prawne wyodrębnianie lokali mieszkalnych. Przepis ten jednak traci moc po upływie 4 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia (§ 4 ust. 2 rozporządzenia). Wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i jego sprzedaż po tym okresie będą zatem możliwe. W takim wypadku prawo pierwokupu spółki celowej również nie wystąpi. Sprzedawany będzie wszak samodzielny lokal mieszkalny, który wskutek jego prawnego wyodrębnienia stanie się nieruchomością lokalową.

¹⁰ Klasycznym przykładem jest garaż, który może być zarówno pomieszczeniem przynależnym, jak i prawnie wyodrębnionym samodzielnym lokalem o innym niż mieszkalne przeznaczeniu. Zob. np. E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 12, s. 34; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 599; J. Pisuliński [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005 („System Prawa Prywatnego”, t. 4), s. 210; R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 42; M. Watrakiewicz, *Budynek jako lokal stanowiący odrębną nieruchomość*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2021, nr 1, s. 72.

¹¹ Np. lokal mieszkalny zostanie przekształcony w usługowy.

Do rozważenia pozostaje trzeci stan faktyczny. Wyjść należy od tego, co w tym wypadku jest przedmiotem świadczenia sprzedającego. Nie jest nim lokal, nawet wówczas gdyby nieruchomość gruntowa zabudowana była budynkiem składającym się z wielu samodzielnych lokali. W tej sytuacji jest nim zabudowana nieruchomość gruntowa. I ta okoliczność przesądza o tym, że w tym wypadku prawo pierwokupu będzie występowało. Teza ta nie pozostaje w sprzeczności z wcześniejszymi wywodami, w których akcentowałem kwestię wyższości stanu faktycznego nad stanem ujawnionym w księdze wieczystej. W każdej bowiem z wcześniej analizowanych sytuacji przedmiotem świadczenia sprzedającego był samodzielny lokal stanowiący już całą lub część nieruchomości lokalowej albo taki, który dopiero uzyska ten status.

W art. 29e ust. 1 zdanie pierwsze ustawodawca podkreślił, że spółka celowa wykonuje prawo pierwokupu na swoją rzecz. Nie występuje tu zatem konstrukcja przewidziana np. w art. 3 ust. 4 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹², w której prawo pierwokupu przysługuje podmiotowi publicznemu, ale na rzecz Skarbu Państwa. To stwierdzenie ma istotne znaczenie przy ocenie skutków naruszenia uprawnienia CPK Sp. z o.o.

Dalsza regulacja prawa pierwokupu spółki celowej pozostawia wiele do życzenia. Otóż w art. 29e ust. 1 zdanie drugie stwierdzono, że do prawa pierwokupu w zakresie nieuregulowanym ustawą stosuje się przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹³ oraz Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁴. Jest to niefortunne sformułowanie ze względu na różny zakres tych przepisów i treść art. 596 k.c. Relacje między tymi dwoma aktami prawnymi w odniesieniu do prawa pierwokupu opierają się na regule przepisy ogólne – przepisy szczególne. Zgodnie bowiem z art. 596 k.c. przepisy Kodeksu cywilnego regulujące prawo pierwokupu stosujemy do każdego ustawowego prawa

¹² Dz.U. z 2022 r., poz. 2569 ze zm.

¹³ Dz.U. z 2023 r., poz. 344, dalej: u.g.n.

¹⁴ Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm., dalej: k.c.

pierwokupu w braku przepisów szczególnych¹⁵. Takimi przepisami szczególnymi są np. przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące prawo pierwokupu. Jak zatem należy zinterpretować to odesłanie? Wydaje się, że trzeba uznać, iż w zakresie nieuregulowanym ustawą do prawa pierwokupu przysługującego spółce celowej należy w pierwszej kolejności stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, a dopiero w razie braku uregulowania w nich danej kwestii sięgać po przepisy Kodeksu cywilnego.

To stwierdzenie nie rozwiązuje jednak wszystkich problemów. Otóż ustawodawca uznał za celowe wskazanie w art. 29e ust. 1 zdanie trzecie ustawy, że do nieruchomości objętych prawem pierwokupu na rzecz spółki celowej nie stosuje się przepisów art. 109 u.g.n. Chodzi zatem o uniknięcie zbiegu prawa pierwokupu CPK Sp. z o.o. z takim samym uprawnieniem gminy. Jednak art. 109 u.g.n. nie tylko wskazuje przypadki, w których gminie to prawo przysługuje, lecz także wymienia sytuacje, w których gmina tego uprawnienia nie ma. Zgodnie z art. 109 ust. 3 pkt 8 u.g.n. do takiej sytuacji dochodzi, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje m.in. na szczególnych zasadach określonych w art. 29b ust. 1 ustawy. Jedną z tych zasad jest prawo pierwokupu przysługujące spółce celowej. Wskutek wykonania tego prawa dojdzie do sprzedaży nieruchomości. Mamy tu do czynienia z błędem logicznym. Ustawa wyłącza stosowanie art. 109 u.g.n. do nieruchomości objętych prawem pierwokupu na rzecz spółki celowej. Wyłączenie to obejmuje jednak również art. 109 ust. 3 pkt 8 u.g.n., który na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami. wyłącza prawo pierwokupu przysługujące gminie, jeżeli sprzedaż następuje wskutek wykonania prawa pierwokupu przez CPK Sp. z o.o. Rozwiązanie to zostało wprowadzone w ustawie o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego¹⁶. W uzasadnieniu do projektu tej ustawy czytamy: „Propozycja uzupełnienia przepisu art. 109 ust. 3 pkt 8 dotyczy jednoznacznego wskazania, że prawo pierwokupu gminy określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przysługuje, jeżeli sprzedaż nieruchomości nastę-

¹⁵ Zob. np. postanowienie SN z 10 listopada 2010 r., II CSK 198/10, LEX nr 737258; postanowienie SN z 9 września 2009 r., V CSK 43/09, LEX nr 523688.

¹⁶ Art. 21 i 36 u.u.p.

puje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego w rozumieniu uCPK, albo na szczególnych zasadach, określonych w art. 29b ust. 1 uCPK¹⁷. Zatem cel regulacji nie budzi wątpliwości i on powinien rozstrzygnąć o kierunku wykładni omawianego przepisu. W świetle art. 29e ust. 1 zdanie trzecie ustawy należy uznać, że prawo pierwokupu przysługujące spółce celowej wyłącza prawo pierwokupu wynikające z art. 109 u.g.n.

Kolejne przepisy szczególne dotyczą nieruchomości leżących częściowo na obszarze wskazanym w rozporządzeniu. Zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy ten akt wykonawczy obejmuje całe działki ewidencyjne. Dlatego nie może dojść do sytuacji, że prawo pierwokupu miałoby dotyczyć obszaru niewydzielonego jako oddzielna działka ewidencyjna. Możliwe jest jednak, że dana nieruchomość obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną i tylko część tej nieruchomości znajduje się w obszarze wskazanym w rozporządzeniu. Wówczas, stosownie do art. 29e ust. 2 ustawy, prawo pierwokupu przysługuje tylko do tej części nieruchomości, która jest objęta przepisami rozporządzenia. Zgodnie zaś z art. 29e ust. 3 ustawy w takim przypadku gdy:

- część nieruchomości pozostała po wykonaniu prawa pierwokupu nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele,
- osoba trzecia, na rzecz której nieruchomość stanowiąca przedmiot prawa pierwokupu miała zostać sprzedana, oświadczy, że nie jest zainteresowana nabyciem części nieruchomości pozostałej po wykonaniu prawa pierwokupu,

spółka celowa ma obowiązek nabyć na wniosek właściciela tę część nieruchomości na zasadach określonych w art. 29e ust. 1 ustawy. Rozwiązanie to, skądinąd słuszne, nie zostało chyba prawidłowo skonstruowane. Po pierwsze, nie jest jasne, czy dla powstania obowiązku nabycia wystarczy zaistnienie jednej z tych przesłanek, czy też obie muszą zostać

¹⁷ Druk nr 2400. Rządowy projekt ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego,
<https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/A0B710FB521877E3C1258872004E2249/%24File/2400.pdf>,
s. 15 (dostęp 8 czerwca 2023 r.).

spełnione. Wykładnia językowa oraz względy celowościowe wskazują na to drugie rozwiązanie. Przepis ten ma chronić sprzedającego przed tym, że pozostanie właścicielem bezwartościowej części nieruchomości. Jeśli jednak osoba trzecia chce nabyć taką część nieruchomości, to ten cel będzie osiągnięty. Zatem obowiązek spółki celowej może powstać jedynie wtedy, gdy zaistnieją obie wspomniane wyżej okoliczności.

Po drugie, brzmienie przepisu sugeruje, że dopiero po wykonaniu prawa pierwokupu przez CPK Sp. z o.o. ma ona nabyć pozostałą część nieruchomości. Co więcej, to nabycie ma nastąpić również w drodze prawa pierwokupu (*sic!*). Wszak art. 29e ust. 1 ustawy żadnych zasad nabycia nie wskazuje poza określeniem kto, na czyją rzecz i na podstawie jakich przepisów wykonuje prawo pierwokupu. Spróbujmy zilustrować ten problem przykładem.

X jest właścicielem nieruchomości składającej się z dwóch działek ewidencyjnych 10 i 11. Tylko działka ewidencyjna 11 znajduje się na obszarze objętym przepisami rozporządzenia. X zamierza całą nieruchomość sprzedać Y. Ze względu na art. 29e ust. 2 ustawy spółka celowa ma prawo pierwokupu tylko w odniesieniu do działki 11.

W takim stanie faktycznym możliwe jest skonstruowanie dwóch umów – umowy sprzedaży działki ewidencyjnej 11 pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez CPK Sp. z o.o. oraz bezwarunkowej umowy sprzedaży działki ewidencyjnej 10. Wówczas zastosowanie art. 29e ust. 3 ustawy nie wchodzi już w grę, ponieważ nie mogą się spełnić wskazane w nim przesłanki.

Jednak w tym stanie faktycznym działka ewidencyjna 10 może nie nadawać się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele oraz Y może nie być zainteresowany jej nabyciem bez jednoczesnego nabycia działki ewidencyjnej 11. W tej sytuacji umowa sprzedaży całej nieruchomości powinna zostać zawarta pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez spółkę celową, ponieważ stan ten jest objęty hipoteką art. 29e ust. 2 i ust. 3 oraz tylko w ten sposób CPK Sp. z o.o. może jednocześnie wykonać prawo pierwokupu do tej części nieruchomości, która nie leży na obszarze wskazanym w rozporządzeniu.

Na terenie tym mogą znajdować się również nieruchomości, do których prawo pierwokupu przysługuje innym podmiotom. Dojdzie

wówczas do tzw. zbiegu praw pierwokupu wywołującego wiele praktycznych problemów¹⁸. Ustawodawca zdecydował się na unormowanie tego zagadnienia w art. 29e ust. 4 ustawy. Zgodnie z tym przepisem w razie zbiegu prawa pierwokupu przysługującego spółce celowej z prawem pierwokupu określonym w przepisach odrębnych pierwszym uprawnionym do wykonania prawa pierwokupu jest spółka celowa. Na pozór przepis ten jest jasny. Jednak ustawodawca zignorował istnienie podobnych rozwiązań w innych ustawach.

Po pierwsze, stosownie do art. 10 ust. 5i Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹⁹, w przypadku gdy prawo pierwokupu nieruchomości położonej na obszarze parku narodowego z mocy przepisów odrębnych przysługuje jednocześnie kilku podmiotom, pierwszeństwo w realizacji prawa pierwokupu przysługuje parkowi narodowemu. Po drugie, w myśl art. 37a ust. 5 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach²⁰, w sytuacji gdy prawo pierwokupu gruntu, o którym mowa w art. 37a ust. 1, z mocy prawa przysługuje kilku podmiotom, pierwszeństwo w wykonaniu prawa pierwokupu przysługuje Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe²¹. W pierwszym wypadku nie dochodzi jednak do konfliktu norm, ponieważ żadna część parku narodowego nie znajduje się na obszarze wyznaczonym w rozporządzeniu. Inaczej jest w drugiej sytuacji. Tutaj kolizja norm jest możliwa i w praktyce notarialnej takie stany faktyczne zaczęły się już pojawiać. Trzeba się więc zastanowić, jak ten problem rozstrzygnąć. Przede wszystkim możliwe jest przyjęcie, że mamy do czynienia z dwoma, równorzędnymi rozwiązaniami, które należy jednocześnie zastosować. Oznaczałoby to konieczność zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem niewykonania obu praw pierwokupu. Następnie ten uprawniony, który pierwszy wykona swoje

¹⁸ Zob. np. W. Gonet, 4. *Zbieg prawa pierwokupu* [w:] *Prawo pierwokupu nieruchomości*, Warszawa 2017, LEX (dostęp 2 lipca 2023 r.).

¹⁹ Dz.U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.

²⁰ Dz.U. z 2022 r., poz. 672 ze zm.

²¹ Oczywiście z uwzględnieniem art. 37a ust. 6 ustawy o lasach. Zob. uchwała SN z 14 czerwca 2019 r., III CZP 6/19, OSNC 2020, nr 3, poz. 27.

prawo, nabędzie własność sprzedawanej nieruchomości²². W dalszej kolejności należy rozważyć, czy zbiegu tych norm nie należy rozstrzygnąć w inny sposób. Trzeba zwrócić uwagę na to, że regulacja zawarta w ustawie ma charakter szczególny związany z budową i funkcjonowaniem CPK. Unormowanie zawarte w art. 29b ust. 1 pkt 1 i art. 29e ustawy nie dotyczy nieruchomości położonych w całym kraju. Ich zakres stosowania jest ograniczony do obszaru wskazanego w rozporządzeniu. Wydaje się zatem, że art. 29e ust. 4 ustawy należy uznać za przepis szczególny w stosunku do art. 37a ust. 5 ustawy o lasach. W myśl reguły *lex specialis derogat legi generali* należałoby zatem uznać, że CPK ma pierwszeństwo w wykonaniu prawa pierwokupu.

Spółka celowa, wykonując to uprawnienie, musi brać pod uwagę treść art. 29e ust. 5 ustawy. Zgodnie z nim przepisy art. 29b ust. 1 pkt 2 i ust. 2–14 ustawy stosuje się do nabycia nieruchomości w drodze pierwokupu. Przepisy te regulują sposób obliczenia ceny, za jaką CPK Sp. z o.o. może kupić nieruchomość. Jak zatem należy rozumieć art. 29e ust. 5? Czy przypadkiem nie daje on spółce celowej możliwości nabycia nieruchomości w wykonaniu prawa pierwokupu za cenę inną niż ustalona przez sprzedawcę z osobą trzecią? Wniosek taki byłby zbyt daleko idący. Takie uprawnienie musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną²³ i powinno zawierać mechanizm ochrony interesu sprzedawcy. Sens omawianego przepisu sprowadza się do tego, że spółka celowa może nabyć sprzedawaną nieruchomość, wykonując prawo pierwokupu, o ile cena mieści się w ramach wynikających z art. 29b ust. 1 pkt 2 i ust. 2–14.

Po omówieniu regulacji prawa pierwokupu przysługującego CPK zawartej w ustawie należy kilka słów poświęcić przepisom ustawie o gospodarce nieruchomościami, które do tego uprawnienia znajdują zastosowanie. Jak już wcześniej była mowa, do omawianego prawa nie stosuje się art. 109 u.g.n. Po pierwsze, oznacza to wyłączenie prawa pierwokupu gminy w stosunku do nieruchomości położonych na obszarze wskazanym w rozporządzeniu. Po drugie, prawo pierwokupu, które przysługuje

²² Wojciech Gonet wskazuje na praktyczne problemy związane z takim rozstrzygnięciem, zob. *idem*, 4. Zbieg prawa pierwokupu...

²³ Zob. art. 3 ust. 8 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 2569 ze zm.).

spółce celowej, nie może zostać ograniczone przepisami ograniczającymi prawo pierwokupu, wskazanymi w art. 109 ust. 2 i ust. 3. Natomiast do tego prawa znajdzie zastosowanie art. 110 u.g.n., zgodnie z którym:

- umowa sprzedaży musi być zawarta pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez spółkę celową;

- termin na wykonanie prawa pierwokupu wynosi miesiąc od dnia otrzymania przez CPK Sp. z o.o. zawiadomienia o treści umowy sprzedaży;

- na notariuszu ciąży obowiązek wysłania do spółki celowej wypisu aktu notarialnego dokumentującego warunkową umowę sprzedaży;

- CPK Sp. z o.o. wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, który sporządził akt notarialny dokumentujący warunkową umowę sprzedaży. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności, może być ono złożone u innego notariusza;

- z chwilą złożenia oświadczenia: po pierwsze, nieruchomości staje się własnością spółki celowej, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości; po drugie, spółka celowa uzyskuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego²⁴;

- notariusz doręcza sprzedawcy wypis aktu notarialnego dokumentującego oświadczenie CPK Sp. z o.o. o wykonaniu prawa pierwokupu.

Ponadto do prawa pierwokupu przysługującego spółce celowej znajdzie zastosowanie art. 111 u.g.n., stosownie do którego prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

²⁴ W judykaturze i doktrynie wskazuje się, że norma wynikająca z art. 110 ust. 4 u.g.n. stanowi odstępstwo od art. 61 k.c. Zob. m.in. postanowienie SN z 9 września 2009 r., V CSK 43/09, LEX nr 523688; J. Górecki, *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami* [w:] *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002, art. 110, <https://sip.lex.pl/#/commentary/587617164/414604/gorecki-jacek-komentarz-do-niektorych-przepisow-ustawy-o-gospodarce-nieruchomosciami-w-prawo...?cm=URELATIONS> (dostęp 3 lipca 2023 r.); K. Marciniuk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015, art. 110, <https://sip.lex.pl/#/commentary/587659372/456812/czechowski-pawel-red-ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami-komentarz?cm=URELATIONS> (dostęp 4 lipca 2023 r.). Wydaje się, że stanowi ona również odstępstwo od art. 27 u.g.n., a wpis do księgi wieczystej spółki celowej jako użytkownika wieczystego będzie miał charakter deklaratywny.

Warto również się zastanowić, w jakim zakresie omawiane prawo jest regulowane przepisami Kodeksu cywilnego. Należy zwrócić uwagę na to, że przepisy ustawy nie wskazują, jaki jest skutek zawarcia umowy sprzedaży z pominięciem prawa pierwokupu przysługującego CPK. Odpowiedzi na to pytanie nie udzielają też przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sięgnąć zatem należy do art. 599 k.c. W świetle tego przepisu trzeba przyjąć, że umowa sprzedaży zawarta z pominięciem ustawowego prawa pierwokupu przysługującego spółce celowej będzie ważna, a sprzedawca poniesie jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą. To wyjątkowe rozwiązanie²⁵, które stawia pod znakiem zapytania celowość wprowadzenia omawianej instytucji prawnej do porządku prawnego. Jaki jest sens straszyć armatą, z której strzela się tylko papierowymi pociskami?

Do analizowanego uprawnienia znajdują również zastosowanie art. 600 k.c. i art. 601 k.c. Pierwszy z nich określa, jakie są skutki wykonania prawa pierwokupu. Zagadnienie to jest bardzo trudne i sprawia wiele kłopotów praktycznych²⁶. Jego omówienie przekracza ramy tego artykułu. Z kolei drugi z powołanych wyżej przepisów modyfikuje ogólną regułę wyrażoną w art. 600 k.c.

Ponadto prawo pierwokupu spółki celowej jest niezbywalne i niepodzielne (art. 602 k.c.).

Z pewnością budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego jest dużym wyzwaniem. Nie dziwi więc uchwalenie specjalnej ustawy dotyczącej tej inwestycji. Nie jest również zaskoczeniem wprowadzenie instrumentów (w tym ustawowego prawa pierwokupu) mających ułatwić nabywanie własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości przez CPK.

²⁵ Z reguły naruszenie ustawowego prawa pierwokupu rodzi nieważność umowy sprzedaży. Wyjątkiem jest ustawowe prawo pierwokupu przysługujące zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną, zob. J. Górecki *Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami* [w:] *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002, s. 221.

²⁶ Zob. np. J. Górecki [w:] *Komentarz...*, s. 163–171; postanowienie SN z 9 września 2009 r., V CSK 43/09, LEX nr 523688; M. Watrakiewicz, *Glosa do postanowienia SN z dnia 9 września 2009 r., V CSK 43/09*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2010, nr 1, s. 55–63.

Artykuł ten ukazuje jednak, że regulacja tego uprawnienia pozostawia wiele do życzenia. Oprócz błędów legislacyjnych pojawiają się błędy konstrukcyjne. Ponadto z jednej strony prawo to zostaje ukształtowane jako „silne” prawo pierwokupu²⁷, a z drugiej strony zostaje „osłabione” przez brak sankcji nieważności umowy sprzedaży w razie jego naruszenia. Miejmy nadzieję, że te usterki zostaną przez ustawodawcę dostrzeżone i naprawione.

Marek Watrakiewicz – notariusz w Warszawie, wykładowca na aplikacji notarialnej, wizytator w Izbie Notarialnej w Warszawie i członek Zespołu Wizytacyjnego Rady Izby Notarialnej w Warszawie; ORCID: 0000-0002-0661-595X.

²⁷ Dzięki stosowaniu do niego przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.



SKUTECZNOŚĆ UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ ROSZCZENIA Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZECIWKO EGZEKUCJI PROWADZONEJ Z NIERUCHOMOŚCI. GŁOSA DO WYROKU SĄDU NAJWYŻSZEGO Z 14 LIPCA 2022 R., II CSKP 521/22

GRZEGORZ WOLAK

WPROWADZENIE

Głosowane orzeczenie Sądu Najwyższego z 14 lipca 2022 r., II CSKP 521/22¹ zostało wydane w sprawie z powództwa K.K. i M.S.K. przeciwko A.W. i M.W. z udziałem prokuratora okręgowego w Gdańsku o zwolnienie od egzekucji nieruchomości lokalowej położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Sąd Najwyższy oddalił kasacje powodów i prokuratora okręgowego w Gdańsku od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 11 grudnia 2019 r., I ACa 589/19², którym oddalono ich apelacje od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 26 kwietnia 2019 r., XV C 1172/17, oddalającego powództwo.

W tezie wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że **roszczenie z umowy deweloperskiej ujawnione w księdze wieczystej nie jest skuteczne przeciwko egzekucji prowadzonej z nieruchomości, gdyż wpis ostrzeżenia o wszczęciu takiej egzekucji nie oznacza powstania praw nabytych przez czynność prawną w rozumieniu art. 17 Ustawy z 16 lipca**

¹ OSNC 2023, nr 3, poz. 30.

² LEX nr 3055806.

1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³. W ocenie glosatora stanowisko to jest trafne i zasługuje na aprobatę.

W orzeczeniu tym odniesiono się jednak nie tylko do art. 17 u.k.w.h., lecz także do art. 18 u.k.w.h. oraz do art. 841 i art. 930 k.p.c. Z powodu dość dużej ogólnikowości wyводу prawnego zawartego w uzasadnieniu glosowanego judykatu za uzasadnione trzeba uznać poszerzenie w głosie argumentacji jurydycznej na rzecz stanowiska Sądu Najwyższego. Warto też w kilku miejscach odwołać się do ciekawych wywodów z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego zaskarżonego skargą kasacyjną.

STAN FAKTYCZNY

29 sierpnia 2013 r. powodowie K.K. i M.S.K. zawarli z S. spółką jawną w S.⁴ jako deweloperem umowę deweloperską, na podstawie której tenże deweloper zobowiązał się do wybudowania domu mieszkalnego wielorodzinnego, ustanowienia w nim odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu wraz z przynależnościami, wolnego od obciążeń, na rzecz powodów w terminie do 28 lutego 2014 r. za cenę w wysokości 158 068 zł. 6 września 2013 r. w księdze wieczystej nr [...] wpisano roszczenie powodów o ustanowienie odrębnej własności wymienionego lokalu i przeniesienie jego własności zgodnie z umową deweloperską. 25 lipca 2015 r. wydano lokal powodom.

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie J.Ś. z wniosku wierzyciela M.C. prowadził przeciwko deweloperowi postępowanie egzekucyjne, w ramach którego 11 września 2015 r. dokonał zajęcia nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...]. Jednostronnym oświadczeniem woli z 15 września 2015 r. deweloper ustanowił odrębną własność m.in. lokalu mieszkalnego nr [...], dla którego założono księgę wieczystą nr [...]. Następnie pismem z 21 września 2015 r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie M.M. z wniosku pozwanych – A.W. i M.W. zajął nieruchomość objętą księgą wieczystą nr [...], natomiast pismem

³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 146, dalej: u.k.w.h.

⁴ Dalej: deweloper.

z 23 września 2015 r. zajął wyodrębniony lokal objęty księgą wieczystą nr [...]. Postanowieniem z 4 listopada 2015 r. komornik M.M. uznał się za niewłaściwego do prowadzenia sprawy i przekazał ją do dalszego prowadzenia komornikowi J.Ś.

20 lutego 2016 r. deweloper przeniósł na powodów własność lokalu objętego księgą wieczystą nr [...] oraz udział w lokalu garażowym, potwierdzając zapłatę ceny w wysokości 173 068 zł. Ponadto w umowie stwierdzono, że w dziale III wymienionej księgi wieczystej jest ujawnione ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji na wniosek wierzyciela M.C., prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie J.Ś., a także wpisy o przyłączeniu do egzekucji kolejnych wierzycieli, w tym pozwanych A.W. i M.W.

Deweloper zobowiązał się do usunięcia wad prawnych nieruchomości, tj. praw osób trzecich, które są lub do dnia ujawnienia nabywców jako właścicieli zostaną ujawnione w dziale III lub IV księgi wieczystej w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Ponadto M.G., działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz dewelopera, zobowiązał się, że wierzyciele spółki ani jego wierzyciele osobiści nie będą od nabywców żądali spełnienia jakiegokolwiek świadczenia, a gdyby takie świadczenia uzyskali lub wyegzekwowali, zobowiązał się zwrócić powodom całość tej należności wraz ze wszystkimi kosztami.

Pismami z 7 lipca 2016 r., doręczonymi powodom w połowie lipca 2016 r., komornik J.Ś. zawiadomił powodów o wszczęciu egzekucji z ich nieruchomości, a następnie oddalił wniosek powoda o umorzenie postępowania egzekucyjnego. Sąd Rejonowy w Wejherowie oddalił skargę na tę czynność komornika.

STANOWISKO SĄDÓW

Wyrokiem z 26 kwietnia 2019 r., XV C 1172/17 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo o zwolnienie od egzekucji nieruchomości lokalowej położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Apelacje od tego orzeczenia zostały złożone przez powodów oraz występującego w sprawie prokuratora okręgowego w Gdańsku.

Zostały one jednak oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 11 grudnia 2019 r., I ACa 589/19. Również i sąd odwoławczy uznał żądanie pozwu za bezzasadne, choć nie podzielił poglądu, że powodowie nie dochowali terminu przewidzianego w art. 841 § 3 k.p.c. Jak wywiódł Sąd Apelacyjny, podstawą prawną dla negatywnego dla powodów rozstrzygnięcia był art. 930 § 1 k.p.c., zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu w toku postępowania egzekucyjnego nie ma wpływu na to postępowanie, natomiast nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Stał na stanowisku, że przewidziane w tym przepisie skutki prawne nie są uzależnione ani od świadomości nabywcy, ani od jego dobrej lub złej wiary. Nie ma także znaczenia, że we wpisie do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu powodów była wskazana inna sygnatura postępowania egzekucyjnego i inny komornik, gdyż zmiana sygnatury i komornika nie przesądza o braku tożsamości postępowania egzekucyjnego na potrzeby oceny skutków z art. 930 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny ocenił ponadto, że w sprawie nie może mieć zastosowania art. 18 u.k.w.h., gdyż dotyczy on kolizji między roszczeniem, które zostało wcześniej wpisane do księgi wieczystej, a wpisem praw nabytych po jego ujawnieniu. Jego zdaniem wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nie jest nowym uprawnieniem wierzyciela, lecz stanowi jedynie potwierdzenie faktu, że toczy się egzekucja jego wierzytelności z konkretnej nieruchomości. Co więcej, zagadnienie istnienia powodów do wykreślenia na podstawie art. 18 u.k.w.h. ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji było już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia przez sądy, które uznały, że nie ma uzasadnienia do wykreślenia tego wpisu. Sąd Apelacyjny stwierdził, że rozstrzygnięciami tymi był związany na podstawie art. 365 § 1 k.p.c.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając mu naruszenie:

1. Art. 22 ust. 1 pkt 18 oraz art. 23 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego⁵ w zw. z art. 17 i 18 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie oraz

⁵ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1445.

art. 930 § 1 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na odmowie uznania, że wpis w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej zapewnił jego skuteczność wobec innych osób niż deweloper (w tym pozwanych);

2. Art. 930 § 1 oraz art. 925 § 1 zdanie drugie i § 2 k.p.c., polegające na błędnym przyjęciu, że skutki przewidziane w art. 930 § 1 k.p.c. nie są uzależnione od świadomości nabywcy nieruchomości ani od jego dobrej lub złej wiary;

3. Art. 841 § 1, art. 930 § 1 oraz art. 925 § 1 zdanie drugie i § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że nie ma istotnego znaczenia, że we wpisie w księdze wieczystej dotyczącym egzekucji na rzecz pozwanych była wskazana inna sygnatura postępowania egzekucyjnego i inny komornik;

4. Art. 841 § 1 k.p.c. oraz art. 18 u.k.w.h. przez przyjęcie, że między roszczeniem powodów z umowy deweloperskiej a wpisem ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nie istnieje konkurencja roszczeń w rozumieniu art. 18 u.k.w.h.;

5. Art. 841 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że powodowi nie przysługuje ochrona na podstawie tego przepisu.

Sąd Najwyższy oddalił skargę powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z 11 grudnia 2019 r., uznając ją w całości za bezzasadną.

OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy, podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej miała w sprawie kwestia skutków wpisu w księdze wieczystej roszczenia powodów K.K. i M.S.K. o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie na nich jego własności w kontekście egzekucji z nieruchomości wszczętej po dokonaniu wpisu. Chodzi w szczególności o to, czy wpis takiego roszczenia w księdze wieczystej uniemożliwiał w takiej sytuacji prowadzenie egzekucji z lokalu stanowiącego odrębną własność, do którego wyodrębnienia doszło już po jej wszczęciu.

Relevantny w tym zakresie art. 17 u.k.w.h. stanowi, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje

skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Sąd Najwyższy słusznie wywiódł, że jedynie pomocniczą (służebną) rolę w tym kontekście trzeba przypisać art. 18 u.k.w.h., który przewiduje, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W jego ocenie art. 18 u.k.w.h. stosuje się przede wszystkim w postępowaniu wieczystoksięgowym, którego przedmiotem jest wpis prawa objętego ujawnionym roszczeniem, a nie w postępowaniu o zwolnienie od egzekucji. W sprawie postępowanie wieczystoksięgowe zakończyło się prawomocnym orzeczeniem, w którym utrzymano w mocy wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji w stosunku do lokalu powodów. W konsekwencji w uzasadnieniu głosowanego judykatu Sąd Najwyższy był zdania, że art. 18 u.k.w.h. bezpośrednio nie znajdował zastosowania w sprawie.

W tym kontekście w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 11 grudnia 2019 r., I ACa 589/19, zaskarżonego skargami kasacyjnymi, trafnie zwrócono uwagę na to, że wierzyciel nie uzyskuje na podstawie wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nowego świadczenia lub innego uprawnienia, lecz można tu mówić jedynie o zapewnieniu skuteczności jego roszczenia nie tylko wobec dłużnika egzekwowanego, lecz także wobec ewentualnych nabywców nieruchomości już po jej zajęciu. W konsekwencji do wpisu takiego ostrzeżenia nie może mieć zastosowania przepis art. 18 u.k.w.h., ponieważ dotyczy on wyłącznie kolizji między roszczeniem, które zostało wcześniej wpisane do księgi wieczystej, a wpisem praw nabytych po jego ujawnieniu, jeżeli są one sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło lub jeżeli w inny sposób naruszało to prawo. W tym wypadku nie chodzi zaś o nabycie nowego prawa, lecz o ujawnienie faktu, że przysługujące już wierzycielowi prawo jest egzekwowane z konkretnej nieruchomości.

Trzeba się zgodzić z Sądem Najwyższym, gdy stwierdza, że kluczowe znaczenie dla odpowiedzi na pytanie o możliwość prowadzenia egzekucji z lokalu w razie wcześniejszego wpisu w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej ma właściwe odczytanie tego fragmentu art. 17 u.k.w.h., w którym jest mowa o skuteczności prawa osobistego lub roszczenia względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Chodzi przede wszystkim o to, czy wszczęcie egzekucji i ujawnienie tego faktu w księdze wieczystej może być uznane za przypadek nabycia prawa przez czynność prawną. W głosowanym judykacie Sąd Najwyższy trafnie – w ocenie glosatora – opowiedział się przeciwko możliwości takiej kwalifikacji. Przekonuje argumentacja przywołana na rzecz tego stanowiska.

Po pierwsze, zgodnie z art. 17 u.k.w.h. przez prawa należy rozumieć materialnoprawne prawa podmiotowe. W doktrynie przyjmuje się, że prawo podmiotowe jest to pewna sytuacja prawna wyznaczona podmiotom przez obowiązujące normy i chroniąca prawnie uznane interesy tych podmiotów. Na sytuację tę składają się wolne – w aspekcie normatywnym – zachowania psychofizyczne lub konwencjonalne podmiotu uprawnionego, z którymi są zawsze sprzężone obowiązki innego podmiotu lub innych podmiotów, przy czym z reguły (tzn. gdy norma prawna tego nie wyłącza) uprawnionemu przysługuje również kompetencja do żądania, by organ państwa dysponujący przymusem doprowadził do zrealizowania sprzężonych z prawem podmiotowym obowiązków⁶. Ujmując to nieco inaczej, prawo podmiotowe jest to wynikająca z określonego stosunku cywilnoprawnego sfera możliwości postępowania w określony sposób, przyznana przez normę prawną w celu ochrony interesów podmiotu uprawnionego i przez normę prawną zabezpieczona⁷. Tymczasem wszczęcie egzekucji ani ujawnienie tego faktu w księdze wieczystej nie powoduje powstania nowych praw po stronie wierzyciela, a jest jedynie sposobem realizacji praw istniejących wcześniej i potwierdzonych tytułem wykonawczym. Jak prawidłowo przyjął Sąd Najwyższy, wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości

⁶ Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, s. 89.

⁷ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 153.

stanowi jedynie rejestrację i potwierdzenie faktu, że toczy się egzekucja z konkretnej nieruchomości. *Ergo* wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nie oznacza powstania praw nabytych przez czynność prawną w rozumieniu art. 17 u.k.w.h.

W uzasadnieniu swojego wyroku Sąd Apelacyjny w Gdańsku słusznie uznał, że nie można mówić o istnieniu lub o powstaniu roszczenia pozwanych wynikającego z samego faktu dokonania na ich rzecz wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji wierzytelności przysługujących im wobec zbywcy (dewelopera). Wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości nie jest bowiem nowym uprawnieniem wierzyciela, lecz jedynie odzwierciedleniem i potwierdzeniem faktu, że toczy się egzekucja jego wierzytelności z konkretnej nieruchomości. Chodzi zatem o sytuację faktyczną, która wywołuje oczywiście skutki prawne wynikające m.in. z art. 930 § 1 k.p.c., ale nie kreuje nowego roszczenia wierzyciela.

Roszczenie wierzyciela było i nadal jest takie samo i dotyczy świadczenia, dochodzonego od dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego (*nota bene*, jak zauważył sąd odwoławczy, zasadność i wysokość tego roszczenia w ogóle nie może być badana i kwestionowana w procesie wytoczonym przez osobę trzecią na podstawie art. 841 k.p.c.). Skądinąd wyrok wydany w sprawie o zapłatę jest wyrokiem deklaratoryjnym. Innymi słowy, wierzyciel nie uzyskuje na podstawie wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nowego świadczenia lub innego uprawnienia, lecz można jedynie mówić o zapewnieniu skuteczności jego roszczenia nie tylko wobec dłużnika egzekwowanego, lecz także wobec ewentualnych nabywców nieruchomości już po jej zajęciu. W konsekwencji, jak zasadnie wywiódł Sąd Apelacyjny, do wpisu takiego ostrzeżenia nie może mieć zastosowania art. 18 u.k.w.h., ponieważ dotyczy on wyłącznie kolizji między roszczeniem, które zostało wcześniej wpisane do księgi wieczystej, a wpisem praw nabytych po jego ujawnieniu, jeżeli są one sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło lub jeżeli w inny sposób naruszało to prawo. W tym wypadku nie chodzi zaś o nabycie nowego prawa, lecz o ujawnienie faktu, że przysługujące już wierzycielowi prawo jest egzekwowane z konkretnej nieruchomości.

W piśmiennictwie Elżbieta Klat-Górska stoi na stanowisku, że art. 18 u.k.w.h. nie dotyczy takich wpisów, jak np. ostrzeżenia o niezgodności

stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wpisu zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym dokonanego na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Akceptuje stanowisko judykatury (tu odwołuje się właśnie do dopiero co przywołanego wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku), że wierzyciel nie używa na podstawie wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji nowego świadczenia lub innego uprawnienia. W konsekwencji do wpisu takiego ostrzeżenia nie może mieć zastosowania art. 18 u.k.w.h., ponieważ dotyczy on wyłącznie kolizji między roszczeniem, które zostało wcześniej wpisane do księgi wieczystej, a wpisem praw nabytych po jego ujawnieniu, jeżeli są one sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło, lub jeżeli w inny sposób naruszało to prawo. W takim wypadku nie chodzi przecież o nabycie nowego prawa, lecz o ujawnienie faktu, że przysługujące już wierzycielowi prawo jest egzekwowane z konkretnej nieruchomości. Nie można bowiem pominąć istnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisu o egzekucji wszczętej jeszcze przed jej zbyciem, ponieważ taka okoliczność skutkuje tym, że zbycie nieruchomości nie stanowi przeszkody do kontynuowania egzekucji mimo zmiany jej właściciela bądź użytkownika wieczystego (art. 930 § 1 k.p.c.)⁸.

Po drugie, niepodobna uznać, że do wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości dochodzi w wyniku czynności prawnej, gdyż pojęcie to jest wiązane przede wszystkim z czynnościami prawa materialnego dokonywanymi przez podmioty prawa cywilnego, a nie czynnościami organów procesowych ani nawet czynnościami procesowymi stron. Wprawdzie w nauce nie ma jednolitego rozumienia pojęcia czynności prawnej⁹, ale nikt nie twierdził i nie twierdzi, że wpis

⁸ Zob. E. Klat-Górska [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2021, komentarz do art. 18 u.k.w.h., pkt 10.

⁹ Zob. np. G. Wolak, *O pojęciach „czynność prawna” oraz „oświadczenie woli”*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2009, nr 3, s. 62–71; *idem*, *O pojęciu czynności prawnej. Rozważania na kanwie uchwały Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 3, s. 117–144 i podana tam literatura. Zgodnie z jedną z definicji, czynnością prawną jest taki stan faktyczny, w skład którego wchodzi co najmniej jedno oświadczenie woli, stanowiące uzewnętrznioną decyzję podmiotu prawa cywilnego wywołania określonych skutków cywilnoprawnych; ustawa wiąże z tym stanem skutki wyrażone w tym oświadczeniu, a także

do księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości jest czynnością prawną. Konstytutywnym i koniecznym elementem każdej czynności prawnej jest przecież oświadczenie woli zmierzające do wywołania skutków prawnych w postaci powstania, zmiany lub ustania określonego stosunku cywilnoprawnego. Owszem czasami czynność procesowa (nieprocesowa) może jednocześnie zawierać w sobie czynność prawną¹⁰. Możliwość uznania, że czynności procesowe (nieprocesowe) mogą zawierać w sobie oświadczenia woli w rozumieniu materialnym nie budzi większych wątpliwości w nauce¹¹ i judykaturze. Czynności te są jednym aktem, zawierającym w sobie zarówno czynność procesową, jak i materialne oświadczenie woli (z reguły w postaci konkludentnej)¹².

skutki tym oświadczeniem nieobjęte, ale wynikające z ustawy, ustalonych zwyczajów i zasad współżycia społecznego (art. 56 k.c.). W myśl z kolei innej definicji czynność prawna jest to konstruowana przez system prawny czynność konwencjonalna podmiotu prawa cywilnego, której treść określa – co najmniej w podstawowym zakresie – konsekwencje prawne tego zdarzenia prawnego (art. 56 k.c.).

¹⁰ Przykładowo w uchwale SN z 11 września 1997 r. (III CZP 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 191), z glosą aprobowaną Adama Szpunara (*idem*, *Glosa do uchwały SN z 11 września 1997 r., III CZP 39/97, „Przegląd Sądowy”* 1998, nr 6, s. 100 i n.) przyjęto, że: „Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie tego lokalu, powołującego się na okoliczności wymienione w art. 32 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.)”. Z kolei w wyroku z 22 czerwca 2011 r., II CSK 587/10 (LEX nr 821643) Sąd Najwyższy przesądził, że złożenie pozwu o eksmisję najemcy z lokalu niemieszkalnego wypełnia warunek uprzedzenia, co pozwala rozwiązać umowę bez wypowiedzenia. Zob. też orzeczenie SN z 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66 (OSNCP 1967, nr 6, poz. 102) z tezą o treści: „Jeżeli najemca lokalu mieszkaniowego dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący – bez uprzedzenia najemcy na piśmie o zamierzonym z tego powodu wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia i bez udzielania najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 687 k.c.) – wniósł pozew o natychmiastowe rozwiązanie najmu i orzeczenie eksmisji najemcy z lokalu, powództwo jest nieuzasadnione. Jednakże sąd nie może oddalić powództwa, jeżeli stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) wykazuje, że pozwany mimo wyrażonej w pozwie woli powoda wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia i mimo upływu terminu miesięcznego od doręczenia mu pozwu nie zapłacił zaległego czynszu”.

¹¹ Zob. M. Grochowski, *Czynność procesowa jako sprzeciw wobec czynności prawnej pozostającej w stanie bezskuteczności zawieszonej*, „Monitor Prawniczy” 2013, nr 11, s. 605–606. Zob. także W. Berutowicz, *Znaczenie prawne sądowego dochodzenia roszczeń*, Warszawa 1966, s. 95–97; J. Mokry, *Czynności procesowe podmiotów dochodzących ochrony praw w postępowaniu cywilnym*, Wrocław 1993, s. 48–50; M. Piekarski, *Czynności materialnoprawne a czynności procesowe w sprawach cywilnych (wybrane zagadnienia)*, „Studia Prawnicze” 1973, z. 37, s. 124.

¹² Zob. np. M. Jędrzejewska, *Wpływ czynności procesowych na bieg przedawnienia*, Warszawa 1984, s. 22 i n. Tak również SN w uchwale z 13 lipca 2011 r., III CZP 40/11, OSNC 2012, nr 3, poz. 34.

Jak zauważał Adam Szpunar, w określonych sytuacjach zachodzi niejako zbieg czynności procesowej i materialnoprawnej. W nieco innym ujęciu można powiedzieć, że czynność prawna występuje w formie procesowej. Istnieją więc w istocie dwie czynności, które powinny być oceniane w różnych sferach prawnych¹³. W wielu wypadkach również powództwa mogą zawierać oświadczenia woli kształtujące treść stosunków prawa materialnego¹⁴. W razie złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i dokonania takiego wpisu przez sąd wieczystoksięgowy nie można jednak mówić o jednym akcie, zawierającym w sobie zarówno czynność procesową, jak i materialne oświadczenie woli. Ma rację Sąd Najwyższy, że celem takiego ostrzeżenia jest stabilizacja postępowania egzekucyjnego, a nie wykreowanie nowych uprawnień osoby zainteresowanej. Ta część wywodów Sądu Najwyższego nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Słusznie stwierdza on też dalej, że inna sytuacja zachodzi w razie ujawnienia w księdze wieczystej hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego. Tyle że w sprawie nie chodziło przecież o ustanowienie hipoteki. W wypadku ustanowienia hipoteki przez dłużnika bądź osobę trzecią celem zabezpieczenia określonej wierzytelności wierzyciel niewątpliwie uzyskuje prawo podmiotowe o treści wskazanej w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. (pierwszeństwo zaspokojenia swojej wierzytelności przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości i bez względu na to, czyją własność stanowi nieruchomość), które zasadniczo powstaje na podstawie czynności prawnej. Hipoteka umowna (dużo częściej występująca w praktyce obrotu niż hipoteka przymusowa) powstaje w drodze umowy zawartej między właścicielem nieruchomości (albo podmiotem innego prawa mogącego stanowić przedmiot hipoteki) a osobą, której przysługuje zabezpieczana wierzytelność pieniężna, tj. wierzycielem. Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). Oświadczenie wierzyciela

Krytycznie o sformułowaniu „podwójnej natury” czynności zob. M. Piekarski, *Czynności...*, s. 129.

¹³ Zob. A. Szpunar, *Glosa do uchwały SN...*

¹⁴ Zob. uzasadnienie uchwały SN z 13 lipca 2011 r., III CZP 40/11, OSNC 2012, nr 3, poz. 34.

może być wyrażone w dowolny sposób (art. 60 k.c.), np. przez złożenie wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej. W praktyce najczęściej oba oświadczenia są składane w formie aktu notarialnego¹⁵.

Umowa o ustanowienie hipoteki jest umową kauzalną. Do powstania hipoteki konieczne jest dokonanie stosownego wpisu do księgi wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny. Jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, to hipoteka powstaje z chwilą złożenia do zbioru dokumentów na podstawie postanowienia sądu wniosku i dokumentów będących podstawą ustanowienia hipoteki (art. 123 u.k.w.h.). Jeśli idzie o wpis hipoteki do księgi wieczystej, to art. 76 ust. 5 u.k.w.h. stanowi, że w razie podziału nieruchomości obciążająca ją hipoteka nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. Co istotne w sprawie, podobnej regulacji szczególnej brak jest jednak w odniesieniu do wszczęcia egzekucji z nieruchomości, która następnie uległa podziałowi. W tym kontekście Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z 11 grudnia 2019 r., I ACa 589/19 przekonująco argumentuje, że „przepis art. 76 ust. 5 u.k.w.h. odnosi się jedynie do niedopuszczalności obciążenia hipoteką nieruchomości utworzonych w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipotecznie, jeżeli podział nastąpił w celu zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powstaniem hipoteki. Skoro zatem racjonalny ustawodawca, któremu niewątpliwie były znane skutki wynikające z art. 930 § 1 k.p.c., nie uznał za konieczne zastosowanie analogicznego rozwiązania także do egzekucji wszczętych z całej nieruchomości przed jej podziałem i do wpisów ostrzeżeń o takiej egzekucji, to nie można uznać, że dopuszczalne jest zastosowanie przez sądy orzekające analogii z art. 76 ust. 5 u.k.w.h., dotyczącego wpisu hipoteki, do innych wpisów, w szczególności wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji”.

¹⁵ Wyjątek od wymogu zachowania formy aktu notarialnego umowy o ustanowienie hipoteki przewiduje m.in. art. 95 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Wpis takiej hipoteki bankowej może nastąpić na podstawie dokumentu wystawionego przez bank, stwierdzającego istnienie wierzytelności. Do ustanowienia hipoteki bankowej wymagane jest złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Artykuł 16 u.k.w.h. stanowi, że w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej poza prawami rzeczowymi mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, a w szczególności prawa i roszczenia osobiste wymienione w ust. 2 tego artykułu. Jego treść w powiązaniu z art. 1 u.k.w.h. świadczy o tym, że ustaleniu stanu prawnego nieruchomości służy ujawnienie praw rzeczowych oraz praw obligacyjnych nazwanych przez ustawę prawami osobistymi i roszczeniami. Prawo obligacyjne można jednak ujawnić tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie. Oznacza to, że wpis prawa obligacyjnego poza tymi sytuacjami byłby bezskuteczny, w związku z czym nie mógłby być traktowany jako element stanu prawnego nieruchomości¹⁶.

Z dopuszczalnym (w ograniczonym zakresie przedmiotowym) ujawnieniem „praw osobistych” i roszczeń ustawodawca wiąże dodatkową funkcję rozszerzenia skuteczności praw ujawnionych wobec osób trzecich. Zasadniczo przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 u.k.w.h.). Następuje tu rozszerzenie skuteczności praw ujawnionych w stosunku do praw później nabytych, a z perspektywy podmiotowej w stosunku do innych osób później nabywających swe prawa¹⁷. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 20 czerwca 2013 r., V ACa 194/13¹⁸ stwierdził, że w wypadku ujawnionych praw osobistych i roszczeń, a wśród nich roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości, a więc o charakterze obligacyjnym (*actio in personam*), ustawodawca zadecydował o „urzeczwieniu” takiego roszczenia i przekształceniu go w roszczenie, które zgodnie z art. 17 u.k.w.h. może być dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (*actio in rem scripta*), gdyż wówczas takie roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego

¹⁶ H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, LEX 2011, art. 16, nb 2. Zob. też postanowienie SN z 9 maja 2013 r., II CSK 590/12, LEX nr 1353156.

¹⁷ E. Gniewek [w:] E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, art. 16, nb 3, Legalis; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 343–346.

¹⁸ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 20 czerwca 2013 r., V ACa 194/13, LEX nr 1342263.

ujawnieniu. Wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego powoduje, że uprawniony może kierować wobec tego, kto obecnie jest właścicielem nieruchomości albo użytkownikiem wieczystym, roszczenie o przeniesienie na niego własności lub wieczystego użytkowania w zależności od tego, które z nich ujawnione było w księdze wieczystej. Wynika z tego, że wpisane roszczenie może być dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (*actio in rem scripta*), gdyż wówczas takie roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, w szczególności prawa własności lub użytkowania wieczystego.

Poza prawami osobistymi i roszczeniami wymienionymi w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. do księgi wieczystej może być w szczególności wpisane roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa (art. 9 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁹). Zgodnie z art. 9 ust. 1 i 2 u.w.l. właściciel gruntu może zawrzeć umowę z nabywcą, w której zobowiąże się do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Dla ważności takiej umowy muszą być spełnione łącznie następujące warunki:

1. Osoba podejmująca się budowy musi być właścicielem gruntu i musi uzyskać pozwolenie na budowę;
2. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa musi zostać ujawnione w księdze wieczystej;
3. Umowa ta musi być sporządzona w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.).

W wyroku z 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10²⁰ Sąd Najwyższy uznał, że jeżeli umowa deweloperska nie czyni zadość przesłankom ważności

¹⁹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm., dalej: u.w.l.

²⁰ Legalis. Tezy wyroku: „1. Jeżeli umowa nie spełnia cech tzw. umowy deweloperskiej, przewidzianej w art. 9 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), to taka konstatacja nie może usprawiedliwiać tezy, że analizowana umowa stanowi umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389–390 k.c. Dzieje się tak niezależnie od tego, czy w przepisie art. 9 ust. 1 ustawy dostrzega się w piśmiennictwie *essentialia negotii* tej umowy, czy traktuje się ją trafnie jako umowę nienazwaną, łączącą różne elementy »czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego«. *De lege lata* ostateczny cel procesu inwestycyjnego w postaci prawnego wyodrębnienia lokalu i przeniesienia

umowy zobowiązującej, przewidzianym w art. 9 ust. 1 u.w.l., nie staje się umową nieważną. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy wyraził w uzasadnieniu wyroku z 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07²¹. W wyroku z 22 grudnia 2005 r., V CSK 19/05²² Sąd Najwyższy stwierdził, że niezachowanie formy aktu notarialnego umowy realizatorskiej powoduje, iż umowa ta ma cechy umowy przedwstępnej o słabszym skutku, a zatem niedoszłemu nabywcy lokalu przysługuje jedynie roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 390 § 1 k.c., ograniczone do tzw. ujemnego interesu umownego. Jak trafnie podsumowuje to orzecznictwo Maria Świątko²³, zajęto w nim zatem stanowisko, zgodnie z którym niedochowanie wymagań określonych w art. 9 ust. 1 u.w.l. lokali nie powoduje nieważności umowy realizatorskiej, ale powoduje zmianę jej kwalifikacji. Skoro umowa taka nie może zostać uznana za umowę realizatorską w rozumieniu art. 9 u.w.l., a niedoszły nabywca lokalu nie może skorzystać z ochrony, jaką zapewnia art. 9 ust. 3 tej ustawy, to jeżeli umowa taka spełnia inne przesłanki ważności czynności prawnych, może być uznana za inną umowę nienazwaną i kontrahentowi realizatora przysługują roszczenia odszkodowawcze w przypadku niewykonania tej umowy²⁴.

W piśmiennictwie²⁵ zauważa się, że zgodnie z art. 23 ust. 2 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego

jego własności wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu mogłoby nastąpić nie tylko przy wykorzystaniu tzw. umowy deweloperskiej (art. 9 ust. 1 ustawy z 1994 r.) i umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.). Tzw. umowa deweloperska, która nie czyni zadość przesłankom ważności umowy zobowiązującej, przewidzianym w art. 9 ust. 1 ustawy z 1994 r., nie staje się umową nieważną. 2. Prawna regulacja tzw. umowy deweloperskiej (choć bardzo ogólna) służy przede wszystkim ochronie kontrahenta dewelopera, angażującego się w proces inwestycyjny budowy lokalu mieszkalnego”.

²¹ LEX nr 463366. W wyroku uznano m.in., że „podstawowym wymaganie ważności umowy zobowiązującej, o której mowa w art. 9 ustawy z 1994 r. o własności lokali, jest zachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Zawarcie umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 u.w.l., która nie spełnia wymagań określonych w art. 9 ust. 2 u.w.l., nie powoduje samo przez się nieważności takiej umowy, oznacza natomiast, że art. 9 u.w.l. nie ma do niej zastosowania”.

²² LEX nr 407115.

²³ M. Świątko, *Wpis konstytucyjny w księgę wieczystą*, „Monitor Prawniczy” 2023, nr 4, s. 230.

²⁴ *Ibidem*.

²⁵ S. Kostecki [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2019, komentarz do art. 17 u.k.w.h., pkt 11.

lub domu jednorodzinnego²⁶ w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Charakter wpisu w księdze wieczystej roszczenia z umowy deweloperskiej nie był przy tym w doktrynie postrzegany jednolicie przed nowelizacją art. 92 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie²⁷, polegającą na dodaniu w nim § 8–10 i dokonaną 1 stycznia 2016 r. przez art. 407 Ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne²⁸. Zgodnie z pierwszym stanowiskiem wpis ten miał charakter tylko fakultatywny²⁹. Zwolennicy odmiennego poglądu uważali, że wpis roszczeń z umowy deweloperskiej był obowiązkowy³⁰. Jak zauważył np. Grzegorz Matysik, zawarcie umowy deweloperskiej kreuje między stronami stosunek

²⁶ Tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1468.

²⁷ Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799.

²⁸ Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 2309.

²⁹ Tak np. E. Gniewek, *O ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej – kilka uwag wstępnych*, „Rejent” 2012, nr 5, s. 11. Jego zdaniem nie można obarczać notariusza obowiązkiem obejmowania treścią aktu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego o ujawnienie roszczenia nabywcy lokalu. W szczególności za nadużycie interpretacyjne uznawał on głoszenie tezy, że „obowiązek ten wynika z katerycznego brzmienia przepisu art. 23 ust. 2 ustawy z 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Ustawodawca wskazuje tu jedynie rodzaje roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej. Podkreślenie, że „w księdze wieczystej ujawnia się” określone roszczenia nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego, nie oznacza, iż ustawodawca ustanowił wymóg wpisu konstytucyjnego, a notariusz był obowiązany zamieścić w treści aktu notarialnego stosowny wniosek wieczystoksięgowy.

³⁰ R. Strzelczyk, *Obligatoryjność ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia nabywcy z umowy deweloperskiej w świetle art. 23 ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2012, nr 10, s. 20–21.

obligacyjny skuteczny tylko *inter partes*. Dlatego wpis roszczenia z umowy deweloperskiej zasadniczo zmienia sytuację prawną uprawnionego³¹.

Skutkiem wpisu w księdze wieczystej roszczenia z umowy deweloperskiej jest uzyskanie przez to roszczenie skuteczności prawnej wobec praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń mających za przedmiot nieruchomości, jeżeli zostały zbyte w drodze czynności prawnej po złożeniu wniosku o wpis roszczenia z umowy deweloperskiej (art. 17 u.k.w.h.). Nabywca tych praw rzeczowych, osobistych lub roszczeń będzie zobowiązany wobec uprawnionego z umowy deweloperskiej do zadośćuczynienia jego roszczeniu (art. 23 ust. 2 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego³²). W omawianej sprawie problem dotyczył tego, czy skutkiem wpisu w księdze wieczystej roszczenia z umowy deweloperskiej było uzyskanie przez to roszczenie skuteczności prawnej przeciwko prawom wynikającym z wpisu do księgi wieczystej ostrzeżenia o egzekucji prowadzonej z nieruchomości lokalowej. Prawdłowo przyjęto w niej, że o zastosowaniu art. 17 u.k.w.h. nie może być mowy.

Wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymienionej we wniosku komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania (art. 923 k.p.c.). Jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów wraz z odpisem wezwania do zapłaty (art. 924 § 1 k.p.c.). Składany przez komornika wniosek powinien spełniać wymogi pisma procesowego oraz dodatkowo zawierać wniosek o wpis ostrzeżenia o zajęciu egzekucyjnym danej nieruchomości, a ponadto wskazywać tytuł wykonawczy i jego treść³³, gdyż to umożliwi osobom trzecim powzięcie

³¹ G. Matusik, *Sytuacja prawna nabywcy (w rozumieniu ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) w sądowym postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości będącej własnością dewelopera*, „Rejent” 2013, nr 12, s. 185.

³² Zob. też S. Kostecki [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 17 u.k.w.h., pkt 11.

³³ Zob. K. Flaga-Gieruszyńska [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2022, komentarz do art. 924 k.p.c., nb 2.

wiadomości o dokonanym zajęciu egzekucyjnym³⁴. W uchwale Sądu Najwyższego z 7 maja 2009 r., III CZP 15/09³⁵ przyjęto przy tym, że przepis art. 924 k.p.c. nie stanowi samodzielnej podstawy wpisu w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji. Wskazano w niej, że z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że nie tworzy podstawy do wpisu do księgi wieczystej. Przepis ten nakłada na komornika realizację obowiązku polegającego na tym, że jego działania mają doprowadzić – o ile nie zachodzą przeszkody, na które nie ma on wpływu – do dokonania w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji. Jest to niewątpliwie regulacja szczególna uprawniająca komornika do dokonania takiej czynności. Sam przepis natomiast nie prowadzi do zmiany stanu prawnego. Co więcej bez aktywnej roli komornika (ew. wierzyciela) sąd nie może dokonać wpisu wzmianki o wszczęciu egzekucji.

W myśl art. 925 § 1 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, oraz w stosunku do osób trzecich nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Jednakże stosownie do § 2 w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. Zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką (art. 926 § 1 k.p.c.). Zajęcie egzekucyjne obejmuje także części składowe nieruchomości oraz pożytki naturalne i cywilne, jakie przynosi nieruchomość³⁶.

Artykuł 930 § 1 k.p.c., na który powołały się sądy *meriti* i Sąd Najwyższy wprowadza w interesie wierzyciela mechanizm chroniący go przed niewłaściwym postępowaniem egzekwowanego dłużnika. Ochrona polega na tym, że rozporządzenie przez dłużnika nieruchomością po jej

³⁴ Zob. np. P. Gil [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. E. Marszałkowska-Krześ, I. Gil, Warszawa 2023, komentarz do art. 924 k.p.c., pkt 1.

³⁵ OSNC 2010, nr 1, poz. 10.

³⁶ Zob. M. Krakowiak [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie egzekucyjne. Komentarz do art. 758–1088*, red. J. Jankowski, Warszawa 2011, s. 1109, komentarz do art. 929, nb 5.

zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak w stosunku do nabywcy. W konsekwencji wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości i doprowadził do jej zajęcia, może zaspokoić się z tej nieruchomości tak, jakby nadal należała ona do majątku dłużnika. Sąd Najwyższy, dokonując wykładni tego przepisu w wyroku z 3 lutego 1998 r., I KKN 403/97³⁷ wyjaśnił, że art. 930 § 1 k.p.c. nie podważa ważności umowy przeniesienia własności zajętej nieruchomości między dłużnikiem a nabywcą, lecz powoduje bezskuteczność tej umowy w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Procesową konsekwencją bezskuteczności umowy jest możliwość dalszego prowadzenia egzekucji ze zbytej nieruchomości tak, jakby nie doszło do jej zbycia. Powyższy skutek wiąże się z zajęciem nieruchomości mogącym nastąpić – według regulacji zamieszczonej w art. 925 k.p.c. – w różnym czasie w stosunku do dłużnika i innych osób. Zasadnicze znaczenie ma moment, w którym każda z tych osób (także dłużnik) dowiedziała się o wszczęciu egzekucji, niezależnie od tego z jakiego źródła powzięła tę wiadomość (art. 925 § 2 k.p.c.). Dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu. W stosunku do dłużnika zajęcie będzie skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji z innego źródła.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących wpisu roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej, Sąd Najwyższy prawidłowo uznał, że rozporządzenie w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c.³⁸ obejmuje także

³⁷ OSP 1998, z. 11, poz. 96. Zob. też wyroki SN z 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05, LEX nr 453785 oraz z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, LEX nr 511997.

³⁸ Rozporządzeniem zajęta rzeczą jest takie przesunięcie własności nieruchomości, które wynika z czynności cywilnoprawnych dłużnika, dlatego rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu obejmuje również nabycie prawa własności nieruchomości na mocy wyroku jedynie zastępującego oświadczenia woli stron (o przeniesieniu własności nieruchomości), które powinny być złożone w wykonaniu umowy przedwstępnej lub zobowiązującej zawartej przed wszczęciem egzekucji (wyrok SN z 29 września 2017 r., V CSK 2/17, LEX nr 2401837). W wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 10 marca 1994 r., I ACr 56/94 (OSA w Łodzi 1994, nr 2, poz. 9) został wyrażony pogląd, że nabycie własności nieruchomości na mocy wyroku sądowego wydanego w trybie art. 231 § 1 k.c., po zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, nie ma wpływu na dalszy bieg tego postępowania. Powinno ono być traktowane na równi z „rozporządzeniem”

przypadek przeniesienia na powodów własności wyodrębnionego lokalu, w stosunku do którego toczyła się egzekucja. W jego trafnej ocenie przepis ten nie przewiduje wyjątków i na gruncie jego wykładni językowej przeniesienie własności trzeba uznać za objęte zakresem pojęcia „rozporządzenie”. Sąd Najwyższy stwierdził, że argumenty celowościowe

nieruchomością, o jakim mowa w art. 930 § 1 k.p.c. Prawa osoby, która nieruchomość nabyła na mocy wyroku sądu, nie zostały naruszone, skoro egzekucja z nieruchomości prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 930 § 1 k.p.c., który zawiera postanowienia dotyczące pozycji nabywcy nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Nie są natomiast rozporządzeniem zajęta rzecz takie przesunięcia własności nieruchomości, które w zakresie skutku rzeczowego nie wynikają z czynności cywilnoprawnych dłużnika (tak też trafnie A. Adamczuk [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany*, t. 2: Art. 478–1217, red. M. Manowska, LEX/el. 2022, komentarz do art. 930 k.p.c., pkt 6, 7). Nie wywołuje takiego skutku zmiana spowodowana orzeczeniem sądu w sprawie o podział majątku wspólnego, dział spadku lub zniesienie współwłasności nieruchomości (wyrok SN z 1 grudnia 1977 r., I CR 409/77, OSNCP 1979, nr 1/2, poz. 6). Jeżeli przedmiot wchodzący w skład majątku wspólnego zajęty na podstawie tytułu egzekucyjnego opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną przeciwko małżonkowi dłużnika, z ograniczeniem odpowiedzialności do majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej i podziału majątku wspólnego dokonano orzeczeniem sądu, wszedł do majątku małżonka, nie jest to rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu. W takim wypadku małżonek dłużnika może żądać umorzenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego do tej nieruchomości, gdyż jako dłużnik odpowiada tylko z majątku wspólnego, co zostało zastrzeżone w treści tytułu wykonawczego (uchwała SN z 5 lutego 2010 r., III CZP 132/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 90). Pozostałe osoby, w stosunku do których komornik nie dysponował tytułem wykonawczym (również tytułem z ograniczeniami), jeżeli zajęcie narusza ich prawa, mogą wytoczyć powództwo o zwolnienie zajętą przedmiotu od egzekucji i po uzyskaniu wyroku uwzględniającego powództwo uzyskać umorzenie postępowania egzekucyjnego. Nie jest też rozporządzeniem nieruchomością nabycie zajętej nieruchomości przez osobę trzecią z mocy prawa przez zasiedzenie (uchwała SN z 8 czerwca 1977 r., III CZP 41/77, OSNCP 1977, nr 12, poz. 233). Trafnie Marcin Łochowski uznaje (*idem* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2: *Komentarz*. Art. 506–1217, red. T. Szanciło, Warszawa 2019, komentarz do art. 930, nb 2) za wątpliwy pogląd, że bezobciążeniowe wydzielanie nieruchomości, o którym w art. 76 ust. 5 u.k.w.h., nie jest rozporządzeniem nieruchomością w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. (tak postanowienia SN z 29 maja 2018 r., IV CSK 624/17, LEX nr 2550126 i z 29 maja 2018 r., IV CSK 2/18, LEX nr 2509661). Zdaniem Łochowskiego w ten sposób dochodzi do rozporządzenia nieruchomością w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. Inną kwestią, uregulowaną w sposób szczególny w art. 76 ust. 5 u.k.w.h., jest natomiast to, że wydzielona nieruchomość, której własność jest przenoszona na osobę trzecią, nie jest obciążona hipoteką. Trzeba się też zgodzić z Łochowskim, że uwłaszczenie nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 nieobowiązującej już Ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250) może być traktowane jako rozporządzenie nieruchomością w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. Mimo zatem uwłaszczenia osoby trzeciej postępowanie egzekucyjne z nieruchomości może być kontynuowane przeciwko dłużnikowi egzekwowanemu jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, jeżeli do przeniesienia przez dłużnika na tę osobę posiadania nieruchomości w następstwie zawartej między nimi umowy nieformalnej doszło już po wszczęciu postępowania egzekucyjnego i zajęciu nieruchomości. Przemawia za tym ścisły związek między przeniesieniem na osobę trzecią posiadania nieruchomości z mocy nieformalnej umowy a nabyciem własności tej nieruchomości przez tę osobę trzecią z mocy samego prawa w drodze uwłaszczenia (postanowienie SN z 9 czerwca 1978 r., III CRN 97/78, OSPiKA 1979, nr 2, poz. 29).

skarżących nie mogą mieć pierwszeństwa przed oczywistym rezultatem wykładni językowej, tym bardziej że powodowie mieli możliwość zrealizowania swojego interesu ekonomicznego w toku prowadzonego postępowania egzekucyjnego. Sąd Najwyższy ma też – zdaniem glosatora – rację, że nie jest uprawniony pogląd, zgodnie z którym skutki przewidziane w art. 930 § 1 k.p.c. powstają tylko w przypadku złej wiary nabywców nieruchomości. Przekonuje argument, że wymieniony przepis ma charakter kategoriyczny i nie przewiduje takiego uzależnienia. *Ergo* dotyczy zarówno nabycia w dobrej, jak i w złej wierze (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*).

Osoba, która nabyła własność nieruchomości po jej zajęciu, nie może skutecznie domagać się zwolnienia nieruchomości z egzekucji w drodze powództwa przeciwegzekucyjnego z art. 841 § 1 k.p.c. Prawa tej osoby nie zostały naruszone, skoro egzekucja z nieruchomości jest prowadzona zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 930 § 1 k.p.c., który zawiera postanowienia dotyczące pozycji nabywcy nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Ponieważ działanie mechanizmu ochronnego wynikającego z art. 930 § 1 k.p.c. stanowi jeden z podstawowych skutków zajęcia egzekucyjnego, należy przyjąć, że jego działanie warunkowane jest skutecznością zajęcia nieruchomości tak wobec dłużnika, jak i nabywcy nieruchomości³⁹. Jak zauważa Kinga Flaga-Gieruszyńska, ustawodawca wprowadza ogólną zasadę, że rozporządzenie nieruchomości po jej zajęciu nie jest zakazane, jednak w żadnym stopniu nie wpływa na bieg postępowania egzekucyjnego. Nabywca nieruchomości zajętej w toku egzekucji musi się tym samym liczyć z tym, że egzekucja skierowana do nieruchomości, która stała się jego własnością, będzie w dalszym ciągu trwała. Nabywcy nie przysługują żadne środki obrony jako osobie trzeciej w postępowaniu egzekucyjnym, może on jedynie uczestniczyć w egzekucji również jako dłużnik i korzystać z tych uprawnień, które dłużnik w tym postępowaniu posiada. Postępowanie egzekucyjne do tego stopnia nie różnicuje statusu zbywcy i nabywcy zajętej nieruchomości, że wszelkie czynności egzekucyjne są w równym stopniu skuteczne wobec obu tych podmiotów. Zbycie zajętej nieruchomości nie oznacza

³⁹ Zob. też wyrok SN z 7 lutego 2008 r., V CSK 426/07, LEX nr 457789.

więc, że stroną postępowania przestaje być pierwotny dłużnik, przeciwko któremu postępowanie wszczęto⁴⁰.

W ocenie glosatora zarówno sądy *meriti*, jak i Sąd Najwyższy słusznie uznały, że powodowie nie wykazali, iż prowadzenie egzekucji z tej nieruchomości na rzecz pozwanych narusza ich prawa jako osób trzecich w rozumieniu art. 841 § 1 k.p.c. Przepis art. 930 § 1 k.p.c. w zdaniu drugim wręcz nakazuje traktować nabywcę nieruchomości po jej zajęciu jako dłużnika, a zatem nie przysługuje mu ochrona z art. 841 § 1 k.p.c. Oznacza to, że wbrew twierdzeniu wszystkich skarżących nie doszło do naruszenia ww. przepisu, ponieważ powodowie nie są uprawnieni do żądania zwolnienia od egzekucji nieruchomości, której są wprawdzie właścicielami, ale nabyli ją już po zajęciu w toku egzekucji prowadzonej na rzecz pozwanych.

Co więcej, na co słusznie zwrócono uwagę w uzasadnieniu glosowanego judykatu, w ustalonych okolicznościach sprawy nie może być mowy o dobrej wierze ani braku świadomości po stronie powodów co do tego, że w stosunku do nabywanego przez nich lokalu toczyła się egzekucja, skoro stosowne ostrzeżenie było ujawnione w księdze wieczystej, a ponadto do tej kwestii odniesiono się wyraźnie w treści aktu notarialnego obejmującego umowę nabycia. Ewentualna wadliwość procesu decyzyjnego powodów zawierających umowę mogła polegać co najwyżej na tym, że błędnie założyli oni, że deweloper zdoła wykonać przyjęte na siebie zobowiązanie do usunięcia wad prawnych nieruchomości. To z kolei nie wystarcza do przypisania powodom dobrej wiary. Nawet jednak, gdyby przyjąć ich dobrą wiarę, to niczego nie zmieniłoby to w kwestii zastosowania art. 930 § 1 k.p.c.

W orzecznictwie i doktrynie wyrażony został jednak pogląd, że nabywca nieruchomości w dobrej wierze, który nabył tę nieruchomość po jej zajęciu, może bronić się przed naruszeniem jego prawa podmiotowego, wytaczając powództwo o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji⁴¹. Jeszcze inne stanowisko zostało zaprezentowane w uzasadnieniu

⁴⁰ K. Flaga-Gieruszyńska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, Warszawa 2022, komentarz do art. 930 k.p.c., nb 2.

⁴¹ Zob. uzasadnienie wyroku SN z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, LEX nr 511997. Stwierdzono w nim, że w stosunku do dłużnika zajęcie będzie skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania

wyroku Sądu Najwyższego z 6 września 2013 r., V CSK 359/12⁴². Jego teza brzmi: „Czynność prawna nabycia nieruchomości zajętej (art. 930 § 1 k.p.c.) jest względnie bezskuteczna”. Wskazano w nim, że przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c. materialnoprawny skutek rozporządzenia rzeczą dokonanego po zajęciu, wyrażający się bezskutecznością względną czynności prawnej, oznacza tyle, że umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a osobą trzecią jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który jest uważany za właściciela mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę.

Nabywca natomiast, który wiedzę o zajęciu powziął po nabyciu nieruchomości i dla którego przedmiotem nabycia była tym samym nieruchomość niezajęta, powinien poszukiwać ochrony przed toczącym się postępowaniem egzekucyjnym za pomocą środków właściwych dla jego sytuacji prawnej. Właściwym środkiem jest tu powództwo z art. 841 k.p.c. o zwolnienie zajętego przedmiotu od egzekucji, nabywca jest bowiem osobą trzecią, właścicielem rzeczy, a egzekucja skierowana do tej rzeczy narusza jego prawa. Sąd Najwyższy w wyroku z 6 września

do zapłaty długu, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji z innego źródła. Z chwilą zajęcia nieruchomości w stosunku do dłużnika rozporządzenie przez niego tą nieruchomością stanowi czynność podjętą przeciwko chronionym przez art. 930 § 1 k.p.c. interesom wierzyciela. Przepis ten ma zastosowanie, gdyż nie wymaga, aby zajęcie nieruchomości było skuteczne *erga omnes*, lecz aby nieruchomość była zajęta. Egzekucja z takiej nieruchomości powinna być zatem prowadzona przez komornika w dalszym ciągu. Nie oznacza to jednak pozbawienia nabywcy w dobrej wierze możliwości obrony, jeśli nie doszło do zajęcia skutecznego wobec niego. Może on wytoczyć powództwo przeciwegzekucyjne przewidziane w art. 841 k.p.c. Odniesie ono skutek w wypadku gdy nabywca nie wiedział z żadnego źródła o wszczęciu egzekucji przeciwko dłużnikowi, co nie zostało wpisane w księdze wieczystej (uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7/8, poz. 68). Także w uzasadnieniu postanowienia z 6 kwietnia 2018 r., II CSK 679/17 (LEX nr 2488620) SN uznał, że z wykładni gramatycznej art. 930 § 3 k.p.c., gdzie mowa o „obciążeniu nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu”, wynika, że to dokonanie czynności przez dłużnika jest nieważne, przepis ten nie stanowi zaś w ogóle o osobie trzeciej – wystarczy więc, że doszło do skutecznego zajęcia nieruchomości względem dłużnika (nie jest przy tym istotne, czy doszło do skutecznego zajęcia nieruchomości względem osoby trzeciej). Ponadto istotna jest funkcja art. 930 § 3 k.p.c., który m.in. ma przeciwdziałać wyzbywaniu się przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu, „wymaganie zaś do uznania takiej czynności za nieważną wiedzy osoby trzeciej uniemożliwiałoby realizację tej funkcji i chroniłoby nieuczciwego dłużnika. Wreszcie osoba trzecia ma inne instrumenty ochrony, np. powództwo przewidziane w art. 841 k.p.c. lub powództwo odszkodowawcze”. Tak też A. Adamczuk [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 930 k.p.c., pkt 6.

⁴² OSNC 2014, nr 5, poz. 52.

2013 r. odwołał się do uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów SN z 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07⁴³ oraz do wyroku z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08⁴⁴).

W piśmiennictwie Henryk Pietrzkowski⁴⁵ jest zdania, że osoba, która nabyła własność nieruchomości po jej zajęciu, nie może skutecznie domagać się zwolnienia nieruchomości z egzekucji w drodze powództwa przeciwegzekucyjnego z art. 841 § 1 k.p.c. Prawa tej osoby nie zostały naruszone, skoro egzekucja z nieruchomości jest prowadzona zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 930 § 1 k.p.c., który zawiera postanowienia dotyczące pozycji nabywcy nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Odwołał się tu do wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 14 maja 2014 r., I ACa 1462/13⁴⁶. Komornik i sąd po powzięciu wiadomości o rozporządzeniu nieruchomością nie mają obowiązku wzywania nabywcy do udziału w postępowaniu. Dalej stwierdza on jednak, że w wyroku z 6 maja 2009 r., II CSK 651/08 Sąd Najwyższy, odwołując się do uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów SN z 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07 trafnie spostrzegł, iż uregulowanie przyjęte w art. 930 § 1 k.p.c. nie pozbawia nabywcy w dobrej wierze możliwości obrony, jeśli nie doszło do zajęcia skutecznego wobec niego. Może on wytoczyć powództwo przeciwegzekucyjne przewidziane w art. 841 k.p.c., które odniesie skutek w wypadku, gdy nabywca nie wiedział z żadnego źródła o wszczęciu egzekucji przeciwko dłużnikowi, co nie zostało wpisane w księgę wieczystą. Nabywca może zgłosić swój udział w charakterze dłużnika, składając stosowne oświadczenie na piśmie bądź ustnie

⁴³ OSNC 2008, nr 7/8, poz. 68. Teza uchwały brzmi: „Wierzyciel, który przyłączył się do postępowania egzekucyjnego, może powołać się wobec osoby trzeciej na skutki zajęcia nieruchomości tylko wtedy, gdy dokonano w księgę wieczystą wpisu o przyłączeniu lub złożono wniosek do zbioru dokumentów, chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu”.

⁴⁴ LEX nr 511997. Teza wyroku brzmi: „Dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księgę wieczystą (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu. W stosunku do dłużnika zajęcie będzie skuteczne z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, chyba że doręczenie nastąpiło później niż wpis lub uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji z innego źródła”.

⁴⁵ H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 5: *Postępowanie egzekucyjne*, red. T. Ereciński, Warszawa 2016, komentarz do art. 930 k.p.c., pkt 1.

⁴⁶ LEX nr 1496461.

do protokołu (art. 760 § 1 k.p.c.). Czynności egzekucyjne są ważne zarówno w stosunku do dłużnika, jak i nabywcy nieruchomości. Po wstąpieniu do postępowania nabywca nie ma prawa do wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego o zwolnienie zajętej nieruchomości spod egzekucji ani też do powództwa opozycyjnego opartego na zarzucie potrącenia jego wierzytelności wobec wierzyciela egzekwującego.

Sąd Najwyższy w sposób uprawniony zwrócił dalej uwagę na to, że strona umowy deweloperskiej, której roszczenia zostały ujawnione w księdze wieczystej, a jej prawa nie mogą zostać zaspokojone ze względu na egzekucję z nieruchomości, dysponuje środkami prawnymi dla ich ochrony. I tak w toku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości strona ta może skorzystać z pierwszeństwa zaspokojenia na podstawie art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c. obejmującego m.in. prawa ciążące na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji. Wcześniej prawa takie powinny zostać jednak wymienione w protokole opisu i oszacowania (art. 947 § 1 pkt 3 k.p.c.), a ich wartość powinna zostać oszacowana przez biegłego uprawnionego do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 948 § 1 w zw. z § 2 *in fine* k.p.c.). Prawa te wygasłyby wprawdzie z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, ale na ich miejsce powstałoby prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji (art. 1000 § 1 k.p.c.). Także sądy pierwszej i drugiej instancji zwróciły na to uwagę. Wskazały na odnoszący się *expressis verbis* do roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej art. 1025 § 5 k.p.c. przyznający m.in. nabywcy lokalu korzystającemu z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej taką samą ochronę, jaka przysługuje nabywcy, który od umowy nie odstąpił. Jak wywiódł Sąd Najwyższy, skarżący wybrali jednak inną drogę ochrony swoich interesów i w wyniku umowy zawartej z deweloperem 20 lutego 2016 r. zrealizowali swoje uprawnienia. Uznał dlatego, że w tej sytuacji ich prawa obciążające nieruchomość wygasły i służą im roszczenia w stosunku do dewelopera, który zobowiązał się do usunięcia wad prawnych na ruchomości.

W tym kontekście trzeba przyznać rację Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku, gdy ten stwierdza, że: „Powodowie, być może nawet nie

zdając sobie z tego sprawy, zawarli umowę z 20 lutego 2016 r., która obiektywnie była dla nich niekorzystna, a wręcz bardzo ryzykowna. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że – rozsądnie sprawę oceniając – powinni byli zdawać sobie sprawę, że kupują lokal od podmiotu, który był już znacznie zadłużony i miał trudności ze spłatą swoich długów, o czym dobitnie świadczyło m.in. to, że również zbywany lokal był objęty egzekucją, której dotyczyły ujawnione w księdze wieczystej ostrzeżenia. Taka okoliczność mogła i powinna była wpływać na ocenę realności i rzetelności zapewnień zbywcy, że zaspokoi swoich wierzycieli osobistych lub że zwróci powodowi wszystkie poniesione przez nich koszty związane z zaspokojeniem przez nich jego wierzycieli. Jednocześnie z treści tej umowy wynika, że w istocie powodowie zdawali sobie sprawę lub przynajmniej powinni mieć taką świadomość, że istnieje możliwość, że wierzyciele osobiści dewelopera będą domagać się od nich spłaty jego zadłużenia. W tym wypadku chodzi oczywiście nie tyle o bezpośrednie żądanie zaspokojenia przez nich jego długów, ale o wyegzekwowanie jego długów z nabytej przez nich nieruchomości, a to właśnie z uwagi na skutki wynikające z art. 930 § 1 k.p.c. i wpisanego w księdze wieczystej ostrzeżenia o egzekucji prowadzonej z przedmiotowej nieruchomości”.

Wbrew odmiennemu stanowisku autorów skargi kasacyjnej należało stwierdzić, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia żądania pozwu wniesionego przez powodów pozostawała zmiana sygnatury akt postępowania egzekucyjnego w stosunku do tej, która była ujawniona w księdze wieczystej w chwili nabycia lokalu przez powodów, oraz zmiana organu (komornika) prowadzącego to postępowanie. Istotne jest wyłącznie to, że chodzi o to samo postępowanie egzekucyjne (wierzyciel i tytuł wykonawczy, na podstawie którego była prowadzona egzekucja nie uległ jednak zmianie). Dla porównania wytoczenie powództwa powoduje przerwę biegu przedawnienia roszczenia (art. 123 § pkt 1 k.c.) także wtedy, gdy sąd, do którego wniesiono pozew, wydał postanowienie o uznaniu się za niewłaściwy i przekazał sprawę innemu sądowi właściwemu rzeczowo i miejscowo (art. 200 § 1⁴ k.p.c.). Wtedy też zmienia się i sąd, i sygnatura akt sprawy, lecz skutek w postaci przerwy przedawnienia nie zostaje bynajmniej zniweczony. Ma rację Sąd Apelacyjny, że powodowie nie mogą wyprowadzać korzystnych dla siebie skutków z tego, że w chwili nabycia przez

nich własności przedmiotowego lokalu na podstawie umowy z 20 lutego 2016 r. w powyższej księdze była mowa jedynie o przyłączeniu się ww. wierzycieli do egzekucji w sprawie prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie M.M. pod sygnaturą akt [...], podczas gdy obecnie czynności egzekucyjne podejmowane są przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie J.Ś. w sprawie [...]. Z postanowienia tego pierwszego komornika z 4 listopada 2015 r. wynika bowiem, że uznał się on niewłaściwym do dalszego prowadzenia sprawy [...] i przekazał ją komornikowi J.Ś. dlatego, że jako pierwszy dokonał on zajęcia m.in. przedmiotowej nieruchomości. Nie można więc twierdzić, że egzekucja, której dotyczy wpis ostrzeżenia dokonany przed nabyciem nieruchomości przez powodów, jest inną egzekucją od tej, którą prowadzi komornik sądowy J.Ś. pod sygnaturą akt [...], i w związku z nią powodowie wytoczyli niniejsze powództwo.

Wreszcie słusznie Sąd Najwyższy przyjął, że zarzut naruszenia art. 841 § 1 k.p.c. w rzeczywistości nie ma samodzielnego znaczenia. Przepis ten stanowi, że osoba trzecia może w drodze powództwa żądać zwolnienia zajętego przedmiotu od egzekucji, jeżeli skierowanie do niego egzekucji narusza jej prawa. Uwzględnienie powództwa opartego na nim mogłoby nastąpić w razie wykazania, że postępowanie egzekucyjne naruszyło prawa powodów, to zaś byłoby możliwe jedynie w razie stwierdzenia zasadności któregoś z pozostałych zarzutów kasacyjnych. Jak zauważył, samodzielne naruszenie art. 841 § 1 k.p.c. można sobie (wyłącznie teoretycznie) wyobrazić w sytuacji, gdyby ustalone zostało, że egzekucja nie powinna toczyć się w stosunku do lokalu powodów, a ich żądanie i tak zostałoby oddalone. Do takiej sytuacji jednak nie doszło w sprawie.

PODSUMOWANIE

Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w tezie głosowanego wyroku z 14 lipca 2022 r., II CSKP 521/22 jest prawidłowe, zgodne zarówno z prawem materialnym, jak i przepisami części trzeciej Kodeksu postępowania cywilnego. Także samo oddalenie skargi kasacyjnej powodów było uzasadnione. Zarzuty skargi kasacyjnej polegały na niewłaściwym

zrozumieniu norm prawnych przywołanych jako jej podstawy. Wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości nie oznacza bowiem powstania praw nabytych przez czynność prawną w rozumieniu art. 17 u.k.w.h. Ponadto pojęciu rozporządzenia w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. odpowiada także sytuacja przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu znajdującego się w nieruchomości, w stosunku do której toczyła się wcześniej egzekucja. Wreszcie zmiana sygnatury akt postępowania egzekucyjnego lub zmiana komornika nie mogą przesądzać o braku tożsamości postępowania egzekucyjnego na potrzeby oceny skutków z art. 930 § 1 k.p.c.

W sprawie relewantne było to, że w chwili nabycia przez powodów prawa własności przedmiotowego lokalu, co nastąpiło dopiero na podstawie umowy jego sprzedaży z 20 lutego 2016 r., a nie na podstawie umowy deweloperskiej z 29 sierpnia 2013 r., w księdze wieczystej założonej 7 października 2015 r. dla tego lokalu, który został wyodrębniony przez dewelopera na mocy jego oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego 15 września 2015 r. (§ 1 pkt 2 i 3 umowy z 20 lutego 2016 r.), znajdował się m.in. wpis ostrzeżenia o egzekucji prowadzonej na rzecz pozwanych wierzycieli M.W. i A.W. (ściślej: o przyłączeniu się przez tych wierzycieli do egzekucji prowadzonej z przedmiotowej nieruchomości). Ma rację Sąd Apelacyjny w Gdańsku, że dla wywołania skutków przewidzianych w art. 930 § 1 k.p.c. nie było konieczne, aby w umowie sprzedaży odrębnego lokalu z 20 lutego 2016 r. znalazło się pouczenie powodów, jako nabywców, o treści tego przepisu. Przepisy prawa nie przewidują obowiązku takiego pouczenia. Powyższe skutki obiektywnie następują stosownie do art. 925 k.p.c. z chwilą zajęcia nieruchomości, czyli najpóźniej z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji, o ile wcześniej dana osoba w inny sposób nie powzięła wiadomości o wszczęciu egzekucji.

Grzegorz Wolak – doktor habilitowany, profesor WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej z siedzibą w Rzeszowie, sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu; ORCID: 0000-0003-3636-8440.

WYDARZENIA SAMORZĄDOWE – PRZEŁOM WIOSNY I LATA 2023 ROKU

KLAUDIA NAJDOWSKA

KONFERENCJA SZKOLENIOWA W SOPOCIE

W dniach 15–18 czerwca 2023 r. w hotelu Radisson Blu w Sopocie odbyła się konferencja szkoleniowa Izby Notarialnej w Warszawie. 16 czerwca 2023 r. dr hab. not. Marek Leśniak przeprowadził szkolenie na temat przekształcenia spółek handlowych, not. Małgorzata Kempieńska-Rusek wygłosiła wykład na temat praktycznego aspektu stosowania ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. 16 oraz 17 czerwca 2023 r. notariusze Wojciech Fortuński i Mirosław Kupis przeprowadzili szkolenie, którego temat brzmiał: „Problematyka dróg w praktyce notarialnej – wybrane zagadnienia”. Notariusze Izby Notarialnej w Warszawie mogli ponadto uczestniczyć w uroczystej kolacji przy muzyce z udziałem DJ-a oraz skorzystać z uroków sopockiej plaży.

PISMO PREZESA SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE

W Extranecie w Plikowni, w zakładce Materiały Szkoleniowe zamieszczono pismo prezesa Sądu Apelacyjnego w Warszawie SSA Piotra Schaba dotyczące nieprawidłowości we wnioskach kierowanych przez notariuszy do Sądu Rejonowego w Pruszkowie.

ZMIANY W ZAKRESIE PODATKU OD SPADKÓW I DAROWIZN

Krajowa Rada Notarialna przypomniała notariuszom o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn w zakresie podwyższenia kwot wolnych od podatku od spadków i darowizn przy nabyciu rzeczy lub praw majątkowych od jednej osoby. Weszła ona w życie 1 lipca 2023 r. 28 czerwca 2023 r. opublikowano rozporządzenia Ministra Finansów 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.

KOMUNIKATY GIIF/KAS

Krajowa Rada Notarialna 29 czerwca 2023 r. wystosowała do notariuszy komunikat w sprawie zachodzących od 1 lipca 2023 r. zmian w obowiązkach informacyjnych wobec KAS wskazała m.in., że od 1 lipca 2023 r. nie dołącza się do informacji do szefa KAS edytowalnej treści aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych, z wyłączeniem załączników.

SPRAWOZDANIE I OCENA NOTARIATU ZA ROK 2022

Krajowa Rada Notarialna omówiła i przyjęła sprawozdanie i ocenę notariatu za rok 2022 r. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. w Polsce aktywnych zawodowo było 3995 notariuszy, którzy prowadzili 3219 kancelarii notarialnych. Najwięcej, niemal 18%, notariuszy prowadzi działalność na terenie naszej izby. Kobiety stanowią ponad 60% ogólnej liczby notariuszy prowadzących kancelarie notarialne. W ubiegłym roku sporządziliśmy prawie 2,8 mln aktów notarialnych, co oznacza, że przeciętnie jeden notariusz sporządził miesięcznie prawie 58 aktów notarialnych. Pełna treść sprawozdania dostępna jest na stronie Krajowej Rady Notarialnej.

PIKNIK Z OKAZJI DNIA DZIECKA

28 maja 2023 r. w Julinku Parku odbył się „Piknik z okazji Dnia Dziecka 2023 – Aloha Magiczne Hawaje”. Dla dzieci przygotowano różne atrakcje: malowanie buziek, plectenie warkoczyków, warsztaty chemiczne – wulkan, tor skimboard, kącik malucha z dmuchańcem, dwa występy DJ MIKI, przedstawienie na dużej arenie. Organizator wyodrębnił dla uczestników strefę eventową, gdzie był ulokowany sektor gastronomiczny dla dzieci i dorosłych, leżaki, puffy i stoły oraz scena. W imprezie wzięło udział około 315 dzieci i 300 dorosłych. Piknik okazał się dużym sukcesem. Dopisała i pogoda, i nastroje.



Teren pikniku z okazji Dnia Dziecka w parku w Julinku, 28 maja 2023 r.

(fot. A. Szmigiera-Wyrzykowska)

POROZUMIENIE O WSPÓŁPRACY WPiA UW Z IZBĄ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE

30 maja 2023 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego podpisano porozumienie o współpracy z naszą Izbą. W jej ramach będą się odbywać wykłady, konferencje, seminaria studenckie

oraz cykliczne spotkania, w tym organizowany raz w roku Dzień Notariusza. Uniwersytet reprezentowali: dziekan WPiA UW prof. dr hab. Tomasz Giaro, prodziekan WPiA UW ds. studenckich dr Andrzej Bielecki oraz pełnomocnik dziekana ds. współpracy z samorządami prawniczymi, dr hab. Tadeusz Zembrzuski. Izbę Notarialną w Warszawie reprezentowały prezes Ewa Serafin oraz członek Rady Izby Notarialnej not. dr Aneta Wilkowska-Płóciennik.



Podpisanie umowy o współpracy. Od lewej: Ewa Serafin, prezes RIN w Warszawie, prof. dr hab. Tomasz Giaro, dziekan WPiA UW, Warszawa, 30 maja 2023 r.



Stoją od lewej: not. dr Aneta Wilkowska-Płóciennik, członek RIN w Warszawie, Ewa Serafin, prezes RIN w Warszawie, prof. dr hab. Tomasz Giaro, dziekan WPiA UW, dr Andrzej Bielecki – prodziekan WPiA UW ds. studenckich, a także dr hab. Tadeusz Zembrzuski, prof. UW, pełnomocnik dziekana ds. współpracy z samorządami prawniczymi, Warszawa, 30 maja 2023 r.

PIKNIK ZAUFANYCH NAD WISŁĄ

3 czerwca 2023 r. odbył się na bulwarach wiślanych w Warszawie pod przewodnictwem Izby Adwokackiej w Warszawie „Piknik Zaufanych nad Wisłą”. Celem wydarzenia było propagowanie wśród obywateli pozytywnego wizerunku zawodów zaufania publicznego. W pikniku wzięli udział notariusze i zastępcy notarialni naszej Izby, którzy udzielali informacji na temat czynności notarialnych, podczas gdy maluchy cieszyły się kąciakiem z kolorowankami o tematyce notarialnej. Notariusz dr Aneta Wilkowska-Płóciennik wygłosiła również wykład pod tytułem: „Jak zabezpieczyć swój majątek? Zapytaj notariusza”. Imprezę współorganizowali: Izba Adwokacka w Warszawie, Okręgowa Izba Pielęgniarek i Położnych w Radomiu, Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa, Krajowa Izba Diagnostów Laboratoryjnych, Okręgowa Izba Lekarska w Warszawie, Krajowa Izba Doradców Podatkowych, Regionalny Oddział Polskiej Izby Biegłych Rewidentów w Warszawie, Okręgowa Izba Aptekarska w Warszawie, Okręgowa Izba Radców Prawnych w Warszawie, Warszawska Izba Lekarsko-Weterynaryjna, Izba Komornicza w Warszawie, Warszawska Izba Pielęgniarek i Położnych, Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów, Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów, Izba Notarialna w Warszawie. Pogoda dopisała, a wydarzenie cieszyło się dużym zainteresowaniem.



Stoisko Izby Notarialnej w Warszawie podczas pikniku na bulwarach, Warszawa, 3 czerwca 2023 r.



Notariusz Piotr Żywiec i zastępca notarialny Anna Lusawa podczas pikniku na bulwarach, Warszawa, 3 czerwca 2023 r.

MISTRZOSTWA ŚWIATA NOTARIUSZY W PIŁCE NOŻNEJ

W dniach 14–18 czerwca 2023 r. w Bilbao odbyły się pierwsze Mistrzostwa Świata Notariuszy w piłce nożnej, w których wzięło udział 15 reprezentacji notariuszy (Hiszpania, Francja, Włochy, Belgia, Polska, Czechy, Austria, Niemcy, Słowacja, Rumunia, Holandia, Meksyk, Peru, Urugwaj i Argentyna). Nasza reprezentacja, która w zeszłym roku zdobyła brązowy medal podczas Mistrzostw Europy Notariuszy w Poznaniu, walczyła dzielnie do końca, zajmując ostatecznie siódme miejsce. Zabrakło trochę szczęścia i nieco sił, a utrata jednej bramki w meczu z Włochami przekreśliła szanse na awans do kolejnej rundy turnieju. Nasi koledzy nie poddają się, zamierzają przygotować się jeszcze lepiej do przyszłorocznych Mistrzostw Europy Notariuszy w Pilźnie. Przez cały rok polska reprezentacja notariuszy rozgrywa sparingi i trenuje w różnych miastach Polski. Aktywnie również uczestniczy w organizacji imprez piłkarskich, w tym zeszłorocznych Mistrzostw Europy Notariuszy, w których wzięło udział 250 notariuszy z naszego kontynentu. Kadra cały czas szuka również notariuszy, zastępców i aplikantów. Mile widziani są również kibice



Reprezentacja polskich notariuszy podczas tegorocznych Mistrzostw Świata Notariuszy w Hiszpanii w Bilbao, 14–18 czerwca 2023 r.



Ceremonia otwarcia ubiegłorocznych Mistrzostw Europy Notariuszy, które odbyły się w Poznaniu

oraz działacze. Każdy może się przyłączyć, wystarczy się skontaktować z rejentem Jakubem Królakiem (Ostrów Wielkopolski), dzięki którego uprzejmości powstał ten tekst.

XIX OLIMPIADA NOTARIALNA

W dniach 1–4 czerwca 2023 r. w Nowym Targu odbyła się XIX Olimpiada Notarialna, w której 429 notariuszy z Polski i Europy rywalizowało w 52 konkurencjach sportowych. Impreza rozpoczęła się uroczystą defiladą, a potem przystąpiono do zmagania sportowych – na poważnie i na wesoło. Stałym elementem wydarzenia jest również konkurs pod hasłem „śpiewać każdy może”. Gościem honorowym imprezy był Dawid Kubacki, który odwiedził notariuszy podczas dekoracji zwycięzców. Najwyższy stopień podium zajęła reprezentacja Izby Notarialnej w Gdańsku, która zdobyła 19,5 medali – 11 złotych, 4 srebrne oraz 4,5 brązowego, a koleżanki i koledzy z naszej izby zajęli trzecie miejsce, zdobywając 21 medali, z czego 6 złotych, 5 srebrnych i 10 brązowych.



Reprezentacja Izby Notarialnej w Warszawie z Prezes Ewą Serafin na czele, Nowy Targ, 1–4 czerwca 2023 r.



Część reprezentacji Izby Notarialnej w Warszawie podczas rozdania medali, które wręczał gość honorowy – Dawid Kubacki (na pierwszym planie), Nowy Targ, 1–4 czerwca 2023 r.

Od prawej: not. Sylwester Grzebinoga, not. Tomasz Karłowski, not. Magdalena Arendt, not. Jacek Kossewski, not. Ewa Serafin, not. Małgorzata Nowicka, not. Zbigniew Krawczak, not. Magdalena Karczewska-Woźnica, not. Jacek Różycki, not. Robert Sutowski, not. Joanna Kielak, zastępca not. Anna Godlewska, zastępca not. Martyna Wysocka



Prezes Ewa Serafin podczas uroczystego wciągnięcia flagi Polski na maszt

KONFERENCJE SZKOLENIOWE

30 maja 2023 r. odbyło się w formie zdalnej szkolenie pod tytułem: „Umowy dotyczące spadku po osobie żyjącej – zagadnienia praktyki notarialnej ze szczególnym uwzględnieniem obowiązującej od 22 maja 2023 r. nowelizacji Kodeksu cywilnego przesądzającej dopuszczalność zrzeczenia się zachowku oraz tzw. relatywnego zrzeczenia się dziedziczenia”, prowadzone przez dr. Patryka Bendera. Nagranie szkolenia zostało zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia.

W Extranecie w zakładce Plikownia zostało ponadto zamieszczone nagranie konferencji szkoleniowej na temat umów podziałowych – zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego. Szkolenie przeprowadził sędziego Sądu Okręgowego w Nowym Sączu Piotr Borkowski.

Klaudia Najdowska – notariusz w Warszawie.



WYBRANE ORZECZENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO (9 WRZEŚNIA 2022 – 10 MAJA 2023)

CESJA WIERZYTELNOŚCI

II CSKP 158/22 – wyrok z 11 października 2022 r.

Nie można, zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, skutecznie przenieść wierzytelności nieistniejącej (także w nieistniejącej wysokości, tj. ponad jej rzeczywistą wysokość bądź wartość).

KARA UMOWNA

II CSKP 578/22 – wyrok z 16 listopada 2022 r.

Zmniejszenie kary umownej może nastąpić tylko w razie zgłoszenia przez dłużnika żądania miarkowania kary.

KREDYTY

III CZP 52/22 – uchwała z 10 maja 2023 r. w składzie siedmiu sędziów na wniosek rzecznika finansowego

Wypowiedzenie umowy kredytu nie wpływa na bieg terminu przedawnienia roszczeń o zapłatę rat kredytu, które stały się wymagalne przed wypowiedzeniem umowy.

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

III CZP 122/22 – uchwała z 20 kwietnia 2023 r.

Uwzględniając powództwo przeciwko Skarbowi Państwa na podstawie art. 25e ust. 2 Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 2436), sąd zastrzega pozwanemu prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności z nabytego mienia (art. 319 k.p.c.).

KSIĘGI WIECZYSTE

III CZP 123/22 – uchwała z 25 kwietnia 2023 r.

W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej legitymowany biernie jest tylko podmiot, którego prawo ma zostać dotknięte zmianą treści księgi wieczystej żadaną pozwem. Prawo własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego gruntu, przysługujące spółdzielni mieszkaniowej i obciążone spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nie uzasadnia legitymacji biernej spółdzielni mieszkaniowej w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej tylko w zakresie osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

MAJĄTEK WSPÓLNY MAŁŻONKÓW

II CSKP 771/22 – wyrok z 13 grudnia 2022 r.

Nie ma możliwości sanowania braku co do zgody, o której mowa w art. 37 § 1 k.r.o., przez wejście – w wyniku podziału majątku wspólnego byłych małżonków – składnika majątku, którego dotyczy umowa, do majątku małżonka, który zawarł umowę bez wymaganej zgody drugiego małżonka.

II CSKP 490/22 – postanowienie z 24 stycznia 2023 r.

Po ustaniu wspólności majątkowej, w sprawie o podział majątku wspólnego, małżonek jest uprawniony do dochodzenia roszczenia

o wynagrodzenie za korzystanie przez drugiego małżonka ze składników majątku wspólnego w zakresie, do którego nie uprawnia art. 206 k.c., jeżeli manifestował wolę ich współposiadania i korzystania, co małżonek ten uniemożliwił.

MAŁŻEŃSTWO

III CZP 71/22 – uchwała z 10 maja 2023 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego

Niezależnie od tego, czy dopełnione zostały wymagania przewidziane w art. 8 k.r.o., małżeństwo zostaje zawarte, gdy mężczyzna i kobieta zawierający związek małżeński podlegający prawu wewnętrznemu Kościoła albo innego związku wyznaniowego w obecności duchownego oświadczą wolę jednoczesnego zawarcia małżeństwa podlegającego prawu polskiemu, a kierownik urzędu stanu cywilnego sporządzi akt małżeństwa (art. 1 § 2 k.r.o.).

NIERUCHOMOŚCI

II CSKP 289/22 – wyrok z 9 września 2022 r.

Interes majątkowy właściciela związany z przyrostem jego majątku w wyniku wzniesienia na jego nieruchomości przez posiadacza budynku (ze środków posiadacza) podlega ochronie prawnorzeczowej i odszkodowawczej.

II CSKP 960/22 – wyrok z 26 stycznia 2023 r.

1. W sprawie o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, wszczętej przez organ, o którym mowa w art. 6 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, powództwo może zostać skutecznie wytoczone tylko przeciwko nabywcy nieruchomości, jeżeli zbywca już nie istnieje i nie ma następcy prawnego.

2. Jeżeli zbywca nieruchomości został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego, a pozostałe po nim mienie nabył Skarb Państwa (art. 25e ust. 1 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym), wówczas w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości po stronie pozwanej, obok cudzoziemca, powinien występować Skarb Państwa. W takim wypadku między Skarbem Państwa a cudzoziemcem zachodzi współuczestnictwo konieczne (art. 72 § 2 k.p.c.).

OPIEKA

II CSKP 761/22 – wyrok z 8 grudnia 2022 r.

Zezwolenie sądu opiekuńczego na dokonanie przez opiekuna czynności prawnej w imieniu podopiecznego nie wpływa na stosunki majątkowe kontrahentów osoby podlegającej opiece, w tym wynikające z ustroju majątkowego kontrahenta i jego współmałżonka.

PRAWO ODKUPU

II CSKP 518/22 – wyrok z 10 stycznia 2023 r.

1. Związanie sądu drugiej instancji wykładnią prawa dokonaną w sprawie przez Sąd Najwyższy (art. 398²⁰ k.p.c.) obejmuje wyłącznie wypowiedzi dotyczące wykładni przepisów prawa rozważanych przez Sąd Najwyższy w ramach podstaw kasacyjnych, w tym przede wszystkim zarzutów, które stanowiły podstawę uchylenia zaskarżonego wyroku.

2. W odniesieniu do nieruchomości prawo odkupu może zostać wpisane do księgi wieczystej (art. 17 u.k.w.h.). W takiej sytuacji uprawniony z prawa odkupu ujawnionego w księdze wieczystej będzie mógł wykonać to prawo w stosunku do osoby, która nabyła nieruchomość obciążoną tym prawem (art. 16 ust. 2 i art. 17 u.k.w.h.), co prowadzi do powstania po stronie aktualnego właściciela obowiązku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz uprawnionego z tytułu prawa odkupu.

ZACHOWEK

III CZP 125/22 – uchwała z 13 kwietnia 2023 r.

Roszczenie z tytułu zachowku nie przechodzi na spadkobiercę osoby uprawnionej do zachowku, jeżeli nie należy on do kręgu osób uprawnionych do zachowku po pierwszym spadkodawcy (art. 1002 k.c.).

ZOBOWIĄZANIA

II CSKP 817/22 – wyrok z 26 stycznia 2023 r.

W razie zawarcia w treści umowy postanowienia zastrzegającego konieczność dokonania wszelkich zmian tej umowy – rozumianej jako całość, włącznie ze wspomnianym zastrzeżeniem – w określonej formie i pod rygorem nieważności nie jest możliwe uchylene takiego zastrzeżenia w sposób dorozumiany lub inny nierealizujący wymagań co do przewidzianej przez strony formy.

Wybór i opracowanie – Anna Mazgajska.



ZMIANY W PRAWIE

(26 STYCZNIA – 29 MAJA 2023)

AKTA STANU CYWILNEGO

Rozporządzenie Ministra Cyfryzacji z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie wzorów dokumentów wydawanych z zakresu rejestracji stanu cywilnego (Dz.U. poz. 1023)

Powyższym rozporządzeniem określono wzory następujących dokumentów:

1. Odpisu zupełnego aktu urodzenia w postaci papierowej;
2. Odpisu zupełnego aktu urodzenia w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
3. Odpisu zupełnego aktu małżeństwa w postaci papierowej;
4. Odpisu zupełnego aktu małżeństwa w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
5. Odpisu zupełnego aktu zgonu w postaci papierowej;
6. Odpisu zupełnego aktu zgonu w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
7. Odpisu zupełnego aktu zgonu osoby o nieustalonej tożsamości w postaci papierowej;
8. Odpisu zupełnego aktu zgonu osoby o nieustalonej tożsamości w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
9. Odpisu skróconego aktu urodzenia w postaci papierowej;

10. Odpisu skróconego aktu urodzenia w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
11. Odpisu skróconego aktu urodzenia dziecka, które urodziło się martwe, w postaci papierowej;
12. Odpisu skróconego aktu urodzenia dziecka, które urodziło się martwe, w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
13. Odpisu skróconego aktu małżeństwa w postaci papierowej;
14. Odpisu skróconego aktu małżeństwa w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
15. Odpisu skróconego aktu zgonu w postaci papierowej;
16. Odpisu skróconego aktu zgonu w zwizualizowanej postaci elektronicznej;
17. Protokołu zgłoszenia urodzenia;
18. Protokołu uznania ojcostwa;
19. Protokołu przyjęcia oświadczeń o wstąpieniu w związek małżeński;
20. Protokołu przyjęcia oświadczenia rozwiedzionego małżonka o powrocie do nazwiska noszonego przed zawarciem małżeństwa;
21. Protokołu zgłoszenia zgonu;
22. Protokołu przyjęcia oświadczeń, o których mowa w art. 88 § 3 Ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r., poz. 1359 oraz z 2022 r., poz. 2140);
23. Protokołu przyjęcia oświadczeń małżonków, że dziecko będzie nosiło takie samo nazwisko, jakie nosi albo nosiłoby ich wspólne dziecko;
24. Protokołu przyjęcia oświadczenia o zmianie imienia lub imion;
25. Zaświadczenia potwierdzającego uznanie ojcostwa;
26. Zaświadczenia stwierdzającego brak okoliczności wyłączających zawarcie małżeństwa;
27. Zaświadczenia stwierdzającego, że oświadczenia o wstąpieniu w związek małżeński zostały złożone w obecności duchownego;
28. Zaświadczenia stwierdzającego, że zgodnie z prawem polskim można zawrzeć małżeństwo;
29. Zaświadczenia o zamieszczonych lub niezamieszczonych w rejestrze stanu cywilnego danych dotyczących wskazanej osoby w postaci papierowej;

30. Zaświadczenia o zamieszczonych lub niezamieszczonych w rejestrze stanu cywilnego danych dotyczących wskazanej osoby w zwizualizowanej postaci elektronicznej;

31. Wniosku o wydanie zaświadczenia o stanie cywilnym w postaci papierowej;

32. Wniosku o wydanie zaświadczenia o stanie cywilnym w zwizualizowanej postaci elektronicznej;

33. Zaświadczenia o stanie cywilnym w postaci papierowej;

34. Zaświadczenia o stanie cywilnym w zwizualizowanej postaci elektronicznej;

35. Zapewnienia o braku okoliczności wyłączających zawarcie małżeństwa.

Weszło w życie 30 maja 2023 r.

BARIERY ADMINISTRACYJNE I PRAWNE

Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz.U. poz. 803)

Artykuł 7 powyższej ustawy wprowadził do Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach ust. 1a do art. 37a. Zgodnie z przepisem wprowadzonym nowelizacją „okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 3, mogą być ustalone na podstawie oświadczenia sprzedającego złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży poucza sprzedającego o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia i zamieszcza o tym wzmiankę w akcie notarialnym”.

Weszła w życie 12 maja 2023 r. z wyjątkami.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1059)

Zmiany wprowadzane tym projektem dotyczą przede wszystkim Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

Celem proponowanych rozwiązań jest dalsze uproszczenie rozliczania przez podatników podatku od towarów i usług – tzw. pakiet Slim VAT 3 (Simple Local And Modern VAT). Jest to już kolejna zmiana o tym charakterze.

Pierwszą część pakietu Slim VAT stanowiła Ustawa z dnia 27 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw. Drugi pakiet w postaci Slim VAT 2 wprowadziła do polskiego systemu podatkowego Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz ustawy Prawo bankowe. Oba te pakiety z powodzeniem wniosły wiele rozwiązań korzystnych dla podatników.

Dodatkowe rozwiązania z pakietu Slim VAT 2 w zakresie uproszczenia fakturowania wprowadziła Ustawa z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw, regulująca zasady funkcjonowania Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF). Celem dokonanej tą ustawą nowelizacji było także dalsze uproszczenie rozliczania podatku od towarów i usług, polegające na modyfikacji zasad wystawiania faktur korygujących, w tym zmniejszenie liczby elementów takiej faktury, a także faktur zaliczkowych oraz fakultatywnego stosowania duplikatów faktur.

Realizując kolejne postulaty zgłaszane przez podatników oraz kontynuując rozpoczęty proces upraszczania i ułatwiania stosowania przepisów ustawy o VAT, ustawodawca dokonał kolejnych zmian w ustawie o VAT nowelizacją z 26 maja 2023 r., m.in.:

- podwyższono limit sprzedaży małego podatnika do 2 000 000 euro;
- doprecyzowano zasady stosowania kursu przeliczeniowego dla faktur korygujących, w wypadku gdy faktura została wystawiona w walucie obcej;
- doprecyzowano okres, za który deklarowana jest WDT, w przypadku gdy podatnik otrzymuje dokumenty potwierdzające WDT po okresie trzech miesięcy (moment powstania obowiązku podatkowego zamiast momentu dostawy);
- wprowadzono konsolidację wydawania wiążących informacji – wiążące informacje stawkowe (WIS), wiążące informacje akcyzowe (WIA), wiążące informacje taryfowe (WIT) oraz wiążące informacje

o pochodzeniu (WIP) – przez wyznaczenie dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej (KIS) jako organu właściwego do wydawania WIT, WIP i WIA w ramach pierwszej instancji oraz rozpatrywania spraw odwoławczych w ramach drugiej instancji (obecnie WIS są wydawane przez dyrektora KIS, WIA – przez dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu, a WIT oraz WIP – przez dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie, a organem odwoławczym w zakresie WIS jest dyrektor KIS, w zakresie WIA – dyrektor IAS w Warszawie, natomiast w zakresie WIT i WIP – szef Krajowej Administracji Skarbowej). Zapewni to przedsiębiorcom uzyskanie wiążących informacji za pośrednictwem tego samego organu oraz jednolitość ww. wiążących informacji w skali kraju;

- zliberalizowano warunki szybszego zwrotu VAT dla tzw. podatników bezgotówkowych oraz wzmocnienie ram proceduralnych tego zwrotu;

- wprowadzono nową, dodatkową możliwość uwolnienia się od odpowiedzialności solidarnej przez „osoby trzecie”;

- wprowadzono możliwość rezygnacji z obowiązku drukowania dokumentów fiskalnych wystawianych przy zastosowaniu kas rejestrujących przez podatników prowadzących ewidencję sprzedaży przy ich zastosowaniu.

Weszła w życie 1 lipca 2023 r. z wyjątkami.

Wybór i opracowanie – Anna Mazgajska.



WYKAZ SKRÓTÓW

ŹRÓDŁA PRAWA

k.c.	–	Kodeks cywilny
k.p.c.	–	Kodeks postępowania cywilnego
k.r.o.	–	Kodeks rodzinny i opiekuńczy
PStG	–	Personenstandsgesetz
TSG	–	Transsexuellengesetz
uCPK	–	ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym
u.d.	–	ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
u.g.n.	–	ustawa o gospodarce nieruchomościami
u.k.w.h.	–	ustawa o księgach wieczystych i hipotece
u.r.	–	ustawa o rewitalizacji
u.u.p.	–	ustawa o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego
u.w.l.	–	ustawa o własności lokali

CZASOPISMA

OSA	–	„Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych”
OSNC	–	„Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
OSNCP	–	„Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych”
OSP	–	„Orzecznictwo Sądów Polskich”
OSPiKA	–	„Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych”
OTK	–	„Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego”
OTK-A	–	„Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego”; zbiór urzędowy, seria A

POZOSTAŁE SKRÓTY

CPK	– Centralny Port Komunikacyjny
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
GIIF	– Generalny Inspektor Informacji Finansowej
IAS	– Izba Administracji Skarbowej
IBT	– Internetowa Baza Traktatowa
ISAP	– Internetowy System Aktów Prawnych
KAS	– Krajowa Administracja Skarbowa
KIS	– Krajowa Informacja Skarbowa
KSeF	– Krajowy System e-Faktur
MSZ	– Ministerstwo Spraw Zagranicznych
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PESEL	– Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności
RIN	– Rada Izby Notarialnej
SA	– sąd apelacyjny
SO	– sąd okręgowy
SSA	– sędzia sądu apelacyjnego
SWPS	– Szkoła Wyższa Psychologii Społecznej
TK	– Trybunał Konstytucyjny
UJ	– Uniwersytet Jagielloński
UŁ	– Uniwersytet Łódzki
USC	– urząd stanu cywilnego
UW	– Uniwersytet Warszawski
VAT	– value-added tax (podatek od towarów i usług)
WDT	– wewnątrzwspólnotowa dostawa towarów
WIA	– wiążące informacje akcyzowe
WIP	– wiążące informacje o pochodzeniu
WIS	– wiążące informacje stawkowe
WIT	– wiążące informacje taryfowe
WPiA	– Wydział Prawa i Administracji
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
WSPiA	– Wyższa Szkoła Prawa i Administracji