

*Wojciech Chmiel*

## **Obrót nieruchomościami przez parafię rzymskokatolicką**

1. W Konkordacie<sup>1</sup>, czyli umowie międzynarodowej zawartej pomiędzy Stolicą Apostolską a Rzeczpospolitą Polską, w art. 23 postanowiono, że osoby prawne Kościoła rzymskokatolickiego mogą nabywać, posiadać, użytkować i zbywać mienie ruchome, jak i nieruchomości, a także nabywać prawa majątkowe. Obrót ten odbywać się musi zgodnie z przepisami prawa polskiego. Taka norma prawna zawarta była już w art. 52 ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej<sup>2</sup>: „Kościołowi i jego osobom prawnym przysługuje prawo nabywania, posiadania i zbywania mienia ruchomego i nieruchomości, nabywania i zbywania innych praw oraz zarządzania swoim majątkiem”.

Problematyka kościelnych osób prawnych i ich organów, tworzenia i znoszenia, obsadzania stanowisk kościelnych, nadawania osobowości prawnej zawarta jest w art. 4,6 i 7 konkordatu oraz art. 5-14 u.s.p.k.k.<sup>3</sup>

Prawo wewnętrzne Kościoła rzymskokatolickiego, którym ten Kościół się rządzi, zawarte jest w Kodeksie prawa kanonicznego<sup>4</sup>. W kanonie 1255

<sup>1</sup> Dz.U. z 1998 r. Nr 51, poz. 318, dalej cytowany jako konkordat.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. Nr 29, poz. 154 z późn. zm., dalej w skrócie cytowana jako u.s.p.k.k.

<sup>3</sup> Co do bezpośredniego stosowania norm prawnych konkordatu por. ks. J. K r u k o w - s k i, *Refleksje po ratyfikacji Konkordatu*, Rejent 1998, nr 9, s. 46-48.

<sup>4</sup> Kodeks prawa kanonicznego, promulgowany 25.01.1983 r. przez Jana Pawła II, przekład polski zatwierdzony przez Konferencję Episkopatu, Pallottinum 1984, dalej cytowany jako k.p.k.

Kościół potwierdza, iż: „Kościół powszechny oraz Stolica Apostolska, Kościoły partykularne oraz jakakolwiek inna osoba prawna, publiczna lub prywatna, są podmiotami zdolnymi do nabywania, posiadania, zarządzania oraz alienowania dóbr doczesnych, zgodnie z prawem”.

Prawo wewnętrzne Kościoła jest istotne ze względu na art. 5 konkordatu, który zapewnia Kościołowi katolickiemu swobodne i publiczne zarządzanie i administrowanie jego sprawami na podstawie właśnie prawa kanonicznego. Także art. 2 u.s.p.k.k. stwierdza, że Kościół rządzi się w swoich sprawach własnym prawem, swobodnie zarządzając swoimi sprawami<sup>5</sup>.

Kan. 113 k.p.k. stwierdza, że zarówno Kościół katolicki, jak i Stolica Apostolska są osobami moralnymi<sup>6</sup> z samego ustanowienia Bożego. W Kościele istnieją także osoby prawne, którym prawo kanoniczne nadaje ten status (prawa i obowiązki). Chociaż norma ta ma charakter postulatyczny pod adresem prawa państwowego, to świadomość osobowości prawnej Kościoła, podkreślająca jedność niewidzialnego Kościoła wewnętrznego i jego zewnętrznej, społecznej organizacji, istniała od wieków. Kościół był przekonany o własnych prawach i obowiązkach, miał świadomość działania jako osoba i spełniał z własnej istoty wszystkie atrybuty przypisywane osobom prawnym<sup>7</sup>. Nie ulega więc wątpliwości, że osobowość prawna parafii zależna jest od prawa kanonicznego<sup>8</sup>.

Art. 4 konkordatu stwierdza, że Rzeczpospolita Polska uznaje osobowość prawną wszystkich instytucji kościelnych, terytorialnych i personalnych, które uzyskały taką osobowość **na podstawie przepisów prawa**

---

<sup>5</sup> R. S z t y k, *Kościoły i związki wyznaniowe jako podmioty praw majątkowych*, Rejent 1991, nr 1, s. 76 podaje, że zasada ta obowiązywała także w okresie międzywojennym.

<sup>6</sup> Termin „osoba moralna” jest odpowiednikiem dzisiejszego terminu „osoba prawna”; zob. ks. E. S z t a f r o w s k i, *Pozycja proboszcza w prawie kodeksowym*, Prawo Kanoniczne 1992, nr 1-2, s. 39. Obecnie k.p.k. tylko jeden raz (kan. 113 § 1) używa tej dawnej terminologii.

<sup>7</sup> Szerzej: ks. R. S o b a n s k i, *Kościół jako podmiot prawa. Elementy eklezjologii prawnej*, Warszawa 1983, s. 77-81.

<sup>8</sup> Odrzucamy koncepcję J.F. Schultego, która za pierwszy ślad uznania osobowości prawnej Kościoła uznaje edykt restytucyjny (mediolański) Konstantyna z 113 roku, zaś osobowość prawną Kościoła (parafii) uzależnia tylko i wyłącznie od państwowego prawa cywilnego. Zagadnienie osobowości prawnej wchodziłoby wówczas w zakres prawa wyznaniowego, a nie kanonicznego. Por. szerzej: ks. R. S o b a n s k i, *Kościół...*, s. 69-70.

**kanonicznego.** Czy ta norma oznacza, że osobowość prawna parafii wynika z przepisów prawa kanonicznego, a nie art. 7 u.s.p.k.k.? Moim zdaniem, na gruncie polskiego systemu prawa musimy przyjąć, że choć osobowość prawna parafii jest zależna od prawa kanonicznego, to jednak wynika z normy zawartej w u.s.p.k.k.. W Polsce obowiązuje normatywny typ regulacji osobowości prawnej (por. art. 33 k.c.<sup>9</sup>), musi więc istnieć konkretna norma prawna obowiązującego prawa państwowego, która danej jednostce organizacyjnej taką osobowość prawną przyznaje.

2. Prawo kanoniczne wymaga, żeby każda diecezja została podzielona na odrębne części, czyli parafie (kan. 374 § 1 k.p.k.). Termin „parafia” pojawia się w VI wieku, oznaczając terytorium, jakie obejmował kościół chrzcielny<sup>10</sup>. Parafia jest podstawową jednostką organizacyjną wspólnoty chrześcijan-katolików.

Rzeczpospolita Polska uznaje osobowość prawną zarówno Kościoła katolickiego jako całości, jak i wszystkich instytucji kościelnych, terytorialnych i personalnych, które uzyskały taką osobowość na podstawie przepisów prawa kanonicznego (art. 4 konkordatu).

Art. 7 ust. 1 u.s.p.k.k. stanowi, że spośród terytorialnych jednostek organizacyjnych Kościoła osobowość prawną posiadają m.in. parafie. Organem parafii, zgodnie z ust. 3 tego artykułu, jest jej proboszcz lub administrator. Prawo polskie nie precyzuje jednak, czym jest parafia. Definicję zawiera jednak kan. 515 § 1 k.p.k.: „Parafia jest określoną wspólnotą wiernych, utworzoną na sposób stały w Kościele partykularnym, nad którą pasterską pieczę, pod władzą biskupa diecezjalnego, powierza się proboszczowi jako jej własnemu pasterzowi”. Samo tworzenie właściwych Kościołowi struktur należy do kompetentnej władzy kościelnej. Dotyczy to w szczególności erygowania (czyli utworzenia), zmieniania i znoszenia m.in. parafii (art. 6 konkordatu). Do wyłącznej kompetencji biskupa diecezjalnego należy erekcja parafii, zniesienie czy dokonywanie w niej innych zmian (np. zmiana granic terytorialnych). Parafia właściwie erygowana posiada – mocą samego prawa – osobowość prawną według prawa kanonicznego

---

<sup>9</sup> Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.

<sup>10</sup> Szerzej: ks. E. S z t a f r o w s k i, *Podręcznik prawa kanonicznego*, Warszawa 1985, t. II, s. 76, 194-260.

(kan. 515 § 2 i 3 k.p.k.). Oznacza to m.in., że zgodnie z kan. 1256 k.p.k. prawo własności dóbr, nabytych zgodnie z prawem, należy do tej osoby prawnej (a więc parafii).

Prawo kanoniczne wyróżnia dwa rodzaje parafii: **parafię terytorialną** oraz **parafię personalną**. Parafia terytorialna obejmuje wszystkich wiernych określonego terytorium. Parafia personalna obejmuje określoną grupę osób (wyodrębnioną z racji obrządku, języka, narodowości wiernych jakiegось terytorium czy innego powodu) i może pokrywać się np. z kilkoma parafiami terytorialnymi (kan. 518 k.p.k.). Biskup diecezjalny swobodnie zmienia granice terytorialne parafii; może także wydzielić z parafii nową parafię. Sposób podziału majątku osoby prawnej przy podziale reguluje kan. 122 k.p.k. Biskup winien więc majątek proporcjonalnie rozdzielić (i to nie tylko aktywa, ale i pasywa). Określa też sposób korzystania z tych dóbr wspólnych, które nie dadzą się podzielić. Na podstawie art. 4 ust. 2 *in fine* konkordatu oraz art. 13 ust. 4 u.s.p.k.k. biskup obowiązany jest do powiadomienia wojewody o zmianie granic parafii i o erylowaniu nowej. Odpis powiadomienia (art. 13 ust. 5 u.s.p.k.k.) z potwierdzeniem odbioru jest dowodem uzyskania osobowości prawnej. Samą osobowość prawną – w myśl prawa polskiego – parafia nabywa z chwilą powiadomienia (art. 13 ust. 1 u.s.p.k.k.).

Art. 11 u.s.p.k.k. stanowi, że kościelna osoba prawna nie odpowiada za zobowiązania innej kościelnej osoby prawnej. Zasadzie tej przeciwstawia się prawo kanoniczne mówiące o możliwości przeniesienia własności nieruchomości i praw majątkowych pomiędzy jednostkami prawnymi tego samego kościoła (kan. 1293 k.p.k.)<sup>11</sup>.

Jeżeli nowo utworzona parafia (wydzielona z dotychczasowej) ma nabyć własność nieruchomości, niezbędna jest jednak, moim zdaniem, dodatkowa umowa przenosząca własność nieruchomości przez dotychczasową parafię (osobę prawną) na nową parafię (także osobę prawną) – oczywiście za zgodą biskupa, o czym niżej. Należy pamiętać, że terytorialny obszar parafii nie musi pokrywać się z własnością określonych nieruchomości (na terenie parafii „A” parafia „B” może mieć swoje nieruchomości). Umowa ta musi mieć oczywiście formę aktu notarialnego.

---

<sup>11</sup> R. S z t y k, *Kościół...*, s. 92.

W przypadku sprzedaży nie zabudowanej nieruchomości, nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, bądź prawa użytkowania wieczystego, gdy sprzedaż następuje między osobami prawnymi tego samego Kościoła lub związku wyznaniowego, gminie nie przysługuje prawo pierwokupu (art. 109 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz.U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.).

**3.** Z pojęciem parafii ściśle łączy się funkcja proboszcza, który ją najczęściej reprezentuje. Kanoniczną definicję proboszcza podaje kan. 519 k.p.k.: „proboszcz jest własnym pasterzem zleconej sobie parafii, podejmującym pasterską troskę o powierzoną mu wspólnotę pod władzą biskupa diecezjalnego. Powołany jest do uczestnictwa w posłudze Chrystusa, ażeby dla teje wspólnoty wykonywał zadania nauczania, uświęcania i kierowania, przy współpracy także innych prezbiterów i diakonów oraz niosących pomoc wiernych świeckich, zgodnie z przepisami prawa”.

Art. 7 konkordatu gwarantuje, iż urzędy kościelne obsadza kompetentna władza kościelna zgodnie z przepisami prawa kanonicznego. Parafię reprezentuje z zasady proboszcz<sup>12</sup> (i to tylko jeden – kan. 526 § 2 k.p.k.). Biskup diecezjalny swobodnie nadaje urząd proboszczowski (chyba że ktoś posiada prawo prezentacji lub wyboru – kan. 523 k.p.k.). Powinien on sprawować pieczę pasterską w jednej tylko parafii. Możliwa jest jednak wyjątkowa sytuacja, gdy proboszcz sprawuje pieczę duszpasterską w kilku sąsiednich parafiach (kan. 526 § 1 k.p.k.). Obsadzenie parafii przez proboszcza następuje w wyniku prowizji kanonicznej. Składa się na nią wyznanie wiary oraz przysięga wierności (zgodnie z zarządzeniem Kongregacji Nauki Wiary), a następnie kanoniczne objęcie parafii. Każda parafia ma swoją pieczęć. Kan. 532 tylko proboszczowi przyznaje prawo występowania w imieniu parafii przy podejmowaniu czynności prawnych, w tym także dotyczących administrowania dobrami kościelnymi. Do wyjątków należy też sytuacja, w której biskup diecezjalny powierzy parafię kleryckiemu instytutowi zakonnemu lub kleryckiemu stowarzyszeniu życia apostołskie-

---

<sup>12</sup> Łacińskie słowo *parochus* jest pochodzenia greckiego i oznacza dostawcę lub gospodarza. Używa się także nazwy pleban lub prepozyt; por. ks. E. S z t a f r o w s k i, *Podręcznik...*, t. II, s. 198 i nast. Por. szerzej o pozycji proboszcza ks. E. S z t a f r o w s k i, *Pozycja...*, s. 35-69.

go. Powierzenie parafii może być dokonane na stałe lub na ściśle określony czas i wymaga pisemnej umowy zawartej pomiędzy biskupem diecezjalnym i kompetentnym przełożonym instytutu lub stowarzyszenia, zawierającej konkretne określenie probitera, który będzie proboszczem, zaś w przypadku powierzenia kilku solidarnie – moderatora (kan. 520 k.p.k.).

Proboszcz traci swój urząd (kan. 538 § 1 k.p.k.) przez **usunięcie** (z mocy prawa, gdy proboszcz straci stan duchowny, publicznie odstąpi od wiary lub usiłuje zawrzeć małżeństwo, albo z mocy dekretu). Jako kara za przestępstwo (wg prawa kanonicznego) może być orzeczone **pozbawienie urzędu**. Proboszcz może być **przeniesiony** przez biskupa, może **zrzec się urzędu** (wymagana jest słuszna przyczyna, zawsze jest nią ukończenie 75 roku życia i przyjęcie rezygnacji przez biskupa) lub odejść po **upływie określonego czasu** (jeśli był ustanowiony na określony czas)<sup>13</sup>.

Gdy parafia zostaje opróżniona albo gdy z różnych przyczyn proboszcz nie może pełnić pasterskiej posługi, biskup diecezjalny ma obowiązek jak najszybciej mianować administratora parafii. Jeżeli biskup inaczej nie postanowi, ma on te same obowiązki i uprawnienia co proboszcz (kan. 540 § 1 k.p.k.). Jednocześnie jednak § 2 tego kanonu zakazuje administratorowi parafii czynności, które mogłyby przynieść uszczerbek uprawnieniom proboszcza lub dobrom parafialnym. Wyjaśnienia stosunku tych dwóch paragrafów należałoby szukać w piśmie nominacyjnym biskupa, w którym powinna być bliżej określona jego pozycja<sup>14</sup>. W przypadku zbywania nieruchomości przez parafię, zawsze będzie potrzebna dodatkowa zgoda biskupa (zgodnie z kan. 1291 k.p.k., o czym dalej), nawet jeżeli proboszcz danej parafii otrzymał wcześniej zgodę na jej alienację.

4. Notariusz ustala tożsamość osoby stawającej do aktu notarialnego (najczęściej w oparciu o dowód osobisty lub paszport). W przypadku miejscowego proboszcza często jest on osobiście znany notariuszowi<sup>15</sup>. Problemy jednak pojawiają się, gdy trzeba określić funkcję osoby. Fakt, że dana osoba jest proboszczem lub administratorem parafii, wynika z mianowania go na to stanowisko przez biskupa ordynariusza. Posiada on zatem

---

<sup>13</sup> Szerzej: tamże, s. 64.

<sup>14</sup> Ks. E. S z t a f r o w s k i, *Pozycja...*, s. 66.

<sup>15</sup> Por. art. 85 ustawy z dnia 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie, Dz.U. Nr 22, poz. 91 z późn. zm., dalej cytowane jako pr. o not.

dekret biskupa ordynariusza o nominacji na proboszcza (administratora parafii) danej parafii. Pismo takie opatrzone jest okrągłą pieczęcią biskupa, i osobiście podpisane przez niego lub wikariusza generalnego i kanclerza. Określa ono z reguły datę objęcia parafii oraz osobę wprowadzającą proboszcza do parafii. Ponieważ dzieje się to jawnie, notariusz wie (jak i wierni parafii), czy dana osoba jest proboszczem.

Do właściwego udokumentowania czynności notarialnej z udziałem parafii jednak to nie wystarcza. Potrzebny jest dokument urzędowy, stwierdzający, że dana osoba działa jako proboszcz danej parafii na jej rzecz. Osobowość prawna parafii wynika z u.s.p.k.k.. Potwierdzenia wymaga fakt, że konkretna osoba ją reprezentuje. Notariusz nie może tego stwierdzić jedynie w oparciu o oświadczenie danego księdza. W praktyce spotyka się zaświadczenia, wydane przez kurię diecezjalną, stwierdzające np., że: „w oparciu o ustawę o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego (Dz.U. Nr 29, poz. 154 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 5 oraz art. 7 ust. 3 pkt 5 Kuria Diecezjalna (...) zaświadcza, że Ks. ... jako proboszcz Parafii ... jest upoważniony do podejmowania aktów prawnych w imieniu parafii, w tym również do założenia konta bankowego.” Inny przykład: „Kuria Metropolitalna w ..., działająca w imieniu arcybiskupa metropolity ... jako organu zarządzającego Archidiecezją ... niniejszym stwierdza, że Parafia Rzymsko-Katolicka pod wezwaniem Św. ... w ... została prawnie erygowana 4 marca 1984 r. dekretem Biskupa ... i jest osobą prawną w rozumieniu ustawy z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Polsce (Dz.U. Nr ...) oraz że Ks. Kanonik ..., ustanowiony przez władzę diecezjalną proboszczem ww. parafii tegoż dnia 4 marca 1984 roku, jest w rozumieniu cytowanej Ustawy (art. 7 p. 2 ad 5) organem zarządzającym w/w Parafii pw. Św. ... w ...”.

Niestety, takie zaświadczenia na gruncie obecnego brzmienia art. 244 k.p.c. nie są dokumentami urzędowymi<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Tak też K. K o p p e k, *Dokument w procesie cywilnym*, Poznań 1993, s. 82-83. Na gruncie przedwojennego art. 262 d. k.p.c. J.J. Litauer wyraził pogląd, że: „przepis ten normuje formalną moc dowodową wszystkich kategorii dokumentów publicznych, sporządzonych przez wszelkie władze i urzędy, nie tylko państwowe, ale też samorządowe i **kościelne** (podkr. moje W.C.)”. Zupełnie inaczej ocenialibyśmy więc omówione zaświadczenie na gruncie art. 262 d. k.p.c. (J.J. L i t a u e r, *Dowód z dokumentów w polskiej procedurze cywilnej*, Polski Proces Cywilny 1936, nr 1-2, s. 4).

Natomiast urzędy wojewódzkie – wydziały do spraw obywatelskich (obecnie uprawnienia terenowego organu administracji państwowej o właściwości szczególnej ds. wyznań stopnia wojewódzkiego – o którym mowa – przeszły na wojewodę) wydają zaświadczenia stwierdzające, że: „Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Wojewódzkiego w ..., jako organ Wojewody ... do Spraw Wyznań niniejszym zaświadcza, że na mocy art. 7 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w RP (Dz.U. Nr 29, poz. 154 z późn. zm.) Parafia Katolicka pw. ... w ... posiada osobowość prawną. Organem tej osoby prawnej jest proboszcz ks. ... Cytowana ustawa jednoznacznie określiła osoby prawne Kościoła katolickiego w Polsce.”

Dla bezpieczeństwa obrotu warto, powołując w akcie notarialnym zaświadczenie, zwłaszcza jeśli nie jest ono świeżej daty, odebrać od proboszcza także oświadczenie, że nadal pozostaje proboszczem (nie został usunięty, pozbawiony urzędu, przeniesiony, nie zrzekł się urzędu ani nie upłynął czas, na jaki został ustanowiony).

Na władzy kościelnej ciąży obowiązek powiadomienia kompetentnych organów państwowych o uzyskaniu osobowości prawnej instytucji zgodnie z prawem kanonicznym (art. 4 ust. 2 konkordatu).

Zgodnie z art. 14 u.s.p.k.k., władza kościelna (czyli organ właściwej kościelnej osoby prawnej) zobowiązana jest powiadomić organ administracji państwowej (w przypadku parafii wojewodę) o powołaniu i odwołaniu osoby sprawującej funkcję organu osoby prawnej. Stąd organ administracji państwowej może zaświadczyć, czy dana osoba reprezentuje, czy też nie daną parafię. Powiadomienie obejmuje imię, nazwisko, obywatelstwo i miejsce zamieszkania danej osoby.

Zgodnie z art. 13 ust. 5 u.s.p.k.k., odpis powiadomienia o utworzeniu, zmianach nazwy, siedziby czy granic – z umieszczonym na nim potwierdzeniem odbioru – jest dowodem uzyskania osobowości prawnej. W tym przypadku dokument kościelny (powiadomienie) z prezentatą urzędu staje się dokumentem urzędowym w zakresie stwierdzenia uzyskania osobowości prawnej. Powstaje pytanie: czy analogicznie powiadomienie organu o mianowaniu danej osoby na proboszcza, z potwierdzeniem odbioru, może być dokumentem urzędowym potwierdzającym reprezentację danej parafii przez konkretnego księdza?

Moim zdaniem, taki dokument nie może potwierdzać reprezentacji danej parafii przez konkretnego księdza. Musi być sporządzone osobne zaświadczenie wojewody, będące dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 k.p.c. Norma art. 14 u.s.p.k.k. nie przewiduje takich skutków, jak norma art. 13 ust. 5 u.s.p.k.k., będąca *lex specialis* do ogólnych zasad dotyczących dokumentów urzędowych. *Exceptiones non sunt extendentae*.

5. Art. 11 u.s.p.k.k. stanowi, że kościelna osoba prawna nie odpowiada za zobowiązania innej kościelnej osoby prawnej. „Posiadają więc one samodzielność majątkową, jednakże z zachowaniem naczelnej zasady Kościoła Katolickiego przewidzianej w prawie kanonicznym o jedności praw majątkowych przysługujących Biskupowi Rzymskiemu”<sup>17</sup>. Kan. 1273 k.p.k. stwierdza, iż Biskup Rzymski jest najwyższym zarządcą i szafarzem wszystkich dóbr kościelnych. Ordynariusz pilnie nadzoruje zarząd wszystkich dóbr należących do podległych mu publicznych osób prawnych (kan. 1276 § 1 k.p.k.). Bezpośredni zarząd dobrem kościelnym należy natomiast do tego, kto bezpośrednio kieruje osobą, do której dobra należą (kan. 1279 § 1 k.p.k.). Istotnym jest kan. 1281 k.p.k. – zarządcy (czyli np. proboszcz parafii) **nieważnie** wykonują czynności, które przekraczają granice i sposób zwyczajnego zarządzania, jeśli nie uzyskali wcześniej pisemnego upoważnienia od ordynariusza (kan. 1281 § 1 k.p.k.). Potwierdza tę normę kan. 1291 k.p.k. wymagający dla dokonania ważnej alienacji<sup>18</sup> dóbr stanowiących stały prawnie nabyty majątek publicznej osoby prawnej, której wartość przekracza określoną w prawie sumę, zezwolenia kompetentnej władzy. W naszych rozważaniach kompetentną władzą będzie biskup diecezjalny. To właśnie on – w trybie kan. 1292 k.p.k. – za zgodą rady do spraw ekonomicznych i kolegium konsultatorów wydaje zezwolenie: „W związku z prośbą z dnia ... w sprawie alienacji działki będącej własnością Rzymsko – Katolickiej Parafii w ... , niniejszym – po uzyskaniu zgody Rady do Spraw Ekonomicznych Archidiecezji ... oraz Kolegium Konsultatorów Archidiecezji ... – stosownie do przepisu kan. 1292 § 1 k.p.k., wyrażam

---

<sup>17</sup> R. S z t y k, *Kościół...*, s. 86.

<sup>18</sup> **Alienacja sensu stricto** oznacza akt prawny, mocą którego własność przechodzi z jednego podmiotu na drugi; *sensu largo* jest nią także ustanowienie/zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, zawarcie umowy np. najmu ponad 9 lat, szerzej: ks. E. S z t a - f r o w s k i, *Podręcznik...*, t. IV, s. 293.

zgodę na sprzedaż działki nr ... o powierzchni ... , położonej w ... Zakładowi Energetycznemu w ... z przeznaczeniem pod budowę stacji transformatorowej za ustaloną cenę ... z czego 1/3 należy przekazać na rzecz Kurii ... w ...”.

W praktyce spotyka się też pełnomocnictwa (por. kan. 1281 § 1 k.p.k. – używa słowa **upoważnia**) biskupów: „Jako Biskup Ordynariusz Diecezji ..., upoważniam Ks. ..., Proboszcza Parafii pw. ... w ... do sprzedaży działek nr ... o powierzchni ... i nr ... o powierzchni ... położonych w ... wpisanych jako własność Parafii w ... w księdze wieczystej Kw. Nr ... i notarialnego przeniesienia prawa własności tych działek na rzecz ...”. Tego rodzaju pisma nie mają, oczywiście, ani opłaty skarbowej, ani formy aktu notarialnego. Sposób redakcji potwierdza zasadę prawa kanonicznego o konieczności zgody biskupa na alienację dobra parafii (o większej wartości). Pismo takie należy więc potraktować jako zgodę biskupa na alienację (domniemujemy tutaj zgodę rady do spraw ekonomicznych).

Czy ogólnie określone uprawnienia administratora parafii do zbycia (alienacji) nieruchomości parafialnej w dekrete o nominacji wyklucza konieczność żądania zgody na konkretną sprzedaż? Uważam, że skoro proboszcz musi taką zgodę uzyskać (choć jest przecież zgodnie z kan. 532 n a j p e ł n i e j uprawnionym do reprezentowania parafii), to tym bardziej potrzebuje jej administrator parafii, i to pomimo ewentualnego wcześniejszego ogólnego zezwolenia w piśmie nominacyjnym.

Jaką wartość ma jednak zgoda biskupa na gruncie art. 11 u.s.p.k.k.? Uważam, że pogląd, iż zgoda biskupa na gruncie u.s.p.k.k. jest bezprzedmiotowa, ponieważ własność parafii należy do parafii, zaś proboszcz, jako organ tej osoby prawnej, może swobodnie rozporządzać jej mieniem, jest nie do przyjęcia<sup>19</sup>. W razie alienacji dóbr kościelnych, dokonanej wprawdzie bez zachowania formalności przepisanych prawem kościelnym, lecz ważnej w świetle prawa państwowego, zgodnie z kan. 1296 k.p.k. do kompetentnej władzy kościelnej należy decyzja, po dokładnym rozważeniu

---

<sup>19</sup> Konsekwencją przyjęcia takiego sposobu rozumowania jest, iż notariusz nie mógłby odmówić dokonania czynności notarialnej, jeżeli proboszcz nie przedstawiłby zgody biskupa albo wręcz oświadczył, iż zgody takiej biskup nie wyraził. Mimo obaw o interes strony notariusz nie mógłby odmówić sporządzenia takiej czynności notarialnej (por. uchwałę SN z dnia 9.05.1995 r. III CZP 53/95, Rejent 1998, nr 9, s. 143-145).

wszystkiego, czy i jaką skargę, mianowicie osobową lub rzeczową, przez kogo i przeciw komu, należy wnieść dla odzyskania praw Kościoła. Osoba prawna nie jest zobowiązana odpowiadać za czynności nieważnie podjęte przez zarządców, chyba tylko wtedy i o tyle, o ile odniosła z nich korzyść. Będzie zaś odpowiadała osoba prawna za czynności niezgodnie z prawem, ale ważne przez administratorów podjęte, z zachowaniem prawa do skargi lub rekursu przeciw zarządcom, którzy wyrządzili jej szkody (kan. 1281 § 3 k.p.k.).

Moim jednak zdaniem, notariusz ma **obowiązek** zażądać od proboszcza zgody biskupa, wydanej zgodnie z prawem kanonicznym, a w razie odmowy – odmówić dokonania czynności notarialnej. Obowiązek ten należy wywieść z art. 2 u.s.p.k.k. oraz art. 5 konkordatu. Obie te normy zapewniają Kościołowi swobodne **zarządzanie** i administrowanie swoimi sprawami zgodnie i na podstawie prawa kanonicznego. Kościół „swobodnie zarządza swoimi sprawami”, stosując prawo kanoniczne („swoje prawo wewnętrzne”). Prawo to w kan. 1292 k.p.k. wymaga przy zbyciu nieruchomości zgody biskupa. Art. 11 u.s.p.k.k. stwierdzając, że kościelna osoba prawna nie odpowiada za zobowiązania innej kościelnej osoby prawnej, nie stanowi tutaj żadnej przeszkody, ponieważ to nie biskup (diecezja czy inna osoba prawna) zbywa nieruchomość parafii, a parafia, którą proboszcz reprezentuje. Zbycie nieruchomości bez pisemnej zgody biskupa, zgodnie z kan. 1281 k.p.k., jest **nieważne**. Oznacza to, że nastąpiło niezgodnie z prawem kanonicznym; zbywający ksiądz przekracza swoje kompetencje proboszcza, działa jak *falsus procurator*.

Nieuznanie sankcji nieważności oznaczałoby, że państwo polskie nie zapewnia Kościołowi swobodnego i publicznego zarządzania i administrowania swoimi sprawami na podstawie prawa kanonicznego (art. 5 konkordatu).

**6. Taksa notarialna**<sup>20</sup> w przypadku obrotu nieruchomościami przez parafię rzymskokatolicką obliczana jest według zasad ogólnych. Wydaje się tutaj zasadne zastosowanie § 1 ust. 2 tego rozporządzenia i obniżenie taksy notarialnej.

---

<sup>20</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12.04.1991 r. w sprawie taksy notarialnej, Dz.U. Nr 33, poz. 146 z późn. zm.

Art. 55 ust. 9 u.s.p.k.k. przewiduje zwolnienie z opłat notarialnych. Obecnie panuje zgodna interpretacja, że norma ta nie wiąże notariuszy, ponieważ dotyczyła sytuacji, gdy opłata pobierana była na rzecz Skarbu Państwa, a notariusz otrzymywał jedynie pensję. Państwo nie ma prawa pozbawiać wynagrodzenia notariusza za wykonaną pracę<sup>21</sup>.

**Oplata skarbową**<sup>22</sup> – w § 62 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia przewidziano zwolnienie osoby prawnej (a więc m.in. parafii), której celem statutowym jest m.in. działalność w zakresie kultu religijnego, jeżeli w roku poprzedzającym rok, w którym powstał obowiązek uiszczenia opłaty skarbowej, korzystała z całkowitego zwolnienia od podatku dochodowego oraz pod warunkiem, że przedmiotem sprzedaży nie jest składnik przedsiębiorstwa prowadzonego przez tę osobę lub że zakupu dokonano nie dla takiego przedsiębiorstwa. Umowa sprzedaży, zamiany, dożywocia, działu spadku, zniesienia współwłasności i darowizny – w części dotyczącej spłat i dopłat może być więc całkowicie zwolniona z opłaty skarbowej lub mieć o połowę obniżoną opłatę skarbową.

**Oplata sądowa**<sup>23</sup> – za wykonywanie wniosków związanych ze sprawami wieczystoksięgowymi nie przewiduje się żadnych zwolnień. Na podstawie art. 55 ust. 9 u.s.p.k.k. parafia zwolniona jest od opłat sądowych (z wyłączeniem opłat kancelaryjnych, np. za druk księgi wieczystej), jeśli przedmiotem obrotu są rzeczy i prawa nie przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej. Parafia mogłaby, jeśli prowadziłaby działalność gospodarczą, wystąpić do sądu na podstawie art. 113 § 2 k.p.c. o zwolnienie od kosztów sądowych na zasadach ogólnych.

**Podatek od darowizny** – obecnie na gruncie ustawy z dnia 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn<sup>24</sup> parafia nie jest podatnikiem podatku od darowizny, jak i od zasiedzenia<sup>25</sup>.

U.s.p.k.k. w art. 55 jako ogólną zasadę przyjmuje, że majątek i przychody kościelnych osób prawnych podlegają ogólnym przepisom podatko-

---

<sup>21</sup> P. L a n g o w s k i, *Notariat*, Sopot 1998, s. 32.

<sup>22</sup> Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 9.12.1994 r. w sprawie opłaty skarbowej, Dz.U. Nr 136, poz. 705 z późn. zm.

<sup>23</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.12.1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych, Dz.U. Nr 154, poz. 735 z późn. zm.

<sup>24</sup> Dz.U. z 1997 r. Nr 16, poz. 89.

<sup>25</sup> Por. R. S z t y k, *Kościół...*, s. 93-95.

wym, od których przewidziano pewne wyjątki. Jednym z nich jest ust. 6 przewidujący zwolnienie nabywania i zbywania rzeczy i praw majątkowych przez kościelne osoby prawne w drodze czynności prawnych oraz spadkobrania, zapisu i zasiedzenia od podatku od spadków i darowizn oraz opłaty skarbowej, jeżeli ich przedmiotem są:

- 1) rzeczy i prawa nie przeznaczone do działalności gospodarczej,
- 2) sprowadzane z zagranicy maszyny, urządzenia i materiały poligraficzne oraz papier.

Norma zawarta w tym artykule zbiega się z normami zawartymi w ustawie o podatku od spadków i darowizn oraz opłacie skarbowej. Departament Podatków Bezpośrednich i Opłat Ministerstwa Finansów zastanawia się<sup>26</sup>, czy chodzi tutaj o zwolnienie o charakterze podmiotowym, czy o zwolnienie konkretnych czynności. Ostatecznie Ministerstwo Finansów reprezentuje pogląd, że „... brzmienie art. 55 ust. 6, wskazuje, iż chodzi o zwolnienie konkretnych czynności, a zatem i **wszystkich podmiotów** (podkr. moje W.C.) dokonujących tych czynności”.

Ten krótki szkic miał jedynie pobeżnie porównać normy polskiego prawa, dotyczące obrotu nieruchomościami parafii rzymskokatolickiej, z prawem kanonicznym. Miał też za zadanie zasygnalizowanie pewnych problemów praktycznych związanych z tą problematyką.

Notariusz, dbając o należyte zabezpieczenie praw i słuszych interesów stron (art. 80 § 2 pr. o not.) musi dążyć do tego, aby także normy prawa kanonicznego były zachowane i aby czynność notarialna nie wywołała w przyszłości konfliktu stron. Dlatego wśród dokumentów okazanych notariuszowi i powołanych w akcie notarialnym powinna znajdować się m.in. zgoda biskupa na alienację nieruchomości (kan. 1292 k.p.k.). W braku takiej zgody notariusz powinien, moim zdaniem, odmówić dokonania czynności notarialnej jako sprzecznej z prawem (art. 81 pr. o not.), ponieważ niezastosowanie prawa kanonicznego w przypadku zbycia nieruchomości przez parafię jest sprzeczne z art. 5 konkordatu i art. 2 u.s.p.k.k. Nabywanie nieruchomości od osoby nieuprawnionej naraża nabywcę na proces sądowy, a takiej sytuacji (choćby tylko teoretycznej) notariusz powinien zapobiegać.

---

<sup>26</sup> Pismo z dnia 19.12.1994 r. nr PO 7/B-8050-0220/94, Rejent 1998, nr 2, s. 106-107.