



## Pytania i odpowiedzi

**I. Pytanie:** *Czy ważna jest umowa przeniesienia własności nieruchomości, zawarta w trybie bezprzetargowym, w wykonaniu roszczenia z art. 231 § 2 k.c., na podstawie której Skarb Państwa – Agencja Mienia Wojskowego rozporządziła odpłatnie nieruchomością na rzecz współwłaścicieli, którzy na przedmiotowej nieruchomości wybudowali garaże?*

*Notariusz sporządzający powyższą umowę zawarł w akcie notarialnym wniosek o wpis nabywców jako współwłaścicieli nieruchomości w stosownych ułamkach na podstawie powyższej umowy w miejsce Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego, która ujawniona była w dziale drugim księgi wieczystej jako sprawująca trwałą zarząd przedmiotową nieruchomością.*

**Odpowiedź:** Wątpliwości co do oceny umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w trybie art. 231 § 2 k.c. przez Skarb Państwa na rzecz współwłaścicieli, którzy zabudowali przedmiotową nieruchomość garażami, jako podstawy wpisu prawa współwłasności (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.), jak się wydaje, biorą się stąd, iż umowa ta może podlegać w zakresie skuteczności materialnoprawnej reżimowi kilku ustaw. Chodzi przede wszystkim o:

1) ustawę z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. Nr 90, poz. 405 ze zm.);

2) ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), do której odsyła przepis art. 23 ust. 3 ustawy z 1996 r., statuując, iż „zasady gospodarowania nieruchomościami regulują przepisy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości” oraz

3) wspomniany już przepis art. 231 § 2 k.c., przyznający właścicielowi gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, roszczenie, aby ten, kto budynek lub inne u rządzenie wznosił, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Z oczywistych względów właścicielem gruntu może być także Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, którym przysługuje takie roszczenie realizowane w drodze sądowej lub umownej. Zawarcie umowy wymaga zachowania formy aktu notarialnego (tak np. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 286 i nast.; S. Wójcik, *Realizacja roszczeń z art. 231 Kodeksu cywilnego w drodze umowy*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 269 i nast.; E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*. *Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 552 i nast.).

Ilekróć dopuszcza się możliwość zawarcia przedmiotowej umowy, w piśmiennictwie wskazuje się bardzo wyraźnie, iż obowiązek notariusza w razie sporządzenia umowy o przeniesienie własności zabudowanej działki na gruncie art. 231 k.c. ma swoje granice. Na przestrzeganie w tym zakresie obowiązków notariusza, wskazanych w art. 80 § 2 pr. o not., zwraca dokładnie uwagę S. Rudnicki. Według tego autora, „jeżeli stan faktyczny nasuwa wątpliwości, czy spełnione zostały przesłanki roszczenia wymienione w art. 231 k.c., co stawiałoby pod znakiem zapytania samo istnienie roszczenia, to wówczas notariusz, sporządzając umowę przeniesienia własności, narażałby nie tylko strony na niebezpieczeństwo niekorzystnych skutków prawnych, ale i siebie samego na odpowiedzialność odszkodowawczą. Mogłoby to nastąpić np. w sytuacji, kiedy przedmiotem zabudowy jest działka siedliskowa, na której znajdują się inne budynki, albo gdy zachodzi wątpliwość, kto lub w jakiej części dokonał zabudowy. W takim wypadku realizacja roszczenia z art. 231 k.c. powinna nastąpić w drodze sądowej” (S. Rudnicki, *Umowa o przeniesienie własności działki zajętej*

pod budowę, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 597.

Jak się wydaje, inne są obowiązki notariusza (art. 80 § 2 pr. o not.) przy ocenie realizacji roszczenia z art. 231 § 1, a inne z art. 231 § 2 k.c. Zwykle się przyjmować, iż w wypadku realizacji roszczenia właściciela zabudowanej działki, przewidzianego w art. 231 § 2 k.c., sprawa przedstawia się znacznie prościej, albowiem roszczenie to nie jest uzależnione od tego, aby inwestor budowlany był posiadaczem samoistnym działki, ani od tego, aby inwestor znajdował się w dobrej wierze. Ustalenia, że na oznaczonej działce została wzniesiona budowla, można dokonać na podstawie zgodnych oświadczeń stron umowy. Temu celowi może też służyć mapa sytuacyjna nieruchomości wraz z odpowiednim rzutem znajdującego się na niej budynku. Wartość budynku notariusz może ustalić na podstawie szacunku dokonanego przez biegłego albo na podstawie zaświadczenia właściwego inspektoratu PZU. Wreszcie wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi ustalają strony umowy. Stwierdzenia te powinny zostać właściwie udokumentowane w treści aktu notarialnego, zgodnie z art. 92 § 3 pr. o not. (tak zwłaszcza S. Wójcik, *Realizacja roszczenia...*, s. 279-280; E. Janeczko, *Wzory aktów notarialnych*, Warszawa 1975, s. 207).

Godzi się jednak podkreślić, iż w rozważanym wypadku, wskazanym w pytaniu, mamy do czynienia z dodatkowym wymogiem mogącym mieć istotne znaczenie dla oceny skuteczności materialnoprawnej zawartej umowy jako podstawy wpisu, a mianowicie z faktem, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r. zawarcie umowy sprzedaży i innych umów o skutkach rozporządzających, wskazanych w tym przepisie, następuje w trybie przetargowym. Jeżeli zatem dochodzi do zawarcia umowy w trybie art. 231 § 2 k.c., a więc z pominięciem przetargu, o którym mowa w art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z 1996 r., powstaje pytanie, czy i w jaki sposób notariusz powinien stwierdzić w sporządzonym akcie notarialnym okoliczności (fakty), z których wynikałoby, iż wyłączenie trybu przetargowego odpowiada prawu, a zawarta umowa jest ważna i skuteczna. Z reguły, co potwierdza pytanie, notariusz nie dokonuje w tym zakresie żadnych stwierdzeń w akcie notarialnym, a jedynie w tytule umowy oraz w jej treści wskazuje realizację roszczenia właściciela na podstawie § 2 art. 231 k.c. „w trybie bezprzetargowym”. Na kwestie te wypada zwrócić większą uwagę.

Wnikliwszą analizę realizacji roszczenia z art. 231 k.c., w sytuacjach objętych dyspozycją przepisu art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, podjął w naszym piśmiennictwie E. Drozd. Prezentowane wówczas poglądy w dużym stopniu zachowują aktualność pod rządami obowiązujących i wskazanych na wstępie ustaw z 1996 r. oraz z 1997 r., gdy dochodzi do zbycia nieruchomości w trybie przetargowym. Otóż, według E. Drozda „w doktrynie przyjmuje się, że zadość roszczeniom z art. 231 § 1 lub 2 k.c. można uczynić również dobrowolnie przez zawarcie umowy o przeniesienie własności działki zajętej pod budowę w zamian za wynagrodzenie. W umowie powinna być podana podstawa prawna umowy przenoszącej własność. Jest to o tyle istotne, że umowa zawarta „na podstawie art. 231 k.c.” nie jest umową sprzedaży. Twierdzi się zarazem, że brak przesłanek z art. 231 k.c., gdy on był podstawą zawarcia umowy przeniesienia własności, powoduje nieważność umowy (E. Drozd, [w:] E. Drozd, Z. Truskiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*, Kraków 1995, s. 59).

W dalszej części tych rozważań E. Drozd stawia pytanie, czy w wypadku zabudowy gruntu Skarbu Państwa, umowy przenoszące własność za wynagrodzeniem mogą być zawierane wprost u notariusza, gdy pozostają w kolizji z podstawową zasadą, iż rozporządzenie nieruchomością Skarbu Państwa może nastąpić jedynie w trybie przetargu. Według tego autora, „odstępstwo od tej zasady niewątpliwie wchodzi w grę, gdy ustawa (obojętnie jaka, również kodeks cywilny) stwarza nabywcy roszczenie o przeniesienie własności: z oczywistych względów nieruchomość nie może być wówczas przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu (zastrzeżenia zawarte w przepisach u.g.g. przewidujące takie roszczenia, mówiące, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub sprzedaż następuje bez przetargu, należy uznać za błędne, a nawet szkodliwe, gdyż sugerują, iż samo roszczenie nie wyklucza przetargu). Jeżeli więc spełnione są przesłanki z § 1 art. 231 k.c., tryb przetargowy nie wchodzi w grę. Jeżeli przesłanki z omawianego przepisu nie byłyby zrealizowane – wbrew zapewnieniom stron umowy – umowa byłaby nieważna. Oceny tej nie zmienia fakt, że Skarbowi Państwa jako właścicielowi przysługuje roszczenie nie uzależnione od przesłanek z art. 231 § 1 k.c. Roszczenie o wykup przysługujące właścicielowi nie zwalnia od przetargu, jeżeli roszczenie to nie przysługuje zarazem kandydatowi na nabywcę. Kandydat ten musi być potraktowany

na równi z innymi, ponieważ nie przysługuje mu ani roszczenie w stosunku do właściciela, ani nawet jakiś rodzaj pierwszeństwa. Płyne stąd wniosek – konkluduje E. Drozd – że notariusz nie powinien sporządzać aktu notarialnego, jeżeli strony powołują się na zabudowę przez nabywcę (art. 231 k.c.), która ma uzasadniać zwolnienie z przetargu. Łatwo mogłoby dojść do sporządzenia umowy nieważnej, której nieważność z powodu naruszenia trybu przetargowego ustaliłby sąd po zbadaniu niezrealizowania przesłanek z art. 231 § 1 k.c. Sama zabudowa, uzasadniająca wyłącznie roszczenie właściciela (§ 2 art. 231 k.c.), nie zwalnia od przetargu. Jeżeli jednak doszłoby do zawarcia umowy z powołaniem się na art. 231 § 1 k.c., umowa taka korzystałaby z domniemania ważności. Jedynie sąd jest władny ustalić, badając przesłanki z art. 231 § 1 k.c., czy jest ona ważna, czy jest nieważna, jeżeli jej ważność byłaby kwestionowana przez osobę mającą w tym interes prawny” (E. Drozd, *Gospodarka gruntami...*, s. 60).

Zagadnienie możliwości realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość zabudowana, będąca przedmiotem rozporządzenia, podlegała na gruncie art. 4 ust. 8 ustawy o g.g. trybowi przetargowemu, stanowiło ocenę Sądu Najwyższego wyrażoną w postanowieniu z dnia 26 marca 1998 r. I CKN 986/97 (OSP 1998, nr 12, poz. 220), według którego sama zabudowa gruntu, i to nawet gdyby przesądzała o istnieniu roszczenia z art. 231 § 1 k.c., nie uzasadniała jeszcze zwolnienia od przeprowadzenia przetargu na podstawie art. 4 ust. 8 cyt. ustawy z 1985 r. w sytuacji, w której grunt był przedmiotem sprzedaży przez gminę na rzecz osoby fizycznej z pominięciem przetargu, a nie umowy przeniesienia za wynagrodzeniem własności działki zajętej pod budowę.

Pogląd ten został wypowiedziany na tle stanu faktycznego, w którym sąd wieczystoksięgowy odmówił wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz nabywcy z tej przyczyny, że umowa sprzedaży działki zabudowanej stanowiącej własność gminy została zawarta z pominięciem obligatoryjnego przetargu, skutkującym nieważnością tej umowy (art. 58 § 1 k.c.). W wyniku rozpoznawanej kasacji Sąd Najwyższy podkreślił, iż przewidziane dotychczasową ustawą z 1985 r. zasady sprzedaży m.in. komunalnych nieruchomości gruntowych, w tym wymóg stosowania trybu przetargowego, należało odnieść wprost także do sprzedaży, której przedmiotem był stanowiący własność gminy grunt zabudowany. Wyjątek co do stosowania obligatoryjnego trybu przetargowego występo-

wał tylko wówczas, gdy ustawa przewidywała pierwszeństwo nabycia, które jest wyrazem woli ustawodawcy eliminacji innych podmiotów ubiegających się o nabycie tej samej rzeczy. Co prawda, przepis art. 4 ust. 8 ustawy z 1985 r. przewidywał możliwość sprzedaży w trybie bezprzetargowym, ale tylko na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, i to jedynie wówczas, gdy przedmiotem sprzedaży była część przyległego gruntu, niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej działki, a części te nie mogły być sprzedane jako odrębne działki budowlane.

Przytoczone stanowisko kontynuuje trafną linię dotychczasowego orzecznictwa, iż sprzedaż przez gminę (Skarb Państwa) nieruchomości gruntowej wraz z budynkami może nastąpić tylko w drodze przetargu, jeżeli ustawa nie przewiduje w tym względzie wyjątków (uchwała SN z dnia 2 kwietnia 1994 r. III CZP 61/94, OSNIC 1995, nr 4, poz. 68).

W głosie do powyższego postanowienia Sądu Najwyższego S. Rudnicki (OSP 1998, nr 12, poz. 220), nie kwestionując samego rozstrzygnięcia, gdyż w świetle ustalonego stanu faktycznego realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. nie mogła nastąpić wobec braku po stronie nabywcy przymiotu posiadacza samoistnego, podał jednak w wątpliwość samą tezę orzeczenia „jako zbyt ogólnikową wypowiedź”. Porównując umowę o przeniesienie własności zabudowanej działki (art. 231 k.c.) oraz umowę sprzedaży (art. 535 k.c.), glosator stwierdza, iż mimo że obie umowy wykazują szereg podobieństw, które szczegółowo analizuje, to jednak umowa z art. 231 k.c. nie jest umową sprzedaży w rozumieniu art. 535 k.c.

Stwierdzenie to nie oznacza jednak, według S. Rudnickiego, że nazwanie umowy o przeniesienie własności działki zajętej pod budowę „umową sprzedaży” usprawiedliwia pogląd, iż „sprzedaż” taka bez przetargu jest nieważna. Artykuł 4 ust. 8 ustawy z 1985 r. regulował sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i gminy, z zachowaniem przetargowej formy sprzedaży, jako jeden ze sposobów gospodarowania nieruchomościami. Regulacja ta dotyczyła typowych umów sprzedaży, o jakich mowa w art. 535 k.c., i w zastosowaniu do takich umów trafny jest pogląd, że niezachowanie trybu przetargowego powodowało nieważność umowy sprzedaży. Jednakże, jak wiadomo, o rodzaju umowy nie decyduje nadana jej nazwa, lecz jej charakter, cel i treść. Oznacza to, że nazwana błędnie „umową sprzedaży” umowa o przeniesie-

nie własności nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub gminy, zawarta przez strony w celu realizacji roszczenia wynikającego z art. 231 k.c., nie podlegała hipotezie art. 4 ust. 8 ustawy z 1985 r., a w konsekwencji zachowanie trybu przetargowego „sprzedaży” było zbędne. Nadanie tej umowie niewłaściwej nazwy nie miało żadnego znaczenia prawnego. W konsekwencji taka umowa „sprzedaży” zawarta z pominięciem przetargu jest ważna (glosa S. Rudnickiego..., jw.).

S. Rudnicki w dalszej części glosy stwierdza, iż na tle obecnej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sytuacja jest zupełnie jasna, bowiem tryb przetargowy przy zbywaniu nieruchomości osobom fizycznym nie obowiązuje w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy tejże ustawy lub na podstawie odrębnych przepisów, a więc także art. 231 k.c. (art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy z 1997 r.).

Nawiązując do poglądu Sądu Najwyższego, wyrażonego w głosowanym orzeczeniu, nie wydaje się, ażeby zarówno, teza jak i uzasadnienie „były zbyt ogólnikowe”, a tym bardziej brak byłoby podstaw do kwestionowania trafnego rozstrzygnięcia oddalającego wniosek o wpis prawa własności na podstawie zawartej umowy sprzedaży z pominięciem przetargu, który w świetle art. 4 ust. 8 ustawy z 1985 r. był w tym wypadku obligatoryjny. Nie ulegało bowiem wątpliwości, iż strony zawarły umowę sprzedaży w rozumieniu art. 535 k.c., z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 4 ust. 8 cyt. ustawy. Stan faktyczny sprawy w niczym nie upoważnia do wyrażenia tezy, iż w rzeczywistości strony zawarły umowę przeniesienia własności na podstawie art. 231 § 1 k.c. Jest rzeczą oczywistą, że nie można wykluczyć, iż zawarta umowa, błędnie nazwana „sprzedażą”, w rzeczywistości odnosi się do sytuacji wskazanej w art. 231 § 1 k.c. i realizuje stan faktyczny wskazany w tym przepisie, co uzasadniałoby zbędność trybu przetargowego z art. 4 ust. 8 ustawy z 1985 r. Rozważania te nie mogły jednak pozostawać w związku z głosowanym orzeczeniem, gdyż Sąd Najwyższy odniósł się trafnie do oceny stanu faktycznego, z którego wynikało, iż strony zawarły wyłącznie bezprzetargową umowę sprzedaży w rozumieniu art. 535 k.c., a nie – wbrew nazwie – umowę z art. 231 § 1 k.c. Z tego względu błędna wydaje się konkluzja E. Gniewka, iż w rozważanej sprawie strony błędnie zastosowały konstrukcję umowy sprzedaży dla umownej realizacji „roszczenia uwłaszc-

zeniowego z art. 231 § 1 k.c.” (E. Gniewk, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 577 teza 16). Przecież sam nabywca, jako skarżący postanowienie o oddaleniu wniosku o wpis prawa własności, jednoznacznie wskazał w sprawie, iż był dzierżawcą zabudowanej przez siebie działki letniskowej, a więc posiadaczem zależnym, co uniemożliwiało zawarcie umowy na podstawie art. 231 § 1 k.c.

Bardziej interesujące jest twierdzenie S. Rudnickiego prezentowane w przytoczonej glosie, iż na gruncie ustawy z 1997 r. „sytuacja jest zupełnie jasna, bowiem tryb przetargowy przy zbywaniu nieruchomości osobom fizycznym nie obowiązuje w razie zbycia nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów, a więc także art. 231 k.c.” Oznaczałoby to zatem, iż na gruncie obecnego stanu prawnego (ustawa z 1997 r.) tryb przetargowy wyłączony jest zarówno co do realizacji roszczenia z art. 231 § 1, jak i art. 231 § 2 k.c. Pogląd ten wydaje się być dyskusyjny.

Przede wszystkim nie można identyfikować różnych przecież stanów faktycznych realizujących roszczenie z § 1 art. 231 oraz z § 2 tegoż przepisu (por. E. Drozd, [w:] *Gospodarka nieruchomościami...*, s. 46 i nast.; S. Wójcik, *Realizacja roszczeń...*, s. 269 i nast.). Wydaje się, iż ustawodawca nie identyfikuje także obu roszczeń, gdy wyłącza tryb przetargowy dla nabycia nieruchomości na podstawie przepisów art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z 1997 r. Wskazane uregulowania wyraźnie stanowią, iż „w przypadku zbywania nieruchomości... pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobom fizycznym, gdy roszczenie o nabycie nieruchomości wynika z odrębnych przepisów”. Nie powinno ulegać wątpliwości, iż w rozważanym wypadku wyłączenie trybu przetargowego odnosi się tylko do „roszczenia nabywcy”, a nie właściciela jako zbywcy (por. § 2 art. 231 k.c.). Oznacza to, iż w świetle tzw. prawa zabudowy, realizacja powyższego roszczenia „przysługuje” wyłącznie posiadaczowi samoistnemu w sytuacji wskazanej w art. 231 § 1 k.c. Konkluzja powyższego wywodu jest jednoznaczna: przepis § 2 art. 231 k.c. nie przyznaje roszczenia właścicielowi działki zabudowanej w tym znaczeniu, że realizacja roszczenia właściciela o zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej na podstawie art. 231 § 2 k.c. nie wyłącza przetargu dla zbycia nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w związku z czym nie stosuje się wyłączenia, o którym mowa w prze-



pisach art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z 1997 r. Oznacza to, że przetarg jest obowiązkowy, a naruszenie trybu zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości skutkuje bezwzględnie nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 32 ust. 1 pkt 1 ustawy z 1997 r.). Inwestor, mający zamiar nabycia zabudowanej działki, powinien zgłosić swój udział w przetargu w celu zawarcia umowy sprzedaży i z ustalonej ceny potrącić uczynione na budowę nakłady, według ogólnych zasad prawa cywilnego.

Zasady powyższe aktualne są również na tle zawieranych przez Agencję Mienia Wojskowego umów przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości w trybie § 2 art. 231 k.c., z pominięciem trybu przetargowego przewidzianego w art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z 1996 r. Można nawet mieć wątpliwości, czy wyłączenia trybu przetargowego wskazane w ustawie z 1997 r. mają zastosowanie na gruncie ustawy z 1996 r. Jak wynika bowiem z treści art. 23 ust. 3 ustawy z 1996 r., odesłanie do zasad gospodarowania nieruchomościami przekazanymi Agencji Mienia Wojskowego, przewidzianych obecnie w ustawie z 1997 r., nie musi oznaczać, iż do zawarcia umów wskazanych w art. 23 ust. 1 i 2 cyt. ustawy z 1996 r. mają także zastosowanie przepisy art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Literalne brzmienie art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r. wyraźnie wskazuje, iż odesłanie zawarte w tym przepisie dotyczy wyłącznie art. 23 ust. 1 i 2, a pomija „zasady gospodarowania nieruchomościami Agencji Mienia Wojskowego” z ust. 3 art. 23 cyt. ustawy z 1996 r. Oznaczałoby to wtedy, iż „zasady pierwszeństwa”, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, nie mają zastosowania do umów zawieranych w trybie art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r., przewidującego tryb przetargowy jako obligatoryjny. Gdyby jednak należało „przyznać” także w tych wypadkach (art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r.) zasady pierwszeństwa dla wymieniowych nabywców z ustawy z 1997 r., nie zmienia to w niczym oceny, iż zawarcie umowy „na podstawie art. 231 § 2 k.c.” przez Agencję Mienia Wojskowego jako zbywcę, nie wyłącza obligatoryjnego przetargu co do nieruchomości objętych regulacją ustawy z 1996 r. Zawartą w trybie art. 231 § 2 k.c. umowę przeniesienia własności nieruchomości przez wspomnianą Agencję jako zbywcę należy uznać za bezwzględnie nieważną, co uzasadnia oddalenie wniosku nabywców o wpis w księdze wieczystej prawa własności na ich rzecz.

\* \* \*

**II. Pytanie:** *Czy słuszne jest żądanie spółdzielni mieszkaniowej, aby małżonkowie po nabyciu na wtórnym rynku własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego, musieli oboje być przyjęci w poczet członków spółdzielni z obowiązkiem wpłacenia od każdego z nich wpisowego i udziału?*

**Odpowiedź:** Zdecydowana większość zarządów spółdzielni mieszkaniowych uzależnia skuteczność zawartej umowy zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz małżonków na zasadzie wspólności ustawowej od przyjęcia małżonków w poczet członków spółdzielni, co łączy się z dodatkowymi kosztami należnymi spółdzielni. Chodzi także o zasadność prezentowanego stanowiska spółdzielni mieszkaniowych co do skuteczności zbycia omawianego prawa na tzw. „ryнку wtórnym”.

Zarządy spółdzielni swoje stanowisko uzasadniają tym, iż skoro nabycie wspomnianego prawa nastąpiło do „majątku wspólnego małżonków”, małżonkowie powinni być przyjęci w poczet członków, ponieważ prawo spółdzielcze „nie przewiduje zasady reprezentacji jednego małżonka co do wspólnych ich interesów w zakresie członkostwa w spółdzielni”. Zgodnie z przepisem art. 223 § 2 pr. spółdz., skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Jeżeli zatem nabywcami tego prawa są małżonkowie na zasadzie wspólności ustawowej, to dla „przeniesienia tego prawa na ich rzecz konieczne jest przyjęcie małżonków do spółdzielni”. Według prezentowanego poglądu „przepis art. 215 § 2 pr. spółdz. reguluje nabycie pierwotne omawianego prawa w postaci przydziału lokalu mieszkalnego, nie zaś nabycia wtórnego, jakim jest umowa sprzedaży, a utrata mocy obowiązującej § 1 art. 215 pr. spółdz. dotyczy zagadnień związanych z tzw. jednopodmiotowością własnościowego prawa do lokalu i nie może odnosić się do rozważań objętych pytaniem”.

Wypowiadane były także poglądy, iż skuteczność nabycia w drodze czynności prawnej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez małżonków na zasadzie wspólności ustawowej (art. 223 § 2 w zw. z art. 224 pr. spółdz.) należało wiązać z zasadą jednopodmiotowości omawiane-

go prawa, którą to zasadę wyprowadzano z § 1 art. 215 pr. spółdz. Na tle ówczesnego stanu prawnego prezentowane było stanowisko, że jeżeli nabywcami spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego są małżonkowie na zasadzie wspólności ustawowej, to skuteczność nabycia tego prawa zależy od przyjęcia ich obojga w poczet członków spółdzielni. Są oni bowiem razem, a nie tylko jedno z nich, nabywcami tego prawa (tak J. Krzekotowski, *Małżonkowie nabywcami własnościowego prawa do lokalu*, Domy Spółdzielcze 1999, nr 6).

Godzi się jednak zauważyć, iż po opublikowaniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r. K.23/2000 (Dz.U. Nr 69, poz. 724) orzekającego, iż przepis art. 215 § 1 pr. spółdz. jest niezgodny z Konstytucją RP, stwierdza się, iż mimo że od dnia 6 lipca 2001 r. (tj. daty opublikowania wyroku w Dzienniku Ustaw) zasada jednopodmiotowości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przestała istnieć i od tej daty można rozporządzić omawianym prawem na rzecz więcej niż jednej osoby bądź małżonków, to jednak nadal obowiązuje art. 223 pr. spółdz. Uważa się, iż przepis ten ma charakter *ius cogens*, co oznacza, że „każdy z nabywców musi zostać członkiem spółdzielni, gdyż od przyjęcia w poczet członków zależy skuteczność nabycia”. W tym wypadku nie ma bowiem członkostwa wspólnego (tak J. Florkowski, *Nie ma członkostwa wspólnego*, Gazeta Prawna z dnia 12 listopada 2001 r., nr 144).

W związku z powyższym należy stwierdzić, co następuje.

Obecną ocenę skuteczności nabycia własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej warunkowaną przyjęciem w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej nabywców tego prawa, w tym obojga małżonków, w dużej mierze wyjaśnia orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Nie bez znaczenia jest również ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz. 27).

Problem wpływu regulacji prawa spółdzielczego zarówno z 1961 r., jak i z 1982 r., odnoszącej się do oceny skuteczności nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, można i należy rozpatrywać łącznie w dwóch płaszczyznach: pierwszej, dotyczącej ochrony prawa podmiotowego nabywcy; drugiej – ochrony interesów spółdzielni w sferze dopełnienia tzw. czynności zachowawczych nabywcy. W świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego trzeba zapytać, na ile ochrona prawa majątkowego nabywcy takiego właśnie lokalu mieszkalnego w spółdzielni

pozostawała w zgodności z uregulowaniami wewnątrzspółdzielczymi, określającymi wymóg realizacji przez nabywcę czynności zachowawczych, przewidzianych w prawie spółdzielczym.

Co do pierwszej kwestii, ochrona prawa podmiotowego nabywcy lokalu mieszkalnego rozpatrywana była zarówno w sytuacjach uzyskania mieszkania *mortis causa*, jak i w drodze czynności prawnych. W kolejności rozstrzygnięć, Trybunał Konstytucyjny wskazał na niekonstytucyjność zarówno przepisu art. 228 § 3 pr. spółdz. (wyrok TK z dnia 25 lutego 1999 r. K.23/98, OTK 1999, nr 2, poz. 25), w wyniku czego przepis ten utracił moc obowiązującą 24 września 1999 r. (obwieszczenie Prezesa TK z dnia 20 września 1999 r., ogłoszone 24 września 1999 r., Dz.U. Nr 77, poz. 874), jak i art. 228 § 1 pr. spółdz. (wyrok TK z dnia 21 maja 2001 r. SK 15/2000, Dz.U. z dnia 31 maja 2001 r. Nr 54, poz. 572).

Warto zapoznać się z zasadniczymi motywami TK, uznającymi, iż przepisy art. 228 § 1 i 3 pr. spółdz., jako sprzeczne z Konstytucją RP, utraciły już moc prawną. Odnoszą się one wprawdzie do nie istniejącej już dzisiaj tzw. jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu, ale jak wynika z pytania, a także przytoczonych na wstępie niektórych wypowiedzi piśmiennictwa oraz praktyki niektórych spółdzielni mieszkaniowych – problem oceny skuteczności nabytego prawa przez małżonków nadal wywołuje wątpliwości, a raczej nieporozumienia co do „obowiązku przyjęcia obydwójga małżonków w poczet członków spółdzielni jako warunku skuteczności nabytego prawa do lokalu”.

Niewątpliwie własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega takiej samej ochronie, jak prawo własności. Wprawdzie z mocy art. 223 § 1 pr. spółdz. jest to prawo zbywalne, podlegające dziedziczeniu oraz egzekucji, jednakże jako ograniczone prawo rzeczowe ma węższą niż własność treść i zakres uprawnień osoby, której przysługuje. Niemniej stanowi ono „swoiste prawo własności”, które zostało przewidziane w miejsce pełnej własności w okresie PRL. Nie ulega także wątpliwości, że jest to prawo zbliżone do własności. Gdy oceniamy dzisiaj charakter tego prawa, nie można zapominać, iż zarówno ustawa z 1961 r., jak i z 1982 r. miały przede wszystkim na celu zapewnienie państwu możliwości ingerencji w sferę tych praw oraz ich wykonywanie przez podmioty uprawnione. Ograniczenie swobody rozporządzania prawem podmiotowym, jakim było spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu, miało w przyszłości wyelimi-

nować ten właśnie obrót „własnościowy”. Celom tym miały służyć rozwiązania przyjęte m.in. w przepisach art. 215 § 1 oraz w art. 238 § 1 i 3 pr. spółdz. Dlatego też trafnie wskazał Trybunał Konstytucyjny, że na tle wykładni systemowej, a także biorąc pod uwagę podstawowe założenia ochrony własności przyjęte w regulacjach konstytucyjnych, nie może ulegać wątpliwości, że w przypadku kolizji interesów związanych z ochroną własności spółdzielczej i prawami związanymi z ochroną własnościowego prawa do lokalu, nie ma podstaw do przyznania pierwszeństwa własności spółdzielczej.

Zgodnie z art. 3 pr. spółdz., spółdzielnia mieszkaniowa ma służyć członkom spółdzielni i temu służy jej ochrona. Celem tego przepisu jest wprowadzenie uwypuklenie ekonomicznego celu działalności spółdzielni (por. uchwałę SN z dnia 6 lutego 1996 r. III CZP 4/96, OSN IC 1996, nr 4, poz. 58), jednak podkreśla on zarazem szczególną rolę spółdzielni, która nie działa „sama dla siebie”, ale dla zaspokojenia określonych potrzeb jej członków i tym samym powinna w pierwszym rzędzie mieć na względzie ich interesy.

Jak już podkreślono, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało ukształtowane przez ustawodawcę jako przenoszalne (zbywalne i podlegające dziedziczeniu). Jednak na uprawnione prawo spółdzielcze nałożyło szereg ograniczeń, jak np. obowiązek zachowania określonego terminu dla nabycia tego prawa, czy też spełnienie innych wymogów natury formalnej, jak przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Niedochowanie czynności zachowawczych, na które wyżej wskazywano, pociągało za sobą ujemne skutki prawne dla nabywcy prawa do lokalu. Przełom w tym zakresie nastąpił dopiero po kolejnych wyrokach Trybunału Konstytucyjnego, orzekających o niekonstytucyjności przepisów art. 228 § 3 oraz art. 228 § 1 pr. spółdz. Na tle obowiązywania tych ostatnich przepisów TK jednoznacznie wskazał, iż naruszały one konstytucyjną zasadę ochrony prawa dziedziczenia oraz zasadę równej ochrony praw majątkowych. Przepisy prawa spółdzielczego nie mogą stanowić przeszkody do nabycia praw podmiotowych (prawa majątkowego), a wręcz przeciwnie – powinny zabezpieczać nabycie tych praw, zgodnie z dyrektywą płynącą z art. 64 ust. 1 Konstytucji, który to przepis wprowadza gwarancję nabywania mienia oraz rozporządzania nim. Oznaczać to powinno, że przewidziany prawem spółdzielczym obowiązek dopełnienia czynności zachowawczych (jak w rozważanym pytaniu przyjęcia małżonków w poczet członków

spółdzielni) nie może w żadnym wypadku ograniczać nabycia samego prawa majątkowego, jakim jest spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, poprzez ustanowienie rygorystycznych przesłanek formalnych. Ochrona prawa spółdzielczego do lokalu zarówno *inter vivos*, jak i *mortis causa*, gwarantowana normami konstytucyjnymi, nie może być rozumiana wyłącznie w kategoriach czysto formalnych prawa spółdzielczego, ale powinna się urzeczywistniać w dalszych etapach poprzez tworzenie odpowiednich warunków prawnych, zapobiegających powstaniu swoistego pozoru prawa, który realizowany był na gruncie przepisów art. 228 § 1 i 3 oraz art. 215 § 1 pr. spółdz.

Wskazane, a uchylone już przepisy, na co zwrócił uwagę jednoznacznie Trybunał Konstytucyjny, miały na celu zapewnienie ochrony administracji spółdzielczej i szczególnej pozycji spółdzielni. Wprowadzone uprzednio rozwiązania, uznane obecnie za niekonstytucyjne, w rzeczywistości blokowały nabycie własnościowego prawa spółdzielczego do lokalu, co oznaczało nie tylko ograniczenia w nabyciu prawa majątkowego, ale także prowadziło do naruszenia istoty tego prawa. Samo istnienie tego prawa po stronie nabywców prawnych uzależnione zostało bowiem od wystąpienia przesłanek nie znajdujących uzasadnienia w regulacjach konstytucyjnych. W konsekwencji dochodziło do nieuzasadnionego preferowania względów natury formalnej z punktu widzenia interesu spółdzielni, mającego na celu zachowanie przejrzystości i wygody spółdzielni oraz jej organów, przed wartościami podlegającymi ochronie na gruncie Konstytucji.

Wskazane motywy odnoszą się także do nie obowiązującego przepisu art. 215 § 1 pr. spółdz., określającego zasadę jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (wyrok TK z dnia 26 czerwca 2001 r. K.23/00, Dz.U. Nr 69, poz. 724, OTK 2001, nr 5, poz. 124). Z powołaniem się właśnie na ten przepis spółdzielnie mieszkaniowe „forsowały” obowiązek przyjęcia w poczet członków spółdzielni obojga małżonków, ilekroć nabycie powyższego prawa do lokalu następowало w tzw. obrocie wtórnym, w drodze czynności prawnej.

I tym razem należy podzielić stanowisko TK, iż respektowanie zasady jednopodmiotowości omawianego prawa skutkuje ograniczeniem prawa do własności i innych praw majątkowych. Oznacza to, że rezygnacja z tej zasady nie pociąga za sobą żadnych negatywnych skutków dla spółdzielni.

Za odstąpieniem od powyższej zasady przemawiają także uregulowania zawarte w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wystarczy choćby wskazać na przepis art. 23 ust. 1 cyt. ustawy, w którym ustawodawca uznał, iż zasada jednopodmiotowości (jednoosobowego członkostwa) nie stoi na przeszkodzie ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu na rzecz kilku osób. Dążeniem ustawodawcy, co potwierdza powyższa ustawa, było ukształtowanie własności lokalu na zasadach prawa cywilnego. Stąd przewidziana w nowej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych możliwość ustanowienia na rzecz kilku osób odrębnej własności lokalu bez żadnych ograniczeń, chociaż członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich (art. 21 ust. 2 i art. 23 ustawy). Wykonywanie podstawowego celu spółdzielni mieszkaniowych nie wymaga, aby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należało do jednej osoby, chociaż – jak dowodzi praktyka – pozwala spółdzielni na usprawnienie jej działalności. Nie może to jednak prowadzić do naruszenia obowiązującego prawa oraz Konstytucji.

Trafne jest stwierdzenie TK, iż z ekonomicznego punktu widzenia własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wykazuje podobieństwo do odrębnej własności lokalu, spełnia bowiem taką samą funkcję społeczno-gospodarczą.

Oznacza to, iż spółdzielnia nie może obecnie uzależniać skuteczności nabycia omawianego prawa własnościowego w drodze czynności prawnej przez małżonków do ich majątku wspólnego od obowiązkowego przyjęcia obydwójga małżonków w poczet członków spółdzielni. O byciu członkiem „decydują” małżonkowie, a nie zarząd spółdzielni. Nabycie członkostwa na charakter organizacyjny, wewnątrzspółdzielczy i nie wpływa na skuteczność nabytego prawa do lokalu.

*Aleksander Oleszko*