

*Romuald Szytk*

## **Znaczenie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dla praktyki notarialnej (cz. I)**

### **Wstęp**

Kolejna nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup> jest niezwykle obszerna. Wprowadziła 144 zmiany w dotychczasowej wielokrotnie zmienianej ustawie, a także 10 innych. Rzadko spotykany w praktyce legislacyjnej przypadek spowodował naruszenie nie tylko jej konstrukcji, ale również spójności poszczególnych instytucji w niej występujących. Nieznane są przyczyny takiej decyzji ustawodawcy, podjętej wbrew zasadom techniki prawodawczej. Korzystniejszym rozwiązaniem byłoby opracowanie nowej ustawy, pozbawionej tych błędów<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw została w przeddzień podpisania ustalonego ostatecznie tekstu, po rozpatrzeniu poprawek Senatu dnia 21 grudnia 2003 r., przesłana przez Prezydenta do Trybunału Konstytucyjnego celem rozpatrzenia jej zgodności z Konstytucją. Zakwestionowano część ustawy dotyczącą likwidacji Urzędu Głównego Geodety Kraju wobec zgłoszenia tej poprawki w drugim czytaniu, z pominięciem normalnego toku legislacyjnego. Rozpatrzenie wniosku prezydenta spowoduje opóźnienie wejścia jej w życie, co miało nastąpić w ciągu trzech miesięcy od jej ogłoszenia; bliżej J. P i l c z y Ń s k i, *Wzrok na Urząd Mieszkalnictwa*, Rzeczpospolita z dnia 24-26 grudnia 2003 r., nr 299.

<sup>2</sup> Opisany tryb postępowania narusza § 84 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, które weszło w życie dnia 1 sierpnia 2002 r., Dz.U. Nr 100, poz. 908.

Zmiany ustawy odnoszą się praktycznie do całej problematyki nią objętej oraz wybranych zagadnień przepisów związkowych. W tych warunkach przedmiotem rozważań będą przede wszystkim zagadnienia występujące w praktyce notarialnej *sensu largo*. W pierwszym rzędzie zostaną zaprezentowane zmiany w przepisach szczególnych, a następnie w samej ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wprowadzone w życie na podstawie przedstawionej noweli oraz ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego<sup>3</sup>. Zmiany zostały dokonane:

1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>4</sup> w zakresie:

a) rozszerzenia stosowania przepisów o rencie planistycznej na każde zbycie nieruchomości i użytkowania wieczystego, a nie tylko na umowy sprzedaży. Konsekwencją tego jest zmodyfikowanie odpowiednio poprzedniej treści art. 36 i 37 ustawy, nadając im brzmienie, że każde zbycie, jako przeniesienie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego objętych uchwałą lub zmianą planu miejscowego, podlega ograniczeniom przewidzianym w ustawie. Wystąpi to wówczas, gdy wartość zbywanej nieruchomości ulegnie obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty nie skorzystał z odszkodowania od gminy za poniesioną rzeczywistą szkodę bądź wykupienia jej w całości lub w części. Może on żądać wtedy od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3). W przypadku zaś gdy w opisanej sytuacji wartość nieruchomości wzrosła, wójt, burmistrz lub prezydent miasta przy jej zbyciu pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie i określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być jednak wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Stanowi ona dochód gminy. Przy określaniu opłaty znie­siono możliwość jej pomniejszenia o nakłady dokonane przez właściciela

---

<sup>3</sup> Tekst powołanej ustawy został ogłoszony w dniu 15 stycznia 2004 r. w Dz.U. Nr 6, poz. 39 i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

<sup>4</sup> Dz.U. Nr 80, poz. 717.

albo użytkownika wieczystego, nawet jeżeli miały one wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości.

Na notariuszu ciąży obowiązek przesłania wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie opisanej nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, „wypisu z tego aktu w formie aktu notarialnego”, to znaczący wyciągu, a nie wypisu (art. 37 ust. 5) w rozumieniu art. 109 pr. o not.<sup>5</sup> Wyciąg powinien zawierać tylko te dane, które są niezbędne dla realizacji ustawy w zakresie pobrania opłaty oraz praw i obowiązków z niej wynikających,

b) doprecyzowano zasady określenia wartości nieruchomości i skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planu miejscowego oraz wyznaczono osoby upoważnione do ustalania wartości nieruchomości, stwierdzając, że stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami,

c) nadal właściciel lub użytkownik wieczysty, w razie wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, może żądać przed jej zbyciem od wójta, burmistrza lub prezydenta miasta ustalenia w drodze decyzji wysokości jednorazowej opłaty,

d) zmodyfikowano przepisy dotyczące zasad ustalania projektu studium, planu miejscowego oraz trybu podejmowania uchwały przez radę gminy w sprawie aktualności tych dokumentów. Nadto dokonano zmiany warunków ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>6</sup> dokonano następujących zmian:

a) dodano art. 3a, który określił zasady oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, przyjmując, że:

– nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością już uprzednio wyodrębnionych lokali,

– nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, o ile grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali i

---

<sup>5</sup> Bliżej R. S z t y k, *Tajemnica zawodowa notariusza w postępowaniu przed organami ścigania i w postępowaniu sądowym*, Rejent 2003, nr 11, s. 87-112.

<sup>6</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

– ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego wobec wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

W razie gdy przy wyodrębnieniu własności lokali ustalono różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele tych lokali mogą żądać zmiany terminów i przyjęcia jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Okres użytkowania wieczystego ustanawia się wówczas do najdalszego ustalonego terminu dla pozostałych udziałów. Z żądaniem takim może wystąpić właściwy organ. Zmiany te są zasadne i zmierzają do ujednoczenia norm prawnych w przedmiocie okresu trwania użytkowania wieczystego oraz zniesienia dysharmonii, jaka powstawała przy zbiegu obu praw dotyczących nieruchomości gruntowej. Zwrócono na to uwagę w orzecznictwie i przyjęte tam poglądy są zbieżne z rozwiązaniem ustawowym<sup>7</sup>. Ma to szczególne znaczenie w praktyce notarialnej i w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponieważ ujednocza zasady postępowania. Nowela ustawy nie zajmuje żadnego stanowiska w zakresie sanowania wadliwych określeń wielkości udziałów przypadającym właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonanych w czynnościach prawnych powodujących nieważność postanowień dotkniętych wadą. Są to zwykle nieznaczące błędy natury rachunkowej, popełnione przy sukcesywnych czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali. Nie mają majątkowego znaczenia dla stosunków współwłasnościowych w nieruchomości wspólnej i nie uszczuplają praw podmiotowych, gdyż są następstwem oczywistej omyłki rachunkowej lub błędu w ocenie powierzchni użytkowej lokali. Aktualnie omyłki te są prostowane w formie aktów notarialnych, przeważnie z inicjatywy wspólnot mieszkaniowych i stron umowy oraz na podstawie spostrzeżeń uczynionych w postępowaniu wieczystoksięgowym i przy sprawowaniu zarządu wspólną nieruchomością. Sprostowania wielkości udziałów nie można dokonać uchwałą zebrania właścicieli lokali, podjętą na zasadzie art. 22 ust. 3 pkt

---

<sup>7</sup> Zgodnie z tezą postanowienia SN z dnia 14 marca 2002 r. IV CKN 896/00, OSNIC 2003, nr 6, poz. 81, wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości powoduje nieważność czynności prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali tylko w części dotyczących tej wady.

5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uchwała służy wprawdzie wyrażeniu wspólnej woli wspólnoty mieszkaniowej, jednakże nie jest tożsama z czynnościami jednostronnymi lub umowami. Wyróżnia ją to, że nie jest konieczna zgoda wszystkich uczestników zebrania wspólnoty i wiąże także właścicieli lokali, którzy nie brali udziału w zebraniu lub głosowali przeciwko niej, natomiast umowa i sprostowanie jej wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli<sup>8</sup>. Nie może nastąpić uchwałą zebrania właścicieli lokali, mimo że powołany przepis ma charakter *lex specialis*. Upoważnia jedynie do udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, a nie jej dokonania. Do podjęcia uchwały wystarczy większość głosów właścicieli lokali, bez udziału i zgody zainteresowanego właściciela. Może on zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa i naruszenia jego interesu.

W myśl ogólnych zasad przewidzianych w przepisach o wykonywaniu współwłasności potrzeba zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, bez względu na wielkość udziału, (art. 199 k.c.)<sup>9</sup>. Jednakże w razie braku takiej zgody, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Sąd przy orzekaniu uwzględni cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W doktrynie obowiązuje niekwestionowany pogląd, że czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli jest *lex lege* bezwzględnie nieważna.

Omyłki te nie mogą być prostowane z urzędu przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym jako rachunkowe, z chwilą ich dostrzeżenia. Sąd dokonuje z urzędu tylko sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

---

<sup>8</sup> Bliżej Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, t. 2, *System Prawa Prywatnego*, Warszawa 2002, s. 179 oraz G. Bieniek i Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali*, wyd. 3, Warszawa 2001, s. 82.

<sup>9</sup> Tak S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Księgą druga, *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 204, a także E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 435. Autorzy zgodnie uważają, że przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną wymagalny jest udział wszystkich współwłaścicieli.

prawnym (art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). W tym przypadku ograniczy się do wpisu z urzędu ostrzeżenia o niezgodności. Na ten moment nie zwrócono także uwagi w przepisach traktujących o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym<sup>10</sup>.

Konkludując, przyjąć należy, że sprostowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej może nastąpić w wyniku:

- sporządzenia przez notariusza protokołu prostującego w razie zaistnienia przesłanek wymienionych w art. 80 § 4 pr. o not.,
- zawarcia umowy prostującej wyodrębnienie i ustanowienie własności lokalu, o ile występują elementy prostujące oświadczenie woli stron,
- uzgodnienia treści wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w postępowaniu sądowym, na zasadzie art. 10 ust. 1 u.k.w.i h.,

b) jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości. Za działkę budowlaną w nowym brzmieniu ustawy należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Jeżeli na nieruchomości gruntowej położony jest więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, właściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości poprzez wydzielenie z dotychczasowej dwóch lub więcej działek budowlanych. Do podziału stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa<sup>11</sup> dodano w art. 10 ust. 2a postanowienie, z którego wynika, że po złożeniu wniosku przez osobę uprawnioną do nabycia lokalu właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości lub jej części, której dotyczy wniosek. Przepisy art. 4-6 powołanej ustawy stosuje

---

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 42, poz. 363.

<sup>11</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.

się także do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Poczty Polskiej, bez względu na przeznaczenie budynku, w którym znajdują się sprzedawane mieszkania<sup>12</sup>.

Do budynków mieszkalnych stanowiących własność tego podmiotu stosuje się przepisy art. 3-7 oraz art. 9 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe<sup>13</sup>.

4. W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach<sup>14</sup> przyjęto, że ustalenie cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i samodzielnych lokali mieszkalnych oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie następuje na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

5. W ustawie z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych<sup>15</sup> doprecyzowano zasady dokumentowania nabycia z mocy prawa własności nieruchomości wchodzących w skład mienia komunalnego przez gminy, na zasadzie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy. Gminy są obowiązane do przekazywania w terminie do 31 grudnia 2005 r. wojewodom spisów inwentaryzacyjnych nieruchomości. Po upływie tego terminu wojewoda wszczyna z urzędu postępowanie w sprawie potwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez gminę. Nabycie następuje w formie wydania decyzji. Prawomocna decyzja stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej prawa własności.

6. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>16</sup> zniesiono Urząd Głównego Geodety Kraju jako centralny organ administracji rządowej właściwy w sprawach geodezji i kartografii, powierzając te zadania ministrowi właściwemu do spraw budownictwa i gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Rozszerzono i uściślono kompetencje starosty w zakresie ewidencji gruntów i budynków, określono zasady wykonywania nadzoru nad prowadzeniem zasobu geodezyjnego

---

<sup>12</sup> Artykuł 14 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 30 lipca 1997 r. o państwowym przedsiębiorstwie użyteczności publicznej „Poczta Polska”, Dz.U. Nr 106, poz. 675 ze zm.

<sup>13</sup> Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.

<sup>14</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679 ze zm.

<sup>15</sup> Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.

<sup>16</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.

i kartograficznego oraz trybu postępowania przy nadawaniu uprawnień zawodowych. Jednocześnie zmieniono postanowienia ustawy z dnia 1 marca 2002 r. o zmianach w organizacji i funkcjonowaniu centralnych organów administracji rządowej i jednostek im podporządkowanych oraz o zmianie niektórych innych ustaw w celu zsynchronizowania przepisów uregulowanych w innych ustawach. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>17</sup> dostosowano nazewnictwo w zakresie planów miejscowych oraz zaktualizowano zasady nadawania uprawnień zawodowych w dziedzinie orzecznictwa majątkowego.

7. W ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych<sup>18</sup> uchylono art. 149, traktujący o zmianach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

8. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów<sup>19</sup> sprecyzowano tryb postępowania w zakresie wpisu na listę członków izby albo przy odmowie wpisu. Przewidziano sprzeciw ministra do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej przeciwko dokonaniem wpisowi w terminie do 30 dni od dnia otrzymania uchwały wraz z aktami osobowymi wpisanego. Wniesiony sprzeciw wymaga uzasadnienia.

Nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami doprecyzowuje zasady nabywania uprawnień zawodowych w przedmiocie zarządzania i szacowania nieruchomości lub licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Osobom, które przed dniem 31 grudnia 2001 r. prowadziły bez licencji zawodowych działalność przy pośrednictwie w obrocie nieruchomościami lub zarządzali nieruchomościami, zalicza się tę działalność na poczet praktyki zawodowej. Postanowiono, że uprawnienia osób, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., do żądania oddania w drodze umowy użytkowania wieczystego wraz z przeniesieniem własności budynku wzniesionego na podstawie

---

<sup>17</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

<sup>18</sup> Dz.U. Nr 124, poz. 1152.

<sup>19</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 ze zm.



pozwolenia na budowę stałą wygasną, jeżeli nie zostaną zgłoszone do dnia 31 grudnia 2005 r. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy nieruchomości następuje nieodpłatnie. Jeżeli zaś nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, zawarcie umowy jest uzależnione od zgodności tej lokalizacji z ustaleniami miejscowego planu, obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania (art. 207).

Kończąc tę część rozważań, należy zauważyć, że określenie terminu ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy do 6 miesięcy nie napawa zbyt dużym optymizmem co do właściwej wykładni wielokierunkowej i skomplikowanej treści noweli ustawy. Należy mieć na uwadze, że Senat wprowadził 26 poprawek, które również zaciążyły na jej czytelności i spójności. Senat zaproponował skreślenie propozycji Sejmu w zakresie zniesienia obowiązku wpisu prawa użytkowania wieczystego (mającego znaczenie konstytutywne) w księdze wieczystej przy jego przeniesieniu. Propozycja została przyjęta przez Sejm, w wyniku której treść art. 27 ustawy pozostawiono w dotychczasowym brzmieniu. Trudno zgodzić się z tezą, że utrzymanie jego jest uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

### **Zaliczenie wartości nieruchomości**

Ustawa z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego<sup>20</sup> kompleksowo reguluje zaliczanie nieruchomości. Mimo że nie w pełni satysfakcjonuje zaspokojenie w większym rozmiarze roszczeń majątkowych uprawnionych repatriantów, wobec ograniczonych możliwości finansowych państwa stanowi to znaczący dorobek legislacyjny w uporządkowaniu niezmiernie trudnego problemu natury społecznej i ekonomicznej<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Tekst ustawy został ostatecznie ustalony po rozpatrzeniu poprawek Senatu.

<sup>21</sup> Warto wspomnieć, że zaliczenia mienia uprzednio regulowały następujące akty prawne: 1) art. 16 dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13, 2) art. 23 ust. 1 dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta

Na zasadzie art. 14 uchylono art. 212 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który był podstawowym przepisem regulującym tę kwestię. Ponadto nadano nowe brzmienie art. 213, stwierdzając, że przepisów art. 204-211, czyli dotyczących uporządkowania stosunków własnościowych wobec uprawnionych tam podmiotów, nie stosuje się do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, chyba że te przepisy stanowią inaczej. Uchylono także art. 16 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej<sup>22</sup>, mówiący o zaliczaniu mienia pozostawionego przez repatriantów poza obecnymi granicami państwa na warunkach art. 81 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Niezależnie od tego uchylono ust. 3 art. 15 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej<sup>23</sup>, stwierdzający, że do mienia Skarbu Państwa powierzonego Wojсковej Agencji Mieszkaniowej nie stosuje się przepisu art. 212 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zaliczaniu tegoż mienia.

---

Gdańska, Dz.U. Nr 49, poz. 279, 3) art. 9 ust. 1 dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r. o przekazywaniu przez państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska, Dz.U. Nr 71, poz. 389, 4) art. 14 ust. 1 dekretu z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstępowaniu przez Państwo nierolniczego mienia na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnego domów jednorodzinnych, Dz.U. Nr 49, poz. 326, 5) art. 12 ust. 1 dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym, Dz.U. z 1959 r. Nr 14, poz. 78. Odmienne niż w powołanych przepisach unormowano: zaliczanie mienia, postanawiając, że następuje ono w wyniku zwolnienia, bez rozrachunku i oszacowania, od obowiązku uiszczenia ceny nabycia nadanych nieruchomości państwowych. Uprawnienia do zwolnienia od obowiązku uiszczenia ceny nabycia nieruchomości mogły być przekazane aktem notarialnym małżonkowi lub zstępnym w linii prostej, 6) art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych, Dz.U. Nr 31, poz. 132 ze zm., 7) art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, 8) art. 88(81) ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm., 9) art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej, Dz.U. Nr 79, poz. 363.

<sup>22</sup> Dz.U. Nr 79, poz. 363 ze zm.

<sup>23</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.

Nadano natomiast nowe brzmienie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji<sup>24</sup>, wprowadzając możliwość zaliczania na poczet ceny sprzedaży lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami państwa polskiego, na podstawie potwierdzonej decyzji i zaświadczenia, w wysokości równej 15% tych nieruchomości, przy czym wysokość zaliczonej kwoty nie może przekroczyć 50 tys. PLN na poczet należności z tytułu:

1) części ceny przedsiębiorstwa, odpowiadającej wartości praw do nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa,

2) ceny sprzedaży albo opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, będących przedmiotem zbycia, jako niestanowiące przedsiębiorstwa mienie przejęte przez Skarb Państwa po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania.

Zagadnienie związane z zaliczeniem mienia reguluje również art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności<sup>25</sup>.

Niezdecydowanie w procesie legislacyjnym nad opracowaniem kompleksowej ustawy na miarę oczekiwań uprawnionych spowodowało, że dochodzono swych praw na drodze sądowej przed powszechnymi sądami krajowymi oraz przed Europejskim Trybunałem Praw Człowieka w Strasburgu. Wnoszono także wnioski do Trybunału Konstytucyjnego w celu zajęcia stanowiska, czy dotychczasowe przepisy ograniczające zaliczanie tego mienia są sprzeczne z Konstytucją RP. Wydane orzeczenia potwierdziły prawa repatriantów, a nadto przyznawały im odszkodowania za szkody spowodowane przez opieszałość organów administracji publicznej przy ubieganiu się o realizację tych praw. Judykatura w sensie pozytywnym wpłynęła na stworzenie odpowiednich warunków do przyśpieszenia, a wreszcie uchwalenia ustawy będącej przedmiotem niniejszych rozważań.

Na szczególne podkreślenie zasługuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r. K 33/02<sup>26</sup>, obowiązujący od dnia 8 stycznia

---

<sup>24</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm.

<sup>25</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.

<sup>26</sup> Dz.U. z 2003 r. Nr 1, poz. 15.

2003 r. Teza orzeczenia w całej rozciągłości potwierdza, że przepisy ograniczające prawa podmiotowe repatriantów do zaliczania ich mienia pozostawionego poza obecnymi granicami państwa polskiego są niezgodne z zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez niego prawa na zasadzie art. 2 w zw. z art. 64 ust. 1 i 2 oraz 31 ust. 3 Konstytucji RP, a mianowicie:

1) z art. 212 ust. 1 i art. 213 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

2) z art. 17 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>27</sup>,

3) z art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego<sup>28</sup>.

W uzasadnieniu zaakcentowano, że z punktu widzenia konstytucyjnego prawo zaliczania ma charakter szczególny jako swoisty surogat prawa własności i *quasi*-ekspektatywa prawa do rekompensaty. Cechą charakterystyczną tego prawa przy jego realizacji jest aktywność uprawnionego. Przedstawiono nadto bardzo obszerną genezę przepisów z powołaniem się na literaturę i orzecznictwo.

Również orzeczenia Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jak np. z dnia 19 grudnia 2002 r., uznały dopuszczalność wnoszenia skarg na Polskę z powodu nieprzestrzegania prawa własności z art. 1 protokołu nr 1 Europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Uprawnienia repatrianta do zaliczenia mienia zostały uznane jako dług Skarbu Państwa o charakterze majątkowym i podlegającym dziedziczeniu<sup>29</sup>.

W doktrynie podkreśla się, że roszczenia zabużan mają swoje źródło w art. 6 ust. 3 układów republikańskich z Ukrainą, Białorusią z dnia 9 września 1944 r. oraz z Litwą z dnia 22 września 1944 r., nieopublikowanych w Dzienniku Ustaw. Mimo niedopełnienia tego obowiązku powszechnie uznawano, że państwo jest związane tymi umowami międzynarodowymi, nawet nieratyfikowanymi, które są ważne i nadal obowiązują.

---

<sup>27</sup> Dz.U. z 1994 r. Nr 1, poz. 3.

<sup>28</sup> Dz.U. Nr 90, poz. 405.

<sup>29</sup> Problemy zaliczania mienia były przedmiotem licznych publikacji. Wśród nich należy wymienić: J. F o r y s t e k, *Walka zabużan o swoje*, Rzeczpospolita z dnia 15 wrze-

zują<sup>30</sup>. Osoby repatriowane, by uzyskać uprawnienia do zaliczania musiały jednocześnie spełniać następujące przesłanki umów republikańskich:

- 1) mieć obywatelstwo polskie do 17 września 1939 r.,
- 2) zamieszkiwać na terytorium określonym w umowach,
- 3) zadeklarować narodowość polską lub żydowską,
- 4) dobrowolnie zadeklarować wolę przesiedlenia,
- 5) protokolarnie przekazać władzom swój majątek nieruchomy oraz ruchomy z wyłączeniem przedmiotów, które mogły być zabrane za zgodą władz podczas przesiedlenia,
- 6) poddać się rygorowi przesiedlenia przy transportach zbiorowych.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego złagodziło te wymogi, rozszerzając krąg osób uprawnionych na osoby, które nie dotrzymały warunków nie z własnej winy. Do grupy tych osób zaliczono repatriantów powracających z łagrów, członków Armii Krajowej wracających do Polski przez zieloną granicę. Zgodnie z powołanym art. 6 ust. 3 cytowanych układów, „wartość pozostawionego po ewakuacji dobytku ruchomego, a również i pozostawionych nieruchomości zwraca się ewakuowanym według oceny ubezpieczeniowej, zgodnie z ustawami obowiązującymi w Państwie Polskim”. Powyższe ustalenia pozwoliły na przedstawienie tezy o samowykonalności układów międzynarodowych, pomimo ich nieogłoszenia, a sam fakt ich stosowania uznano za nieformalną ratyfikację. Stanowiły one wystarczającą podstawę prawną zaliczenia wartości mienia obywatelom polskim<sup>30</sup>.

Poglądy o charakterze majątkowym zaliczania mienia zostały rozszerzone i doprecyzowane w orzecznictwie sądów powszechnych. Roszczenia repatriantów z tytułu niezrealizowanych w terminie uprawnień wywodo-

---

śnia 2003 r., nr 215; H. Fedorowicz, Z. Lentowicz, *Zabużanie dalej czekają*, Rzeczpospolita z dnia 28 stycznia 2003 r., nr 23. Autorzy podkreślali trudności w zaliczaniu mienia przy nabywaniu nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych i Agencji Mienia Wojskowego, mimo wyroku TK z dnia 19 grudnia 2002 r. i znowelizowania w dniu 14 stycznia 2003 r. rozporządzenia w sprawie określania zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, Dz.U. Nr 7, poz. 80.

<sup>30</sup> Takie stanowisko zostało zaprezentowane w wyroku NSA z dnia 26 sierpnia 1999 r. V SA 708/99, w którym potwierdzono, że państwo jest związane umową międzynarodową, nawet nieratyfikowaną, z kolei w wyroku z dnia 29 maja 2003 r. II SAB 420/02 stwierdzono, że układy republikańskie są ważne, zostały ratyfikowane i nadal obowiązują.

no z art. 77 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 417 § 1 k.c. Na tej podstawie przyznawano odszkodowania za szkodę spowodowaną opieś-  
szalym działaniem organów władzy publicznej<sup>31</sup>.

### **Podstawowe założenia ustawy o zaliczaniu nieruchomości**

W myśl art. 1, ustawa określa zasady zaliczania na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (rolnych i nierolnych) Skarbu Państwa, dotyczących wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., za pozostawienie, których miały przysługiwać świadczenia przewidziane w:

1) układzie z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy PKWN a Rządem Białoruskiej SRR, dotyczącym ewakuacji obywateli polskich z terytorium BSRR i ludności białoruskiej z terytorium Polski,

2) układzie z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy PKWN a Rządem Ukraińskiej SRR, dotyczącego ewakuacji obywateli Polski z terytorium USSR i ludności ukraińskiej z terytorium Polski,

3) układzie z dnia 22 września 1944 r. pomiędzy PKWN a Rządem Litewskiej SRR, dotyczącym ewakuacji obywateli polskich z terytorium litewskiej SRR i ludności litewskiej z terytorium Polski,

4) umowie z dnia 6 lipca 1945 r. między Tymczasowym Rządem Jedności Narodowej RP i Rządem ZSRR o prawie zmiany obywatelstwa radzieckiego osób narodowości polskiej i żydowskiej, mieszkających w ZSRR i o ich ewakuacji do Polski, i o prawie zmiany obywatelstwa polskiego osób narodowości rosyjskiej, ukraińskiej, białoruskiej, rusińskiej i litewskiej mieszkających na terytorium Polski i o ich ewakuacji do ZSRR.

Ustawodawca enumeratywnie określił podstawy prawne nabycia uprawnień do zaliczenia mienia zabużańskiego. Zasady te nie dotyczą osób, które skorzystały z prawa do repatriacji na podstawie umowy zawartej

---

<sup>31</sup> Tak wyroki Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 2 kwietnia 2003 r. i z dnia 4 lipca 2003 r. a także Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2003 r. I CK 323/02, Rzeczpospolita z dnia 22-23 listopada 2003 r., nr 272. Sąd Najwyższy w ustnych motywach wyroku stwierdził, że nie ma związku przyczynowego między zaniechaniem publikacji układów a szkodą. Warunkiem odszkodowania jest wykazanie szkody, jaką w wyniku utrudnień władzy publicznej poniosła osoba uprawniona do rekompensaty.

25 marca 1957 r. między rządem PRL a rządem ZSRR w sprawie terminu i trybu dalszej repatriacji z ZSRR<sup>32</sup>.

Umowa ta nie przyznała prawa do ekwiwalentu osobom, które repatriowały się w okresie od 23 maja 1957 r. do dnia zakończenia repatriacji w dniu 31 grudnia 1958 r. Uprawnienia te nie odnoszą się także do umów o regulacji granic między PRL a ZSRR<sup>33</sup>.

Przepisy szczegółowo określają uprawnienia do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego. Przysługują one właścicielom tych nieruchomości, którzy spełniali łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwali w dniu 1 września 1939 r. na opisanych wyżej terenach i byli w tym dniu obywatelami polskimi oraz opuścili te tereny w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r.,
- 2) posiadają obywatelstwo polskie,
- 3) zamieszkują na stałe w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

W przypadku śmierci właściciela tych nieruchomości prawo zaliczenia przysługuje:

- a) łącznie wszystkim jego spadkobiercom, jeżeli posiadali oni obywatelstwo polskie i zamieszkują na stałe w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy albo
- b) jednemu ze spadkobierców wskazanemu przez pozostałych spadkobierców; wskazanie osoby uprawnionej następuje przez złożenie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym.

---

<sup>32</sup> Uchwała SN z dnia 26 lutego 1988 r. III AZP 17/1987 wydana pod rządem obowiązywania art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Takie same stanowisko zostało przedstawione w piśmie Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 8 marca 1990 r., GK. III – 053K-S-349/90, w którym stwierdzono, że o przyznanie ekwiwalentu mogą ubiegać się tylko te osoby, które powróciły do kraju jako repatrianci w okresie od 22 września 1944 r. do 23 maja 1957 r.

<sup>33</sup> Umowy o regulacji granic między PRL a ZSRR zostały zawarte w dniu 16 sierpnia 1945 r., Dz.U. z 1947 r. Nr 35, poz. 167 i 168, w dniu 8 lipca 1948 r., Dz.U. z 1949 r. Nr 43, poz. 323 i 324, w dniu 8 lipca 1948 r. Dz.U. z 1949 r. Nr 43, poz. 325 i 326, w dniu 15 lutego 1951 r., Dz.U. z 1952 r. Nr 11, poz. 63 i 64 i w dniu 5 marca 1957 r., Dz.U. z 1958 r. Nr 37, poz. 166-169.

Zagadnienie dziedziczenia tego prawa było przedmiotem rozważań literatury prawniczej i orzecznictwa Sądu Najwyższego. W obu przypadkach istnieje niepodważalny pogląd, że prawo to jest dziedziczne i wchodzi do spadku jako „swoista sytuacja prawna”, w którą wstępują spadkobiercy na podstawie art. 922 § 1 w zw. z art. 925 k.c., czyli ustawowi oraz testamentowi z chwilą otwarcia spadku<sup>34</sup>. Prawo zaliczenia nie może być objęte rozrządzeniem testamentowym polegającym na zapisie. Zapisobiorca nie jest spadkobiercą, a jedynie nabywa korzyść zwykle kosztem majątku spadkowego<sup>35</sup>.

Dokonanie wyboru spośród siebie jednego ze spadkobierców jako osoby uprawnionej nie jest traktowane jako zbycie tych praw w rozumieniu ustawy. Uważa się bowiem, że prawo to ma charakter cywilnoprawny, majątkowy i wchodzi do masy spadku. W związku z tym wskazanie jednego ze spadkobierców może być także dokonane w wyniku działu spadku obejmującego cały majątek spadkowy względnie działu spadku ograniczonego do tego prawa. Dział spadku może być dokonany zarówno na drodze sądowej, jak również w wyniku umowy przed notariuszem<sup>36</sup>.

Prawo do zaliczenia, zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy, jest niezbywalne czynnościami *inter vivos*. Zakaz zbywania dotyczy wszystkich czynności prawnych, a zatem także umowy przedwstępnej (art. 389-390 k.c.) i zbycia spadku (art. 1052 k.c.). Był on przewidziany w poprzednich regulacjach prawnych, z wyjątkiem art. 12 ust. 3 dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r., o czym wspomniano wyżej. Zasada ta znalazła potwierdzenie w orzecznictwie. Uważa się, że uprawnienia nie mogą być przedmiotem wkładu niepieniężnego w spółce kapitałowej<sup>37</sup>.

---

<sup>34</sup> Uchwała SN z dnia 10 października 1979 r. III CZP 63/79, OSNCP 1980, nr 1, poz. 7. W uzasadnieniu stwierdzono, że roszczenie względem Skarbu Państwa nie ma charakteru wierzytelności. Prawo to jest jednak dziedziczne i wchodzi do spadku.

<sup>35</sup> E. Skowrońska-Bocian, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga czwarta, *Spadki*, Warszawa 1999, s. 137.

<sup>36</sup> Uchwała SN z dnia 4 czerwca 1987 r. powołana przez Z. Truszkiewicza, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 1995, s. 317. W uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 22 czerwca 1989 r. III CZP 32/89, OSNCP 1989, nr 12, poz. 187 zwrócono uwagę, że uprawnienie ma charakter majątkowy i jest przenoszalne.

<sup>37</sup> Teza uchwały SN z dnia 27 marca 2001 r. III CZP 3/2001, OSNCP 2001, nr 11, poz. 159. W uzasadnieniu podkreślono, że prawo do zaliczenia nie spełnia warunków



Zaliczenie wartości nieruchomości następuje w trakcie realizacji prawa zaliczenia, czyli sporządzenia umowy sprzedaży lub oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego takich nieruchomości oraz ceny sprzedaży położonych na nich budynków, innych urządzeń albo lokali osobom, które pozostawiły nieruchomości poza obecnymi granicami państwa polskiego z tytułu repatriacji, zalicza się wartość nieruchomości tam pozostawionych.

Zaliczenia dokonuje się w wysokości 15% wartości tych nieruchomości (pozostawionych poza obecnymi granicami państwa), przy czym wysokość zaliczonej kwoty nie może przewyższać 50 000 PLN. Do nabycia własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego na opisanych zasadach nie stosuje się przepisów art. 62 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, traktujących o sposobie i terminie zagospodarowania, w tym o terminie zabudowy nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. Nie stosuje się także postanowienia art. 109 tej ustawy, dotyczącego prawa pierwokupu przysługującego gminie w razie sprzedaży. Zasady te były przewidziane w uchylonym art. 212 ustawy.

Organy, jednostki organizacyjne i agencje, którym powierzono na podstawie odrębnych przepisów wykonywanie uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa, nie mogą wyłączyć zapłaty ceny nieruchomości albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego poprzez zaliczenie wartości tych nieruchomości. Podmioty te są obowiązane do przekazywania wojewodom w terminie 14 dni od zawarcia umowy „wypisów z akt notarialnych”, czyli wyciągów, z których wynika zrealizowanie w całości lub w części prawa do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego, potwierdzonych zaświadczeniami lub decyzjami. Wypisy te jako wyciągi przekazuje się wojewodom właściwym według miejsca położenia nieruchomości oraz wojewodom prowadzącym rejestry decyzji lub zaświadczeń, potwierdzających prawa do zaliczenia. W tym zakresie przewidziano wydanie rozporządzenia wykonawczego przez ministra właściwego do spraw budownictwa gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, określającego wzory rejestrów

---

przypisanych aprotowi. Posiada charakter wierzytelności, jednakże spełnia funkcję majątkową dopiero w dniu rejestracji. Te cechy uniemożliwiają wniesienia go do kapitału zakładowego jako wkładu niepieniężnego.

tych dokumentów. W celu umożliwienia realizacji zaliczenia zwolniono osoby przystępujące do przetargu z obowiązku uiszczenia wadium pod warunkiem dołączenia do oferty nabycia pisemnego zobowiązania uiszczenia kwoty równej wysokości ustalonego wadium w razie uchylenia się od zawarcia umowy.

Wojewodowie prowadzą wojewódzkie rejestry zawierające dane dotyczące decyzji lub zaświadczeń wydawanych na podstawie ustawy lub odrębnych przepisów potwierdzających prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego. Rejestry zawierają również wykaz osób, którym te prawa przysługują. W związku z tym starostowie zostali zobowiązani do przekazania wojewodom w terminie dwóch miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy poświadczona kopie zaświadczeń i decyzji wydanych przed tym dniem, potwierdzające prawo do zaliczenia.

Potwierdzenie prawa do zaliczenia następuje na podstawie wniosku osoby ubiegającej się, złożonym najpóźniej do dnia 31 grudnia 2005 r. Do wniosku należy dołączyć dowody o posiadaniu nieruchomości poza obecnymi granicami państwa polskiego, oświadczenie wnioskodawcy o pierwszym miejscu zamieszkania po przybyciu do Polski oraz dowody potwierdzające te oświadczenie, oświadczenie wnioskodawcy o stanie realizacji prawa zaliczenia i operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym określono wartość nieruchomości. W przypadku braku dokumentów o posiadaniu nieruchomości poza obecnymi granicami państwa polskiego, potwierdzenie tego prawa może nastąpić na zasadzie wszelkich dokumentów (wypisów akt notarialnych, odpisów z ksiąg wieczystych) sporządzonych przed 1 września 1939 r. oraz zeznań przynajmniej 3 świadków, spełniających warunki tam opisane, uprzedzonych o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania. Decyzję właściwego wojewody, potwierdzającą prawo do zaliczenia zawierają wskazanie:

- 1) osoby, której przyznaje się prawo do zaliczenia,
- 2) wartości nieruchomości pozostawionej poza obecnymi granicami państwa polskiego.

W uzasadnieniu decyzji wykazuje się dotychczasowy stan realizacji prawa do zaliczenia. Od decyzji przysługuje odwołanie do Prezesa Urzędu

Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Odpis decyzji powinien być załączony do aktu notarialnego.

Właściwym do wydania decyzji jest wojewoda ze względu na miejsce zamieszkania wnioskodawcy-repatrianta lub wojewoda właściwy ze względu na ostatnie miejsce zamieszkania jego spadkobierców ubiegających się o realizację prawa zaliczenia.

W razie śmierci właściciela nieruchomości należy ponadto dołączyć do wniosku postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku oraz oświadczenie spadkobierców złożone w opisanym trybie w razie wskazania jednego z nich. Przy składaniu oświadczenia wskazującego jednego ze spadkobierców jako osobę uprawnioną do zaliczenia, nie obowiązuje przepis art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn. Wskazanie spadkobiercy nie jest zbyciem, a ponadto dziedziczenie tego prawa nie jest przedmiotem opodatkowania (art. 1 ustawy). Do sporządzenia poświadczenia własnoręczności podpisu, wymagane jest jedynie pisemne stwierdzenie naczelnika urzędu skarbowego, że nabycie spadku jest zwolnione od podatku.

Prawo do zaliczenia nie przysługuje osobie, która na podstawie odrębnych przepisów, a w tym o gospodarce nieruchomościami, o przeprowadzeniu reformy rolnej lub o ustroju rolnym i osadnictwie nabyła na własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomość Skarbu Państwa w wyniku realizacji świadczeń z umów wymienionych w art. 1 ustawy.

W praktyce notarialnej wiele kontrowersji wywołuje ustalenie, czy nabycie nieruchomości lub użytkowania wieczystego przez jednego z małżonków przy realizacji jego prawa zaliczenia wchodzi w skład wspólności ustawowej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że przy nabyciu w razie skorzystania z prawa zaliczenia nie występuje zasada surogacji. Nabycie powstaje zawsze pod tytułem odpłatnym, a nie w zamian za przedmioty majątkowe nabyte w drodze np. darowizny czy też spadku. Decydujące znaczenie posiada stan prawny istnienia wspólności majątkowej małżeńskiej w chwili nabycia. Obojętne przy tym jest, że następuje on w wyniku działania tylko jednego z małżonków czy też obojga. Powszechnie akceptuje się pogląd, że nabycie jednego z małżonków jest skuteczne i następuje *ex lege* na mocy przepisów o wspólności ustawowej. W razie gdy przepisy wymagają szczególnych przesłanek, np. skorzystania z prawa zaliczenia, kwalifikacji rolnych, a nieruchomość ma

być objęta wspólnością ustawową, wystarczy gdy obowiązek ten dopełni jeden z małżonków<sup>38</sup>.

Zrealizowanie przez jednego z małżonków prawa do zaliczenia powoduje powstanie między nimi stosunku wewnętrznego, określającego zakres przyczynienia się ich do powstania majątku wspólnego (art. 45 k.r.o.). Wskazanie małżonka będącego spadkobiercą przez pozostałych współspadkobierców jako osoby uprawnionej do zaliczenia prawa jest stosunkiem wewnętrznym między nimi, do którego w drodze analogii można zastosować przepisy o dziale spadku<sup>39</sup>.

Sytuacja jest bardziej skomplikowana, gdy jeden z małżonków nie posiada obywatelstwa polskiego i nie zachodzą warunki zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W takim przypadku konieczne jest uprzednie uzyskanie opisanego zezwolenia<sup>40</sup>. Należy jednak mieć na uwadze projekt o zmianie tej ustawy (druk sejmowy nr 1932), zwalniający cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, z wyjątkiem, w pewnym okresie, nieruchomości rolnych i leśnych oraz drugiego domu.

---

<sup>38</sup> J. St. Piąto w s k i, *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, Wrocław 1985, s. 360; także R. T r z a s k o w s k i, *Charakter prawny możliwości zaliczenia wartości pozostawionego mienia zabużańskiego* (art. 212 ustawy o gospodarce nieruchomościami), *Przegląd Sądowy* 2003, nr 11-12, s. 3-21; inaczej A. Z i e l i Ń s k i, *Składniki majątku wspólnego małżonków w reżimie wspólności ustawowej*, NP 1990, nr 10-12, s. 124-125; S. R a k o w s k i, *Niektóre zagadnienia uwłaszczeniowe w świetle małżeńskiego prawa majątkowego*, *Palestra* 1970, nr 2, s. 31. Jedynie wyrok SN z dnia 16 maja 1964 r. III CR 76/64, OSNCP 1965, nr 7-8, poz. 112 przyjął zasadę surogacji, stwierdzając, że jeżeli nieruchomość należała do majątku odrębnego małżonka, to występuje surogacja i nabyta nieruchomość będzie należała do jego majątku odrębnego. W głosie krytycznej S. S z e r, OSPiKA 1965, nr 12, poz. 257 zajął odmienne stanowisko.

<sup>39</sup> W tej mierze SN konsekwentnie potwierdzał tezę o braku surogacji, jak np. I CR 509/70 z dnia 30 listopada 1970 r., OSPiKA 1971, nr 6, poz. 114; III CZP 60/68 z dnia 70 marca 1969 r., OSNCP 1970, nr 4, poz. 53.

<sup>40</sup> Uchwała 7 sędziów SN z dnia 26 sierpnia 1955 r. OSN 1956, poz. 6 i orzeczenie z dnia 24 września 1970 r. III CZP 55/70, RPEiS 1971, nr 2, poz. 296.