

Romuald Szytk

Nowe zasady zrzeczenia się własności nieruchomości

W ramach aktualnie prowadzonych prac legislacyjnych, porządkujących system prawa cywilnego i doprowadzających do jego zgodności z przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (art. 64), z przepisami kodeksu cywilnego (art. 140) oraz z normami państw unijnych, ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw¹ nadano nową treść instytucji zrzeczenia się własności nieruchomości. Zrezygnowano z krytykowanego w literaturze obowiązku uprzedniego uzyskania zgody starosty, wykonującego w tej części zadania z zakresu administracji rządowej². Zgodnie z nowym brzmieniem § 1 art. 179 k.c., wystarczy obecnie oświadczenie właściciela nieruchomości o jej wyzbyciu się, złożone w formie aktu notarialnego. Powrócono zatem do zasady obowiązującej pod rządem art. 60 prawa rzeczowego, zaś utrzymanie formy szczególnej czynności należy wywieść przede wszystkim z ochrony interesu społecznego oraz charakteru aktu notarialnego jako dokumentu mającego szczególną moc dowodową, a nie

¹ Dz.U. Nr 49, poz. 408. Ustawa w tej części wchodzi w życie stosownie do art. 10 k.c. po upływie 6-ciu miesięcy od dnia ogłoszenia, co zostało dokonane w dniu 24 marca 2003 r., a więc od dnia 25 września 2003 r.

² Dotychczasowemu rozwiązaniu prawnemu zarzucano zbędny formalizm ze względu na konieczność uprzedniego składania zgód odpowiednich organów administracji. W doktrynie postulowano również zunifikowanie tej instytucji w wyniku radykalnej nowelizacji art. 179 k.c. Na tym stanowisku stał między innymi R. S z t y k, *Zrzeczenie się własności nieruchomości*, Rejent 1999, nr 2, s. 71.

z dyspozycji art. 158 k.c., przewidującego ten obowiązek przy sporządzeniu umowy zobowiązującej i przenoszącej własność nieruchomości³.

W wyniku zrzeczenia się nieruchomości staje się własnością gminy, na obszarze której jest położona, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. W wypadku, gdy jest położona na obszarze kilku gmin, staje się własnością gminy, na obszarze której znajduje się jej większa część. Przepis nie określa żadnych kryteriów, jakimi należy się kierować, dokonując oceny nieruchomości pod względem ustalenia stopnia proporcji nieruchomości znajdujących się na obszarze poszczególnych gmin. W tych warunkach należy posługiwać się ogólnymi zasadami, przyjmując za podstawę całą powierzchnię nieruchomości podaną w hektarach fizycznych, w celu ustalenia, w jakim stopniu znajduje się ponad połowa jej powierzchni, czyli większość w stosunku do pozostałej części nieruchomości. Oceny tej powinien dokonać składający oświadczenie, zaś rola notariusza zostaje ograniczona do sprawdzenia tego ze stanem rzeczywistym, wynikającym z zapisu w księgach wieczystych lub w przedłożonych dokumentach geodezyjnych. Przy dokonywaniu tych ustaleń należy również korzystać z aktualnych danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków, jako że wpisy w księdze wieczystej w przedmiocie oznaczenia i obszaru nieruchomości mogą być niezgodne ze stanem rzeczywistym. Mają one zasadnicze znaczenie dla wywołania określonych skutków własnościowych dla poszczególnych podmiotów, potencjalnych właścicieli nieruchomości. I ta okoliczność inspirowała do weryfikacji dotychczasowych poglądów w zakresie sformułowania *essentialia negotii* składającego oświadczenie o zrzeczeniu się nieruchomości. Należy w takiej sytuacji zaznaczyć, że zrzeczenie następuje na rzecz konkretnej gminy, na terenie której znajduje się większa część nieruchomości. Ewentualne sprostowanie tych ustaleń jest możliwe na ogólnych zasadach, w tym także z inicjatywy zainteresowanych gmin, na terenie któ-

³ Formę aktu notarialnego bliżej omawia E. D r o z d, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974, s. 140, który stwierdza, że nie jest on doskonałym dowodem własności choćby z tego powodu, że po jego sporządzeniu mogą nastąpić dalsze zmiany podmiotu prawa własności; tenże, *Forma aktu notarialnego, Księga Pamiątkowa. I Kongres Notariuszy RP*, Poznań-Kluczbork 1993, s. 12. Autor stwierdza, że akt notarialny jako dokument posiada szczególną moc dowodową i generalnie zabezpiecza interesy społeczne w obrocie nieruchomościami.

rych nieruchomości jest położona. Interes prawny będzie miała przede wszystkim gmina, która *ipso iure* nie nabyła własności tej nieruchomości. Nie jest ona powiadomiona o tym fakcie, jako że wypis aktu notarialnego przesyła z urzędu notariusz tylko tej gminie, której własnością nieruchomości staje się na skutek zrzeczenia się (art. 92 § 5 pr. o not.).

Nadanie nowej treści tej instytucji prawa cywilnego nie wpływa na jej dotychczasową definicję. Nabycie własności nadal ma charakter pierwotny, a gmina ponosi jedynie odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia ograniczone do wartości nabytej nieruchomości, ustalonej na podstawie stanu w chwili jej nabycia, natomiast według cen w czasie zaspakajania wierzycieli.

Ustawodawca nie określił zasad ustalania wartości nieruchomości ani też jej ceny. W związku z tym należy przyjąć tryb postępowania przewidziany w przepisach szczególnych, a mianowicie:

1) w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w art. 67 ust. 1, stwierdzono, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Natomiast sposób określenia jej wartości został precyzyjnie unormowany w art. 151 tejże ustawy. Zgodnie z tym przepisem, wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków tam opisanych. Sposoby określenia wartości zostały bliżej podane w art. 152 ust. 1 ustawy;

2) według ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi, ceny nieruchomości, stosownie do art. 30 ust. 1, ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przy zastosowaniu sposobów przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Przepisy przewidują nadto fakultatywny sposób ustalania ceny nieruchomości rolnej przy wykorzystaniu zasad stosowanych w przepisach o podatku rolnym.

Zrzeczenie nie może być dokonane pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Przy formułowaniu tej zasady posłużono się *per analogiam* wynikającym z art. 157 § 1 k.c.

Ustawodawca podjął również próbę unifikacji tej instytucji, występującej w odrębnych przepisach. Zostało to dokonane przez zmianę treści art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁴ w zakresie zrzeczenia się wieczystego użytkowania nieruchomości. I w tym wypadku odstąpiono także od obowiązku uzyskiwania uprzedniej zgody ówczesnego prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a obecnie Agencji Nieruchomości Rolnych⁵. Użytkownik wieczysty nieruchomości może bowiem zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji, a nie prezesowi jak poprzednio, oświadczenia w formie aktu notarialnego. Oświadczenie skutkuje wygaśnięciem użytkowania wieczystego i stanowi podstawę do jego wykreślenia w księdze wieczystej. A zatem wyłącznym właścicielem nieruchomości stanie się Skarb Państwa.

Prawodawca z niewiadomych przyczyn zrezygnował z nowelizacji art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶, przewidującego możliwość zrzeczenia się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przez państwową lub samorządową osobę prawną odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Do czynności tej stosuje się przepisy art. 179 k.c. Niemniej nadal w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego samorządowej osoby prawnej do zrzeczenia się wymagana jest zgoda organu wykonawczego właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Nieruchomość ta z chwilą zrzeczenia się staje się własnością lub pozostaje w użytkowaniu wieczystym tej jednostki samorządu terytorialnego⁷.

⁴ Dz.U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 z późn. zm.

⁵ W myśl art. 12 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. Nr 64, poz. 592, która wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, czyli od dnia 16 lipca 2003 r., z wyjątkiem art. 7 ust. 3, który wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej w części dotyczącej dokumentowania posiadania kwalifikacji rolnych, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa staje się Agencją Nieruchomości Rolnych. Zakres kompetencji tej Agencji przedstawia Z. Truszkiewicz, *Wszystko zależy od agencji i przypadku*, Rzeczpospolita z dnia 6 maja 2003 r., nr 104.

⁶ Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.

⁷ G. Bieniek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Zielona Góra 1998, t. I, s. 73. Stwierdził między innymi, że przepis art. 16 pozostaje w sprzeczności z treścią art. 10 tejże ustawy w zakresie jego działania. E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 304 zwrócił uwagę na ograniczone zastosowanie art. 179 do odpowiedzialności za obciążenia nieruchomości.

Ustawodawca nie podjął również trudu sprecyzowania trybu zrzeczenia się nieruchomości jako jednej z form „obrotu” przewidzianego w art. 13 ust. 1 cytowanej ustawy. Przepisy te dotyczą w równej mierze Skarbu Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego, z wyjątkiem gmin, które w razie zrzeczenia się w każdej sytuacji staną się *ipso iure* następcą tych praw.

Inną formę zrzeczenia się własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie wykorzystywanych na cele produkcyjne przewiduje art. 33 ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali⁸. W myśl tego przepisu, PHS S.A. może zrzec się na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A., za zgodą walnych zgromadzeń Agencji i PHS S.A., między innymi, własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Zrzeczenia tego dokonuje się w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, zaś przekazanie nieruchomości następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Ta forma wyzbycia się własności nieruchomości i użytkowania wieczystego nie mieści się w formule analizowanej instytucji zrzeczenia się własności nieruchomości. Posiada charakter umowy przenoszącej te prawa, czyli własności nieruchomości i użytkowania wieczystego w rozumieniu art. 158 k.c. w związku z art. 237 k.c. Jest bardziej zbliżona do umowy nieodpłatnego przekazania, jako że zrzeczenie jest czynnością jednostronną i ma na celu wyzbycie się posiadanych praw, a nie ich przeniesienie w drodze umowy.

Kolejną zmianę wprowadzono poprzez dodanie § 5 do art. 92 pr. o not.⁹, nakazującego notariuszowi, który sporządził akt zrzeczenia się własności nieruchomości, przesłanie „z urzędu” wypisu tego aktu gminie, której własnością staje się nieruchomość w wyniku zrzeczenia się. Dotyczy on wszystkich przypadków zrzeczenia się, a więc zarówno na podstawie art. 179 k.c., jak również art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile gmina stanie się właścicielką tej nieruchomości z mocy prawa.

Powołane przepisy nie przewidują, by dla wywołania skutków prawnych oświadczenie zostało złożone drugiej stronie. Jest to uzasadnione, ponieważ nie ma tu zastosowania dyspozycja art. 61 k.c. o jego dorę-

⁸ Dz.U. Nr 111, poz. 1196 z późn. zm.

⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369.

czeniu. W związku z tym rodzi się pytanie, jakie znaczenie prawne ma wyrzucić przesłanie wypisu aktu notarialnego. Czy chodzi tylko o poinformowanie o tej czynności i fakcie stania się właścicielem nieruchomości, czy też, mimo braku jednoznacznej regulacji prawnej, ma spełnić funkcję doręczenia treści oświadczenia? W zależności od przyjętego stanowiska będzie można przedstawić tezę o dopuszczalności skutecznego odwołania oświadczenia o zrzeczeniu się własności, jeżeli doszło ono do adresata jednocześnie z nim lub wcześniej. W doktrynie za dominujący uważa się pogląd przeciwko dopuszczalności swobodnego kształtowania jednostronnych czynności prawnych tworzących określony stosunek prawny¹⁰. W tym wypadku chodzi także o dokonanie wykładni celowościowej nieprecyzyjnie zredagowanego przepisu zarówno w zakresie materialnym, jak również formalnym, jako że nie przewiduje on, w jakim terminie wypis aktu notarialnego ma być przesłany. Do odwołania oświadczenia o zrzeczeniu stosuje się ogólne normy prawne obowiązujące przy składaniu oświadczeń woli, a zatem również dyspozycję art. 56 k.c., określającą skutki, jakie wywołuje ta czynność prawna. Nie ma tutaj zastosowania zasada swobody umów wynikająca z art. 353¹ k.c., nawet przy zastosowaniu daleko idącej analogii. Dla pełnego uzasadnienia poglądu o możliwości odwołania złożonego oświadczenia woli pozostaje jeszcze wyjaśnienie kwestii skutków związanych z obowiązkiem przesyłania przez notariusza wypisów aktów notarialnych. Przepisy w tej mierze nie są jednolite. Badania porównawcze wskazują, że przeważa charakter informacyjny. Taki skutek wywołuje przesłanie, ale niezwłocznie, spółdzielni mieszkaniowej wypisu aktu notarialnego zbycia własnościowego prawa do lokalu¹¹. Nieco inaczej obowiązek ten został określony w art. 36 ust. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym¹². Nakłada on na notariusza obowiązek przesłania w terminie siedmiu dni od dnia sporządzenia umowy wypisu aktu notarialnego zbycia nie-

¹⁰ Z. Radwański, *System Prawa Prywatnego*, t. II, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2002, s. 176. Autor powołuje przy tym pogląd S. Grzybowskiego, zajmującego w tej kwestii odmienne stanowisko co do możliwości kształtowania jednostronnych oświadczeń notarialnych także przy zastosowaniu ogólnej zasady swobody umów.

¹¹ Art. 17² ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późn. zm.

¹² Tekst jedn.: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.

ruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta. Inne skutki prawne ma wywrzeć zawiadomienie notariusza o treści umowy sprzedaży nieruchomości, w stosunku do której gminie przysługuje prawo pierwokupu. W praktyce przesyła się odpis aktu notarialnego¹³.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, na notariuszu ciąży obowiązek przesyłania ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych w terminie siedmiu dni od dnia sporządzenia wypisu aktu notarialnego, na podstawie którego cudzoziemiec nabył lub objął nieruchomość, udziały albo akcje w spółce będącej właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Wypis ten jest przedmiotem analizy i jest objęty rejestrem prowadzonym przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

W myśl art. 92 § 4 pr. o not., notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

Przepisy nakładają obowiązek przesyłania odpisów aktów notarialnych, jak czyni to art. 23 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, art. 84 § 2 ordynacji podatkowej, art. 18 pkt 3a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn i § 5 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 grudnia 2000 r. w sprawie szczegółowych zasad poboru podatku od czynności cywilnoprawnych w terminach tam podanych.

Konkludując, należy przyjąć, że w aktualnym stanie prawnym istnieje możliwość odwołania oświadczenia o zrzeczeniu się własności nieruchomości, złożonego w formie aktu notarialnego, do chwili otrzymania przez gminę wypisu aktu notarialnego zawierającego zrzeczenie się własności nieruchomości. Nieprzesłanie wypisu aktu notarialnego nie spowoduje ujemnych skutków prawnych w zakresie skuteczności złożonego oświadczenia. Ograniczyć się może jedynie do odpowiedzialności dyscyplinarnej notariusza za niewykonanie obowiązku ustawowego. Przedstawiona analiza

¹³ Art. 110 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 343 z późn. zm.

uzasadnia konieczność podjęcia dalszych prac legislacyjnych celem precyzyjnego zdefiniowania tej instytucji i zunifikowania z innymi przepisami związkowymi.

Obowiązek przesłania z urzędu wypisu aktu notarialnego nie ma zastosowania do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nieruchomości na zasadzie art. 17b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Ta forma zrzeczenia zasługuje na szczególne podkreślenie w kontekście art. 61 k.c. Domniemywać można, że ustawodawca w drodze analogii zastosował tu rozwiązanie prawne dotyczące zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, uregulowanego w art. 246 § 1 k.c. Przy tych prawach obowiązują inne zasady wykształcone w literaturze i orzecznictwie, a przykładem tego jest postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002 r., uznające za niedopuszczalne zamieszczanie w oświadczeniu o zrzeczeniu się własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zastrzeżenia, że następuje ono na korzyść innej osoby¹⁴. Jednocześnie stwierdzono, że ważność takiego oświadczenia podlega ocenie na podstawie art. 58 § 3 k.c.

W przedstawionym wypadku następuje złożenie jednostronnego oświadczenia woli wobec Agencji Nieruchomości Rolnych. W celu informacyjnym należałoby przesłać Agencji zawiadomienie o treści sporządzonego aktu notarialnego. Przepisy nie przewidują takiego obowiązku, jednakże dla zachowania określonego porządku prawnego należałoby wprowadzić w praktyce taką zasadę. W tym wypadku również zrzekający się może złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o odwołaniu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego do chwili doręczenia zawiadomienia lub wcześniej.

Niezależnie od tego zrzekający się może złożyć oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o zrzeczeniu się w razie zaistnienia wad oświadczeń woli na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 84 i 88 k.c., ze skutkiem *ex tunc*.

Do złożonego oświadczenia o zrzeczeniu nie stosuje się generalnie zasady jego zaskarżenia z tytułu ochrony wierzyciela, ze skargi pauliań-

¹⁴ Postanowienie SN z dnia 19 marca 2002 r. IV KKN 908/00, OSNIC 2003, nr 3, poz. 38.

skiej, wynikającej z art. 527-534 k.c. Nabycie posiada bowiem charakter pierwotny, a nie pochodny z tytułu umowy. Z tych samych względów nie można uznać oświadczenia za bezskuteczne z powodu całkowitej lub częściowej niemożności zadośćuczynienia roszczeniu osoby trzeciej z art. 59 k.c. Opisane sytuacje mają przede wszystkim znaczenie w przedmiocie odpowiedzialności z nieruchomości za jej obciążenia.

Zasady zrzeczenia się własności nieruchomości

W doktrynie panuje jednolity pogląd, że do oświadczenia o zrzeczeniu się własności nieruchomości stosuje się ogólne przepisy. Jednocześnie definiuje się tę czynność jako wyzbycie się własności nieruchomości, które nie jest przeniesieniem własności, ale szczególną formą jej utraty. Rozporządzanie nią w tej formie mieści się w granicach uprawnienia właściciela z art. 140 k.c. Nabycie to ma charakter pierwotny, a nabywca odpowiada rzeczowo za obciążenia z tej nieruchomości do wysokości jej wartości. Mając to na uwadze, przedstawia się konsekwencje prawne związane z rozporządzeniem nieruchomością. Występują one w następujących sytuacjach, przewidzianych w pozytywnych normach prawnych, a mianowicie:

1. Egzekucja z nieruchomości. Stosownie do art. 930 § 1 k.p.c., rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Istnieje problem, na ile nabywca nieruchomości na tych zasadach może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika, jako że czynności egzekucyjne są ważne zarówno w stosunku do dłużnika, jak i nabywcy.

2. Zabezpieczenie roszczeń pieniężnych. W myśl art. 747 pkt 3 k.p.c., zabezpieczenie roszczeń pieniężnych następuje przez zarządzenie wydane na posiedzeniu przez sąd o zakazie zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urzędzonej księgi wieczystej albo której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu.

3. Zabezpieczenie w postępowaniu karnym. Stosownie do art. 292 § 2 k.p.k., zabezpieczenie grożącego przepadku przedmiotów następuje między innymi przez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości. Zakaz ten podlega ujawnieniu w księdze wieczystej, a w razie jej braku – w zbiorze dokumentów. Zabezpieczenie następuje w sposób wskazany w kodeksie postępowania cywilnego. Ponadto w razie potrzeby

może być ustanowiony zarząd nieruchomością lub przedsiębiorstwem oskarżonego. Zgodnie z art. 188 § 2 k.k.w., przejęte nieruchomości urząd skarbowy przekazuje w zarząd właściwym organom administracji rządowej.

4. Postępowanie upadłościowe i naprawcze. Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, które wchodzi w życie z dniem 1 października 2003 r. (art. 546), czynności prawne upadłego dotyczące mienia wchodzącego w skład masy upadłości, wobec którego utracił prawo zarządu, są nieważne. Natomiast zgodnie z art. 501 ust. 1 tegoż prawa, od dnia wszczęcia postępowania naprawczego do dnia prawomocnego rozstrzygnięcia co do zatwierdzenia układu lub umorzenia postępowania przedsiębiorca nie może zbywać ani obciążać swego majątku. Nieco inaczej problem ten został uregulowany w art. 20 § 1 rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. – Prawo upadłościowe. W myśl tego przepisu, na skutek ogłoszenia upadłości upadły traci z mocy samego prawa zarząd oraz możliwość korzystania i rozporządzania majątkiem należącym do niego w dniu ogłoszenia upadłości, jak również nabytym w toku postępowania upadłościowego. Majątek ten stanowi masę upadłości. Za rozporządzenie majątkiem uważa się wszelkie czynności prawne *inter vivos*, w wyniku których następuje wyzbycie się własności lub jej obciążenie, a także rozrządzenie na wypadek śmierci, czyli czynności *mortis causa*. Ograniczenia te zostały również przewidziane w art. 28 rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. – Prawo o postępowaniu układowym. Przepis ten stwierdza, że od daty otwarcia postępowania układowego aż do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w zakresie układu lub umorzenia postępowania, dłużnik nie może bez zgody zarządcy rozporządzać swym majątkiem ani zaciągać zobowiązań, o ile czynności te przekraczają zakres zwykłego zarządu. Są one wówczas bezskuteczne wobec wierzyciela. Za przekroczenie zwykłego zarządu uważa się zrzeczenie się własności nieruchomości z art. 179 k.c.

5. Postępowanie scaleniowe i wymienne gruntów. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów, wzmianka o wszczęciu postępowania scaleniowego lub wymiennego wpisana w księdze wieczystej lub złożenie wniosku do zbioru dokumentów wywołuje ten skutek, że wszystkie późniejsze zmiany stanu własno-

ści oraz obciążeń pozostają bez wpływu na przebieg postępowania, chyba że zostały dokonane za zgodą starosty.

6. Zagospodarowanie wspólnot gruntowych. Art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych przewiduje, że w razie zbycia wszystkich gruntów gospodarstwa rolnego przez uprawnionego do udziału we wspólnocie gruntowej, udział w tej wspólnocie przechodzi na nabywcę tego gospodarstwa. W razie zaś zbycia części gruntów z gospodarstwa rolnego, udział we wspólnocie gruntowej zachowuje dotychczasowy właściciel, chyba że na podstawie umowy odstąpi swe uprawnienia nabywcy. Jeżeli natomiast zbywca pozostawia sobie obszar użytków rolnych nie większy niż 0,1 ha, udział we wspólnocie gruntowej przechodzi na nabywcę.

Zakres przedmiotowy

Celem zrzeczenia się na podstawie powołanych przepisów jest wyzbycie się własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego. Ustawodawca bliżej nie określa charakteru nieruchomości. W związku z tym obowiązują definicje ustawowe zawarte w postanowieniach kodeksu cywilnego. Ma więc zastosowanie art. 46 k.c., określający pojęcie nieruchomości w znaczeniu ogólnym. Przedmiotem zrzeczenia mogą być także nieruchomości rolne (art. 46¹ k.c.) oraz gospodarstwo rolne wraz ze wszystkimi składnikami, budynkami, urządzeniami, stanowiącymi zorganizowaną całość gospodarczą w rozmiarze wynikającym z dyspozycji art. 55³ k.c. Ponadto mogą być nim objęte nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokale ze wszystkimi prawami z tym związanymi. I tak, przy lokalu obowiązywać będzie definicja z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stosownie do którego właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, będący prawem związanym z jego własnością. Nieruchomość wspólną stanowią natomiast grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W chwili obecnej powszechnie jest akceptowany pogląd o możliwości zrzeczenia się na zasadzie art. 179 k.c. również użytkowania wieczystego, a w razie zbiegu tego prawa z własnością budynków i budowli wraz z tymi prawami. Zrzeczenie się tego prawa powoduje jego wygaśnięcie, a budynki i budowle staną się częściami składowymi nieruchomości w myśl art. 48 k.c. W wypadku zrzecze-

nia się własności lokali lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkami, należy zamieścić w oświadczeniu stwierdzenie, że następuje ono wraz z tymi prawami¹⁵.

Oświadczenie o zrzeczeniu może obejmować także udziały nie wydzielone w nieruchomościach, w prawie użytkowania wieczystego i lokalach. Może nim być fizycznie wydzielona część nieruchomości gruntowej, która stanie się samodzielną nieruchomością po jej odłączeniu. Obowiązują przy tym ogólne zasady dotyczące dokumentowania własności nieruchomości, ich opisu oraz zamieszczania wniosków o wpis praw w księdze wieczystej. Podstawowym źródłem informacji będą dane wynikające z ksiąg wieczystych, a w przedmiocie charakterystyki nieruchomości dokumenty geodezyjne. Istnieje jednak możliwość sporządzenia oświadczenia o zrzeczeniu się własności nieruchomości, która nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani też zbioru dokumentów¹⁶. Można również zrzec się własności lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej, zgodnie z poglądami głoszonymi w literaturze i orzecznictwie¹⁷.

Skutki prawne złożonego oświadczenia

Podstawowym skutkiem prawnym zrzeczenia się nieruchomości jest wyzbycie się jej własności. Mimo tego, że jest to nabycie pierwotne,

¹⁵ Zakres przedmiotowy zrzeczenia omawia bliżej E. Gniewek, *Kodeks cywilny*, Księga druga. *Własność inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakopane 2001, s. 328-338 i podkreśla konieczność zamieszczania oświadczeń obejmujących także wymienienie udziałów w nieruchomości wspólnej przy lokalach oraz w budynku przy użytkowaniu wieczystym w celu zniesienia ewentualnego sporu, dotyczącego ewentualnego wynagrodzenia za budynki; także G. Bierniek, jak przypis 7, s. 73, przedstawia genezę użytkowania wieczystego i możliwość jego zrzeczenia się na gruncie art. 179 k.c. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1992 r. III CZP 89/92, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53, stwierdzono, że wskutek zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa wygasa odrębna własność budynków, budowli i innych urządzeń, które stają się częściami składowymi nieruchomości, zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*.

¹⁶ Zasady postępowania wieczystoksięgowego przy rozpatrywaniu wniosków zawartych w oświadczeniach o zrzeczeniu się własności nieruchomości omawia między innymi S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 143.

¹⁷ Bliżej R. Szytk, *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, Rejent 1998 nr 2, s. 25-33. A Oleszko, *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie lokalu oraz sprzedaż tego lokalu jako ekspektatywy*, Rejent 1996 nr 10, s. 9-25.

gmina ponosi odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia ograniczone do wartości nabytej nieruchomości według stanu w chwili nabycia, zaś według cen rynkowych w chwili zaspokojenia wierzyciela. Zasada odpowiedzialności nie uległa zmianie. Za obciążenia należy rozumieć ograniczone prawa rzeczowe i prawo dożywocia oraz inne, już opisane, wynikające z przepisów ustawowych¹⁸. Istnieją rozbieżne poglądy, czy wygasają one z chwilą złożenia oświadczenia, a osoby uprawnione mają prawo żądania z tego tytułu zapłaty lub świadczenia ekwiwalentnego, jednakże w granicach wartości nabytej nieruchomości, czy są one nadal aktualne i podlegają wykonaniu. W tym względzie działają ogólne zasady, które w zależności od okoliczności wywołać mogą określone skutki prawne. Inicjatywa w tej mierze należeć będzie zarówno do osoby uprawnionej, jak i zobowiązanej. W obu wypadkach muszą się spełnić przesłanki prawne kształtujące dany stosunek prawny istniejący między nimi. Decydować będzie przede wszystkim charakter świadczeń i możliwość zastąpienia ich świadczeniami ekwiwalentnymi, zgodnie z art. 910 § 2 k.c. Określone trudności prawne i faktyczne zaistnieją przy świadczeniach o charakterze dożywotnim względnie przy służebności mieszkania. W judykaturze przyjęto dopuszczalność ustanowienia przez właściciela nieruchomości, przed jej zrzeczeniem się prawa dożywotniego użytkowania na rzecz innej osoby. Fakt ten nie ma znaczenia dla zrzeczenia się nieruchomości, chociażby oba zdarzenia nastąpiły w tym samym akcie notarialnym¹⁹.

Postępowanie zrzekającego podlega jednak ocenie jego zgodności z ogólnymi przepisami o skutkach prawnych sporządzonych czynności prawnych. Odnosi się to również do obowiązków przestrzegania zasad z art. 58 k.c. Ma to szczególne znaczenie wobec odmiennej regulacji prawnej i podejmowania przez właściciela nieruchomości samodzielnej

¹⁸ J. I g a n t o w i c z, *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1997, s. 357-361; także S. B r e y e r, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, wyd. 3 uzup. s. 211-213, omawia zasady ustalania wartości nieruchomości, a jednocześnie charakteryzuje zakres odpowiedzialności.

¹⁹ Orzeczenie SN z dnia 2 grudnia 1961 r. 2 CR 184/61, ogłoszone RPE I/64, s. 386. W orzeczeniu z dnia 2 marca 1962 r. 4 CR 891/61, OSNCP nr 9/63, poz. 192, stwierdzono, że zrzeczenie się własności nieruchomości jest czynnością prawną jednostronną, zaś jej nabycie następuje w sposób pierwotny.

i suwerennej decyzji, wywołującej określone skutki prawne dla nabywcy. O ile okaże się, że oświadczenie o zrzeczeniu się naruszyło przesłanki prawne tam wymienione, to będzie ono nieważne z mocy prawa od chwili jego sporządzenia. Nie wywoła żadnych skutków prawnych. Ustalenia nieważności może dochodzić każdy z zainteresowanych, w tym gmina na podstawie art. 189 k.p.c., a w niektórych wypadkach następuje to z urzędu.

Odpowiedzialność gminy ogranicza się tylko do wartości nieruchomości w chwili nabycia. W wypadku zadośćuczynienia ponad jej wartość, przysługuje roszczenie regresowe w stosunku do dotychczasowego właściciela²⁰. Odpowiada on jako dłużnik osobisty za obciążenia przekraczające wartość nieruchomości bezpośrednio wobec osoby uprawnionej. Mając powyższe na uwadze, należy w akcie notarialnym opisać charakter obciążeń nieruchomości i stwierdzić, czy są one nadal aktualne i wykonywane oraz w jakim rozmiarze. Okoliczności te zostaną ustalone na podstawie stanu prawnego istniejącego w księdze wieczystej, oświadczenia zrzekającego się oraz przedłożonych dokumentów o wygaśnięciu niektórych obciążeń. Zrzekający się powinien mieć pełną świadomość o skutkach prawnych złożonego oświadczenia i ciężących na nim obowiązkach, pomimo wyzbycia się własności nieruchomości.

²⁰ Poglądy w tej mierze nie są jednolite. S. B r e y e r, jak przypis 18, s. 212 uważa, że w ówczesnych warunkach Skarb Państwa ponosił odpowiedzialność z nieruchomości tylko jako dłużnik rzeczowy i zachowuje regres do byłego właściciela jako dłużnika osobistego o zwrot sum wydatkowanych na pokrycie obciążeń.; inaczej J. I g a n t o w i c z, jak przypis 18, s. 361, który stwierdza, że roszczenie regresowe nie przysługuje wobec dotychczasowego właściciela nieruchomości.