

Zygmunt Truskiewicz

Niektóre projektowane zmiany przepisów o własności i o księgach wieczystych w nowym kodeksie cywilnym

I. Wprowadzenie

Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości pracuje m.in. innymi nad nowym kodeksem cywilnym. Pracami objęto wszystkie księgi kodeksu cywilnego, w tym także księgę II „Własność i inne prawa rzeczowe”¹. W dniu 29 września 2012 r. w Warszawie Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej zorganizowało konferencję naukową, poświęconą pracom prowadzonym przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego nad projektem przepisów o prawach rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym. W ramach Konferencji autor niniejszego opracowania miał przedstawić projektowane zmiany w zakresie: a) konstrukcji umowy przenoszącej własność, b) propozycji wprowadzenia konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej, c) zmian w odniesieniu do rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, d) przywrócenia możliwości zrzeczenia się własności nieruchomości, e) uregulowania umów o zarząd rzeczą wspólną i o korzystanie z rzeczy wspólnej, f) nowych regulacji dotyczących zniesienia współwłasności, g) ustanawiania odrębnej własności lokali, a w szczególności zniesienia możliwości sukcesywnego wyodrębniania lokali oraz zmian dotyczących zarządu nieruchomości

¹ Autor niniejszego opracowania jest członkiem Zespołu Problemowego ds. Prawa Rzeczowego.

ścią wspólną przez wspólnotę lokalową. Ramy czasowe wystąpienia sprawiły, że na Konferencji zostały przedstawione tylko niektóre propozycje spośród zmian dotyczących wyżej wymienionych zagadnień. W tym opracowaniu odniosę się jednak do wszystkich, które zostały objęte zaplanowanym referatem. Poniższego opracowania nie można traktować jako stanowiska Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, lecz jako wypowiedź członka zespołu problemowego, powołanego przez tę Komisję, której celem jest przede wszystkim przedstawienie niektórych proponowanych nowelizacji. Formuła ta pozwala autorowi także na zamieszczenie w kilku miejscach uwag dotyczących planowanych rozwiązań tytułem krótkiego komentarza.

Prezentację proponowanych w kodeksie cywilnym zmian należy poprzedzić uwagami natury ogólniejszej. Otóż każda nowelizacja przepisów wymaga głębokiego zastanowienia. Z każdą zmianą przepisów wiąże się bowiem ryzyko, że nowe przepisy będą źródłem nowych problemów, których rozstrzygnięcie będzie wymagać wielu lat wysiłku ze strony judykatury i przedstawicieli doktryny, a co najistotniejsze, będzie wprowadzać na ten czas niepewność w obrębie stosunków społecznych na nowo uregulowanych. Jestem zwolennikiem zasady, że złe prawo, obrosłe w doktrynę i orzecznictwo, jest lepsze od dobrego, ale nowego prawa, wymagającego weryfikacji w zderzeniu z rzeczywistością. Zasada ta ma tym większą siłę wymowy, im bardziej rozległa jest planowana zmiana w ustawodawstwie. A już z systemowymi zmianami wiąże się szczególne zagrożenie. Z tej zasady wynika wskazówka, że każdą zmianę należy głęboko przemyśleć, zwłaszcza pod kątem nowych tzw. ryzyk prawnych, dla których zmiany te mogą być źródłem.

O znaczeniu kodeksu cywilnego w każdym systemie prawnym nikogo nie trzeba przekonywać. Polski kodeks cywilny z roku 1964 jest, moim zdaniem, dziełem zasługującym na bardzo wysoką ocenę, mimo iż powstał w okresie obowiązywania w Polsce socjalistycznej formacji ustrojowej. Był tworzony przez lata, przez wybitnych prawników, wykształconych na klasycznych wzorcach. Choć ustrojowe uwarunkowania nie sprzyjały temu, przy tworzeniu kodeksu cywilnego wykorzystano obowiązujące akty prawne regulujące poszczególne działy prawa cywilnego, niektóre nawet pochodzące sprzed II wojny światowej, a stanowiące dorobek polskich cywilistów, często odwołujących się do dorobku

przedstawicieli obcych systemów prawnych. Ale nic w tym dziwnego. W Polsce obowiązywało przez lata cywilne prawo państw zaborczych, a na terenach Królestwa Polskiego również Kodeks Napoleona.

W zderzeniu z nowymi, socjalistycznymi uwarunkowaniami ustrojowymi kodeks cywilny nie doznał, w mojej opinii, istotnego uszczerbku, przynajmniej z punktu widzenia konstrukcyjnego, mimo iż pod wpływem nowych uwarunkowań wprowadzono zmiany zarówno w sferze stosunków rzeczowych, jak i obligacyjnych. W gruncie rzeczy ograniczały one zasięg działania niektórych instytucji prawa cywilnego, ale nie eliminowały ich z systemu prawa cywilnego. Zmiany te nie naruszyły zatem klasycznego modelu prawa cywilnego. Kodeks cywilny został oparty na tradycyjnych konstrukcjach prawa cywilnego. W ramach prawa rzeczowego zasadnicza zmiana została dokonana pod wpływem faktu, że nowe uwarunkowania ustrojowe oparte zostały na własności państwowej, a w konsekwencji regulacje dotyczące stosunków własnościowych zostały zdominowane przez zasadę jedności własności państwowej. W stosunkach obligacyjnych wprowadzono wiele regulacji szczegółowych, nawiązujących do gospodarki nakazowo-planowej, które ograniczały stosowanie instytucji prawa cywilnego, właściwych dla gospodarki wolnorynkowej. Jednakże ani regulacje dotyczące własności prywatnej, ani klasyczne instytucje prawa obligacyjnego nie zostały wyparte z polskiego kodeksu cywilnego. Bezpośrednim skutkiem ograniczenia roli własności prywatnej oraz wprowadzenia szczegółowych regulacji w prawie zobowiązań było ograniczenie zasięgu stosowania klasycznych instytucji prawa cywilnego. Ubocznym skutkiem było zaś to, że z powodu przyjętych rozwiązań ustrojowych i braku presji rynku instytucje te nie rozwijały się w takim stopniu, w jakim następowało to w krajach, w których stosunki prywatnoprawne oparte były i są na własności prywatnej i gospodarce wolnorynkowej. Dlatego też na początku procesu przechodzenia Polski z ustroju socjalistycznego do ustroju wolnorynkowego wystarczyło, żeby kodeks cywilny w zasadzie zaczął być w pełni stosowany, znieść zasadę jedności własności państwowej i uwłaszczyć państwowe i komunalne osoby prawne oraz uchylić szczegółowe regulacje dotyczące sektora uspołecznionego.

Powyższe spostrzeżenia skłaniają do bardzo rozważnej modyfikacji kodeksu cywilnego, a jeszcze bardziej do rozważniejszego wdrażania idei nowego kodeksu cywilnego. W mojej ocenie w kodeksie cywilnym nie

ma miejsca na rewolucyjne zmiany. Celem proponowanych zmian powinno być przede wszystkim usunięcie nieścisłości terminologicznych, przesądzenie kontrowersyjnych zagadnień, zwłaszcza tych o dużej doniosłości praktycznej, uzupełnienie niektórych regulacji o brakujące postanowienia czy w końcu rozszerzenie kodeksu cywilnego o instytucje, które w krajach o gospodarce wolnorynkowej wprowadzano pod wpływem zmieniających się stosunków społecznych, zwłaszcza związanych z gospodarką i finansami.

II. Przeniesienie własności

Mechanizm przenoszenia własności może być różny. W Polsce jest on oparty na zasadzie kauzalności i na przypisaniu umowom zobowiązującym do przeniesienia własności – co do zasady – także skutku rzeczowego. Gdy idzie o przenoszenie własności nieruchomości, należy także przywołać zasadę, że do skuteczności przeniesienia własności nieruchomości nie jest wymagany wpis w księdze wieczystej (zasada deklaratoryjności wpisu) oraz że własność nieruchomości nie może być przeniesiona z zastrzeżeniem warunku i terminu. Spośród wymienionych zasad jedynie zasada deklaratoryjności wpisu wywołuje rozterki (zob. niżej pkt VI). Pozostałe nie są kwestionowane. W konsekwencji zmiany w przepisach o przenoszeniu własności zmierzają do rozstrzygnięcia niektórych kontrowersyjnych kwestii związanych z przenoszeniem własności i do uporządkowania przepisów regulujących przenoszenie własności, zwłaszcza co do ich systematyki i poprawności terminologicznej.

Pierwsza zmiana dotyczy przepisów wyrażających zasadę kauzalności w stosunku do umowy przenoszącej własność (obecnie w art. 156 k.c.). Zasada ta winna poprzedzać przepisy dotyczące skutków zawierania umów zobowiązujących do przenoszenia własności, czyli przepisy zamieszczone w obecnym art. 155 k.c. Kauzalność jest bowiem kwestią bardziej ogólną. Jeżeli już dokonuje się zmiany przepisów dotyczących kauzalności przeniesienia własności, to należy nie tylko zmienić ich usytuowanie, ale także treść tych przepisów. Obecny art. 156 k.c., przesądzający o kauzalności przeniesienia własności, rozpoczyna się od zwrotu: „Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania...” Taki zwrot sugeruje, że art. 156 k.c. nie jest źródłem zasady kauzalności, a w konsekwencji, że jej źródłem musi być albo inny przepis prawa, albo wola

stron. Dlatego proponowane brzmienie przepisu, będącego odpowiednikiem art. 156 k.c., zostało zmienione w taki sposób, by jednoznacznie ów proponowany przepis był źródłem kausalności umowy przenoszącej własność. Do artykułu zawierającego przepis formułujący zasadę kausalności materialnej należy także – w celu usystematyzowania – przenieść postanowienie, wymagające wskazania kauzy (obowiązku) w przypadku przenoszenia własności nieruchomości, które obecnie, nie wiedzieć dlaczego, znajduje się w przepisie regulującym formę umowy przenoszącej własność nieruchomości i umowy zobowiązującej do przeniesienia takiej własności, tj. w art. 158 k.c. *in fine*.

Druga zmiana w obszarze przepisów regulujących przeniesienie własności dotyczy brzmienia obecnego art. 155 k.c., który w § 1 z umową zobowiązującą do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości wiąże także skutek rozporządzający (zasada podwójnego skutku umów zobowiązujących do przeniesienia własności) i który w § 2 określa wymagania co do przeniesienia własności rzeczy oznaczonych co do gatunku oraz przyszłych. Proponowane brzmienie artykułu, będącego odpowiednikiem art. 155 k.c., ma być o tyle odmienne, że § 1 ma przewidywać zasadę, iż każda umowa zobowiązująca do przeniesienia własności każdej rzeczy (a nie tylko oznaczonej co do tożsamości) przenosi automatycznie to prawo na nabywcę, chyba że co innego wynika z ustawy lub z woli stron. W ten sposób zaproponowany zwrot ma przesądzać, że późniejsze przejście własności następuje z oznaczoną chwilą lub z chwilą wystąpienia dodatkowego zdarzenia bez potrzeby zawierania umowy przenoszącej własność. Zasada ta znajduje potwierdzenie w § 2, odnoszącym się do nabywania własności rzeczy oznaczonych co do gatunku i rzeczy przyszłych. O przejściu własności ma decydować fakt oznaczenia jej tożsamości względnie fakt jej powstania. Kolejne dwa postanowienia w tym artykule dotyczą przeniesienia własności nieruchomości i są zupełnie nowym rozwiązaniem. Celem tych postanowień jest zwiększenie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. O ile już obecnie nie zezwala się na przenoszenie własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, o tyle wiele niepewności pojawia się w tych przypadkach, gdy skuteczność umowy zależy od przyszłej zgody osoby trzeciej względnie wymaga potwierdzenia przez mocodawcę umowy zawartej przez pełnomocnika, działającego bez należytego umocowania. Zarówno

zgoda, jak i potwierdzenie mają moc wsteczną, czyli są skuteczne *ex tunc*. W konsekwencji nie bardzo wiadomo, kto jest właścicielem nieruchomości w okresie między zawarciem umowy a jej potwierdzeniem czy też udzieleniem zgody na jej zawarcie. Dlatego też nowa propozycja zmierza do tego, żeby w takich przypadkach wyłączyć skutek *ex tunc* powiązany z potwierdzeniem i zgodą, a umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości przypisać, z chwilą jej potwierdzenia lub uzyskania zgody na jej zawarcie, jedynie skutek obligacyjny. W takiej sytuacji po potwierdzeniu umowy lub wyrażeniu zgody na jej zawarcie konieczne będzie zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości. Wówczas byłoby wiadomo, że do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości pozostawałaby własnością zbywcy, a nabywcy do tego czasu przysługiwałoby tylko roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, o ile oczywiście doszłoby do potwierdzenia umowy zobowiązującej lub wyrażenia zgody na jej zawarcie.

Trzecia zmiana sprowadza się do uregulowania rozwiązywania umów, które przeniosły własność na nabywcę. Chodzi zarówno o rozwiązanie umowy zobowiązującej, wywołującej podwójny skutek (zobowiązująco-rzeczowy), jak i o umowy czysto rzeczowe, przenoszące własność, a zawarte w celu wykonania zobowiązania do przeniesienia własności. Obecnie problematyka rozwiązywania tego rodzaju umów wzbudza wiele kontrowersji, mimo licznych opracowań na ten temat i wypowiedzi ze strony judykatury². W szczególności istotny wpływ na dopuszczalność rozwiązywania umów ma stanowisko Sądu Najwyższego, zajęte w uchwale z dnia 30 listopada 1994 r.³ Teza uchwały brzmi: „Strona może odstąpić od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, w ramach ustawowego uprawnienia. Umowa taka może być przez strony rozwiązana, jeżeli nie została ona w całości wykonana”. Z pewnością nigdy nie dojdzie do uzgodnienia

² E. D r o z d, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974; t e n ż e, *Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; M. P o d r e c k a, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, Oficyna Wydawnicza Branta 2003; A. P y r z y Ń s k a, *Rozwiązanie umowy przez strony*, C.H. Beck 2003.

³ Sygn. III CZP 130/94 (OSN 1995, nr 3, poz. 42).

stanowisk w sprawie rozwiązania umów prowadzących do przeniesienia własności. Interwencja ustawodawcy jest zatem konieczna. W konsekwencji proponuje się w nowym kodeksie cywilnym przepis, który nakazuje traktować umowę rozwiązującą jako umowę zobowiązującą do przeniesienia własności, tyle że powrotnego, tj. z nabywcy na rzecz zbywcy. Umowa rozwiązująca jest po prostu kolejnym rodzajem umowy, który może prowadzić do przeniesienia własności. Dla uzasadnienia jej dopuszczalności wystarczy odwołać się do zasady swobody umów. Za ograniczeniem tej zasady – w kontekście dopuszczalności zawierania umów rozwiązujących – musiałyby przemawiać nie tak argumenty natury logicznej, jak potrzeba ochrony prawnej danej osoby. Trudno tu jednak dostrzec potrzebę ochrony którejś ze stron umowy rozwiązującej, skoro obie strony chcą rozwiązania wcześniejszej umowy w celu powrotnego przeniesienia własności. Natomiast osoby trzecie będą – w razie potrzeby – tak samo chronione, jak przy każdym innym przypadku zawierania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Przy takim ujęciu umowy rozwiązującej bez znaczenia jest, czy umowa, która wcześniej przeniosła własność, została w całości wykonana. Co więcej, ujęcie umowy rozwiązującej jako umowy zobowiązującej do przeniesienia własności sprawi, że wobec niej będzie działała także zasada podwójnego skutku, tj. będzie wywoływać także skutek rozporządzający, bez potrzeby zamieszczenia w umowie rozwiązującej postanowienia o przejściu własności na poprzedniego właściciela. Ponadto nie będzie już przeciwwskazań do rozwiązywania umów czysto rzeczowych, tj. przenoszących własność, nawet jeśli nabywca zbył już przedmiot własności osobie trzeciej. Wówczas umowa rozwiązująca wywoła tylko skutek obligacyjny.

Kolejna zmiana sprowadza się do propozycji uchylecia art. 159 k.c., znoszącego obecnie wymóg zachowania formy aktu notarialnego w sytuacji, gdy grunty będące przedmiotem wkładu w rolniczej spółdzielni produkcyjnej miałyby się stać przedmiotem współwłasności dotychczasowych właścicieli, czyli członków spółdzielni. Nie ma żadnych racji, by tworzyć wyjątek od zasady wymogu zachowania formy aktu notarialnego, zwłaszcza że tego rodzaju czynność prawna wcale nie należy do typowych i udział notariusza, jeżeli już, to właśnie w takich wypadkach jest ze wszech miar pożądany. A jeżeli zważy się, że znaczenie społeczne tej wyjątkowej

regulacji jest znikome, żeby nie powiedzieć zerowe, to tworzenie wyjątku od wymogu zachowania formy aktu notarialnego traci sens.

Drobnej korekty terminologicznej wymaga także art. 166 k.c., przyznający współwłaścicielom nieruchomości rolnej prawo pierwokupu udziału w tej nieruchomości. Proponowana zmiana zmierza do usunięcia wątpliwości dotyczących obecnie zamieszczonego w tym przepisie zwrotu, a mianowicie, „jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym”. Chodzi o to, by wyraźnie przesądzić, że prawo pierwokupu przysługuje nie tylko wtedy, gdy współwłaściciele prowadzą wspólne gospodarstwo rolne, co jest raczej rzadkością, ale przede wszystkim wówczas, gdy współwłaściciel lub współwłaściciele prowadzą własne gospodarstwa rolne, obejmujące przynajmniej jakąś część fizyczną wspólnej nieruchomości rolnej.

Nowelizacja przepisów o przeniesieniu własności w ramach nowego kodeksu cywilnego skłania do refleksji nad przywróceniem w tym kodeksie przepisów ograniczających podział nieruchomości rolnych. Jak wiadomo, do 1990 r. w kodeksie cywilnym istniały przepisy ograniczające obrót nieruchomościami rolnymi i to zarówno na płaszczyźnie podmiotowej, jak i przedmiotowej. Ograniczenia te dotyczyły zarówno obrotu *inter vivos* (przeniesienie własności, zniesienie współwłasności), jak i *mortis causa* (dziedziczenie). Nowela kodeksu cywilnego z 1990 r.⁴ bardzo poważnie okroiła owe ograniczenia, praktycznie znosząc je w odniesieniu do obrotu między żyjącymi, a gdy idzie o dziedziczenie, to pozostała co do zasady regulacja dotycząca dziedziczenia ustawowego. Ale i ta regulacja została zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny⁵. Tak więc w obecnym kodeksie cywilnym pozostały resztki wcześniejszych regulacji dotyczących obrotu gruntami rolnymi, które nie mają jakiegokolwiek wpływu na obrót gruntami rolnymi (art. 159, 166, art. 213-218, art. 1058, 1066, 1067, 1070, 1070¹, 1079, 1081, 1082, i 1086). Wprawdzie w dniu 11 kwietnia 2003 r. została uchwalona ustawa o kształtowaniu ustroju

⁴ Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321), która weszła w życie w dniu 1 października 1990 r.

⁵ Wyrok TK z dnia 31 stycznia 2001 r. w sprawie oznaczonej sygnaturą P 21/06 (Dz.U. nr 11, poz. 91), który wszedł w życie w dniu 14 lutego 2001 r.

rolnego⁶, ale – mimo sugestywnego tytułu – nie zamieszczono w niej regulacji, które stymulowałyby obrót gruntami rolnymi, ponieważ tak naprawdę chodziło jedynie o zapewnienie kontroli nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, po upływie okresu przejściowego, aczkolwiek pod płaszczykiem instytucji mającej – z uwagi na unijne powiązania – zastosowanie do wszystkich podmiotów, w tym do osób mających obywatelstwo polskie lub siedzibę w Polsce (zasada narodowego traktowania cudzoziemców). Oprócz przepisów stanowiących pozostałości po regulacjach ograniczających obrót gruntami rolnymi w kodeksie cywilnym znajduje się kilka przepisów, które odnoszą się do gospodarstwa rolnego lub gruntu rolnego czy też nieruchomości rolnej (art. 46¹ – definiujący nieruchomość rolną, art. 55³ – definiujący gospodarstwo rolne, art. 55⁴ – nakładający na nabywców m.in. gospodarstwa rolnego odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, art. 55⁴ – określający termin przedawnienia roszczeń osób prowadzących gospodarstwo rolne z tytułu sprzedaży płodów rolnych, art. 704 i 706 – dotyczące dzierżawy gruntu rolnego i art. 708 – dotyczący dzierżawy nieruchomości rolnej). Dlatego też regulacje dotyczące gospodarstw rolnych i nieruchomości (gruntów) rolnych, zamieszczone w kodeksie cywilnym, winny zostać uporządkowane i odpowiednio rozbudowane. Wymagać to będzie zapoznania się z założeniami polityki rolnej w dłuższej perspektywie. Bez poznania tych założeń nie można uregulować w sposób szczególny obrotu gruntami rolnymi, bez względu na to, gdzie tego rodzaju regulacja zostanie ostatecznie zamieszczona: w kodeksie cywilnym czy też poza nim, np. w wymienionej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

III. Współwłasność

Istota współwłasności jest na tyle oczywista, że trudno oczekiwać jakiejś zasadniczej zmiany wśród przepisów regulujących współwłasność. Jednakże pewne zmiany są pożądane, a to z tej przyczyny, że stosowanie

⁶ Dz.U. nr 64, poz. 592.

w praktyce tych przepisów stwarza wiele trudności. O skali i praktycznym wymiarze tych trudności świadczy liczne orzecznictwo. Proponowane zmiany dotyczą zarówno sfery wewnętrznej, a więc relacji między współwłaścicielami, jak i sfery zewnętrznej, czyli relacji między współwłaścicielami a osobami trzecimi. Podstawowym celem proponowanych zmian jest zatem uściślenie wspomnianych powiązań. Nadto, korzystając ze sposobności, należy w nowym kodeksie cywilnym zamieścić podstawowe regulacje dotyczące umowy zniesienia współwłasności.

Jeżeli chodzi o stosunki zewnętrzne, to wiele nieporozumień wywołuje kwestia, na ile współwłaściciel reprezentuje pozostałych współwłaścicieli przy dokonywaniu czynności prawnych dotyczących przedmiotu współwłasności. I o ile sprawa była oczywista w odniesieniu do czynności rozporządzających, o tyle w odniesieniu do czynności zobowiązujących nie było już takiej jasności. W wielu przypadkach próbowano rozwiązać problem poprzez ustalenie, czy czynność zobowiązująca dotycząca rzeczy wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, czy też nie (np. umowa najmu przedmiotu współwłasności). Jak wiadomo, zarówno czynności rozporządzające, jak i przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli. Mogłoby się wydawać, że kwestia zawierania umów obligacyjnych przez współwłaściciela nie powinna budzić wątpliwości. Umowa obligacyjna wiąże bowiem tylko jej strony. Jeżeli jest nią tylko jeden współwłaściciel, to pozostali nie są związani taką umową i mogą przeszkodzić współwłaścicielowi, który zawarł umowę obligacyjną, w jej wykonaniu. Rozważanie zatem, czy jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, czy nie, nie ma tu, moim zdaniem, nic do rzeczy, chyba że chodziłoby o zawarcie takiej umowy przez współwłaściciela sprawującego zarząd nieruchomością wspólną. Ale żeby nie było już wątpliwości, proponuje się dodanie przepisu, zgodnie z którym czynność prawna zobowiązująca, dokonana bez wymaganej zgody współwłaściciela, jest bezskuteczna wobec niego.

O wiele większej ingerencji wymagają regulacje dotyczące relacji wewnętrznych, i to zarówno w zakresie zarządu rzeczą wspólną, jak i w zakresie jej posiadania i korzystania z tej rzeczy. W propozycjach wyraźnie została sformułowana zasada, że uregulowane ustawowo zasady zarządu rzeczą wspólną, jak również ustawowa regulacja odnosząca się do

posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej mają zastosowanie, o ile współwłaściciele nie postanowią inaczej w umowie. Charakter bezwzględny mają mieć jednak przepisy regulujące zarząd sprawowany przez zarządcę, który będzie powoływany przez sąd.

Proponowane przepisy dotyczące zarządu rzeczą wspólną wyraźniej rozróżniają zarządcę powołanego przez współwłaścicieli, zarządcę powołanego przez sąd oraz sprawowanie zarządu przez współwłaściciela bez właściwego umocowania. W tym ostatnim przypadku do zarządu ma się stosować przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Jeżeli chodzi o zakres uprawnień zarządcy, to w ramach ustawowego umocowania zarządca będzie mógł dokonywać czynności tylko zwykłego zarządu, z tym że sąd będzie mógł ograniczyć ów zakres zarządcy przez siebie powoływanemu. Zarządca wyznaczony przez sąd będzie mógł jednak żądać upoważnienia przez sąd do dokonania czynności wykraczającej poza zakres umocowania, w tym również do dokonania oznaczonej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W przypadku czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu sąd odmówi udzielenia upoważnienia, jeżeli czynności tej sprzeciwiać się będzie większość współwłaścicieli. Sąd odmówi udzielenia zgody na dokonanie czynności zwykłego zarządu w razie sprzeciwu wszystkich współwłaścicieli. Jednakże większość współwłaścicieli będzie mogła sprzeciwić się czynności dokonywanej przez zarządcę przez nich powołanego, z tym że wobec osób trzecich sprzeciw nie będzie skuteczny, jeżeli osoba trzecia nie będzie o nim wiedziała.

W myśl przyjętej zasady zarządca zarówno powołany przez współwłaścicieli, jak i przez sąd ma dokonywać czynności prawnych w imieniu własnym, ale na rachunek współwłasności⁷. Za zobowiązania zaciągnięte przez zarządcę współwłaściciele mają odpowiadać solidarnie. Zasadę tę będą mogli zmienić współwłaściciele w odniesieniu do zarządcy przez siebie powołanego.

⁷ Obecnie przyjmuje się, że jedynie zarządca wyznaczony przez sąd działania w imieniu własnym, zob. E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007, s. 460. Aczkolwiek nie ma przeszkód, by i zarządca powołany przez samych współwłaścicieli działał w imieniu własnym. To już zależy od umowy między współwłaścicielami a zarządcą.

W projektowanych przepisach podjęto próbę uregulowania rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Po pierwsze, wyraźnie przyznaje się współwłaścicielowi roszczenie o odpowiednią część pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej w naturze, chyba że byłoby to niemożliwe lub znacznie utrudnione. Po drugie, wyraźnie przesądono, że współwłaściciel będzie mógł żądać odpowiedniego wynagrodzenia z tytułu posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej tylko w przypadku naruszenia tego rodzaju uprawnień przez pozostałych współwłaścicieli⁸. Po trzecie, projekt wyraźnie przyznaje sądowi kompetencje do przesądzenia o zakresie posiadania lub korzystania z rzeczy, gdy zakresu tych uprawnień nie da się ustalić, z tym że w razie istotnej zmiany okoliczności postanowienie będzie można zmienić.

Zasadniczą nowością związaną z korzystaniem z rzeczy wspólnej jest przyznanie współwłaścicielom możliwości żądania nałożenia na innego współwłaściciela obowiązku sprzedaży w określonym terminie swojego udziału we współwłasności, jeżeli ów współwłaściciel uporczywie będzie uniemożliwiał pozostałym współwłaścicielom korzystanie z rzeczy wspólnej, w szczególności używając przemocy lub bezprawnej groźby, albo jeżeli długotrwale będzie się uchylać od ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Z takim zobowiązaniem ma być powiązane upoważnienie współwłaścicieli – w razie bezskutecznego upływu określonego terminu – do sprzedaży udziału należącego do zobowiązanego współwłaściciela w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Takie uprawnienia do żądania przysługiwałyby również w takim przypadku, gdy współwłaściciel zachowaniem swoim lub osób, którym odda rzecz do używania albo za które odpowiada, będzie uniemożliwiał lub utrudniał pozostałym współwłaścicielom korzystanie z rzeczy wspólnej tak dalece, że nie można będzie od nich wymagać pozostawania we współwłasności.

W porównaniu z obecną regulacją dotyczącą współwłasności projekt zawiera kilka przepisów dotyczących umowy, która ma określać m.in.

⁸ Por. postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10; uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 37): „Współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści”.

zarząd i zakres posiadania z rzeczy wspólnej. Otóż przewidziano wymóg zachowania formy aktu notarialnego w odniesieniu do tego rodzaju umów, których przedmiotem będą wspólne nieruchomości. Ograniczono swobodę w kształtowaniu treści takiej umowy w ten sposób, że proponuje się wyłączyć możliwość pozbawienia lub ograniczenia w umowie prawa do 1) zwrócenia się o rozstrzygnięcie do sądu, jeżeli zamierzona czynność będzie rażąco sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną albo może prowadzić do istotnej zmiany lub zmniejszenia jej wartości oraz prawa do 2) żądania przedstawienia sprawozdania i rachunków z zarządu rzeczą wspólną przynajmniej raz do roku, jeżeli współwłaściciel nie uczestniczy w sprawowaniu zarządu. Kolejną nowością ma być postanowienie wyraźnie przewidujące możliwość zmiany lub rozwiązywania umowy w sprawie zarządu, posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w razie naruszenia uzasadnionych interesów i istotnej zmiany stosunków.

Jak wiadomo, obecna regulacja nie odnosi się do umowy o zniesienie współwłasności, co jest źródłem wielu kontrowersji. Dlatego proponuje się zamieszczenie przepisów, które przesądzą, że umowa o zniesienie współwłasności nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz że nie może być zawarta pod warunkiem i zastrzeżeniem terminu. Nadto uznano za konieczne dodanie do kodeksu przepisu będącego odpowiednikiem art. 618 k.p.c., tj. przepisu o treści: „Po zniesieniu współwłasności nie można dochodzić roszczeń z tytułu korzystania z rzeczy wspólnej i ponoszenia ciężarów związanych ze współwłasnością, chyba że w umowie o zniesieniu współwłasności strony postanowiły inaczej”. Nowością jest propozycja uregulowania wystąpienia wad rzeczy otrzymanej w wyniku zniesienia współwłasności. W związku z tym proponuje się, by w razie stwierdzenia wadliwości rzeczy otrzymanej w wyniku zniesienia współwłasności współwłaściciel mógł żądać od pozostałych współwłaścicieli zmiany wysokości należnych od niego spłat lub dopłat odpowiadającej zmniejszonej wartości tej rzeczy. Jeżeli współwłaściciel, który otrzymał wadliwą rzecz, nie będzie zobowiązany do spłat lub dopłat, będzie mógł żądać od pozostałych współwłaścicieli dopłaty w takiej samej wysokości. Z roszczeniem powyższym będzie można wystąpić, jeżeli wadliwość otrzymanej rzeczy ruchomej ujawniła się w terminie dwóch lat, a w przypadku nieruchomości – trzech lat od

zniesienia współwłasności. Roszczenie to ma się przedawniać z upływem roku od ujawnienia się wadliwości rzeczy.

IV. Odrębna własność lokali

Słabości ustawy o własności lokali są znane. Ustawa, ze względu na praktyczne znaczenie, cieszy się bowiem dużym zainteresowaniem doktryny, a także jest przedmiotem wielu wypowiedzi ze strony judykatury. Dlatego regulacje dotyczące odrębnej własności lokali wymagają gruntowej nowelizacji. Ale zanim przejdę do omówienia podstawowych propozycji zmian w tym zakresie, wypada odnieść się do kwestii, gdzie przepisy o własności lokali winny być umiejscowione: w kodeksie cywilnym czy tak jak dzisiaj – w odrębnej ustawie.

Problem lokalizacji przepisów o własności lokali nie jest łatwy do przesądzenia. Z jednej strony nie ulega wątpliwości, że przedmiotem regulacji jest materia cywilistyczna, z drugiej zaś strony jest to regulacja bardzo rozbudowana, chociaż dotycząca tylko jednej z postaci własności mającej za przedmiot szczególny rodzaj nieruchomości, jaką jest odrębna własność lokalu połączona z udziałem w nieruchomości wspólnej. Pełna regulacja wymaga bowiem nie tylko uregulowania samej konstrukcji odrębnej własności lokalu i sposobów jej ustanawiania, ale również uregulowania powiązań między właścicielami lokali będących przymusowymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej i tworzących wspólnotę mieszkaniową. Jedno jest pewne: przepisy dotyczące klasycznej współwłasności nie wystarczą do wyjaśniania relacji wewnętrznych między właścicielami lokali oraz między nimi a osobami trzecimi. Wspomniane relacje są, jak wiadomo, na tyle złożone, że wymagają szczegółowych uregulowań. Ileż bowiem obecnie trudności sprawia: ujęcie wspólnoty mieszkaniowej jako ułamnej osoby prawnej, brak jasnych przepisów dotyczących zarządu nieruchomości wspólną czy też brak pełnej regulacji dotyczącej funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Wszystko to nie ułatwia wyjaśnienia ani powiązań wewnętrznych (między właścicielami lokali), ani zewnętrznych (między nimi a osobami trzecimi). I jeżeli regulację dotyczącą własności lokali ulokuje się w kodeksie cywilnym, to dojdzie do zachwiania objętościowych proporcji między regulacją podstawową odnoszącą się do prawa własności i współwłasności a regulacją dotyczącą własności lokali. Ponadto wśród przepisów prawa rzeczowego

będą musiały być ulokowane przepisy regulujące kwestie techniczne związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej, jak np. zwoływanie zebrań wspólnoty, sposób podejmowania uchwał. Tak więc ulokowanie przepisów o własności lokali w kodeksie cywilnym zakłóci pewną dotychczasową strukturę księgi mającej regulować własność i inne prawa rzeczowe. Jednakże z merytorycznego punktu widzenia zabieg umiejscowienia przepisów o własności lokali w kodeksie cywilnym nie powinien nasuwać zastrzeżeń, ponieważ chodzi tu o regulacje o charakterze cywilistycznym.

Przedstawienie podstawowych propozycji zmian w regulacji dotyczącej własności lokalu wypada zacząć od potwierdzenia, że konstrukcja odrębnej własności lokali nie ulegnie zmianie, że nadal to będzie prawo powiązane z udziałem w nieruchomości wspólnej, że będzie mogła być ona stosowana zarówno w budynkach prywatnych, jak i publicznych oraz że odrębna własność lokalu będzie mogła być ustanowiona na podstawie umowy, jednostronnego oświadczenia woli względnie orzeczenia. Jednakże przepisy regulujące ustanawianie odrębnej własności lokali wymagały korekty terminologicznej. Obecnie w ustawie o własności lokali występuje termin „umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu”. Sugeruje on, że mamy do czynienia z odrębnym typem umowy. Jednakże przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu należy rozumieć każdą umowę nazwaną, mieszaną i nienazwaną, która może wywołać skutek rzeczowy w postaci przejścia prawa własności nieruchomości, a nawet szerzej – w postaci zmian podmiotowych w zakresie prawa własności. Może nią być więc umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, dożywocia, renty, o dzieło, ugoda, umowa deweloperska w rozumieniu art. 9 u.w.l., umowa przewłaszczenia, umowa przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu i inne umowy, choćby nienazwane, zobowiązujące do przeniesienia własności⁹. Jest nią również umowa deweloperska w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377). W konsekwencji w projekcie nie posłużono się zwrotem

⁹ Zob. J. Piśuliński, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. IV, Warszawa 2007, s. 265 i 266.

„umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu”, lecz zwrotem opisowym „umowa, na podstawie której zostaje ustanowiona własność lokalu”. Nie ma jednak przeszkód dla stosowania w języku prawniczym dotychczasowego terminu, ale natura prawna tej umowy nie będzie już budziła wątpliwości, a w konsekwencji oświadczenie woli, np. o zbyciu lokalu, bez wyraźnego uprzedniego oświadczenia o jego własnościowym wyodrębnieniu będzie rozumiane jako zbycie lokalu na odrębną własność.

W obszarze problematyki ustanawiania odrębnej własności lokali powróciło zagadnienie dopuszczalności sukcesywnego wyodrębniania własności lokali, tak jak to ma miejsce obecnie na gruncie ustawy o własności lokali. Obecnie obowiązujące rozwiązanie, zezwalające na sukcesywne wyodrębnianie nieruchomości lokalowych, nieco komplikuje stosunki prawne w okresie między wyodrębnieniem własnościowym pierwszego i ostatniego lokalu. W tym czasie mamy bowiem do czynienia z dwoma rodzajami współwłaścicieli nieruchomości wspólnej oraz z dwoma rodzajami lokali. Obok właścicieli lokali wyodrębnionych, będących zarazem współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, występuje współwłaściciel „pierwotny”, któremu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, powiązany ze wszystkimi niewyodrębnionymi lokalami na dany moment. Uprawnienia obydwu rodzajów współwłaścicieli nie mogą być zatem takie same. Jednakże wydaje się, że dolegliwości związane z różnorodnością udziałów w nieruchomości wspólnej nie są na tyle ważne, żeby wykluczyć możliwość sukcesywnego wyodrębniania własności lokali, zwłaszcza że skutki prawne i pozaprawne wykluczenia takiej możliwości byłyby chyba bardziej uciążliwe.

Skoro jesteśmy przy ustanawianiu odrębnej własności lokali, to należy odnieść się do możliwości zniesienia odrębnej własności lokali. Obecnie obowiązująca ustawa nie przewiduje wyraźnie takiej możliwości, aczkolwiek według dominującego zapatrywania jest to możliwe. Dlatego w propozycjach znalazły się przepisy, które właścicielom lokali pozwalają na zniesienie odrębnej własności wszystkich lokali w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Także właściciel wszystkich lokali będzie mógł znieść ich odrębność przez oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego. Wymóg zniesienia odrębności wszystkich lokali będzie stanowił przeszkodę dla zniesienia odrębnej własności niektórych lokali, nawet jeżeli to zniesienie byłoby połączone z jednoczesnym wyodrębnieniem

nowych lokali w miejsce dotychczasowych. Zmiany własnościowe w obrębie niektórych lokali będą możliwe tylko na podstawie zbycia części nieruchomości lokalowej i przyłączenia jej do sąsiedniej nieruchomości lokalowej. Gdyby chcieć jednak stworzyć możliwość znoszenia odrębności co do niektórych lokali, to trzeba zamieścić odpowiednią regulację, obligującą do jednoczesnego ustanowienia nowych lokali w miejsce dotychczasowych. Nie można bowiem wykluczyć takiej przebudowy części budynku, że przenoszenie poszczególnych części lokali między właścicielami poszczególnych lokali po ich przebudowie nie będzie po prostu wykonalne.

W myśl proponowanych rozwiązań wspólnota mieszkaniowa ma przestać być ułomną osobą prawną, lecz swego rodzaju związkiem ogółu właścicieli. W konsekwencji to właściciele lokali będą podmiotem wspólnych praw i obowiązków, a nie wspólnota, z tym że zdolność nabywania praw przez właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową będzie ograniczona. Właściciele lokali będą mogli bowiem nabywać prawa do majątku wspólnego w takim zakresie, w jakim będzie to związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną¹⁰. Udziały związane z poszczególnymi lokalami będą przesądzać o wielkości udziału w majątku wspólnym. Nabywca lokalu będzie nabywał wraz z lokalem udział w majątku wspólnym. Jeżeli chodzi o odpowiedzialność za zobowiązania, to proponuje się przepis, zgodnie z którym za zobowiązania związane z nieruchomością wspólną lub majątkiem wspólnym, wynikające z czynności prawnej, właściciele odpowiadają z tego majątku. Jednakże, co zrozumiałe, właściciele lokali będą odpowiadać subsydiarnie swoim majątkiem (o ile egzekucja z majątku wspólnego byłaby oczywiście bezskuteczna), ale proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Za powyżej opisane zobowiązania, ale wynikające z innego źródła niż czynność prawna, właściciele lokali będą odpowiadać wprawdzie na zasadach ogólnych, ale tylko wówczas, jeżeli egzekucja z majątku wspólnego byłaby oczywiście bezskuteczna. Jednakże w celu uproszczenia dochodzenia

¹⁰ Uważam, że należałoby przesądzić o możliwości nabywania przez właścicieli lokali w danym budynku (członków danej wspólnoty mieszkaniowej) własności nieruchomości na potrzeby wspólnoty (np. parkingu, udziału w drodze dojazdowej), a z takim nabyciem należałoby połączyć możliwość ujawniania w księdze wieczystej prowadzonej dla nabywanej nieruchomości „każdoczesnych właścicieli lokali w budynku nr ...”.

praw związanych z nieruchomością wspólną oraz w celu dochodzenia wykonania zobowiązań związanych z taką nieruchomością wspólnota mieszkaniowa zachowa zdolność sądową, tj. wspólnota będzie mogła, mimo pozbawienia jej cech ułomnej osoby prawnej, pozywać i być pozywana w tych sprawach. Wydaje się, że zdolnością sądową należy objąć również sprawy dotyczące praw i obowiązków związanych z majątkiem wspólnym właścicieli lokali.

Istotnej korekty wymagają przepisy regulujące zarząd wspólnotą mieszkaniową i nieruchomością wspólną. Mimo iż zakłada się, że wspólnota mieszkaniowa przestanie być ułomną osobą prawną, przepisy regulujące zarząd nie mogą ograniczać się, jak to uczyniono w projekcie, do uregulowania zarządu nieruchomością wspólną. Reguły te winny odnosić się także do zarządu majątkiem wspólnym. W jakimś stopniu reguły zarządu nieruchomością wspólną będą odnosić się również do wspólnoty mieszkaniowej, która będzie mogła pozywać i być pozywana w sprawach dotyczących praw i obowiązków związanych z nieruchomością wspólną, a powinna – jak już wyżej wspomniano – mieć możliwość pozywania i być pozywaną w sprawach związanych z majątkiem wspólnym.

Omawianie propozycji regulacji szczegółowych można rozpocząć od propozycji zniesienia podziału wspólnot na tzw. małe i duże. Z tym podziałem, jak wiadomo, wiąże się różny reżim zarządu wspólnotą mieszkaniową i nieruchomością wspólną. Do tych pierwszych stosuje się kodeksowe przepisy o współwłasności, a do drugich przepisy ustawy o własności lokali, chyba że w drodze umowy lub uchwały zostaną zmodyfikowane reguły zarządu. Nowe przepisy o zarządzie nieruchomością wspólną mają dotyczyć każdej wspólnoty mieszkaniowej. Jednakże właściciele lokali będą mogli w drodze umowy zadecydować o stosowaniu kodeksowych przepisów o współwłasności. Będzie to mogło nastąpić już w umowie, na podstawie której będzie dochodziło do wyodrębnienia pierwszego lokalu, względnie w późniejszej umowie zawieranej przez wszystkich właścicieli. Wydaje się, że rozwiązanie to jest zbyt rygorystyczne, zwłaszcza gdyby chodziło o zmianę już wcześniej ustalonych reguł zarządu w umowie wyodrębniającej własność pierwszego lokalu, a więc z udziałem pierwotnego właściciela nieruchomości i nabywcy pierwszego lokalu. Nadto, na gruncie nowej regulacji powstanie problem, czy właściciele lokali będą mogli zmienić ustawowy reżim zarządu

w dowolny sposób, czy też tylko będą mogli postanowić o stosowaniu do zarządu nieruchomością wspólną kodeksowych przepisów o współwłasności, które, jak wiadomo, przewidują możliwość zmodyfikowania reguł zarządu w drodze umowy. Czy zatem, żeby zmodyfikować ustawowy reżim zarządu nieruchomością wspólną, trzeba będzie koniecznie poddać zarząd nieruchomością wspólną przepisom o współwłasności? W projekcie zamieszczono także przepis potwierdzający możliwość zniesienia zarządu nieruchomością wspólną oraz przepis wiążący nabywcę lokalu obowiązującymi regułami zarządu, z tym że temu ostatniemu przepisowi trzeba nadać wymiar bardziej uniwersalny, obejmując nim każdego nabywcę lokalu, a nie tylko nabywcę lokalu w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali. Drobnej korekty wymaga postanowienie uzależniające skuteczność zmian reguł zarządu nieruchomością wspólną od ich ujawnienia w księdze wieczystej.

Lektura przepisów mających stworzyć nowy ustawowy reżim zarządu nieruchomością wspólną pozwala zauważyć, że o wiele jaśniej ujęto reguły zarządu zarówno na płaszczyźnie podmiotowej, jak i przedmiotowej.

Jeżeli chodzi o płaszczyznę podmiotową, to wyraźniej rozróżniono tzw. zarząd właścicielski od zarządu powierzonego. Zasadą ma być, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez zarząd właścicielski, wybierany przez właścicieli lokali. Członkiem takiego zarządu będzie mogła być tylko osoba fizyczna, niekoniecznie spośród właścicieli lokali. Zarząd właścicieli będzie mógł się składać z jednej lub wielu osób. Będzie uprawniony do samodzielnego podejmowania czynności zwykłego zarządu. Do dokonania czynności przekraczającej ów zakres będzie niezbędna zgoda właścicieli wyrażona w formie uchwały. Nowe przepisy nie przewidują ze względów oczywistych udzielania zarządowi pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej, na którą zgodzą się właściciele lokali w drodze uchwały, jednakże do zbycia części nieruchomości wspólnej lub nabycia nieruchomości w celu powiększenia nieruchomości wspólnej będzie wymagana zgoda wszystkich właścicieli. Wydaje się, że jest to zbyt rygorystyczny wymóg, jeżeli uwzględni się fakt, iż w wielu przypadkach występują wspólnoty nawet kilkusetosobowe. Sądzę, że kwalifikowana większość wszystkich właścicieli do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę (np. 3/4) wystarczałaby dla zapewnienia ochrony specyficznej własności, jaką jest przymusowa współwłasność nieruchomości połączona z od-

rębną własnością lokali. Jednakże w przypadku braku zgody zarząd będzie mógł żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który przy rozstrzygnięciu weźmie pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Przewiduje się również możliwość potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez zarząd bez wymaganej zgody w ciągu dwóch miesięcy od jej dokonania. W związku z tym, że wspólnota mieszkaniowa ma stracić status ułomnej osoby prawnej, zarząd będzie reprezentował właścicieli lokali wobec osób trzecich, a także ogół właścicieli wobec poszczególnych właścicieli lokali. Oznacza to, że stroną umów zawieranych przez zarząd wspólnoty będą właściciele lokali tworzący oznaczoną wspólnotę mieszkaniową, nawet jeśli w umowie zostanie wymieniona jedynie nazwa wspólnoty mieszkaniowej, reprezentowanej przez zarząd. Wśród propozycji zamieszczono bardzo oryginalne rozwiązanie, że umocowanie zarządu do reprezentowania właścicieli lokali nie będzie wyłączać uprawnienia wszystkich właścicieli do dokonania czynności prawnej.

Nowe regulacje nie zamierzają wyłączać możliwości powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną osobie trzeciej, w tym także prawnej, czyli zarządcy. W takim przypadku właściciele lokali nie będą wybierać zarządu właścicielskiego. Do zarządcy będą stosowane, tak jak i obecnie, odpowiednio przepisy o zarządzaniu nieruchomością wspólną przez zarząd właścicielski. Proponuje się dodanie przepisu, którego dzisiaj brak odczuwa się bardzo, a mianowicie umowa z zarządcą będzie zawierana – wobec braku zarządu właścicielskiego – przez właścicieli mających większość udziałów w nieruchomości wspólnej albo przez pełnomocnika ustanowionego przez właścicieli lokali. Zarządca będzie mógł być odwołany, co będzie obowiązywało właścicieli do powołania zarządu właścicielskiego względnie powierzenia zarządzania kolejnemu zarządcy.

Nowe uregulowania powtarzają uregulowania dzisiejsze, na podstawie których każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, jeżeli zarząd nie został wybrany albo nie wypełnia swoich obowiązków lub narusza zasady prawidłowej gospodarki. O odwołaniu zarządcy przymusowego zadecyduje również sąd, gdy ustaną przyczyny jego powołania.

O wiele szerzej w nowych przepisach reguluje się zasady i tryb zwoływania zebrań właścicieli lokali, podejmowania uchwał oraz ich

zaskarżania. Z nowych propozycji na podkreślenie zasługuje przepis, który ma rozstrzygać o uprawnieniu każdego współwłaściciela nieruchomości lokalowej do uczestniczenia z prawem głosu na zebraniu właścicieli lokali. W moim przekonaniu w proponowanej regulacji dotyczącej zebrań właścicieli lokali można dostrzec jeszcze pewne luki. W szczególności należy zamieścić postanowienie umożliwiające właścicielowi lokalu pełnomocnictwa do reprezentowania go na zebraniu właścicieli lokali. Wydaje się, że należałoby także wprowadzić wymóg zachowania formy aktu notarialnego dla uchwał wyrażających zgodę właścicieli lokali na dokonanie czynności prawnej wymagającej również zachowania formy aktu notarialnego. W konsekwencji w takich sprawach uchwała winna być podejmowana tylko na zebraniu właścicieli lokali. Tryb obiegowy winien być w moim przekonaniu wówczas wyłączony.

V. Zrzeczenie się nieruchomości.

Jak wiadomo Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 15 marca 2005 r.¹¹ zakwestionował dopuszczalność zrzeczenia się własności nieruchomości. Trybunał uznał bowiem, że art. 179 k.c. narusza pozycję ustrojową gmin, a to z tej przyczyny, iż przepis ten czynił beneficjentem zrzeczenia się nieruchomości oznaczoną gminę bez względu na jej wolę co do nabycia własności. W konsekwencji art. 179 k.c. został uznany za sprzeczny z Konstytucją RP i utracił swoją moc z dniem 15 lipca 2006 r. Instytucja zrzeczenia się nieruchomości została zastąpiona umową przekazania, uregulowaną w art. 902¹ i 902² k.c. Na jej podstawie własność nieruchomości może być nieodpłatnie przeniesiona na rzecz gminy, w granicach której położona jest przekazywana nieruchomość, albo na rzecz Skarbu Państwa, z tym że gmina ma pierwszeństwo.

Obowiązujące regulacje, które zastąpiły zrzeczenie się nieruchomości, nie są zadawalające. Dlatego w nowym kodeksie cywilnym proponuje się nową regulację dotyczącą zrzeczenia się nieruchomości. Nowa regulacja opiera się na założeniu, że gminie nie można narzucić – wbrew jej woli – nabycia niechcianej nieruchomości, ale nie ma przeciwwskazań, żeby właścicielem takiej nieruchomości – jeżeli tylko gmina nie będzie zainteresowana jej nabyciem – stawał się Skarb Państwa. Jeżeli państwo

¹¹ Sygn. K 9/04 (OTK 2005, nr 3, poz. 24).

uważa, że nieruchomości będąca przedmiotem zrzeczenia się nie może być niczyja, to wówczas nie może sprzeciwiać się jej nabyciu wskutek jednostronnej czynności prawnej, jaką jest zrzeczenie się własności.

Zgodnie z proponowanymi przepisami zrzeczenie się nieruchomości będzie wymagało złożenia gminie, na obszarze której znajduje się nieruchomość, oświadczenia w formie aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej. Gmina nabywać będzie własność nieruchomości, której właściciel się zrzekł, jeżeli w ciągu sześciu miesięcy od otrzymania oświadczenia właściciela złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o jej zawłaszczeniu. W razie niezłożenia przez gminę oświadczenia we wskazanym terminie nieruchomość stawać się będzie własnością Skarbu Państwa z mocy prawa z chwilą upływu wymienionego, sześciomiesięcznego okresu. W razie zrzeczenia się własności nieruchomości przez państwową lub samorządową osobę prawną, własność rzeczy nabywać będzie odpowiednio Skarb Państwa lub właściwa jednostka samorządu terytorialnego. Zrzeczenie się własności nie będzie naruszało ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość. Jednakże w celu ograniczenia przypadków zrzekania się nieruchomości, stwarzających zagrożenie dla środowiska, właściciel, wyzbywając się posiadania nieruchomości, której zrzeknie się, będzie obowiązany w szczególności do zabezpieczenia jej przed dewastacją lub zanieczyszczeniem. Wśród przepisów dotyczących zrzeczenia się własności mają być również zamieszczone przepisy regulujące zrzeczenie się nieruchomości położonej na obszarze więcej niż jednej gminy.

VI. Konstytucyjność wpisu w księdze wieczystej

Chyba największe kontrowersje w obszarze prawa rzeczowego wzbudza propozycja przywrócenia zasady konstytucyjności wpisu w księdze wieczystej. Jest to zagadnienie ciągle żywe, ponieważ wiąże się z zapewnieniem bezpieczeństwa obrotu gruntami. I w zależności od wizji zapewnienia tego bezpieczeństwa konstytucyjności wpisu przypisuje się odmienne role. Trudno sobie wyobrazić bezwzględna naturę niektórych praw do gruntów bez jawności tych praw, aczkolwiek teoretycznie jest to możliwe, ale mało praktyczne. Skuteczność *erga omnes* prawa, wynikająca z nadania mu bezwzględnego charakteru, wymaga bowiem jawności tego prawa. Bez jawności prawa trudno byłoby zapew-

nić mu bezwzględna skuteczność. Jawność tego rodzaju praw gwarantują odpowiednie rejestry, jak choćby księgi wieczyste. Jawność praw nie tylko sprzyja zapewnieniu im bezwzględnego charakteru, ale również radykalnie wzmacnia bezpieczeństwo obrotu jawnymi prawami. Stąd naturalna skłonność, żeby skuteczność zmian w prawach do gruntu, zwłaszcza dokonywanych w drodze czynności prawnych, uzależnić od odpowiedniego wpisu w rejestrze, np. w księdze wieczystej. W krańcowych przypadkach wpisowi w księdze wieczystej przypisuje się aż tak daleko idące znaczenie, że sanuje on nawet braki formalne związane z podstawą wpisu, np. powodujące nieważność umowy stanowiącej podstawę wpisu¹². Ale nawet przy tak radykalnie pojmowanej zasadzie wpisu nie da się w pełni wszystkich zmian w stanie prawnym nieruchomości uzależnić od wpisu. W szczególności jest to trudne w przypadku zmian następujących z mocy prawa, np. wskutek dziedziczenia, zasiedzenia. Niektóre systemy prawne nie wiążą z wpisem w księdze wieczystej – co do zasady – skuteczności zmian w prawach do gruntu. Są one wówczas następstwem określonych zdarzeń prawnych, najczęściej czynności prawnych, a wpis ma wówczas charakter deklaratoryjny, czyli potwierdzający. Zawsze może się zdarzyć jednak, że wpis z jakiś przyczyn nie zostanie dokonany, a co więcej, że formalnie dojdzie do odmowy jego dokonania. Wówczas nasuwa się o pytanie o ryzyko prawne związane z okresem między wystąpieniem zdarzenia prawnego (np. zawarciem umowy zbycia własności nieruchomości) a odmową wpisu (czyli np. odmową ujawnienia nowego właściciela). Nie mamy bowiem wówczas pewności, czy zmiany wywołane określonymi zdarzeniami prawnymi są rzeczywiście skuteczne. Usunąć te wątpliwości, przynajmniej w znaczącym stopniu, może tylko wpis w księdze wieczystej, choćby deklaratoryjny. Wydawałoby się więc, że wybór między brakiem zasady wpisu a obowiązywaniem zasady wpisu jest oczywisty, tj. że nie powinno się czekać ani chwili na jej wdrożenie. Tymczasem sprawa nie jest tak oczywista.

Pozytywne walory zasady konstytutywności wpisu tracą swą wymowę wraz z wydłużaniem się czasu rozpatrywania przez sądy wniosków

¹² Zob. F. Z o 11, *Na marginesie projektu prawa rzeczowego. Zasada wpisu a posiadanie prawne*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1938, nr 1, s. 20 i 21.

o wpis. Innymi słowy, wraz z wydłużaniem się czasu trwania postępowań wieczystoksięgowych wzrasta skłonność tolerowania ryzyka związanego z odmową wpisu, zwłaszcza jeżeli ryzyko to jest minimalizowane przez sprawnie działający notariat. Prawdopodobieństwo odmowy wpisu jest wówczas na tyle małe, że brak zasady wpisu nie jest odbierany przez uczestników obrotu jako wada, lecz odwrotnie – jako zaleta. Oznacza to, że dobrze funkcjonujący notariat na tyle gwarantuje bezpieczeństwo obrotu własnościowego gruntami, iż przywrócenie zasady konstytutywności wpisu w księdze wieczystej w polskich realiach będzie z pewnością odbierane jako czynnik hamujący obrót własnościowy, a tym samym negatywnie oddziałujący na rozwój gospodarczy.

Nie bez znaczenia – z punktu widzenia wyboru między zasadą konstytutywności wpisu a jej brakiem – winien być także fakt społeczny, że w Polsce uczestnicy obrotu własnościowego gruntami są przyzwyczajeni do tego, iż skutki prawne wynikają bezpośrednio ze zdarzenia prawnego, czyli że są przyzwyczajeni do braku zasady konstytutywności wpisu. Natomiast uczestnicy obrotu własnościowego nastawieni na znaczące inwestycje kapitałowe na nieruchomościach i tak dodatkowo dbają o bezpieczeństwo prawne dokonywanej czynności prawnej, korzystając z innych instrumentów prawnych. Wszak należy pamiętać, że konstytutywność wpisu nie przesądza całkowicie o tytule prawnym, jeżeli wpis nie sanuje ewentualnych wad podstawy wpisu, np. umowy nabycia nieruchomości. Mimo wpisu nie można zatem wykluczyć powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tak więc konstytutywność wpisu sama w sobie nie wyklucza całkowicie ryzyka prawnego związanego z obrotem nieruchomościami. W związku z tym muszą występować także inne sposoby zapewnienia bezpieczeństwa obrotu gruntami.

Obecnie w Polsce obowiązuje zasada deklaratoryjności wpisu w księdze wieczystej. Uzależnienie skuteczności zdarzenia prawnego od jego ujawnienia w księdze wieczystej występuje tylko w przypadkach przewidzianych w przepisach. Jednakże obecny stan prawny w tej mierze pozostawia wiele do życzenia. Obowiązujące wyjątki od zasady deklaratoryjności wpisu są, w moim przekonaniu, przypadkowe. Taki stan nie może istnieć. Zagadnienie konstytutywności wpisu w polskim prawie wymaga zatem weryfikacji i uporządkowania.

Przyjęcie zasady deklaratoryjnego wpisu w księdze wieczystej ma znaczenie nie tylko z punktu widzenia techniki legislacyjnej, ale także znajduje ona odzwierciedlenie na płaszczyźnie materialnoprawnej. Dotyczy ona bowiem m.in. najistotniejszego segmentu obrotu gruntami, jakim jest obrót własnościowy. W Polsce zmiana właściciela, w tym także będąca następstwem przeniesienia własności nieruchomości, nie zależy od wpisu w księdze wieczystej. Od zasady deklaratoryjności wpisu przewidziane są jednak liczne wyjątki. I tak ustanowienie użytkownika wieczystego, a także jego przenoszenie (obróć wtórny) zależy od wpisu w księdze wieczystej. Powstanie nieruchomości lokalowej wymaga wpisu w księdze wieczystej, a ściślej założenia dla lokalu nowej księgi wieczystej, w której dokonuje się wpisów dotyczących nieruchomości lokalowej. Jednakże obrót własnościowy tego rodzaju nieruchomościami nie jest już objęty zasadą konstytutywności. Spośród ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości tylko powstanie hipoteki zależy od jej ujawnienia w księdze wieczystej. Obecnie w polskim prawie nie występuje hipoteka ustawowa. Użytkowanie (nie wieczyste) i służebności powstają z chwilą wystąpienia odpowiedniego zdarzenia prawnego, najczęściej z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu użytkownika czy służebności. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obecnie – co do zasady – w ogóle nie może powstać. Jeżeli jednak ograniczone prawo rzeczowe zostanie ujawnione w księdze wieczystej, jego przeniesienie zależy od wpisu w księdze wieczystej (art. 245¹ k.c.). Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej również wymaga wpisu w księdze wieczystej (art. 248 § 1 k.c.). Od wpisu zależy także zmiana pierwszeństwa ograniczonych praw, jeżeli choćby jedno z nich jest już ujawnione w księdze wieczystej (art. 250 § 2 k.c.). Taka zależność zachodzi również w przypadku wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego, ale tylko wskutek zrzeczenia się (art. 246 § 2 k.c.). Żaden z przepisów nie wypowiedzi się w sprawie wygaśnięcia użytkownika wieczystego czy też odrębnej własności lokalu. Z drugiej strony prawo ujawnione może wygasnąć wskutek faktów, np. wskutek spłaty zabezpieczonej wierzytelności. Istnienie w takim przypadku wpisu hipoteki wcale nie oznacza, że hipoteka ciągle istnieje.

Należy pamiętać, że wpis w Polsce jest jednak obowiązkowy, tyle że co do zasady ma on charakter deklaratoryjny i służy zapewnieniu zgod-

ności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Nie ma jednak w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej u.k.w.h.) generalnego uregulowania w sprawie ujawniania w księgach wieczystych wszelkich zdarzeń prawnych rzutujących na stan prawny nieruchomości. Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Taki obowiązek przewidziano także w art. 24¹ ust. 3 u.k.w.h. w przypadku przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu, ujawnionego w księdze wieczystej, w odrębną nieruchomość lokalową. Nie ma w tej ustawie żadnego przepisu w sprawie ujawniania użytkowania wieczystego czy ograniczonych praw rzeczowych. O ile w przypadkach, w których występuje konstytutywność wpisu, jest to zrozumiałe, ponieważ złożenie lub niezłożenie wniosku o wpis można wiązać z autonomią woli, skierowaną na powstanie, zmianę lub ustanie oznaczonego prawa rzeczowego, o tyle brak takiego obowiązku w odniesieniu do zmian dotyczących praw rzeczowych niezależnych od wpisu jest niezrozumiały. Zagadnienie deklaratoryjności wpisu zostało uregulowane w sposób generalny w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz.U. z 2008 r., nr 189, poz. 1158 ze zm.). Art. 94 § 4 tej ustawy na straży zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym postawił bowiem notariusza. Został on bowiem zobowiązany tym przepisem do zamieszczania w akcie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta. W konsekwencji notariusz został także zobowiązany do przesyłania z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypisu aktu notarialnego, zawierającego wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

Przyjęcie konstytutywności wpisu od razu prowokuje do pytania, czy przewidziany w art. 94 § 4 ustawy – Prawo o notariacie obowiązek zamieszczania w akcie notarialnym wniosków wieczystoksięgowych

i przekazywania go do właściwego sądu jest do pogodzenia z zasadą konstytucyjności. Strony czynności prawnej mogą bowiem postanowić, że odroczą w czasie moment wystąpienia skutku rzeczowego przez późniejsze złożenie wniosku do sądu, a być może nawet dlatego, że nie wykluczają odstąpienia od zamiaru wywołania określonych skutków rzeczowych. Z pewnością można ów obowiązek powiązać z zasadą konstytucyjności. Wówczas trzeba byłoby przyjąć, że wymóg konstytucyjności wpisu nie ma nic wspólnego z autonomią woli stron dokonanej czynności, że ich autonomia woli wyczerpała się z chwilą dokonania czynności, że co najwyżej, korzystając z tej autonomii, mogą dokonać kolejnej czynności prawnej zmieniającej lub rozwiązującej dokonaną czynność prawną jeszcze nieujawnioną w księdze wieczystej, a w konsekwencji, że nie mogą takiego skutku osiągnąć przez niezłożenie wniosku o wpis.

Wybór między powrotem do zasady konstytucyjności wpisu a pozostaniem przy zasadzie deklaratoryjności wpisu nie jest łatwy. Trzeba brać przy tym pod uwagę nie tylko sam walor konstytucyjności wpisu, ale także inne elementy systemu zwiększania bezpieczeństwa obrotu własnościowego gruntami, zwłaszcza udział notariusza oraz obowiązek zamieszczania w sporządzanych przez niego aktach notarialnych wniosków wieczystoksięgowych i obowiązek ich przekazywania do właściwego sądu. Jedno jest jednak pewne: **przyjęcie zasady konstytucyjności wpisu nie zniesie potrzeby istnienia instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, natomiast istnienie tej instytucji umożliwi przyjęcie zasady deklaratoryjności wpisu w pełnym zakresie, nawet – teoretycznie – w odniesieniu do hipotek, a tym samym całkowite wyłączenie zasady konstytucyjności wpisu.** Gdy idzie np. o hipotekę, to wierzyciel decydowałby przy deklaratoryjnym wpisie hipoteki, czy z wykonaniem swojego świadczenia na rzecz przyszłego dłużnika czekać aż do chwili wpisu ustanowionej hipoteki, czy też wystarczy mu fakt ustanowienia hipoteki, która zostanie wpisana w księdze wieczystej po jej ustanowieniu, czyli po złożeniu oświadczenia woli o ustanowieniu.

VII. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

Jak wynika z uwag dotyczących konstytutywności wpisów w księgach wieczystych, bezpieczeństwo obrotu własnościowego nieruchomości zależy przede wszystkim od instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Trudno zatem byłoby sobie wyobrazić nowe regulacje dotyczące nieruchomości bez tej instytucji. Co więcej, nowy kodeks cywilny ma zawierać regulacje dotyczące rejestrów, których celem jest wzmocnienie bezpieczeństwa obrotu oznaczonymi dobrami. Część tych przepisów będzie miała charakter ogólny w tym znaczeniu, że będzie dotyczyć każdego rejestru, w tym także ksiąg wieczystych. Jednakże będą konieczne przepisy szczególne odnoszące się do poszczególnych rodzajów rejestrów. Wśród przepisów szczególnych, dotyczących ksiąg wieczystych, zamieszczone zostaną przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Nowa regulacja dotycząca omawianej rękojmi odbiega od obecnego jej kształtu w trzech punktach. Po pierwsze, rękojmia ma działać także w przypadku nabycia na podstawie czynności nieodpłatnej, co w moim przekonaniu może nasuwać zasadnicze wątpliwości. Po drugie, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych będzie skuteczna także wobec dożywocia, a to z tej przyczyny, że dożywocie przestało być jedną z podstawowych instytucji zabezpieczających na starość. Również służebności ustanowione na podstawie decyzji administracyjnej zostały wyłączone z katalogu praw, wobec których nie będzie działać rękojmia. Po trzecie, nowe przepisy chcą wyraźnie przesądzić, że rękojmię wiary publicznej wyłącza wzmianka o wniosku, ale tylko w zakresie objętym jego treścią.

VIII. Podsumowanie

Przedstawione powyżej propozycje nowych uregulowań, które mają być objęte nowym kodeksem cywilnym, z pewnością nie zasługują na miano „rewolucyjnych” i to dobrze. Ich celem jest przede wszystkim uporządkowanie dotychczasowych regulacji kodeksowych i usunięcie słabości, jakie rozpoznano w doktrynie i judykaturze. Niemniej w tym dążeniu trzeba być bardzo ostrożnym i wielokrotnie przyglądać się propozycjom nowych uregulowań. Doświadczenie uczy, że na pierwszy rzut oka zgrabnie ujęta regulacja potrafi stać się często podstawą niemałych trudności interpretacyjnych. Dlatego każda dyskusja poprzedzająca

wdrożenie nowych przepisów w życie jest powielekroć wartościowsza niż dyskusja dotycząca już obowiązujących rozwiązań.

Abstract

The Polish Civil Code is undergoing a major revision. The revision team makes up the Civil Law Codification Commission at the Ministry of Justice. The process covers all the books of the Civil Code, including Book II "Ownership and Other Property Rights." On 29 September 2012, the Association of Notaries of the Republic of Poland convened in Warsaw for a scientific conference addressing the commission's effort concerning the provisions on property rights.

This paper is intended to outline the basic changes in the following areas: a) the structure of the agreement transferring ownership, b) a proposal for a constitutive entry into the land and mortgage register, c) changes in relation to the principle of public credibility of land and mortgage registers, d) the restoration of the possibility of renunciation of property, e) new arrangements for the agreements of management of shared property and of the use of shared property, f) new regulations on the abolition of co-ownership, g) the establishment of separate ownership of real property, in particular the elimination of gradual separation of property and changes in the management of shared property by a condominium.

Dr hab. Zygmunt Truskiewicz – adiunkt na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego; notariusz w Krakowie.

