

Agnieszka Maziarz

Kilka uwag dotyczących wpisów i wykreśleń praw i roszczeń osobistych z działu III księgi wieczystej

Możliwość ujawnienia w dziale III księgi wieczystej praw i roszczeń osobistych przewiduje przepis art. 16 ust. 2 u.k.w.h. Przepis ten nie wylicza enumeratywnie tych praw, stąd też ich katalog nie jest zamknięty. Ujawnieniu w dziale III podlegają następujące prawa: najmu (art. 659-679 k.c.), dzierżawy (art. 693-709 k.c.), odkupu (art. 593-595 k.c.), pierwokupu (art. 596-602 k.c.), dożywocia (art. 908-916 k.c.). Podlegają także ujawnieniu następujące roszczenia: roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego wynikającego z zapisu (art. 970 k.c.), z zawartej w formie aktu notarialnego umowy darowizny (art. 888 k.c.), umowy o zniesienie współwłasności (art. 210 k.c.) oraz o dział spadku (art. 1037 k.c.), a także z takich zdarzeń, jak przekroczenie granic sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.), zabudowa cudzego gruntu (art. 231 k.c.) i bezpodstawne wzbogacenie (art. 405 k.c.)¹.

Prawa i roszczenia osobiste mogą być ujawnione tylko wtedy, gdy przepis ustawy to przewiduje. Przez ujawnienie w księdze wieczystej wpisu praw i roszczeń osobistych zostaje im nadana skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej

¹ Tak E. Bałań-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011.

w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 ustawy). Wpis w księdze wieczystej przekształca te roszczenia przeciwko oznaczonej osobie w roszczenia przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości².

Umowa najmu (art. 659-679k.c.) i dzierżawy (art. 693-709 k.c.) nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Stąd też przy wpisie do księgi wieczystej znajduje zastosowanie przepis art. 31 u.k.w.h. Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Przedmiotem badania sądu wieczystoksięgowego jest badanie dokumentu stanowiącego podstawę wpisu pod względem formalnym oraz materialnoprawnym. Przede wszystkim dokument spełniający warunki formalne, aby mógł stanowić podstawę wpisu, powinien zawierać pełny zakres informacji niezbędnych do stwierdzenia, że powstało prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej. Chodzi tu zatem o dokument zawierający treść stosownej w świetle kodeksu cywilnego czynności prawnej³. Oznacza to, że ten, kto nabywa nieruchomość objętą księgą wieczystą (własność lub użytkowanie wieczyste), czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego roszczenia, które jest skuteczne względem niego. Ujawnienie praw najmu i dzierżawy wywoła ten skutek, że każdorazowy właściciel nieruchomości będzie wstępował w stosunek obligacyjny dotychczasowego właściciela nieruchomości.

W umowie najmu lub dzierżawy istnieje możliwość zastrzeżenia warunku rozwiązującego albo zawieszającego. Taka umowa, oczywiście, pozostaje umową najmu (dzierżawy), dlatego nie ma żadnych powodów, aby wynikające z niej prawo nie mogło być wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.³

Powstaje jednak pytanie, co dzieje się z umową najmu (dzierżawy), która nie została ujawniona w księdze wieczystej, a nastąpiło zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Oznacza to, że w księdze wieczystej jest ujawniony jako właściciel bądź użytkownik wieczysty nowy podmiot, natomiast umowa najmu została zawarta pomiędzy poprzednim

² Tamże.

³ Postanowienie SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 233/08 (LEX nr 511001).

właścicielem i wynajmującym. Przepis art. 678 § 1 k.c. w stosunku do najmu i odpowiednio do dzierżawy (art. 694 k.c.) wprowadza zasadę, że nabywca nieruchomości wstępuje w stosunek najmu (dzierżawy) w miejsce zbywcy. Zgodnie z art. 678 § 1 k.c., który ma odpowiednie zastosowanie także do umowy dzierżawy (art. 694 k.c.), w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia⁴. Z chwilą zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje z mocy samego prawa w miejsce zbywcy. Uregulowanie art. 678 § 1 zdanie 1 k.c. oznacza, że przekształcenie podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, za wyjątkiem wyraźnie wyłączonych ustawą⁵. W stosunkach wieczystoksięgowych oznacza to, że złożenie wniosku o ujawnienie prawa najmu (dzierżawy) w księdze wieczystej po wpisie nowego właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) jest jak najbardziej możliwe, pomimo że podmiot ujawniony w księdze wieczystej nie był stroną czynności cywilnoprawnej. Konsekwencje wynikające z art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c. są zachowane także wówczas, gdy dochodzi do sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości, zgodnie bowiem z art. 1002 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej⁶.

Wykreślenie prawa najmu (dzierżawy) z księgi wieczystej następuje na podstawie dokumentu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego oświadczenie osoby uprawnionej o wyrażeniu zgody na wykreślenie tego prawa. W razie braku zgody na wykreślenie podstawą wykreślenia będzie wyrok zastępujący oświadczenie woli (art. 64 k.c.). Artykuł 64 k.c. ustanawia zasadę, że prawomocne

⁴ Tak NSA (do 2003.12.31) w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 2001 r., III SA 1601/00.

⁵ Wyrok SA w Katowicach z dnia 6 marca 1992 r., I A Cr 77/92 (OSA 1993, nr 2, poz. 11).

⁶ Z uzasadnienia uchwały SN z dnia 16 września 2010 r., III CZP 50/10 (OSNC 2011, nr 4, poz. 39, Biuletyn SN 2010, nr 9, poz. 6, LEX nr 599799).

orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Zastąpienie oświadczenia jest prawnym skutkiem prawomocnego stwierdzenia obowiązku jego złożenia⁷. Przyczyną wykreślenia prawa najmu (dzierżawy) jest wygaśnięcie tego prawa. Ustalenia, że prawo wygasło, może dokonać sąd w trybie art. 189 k.p.c. Prawomocne orzeczenie sądu ustalające nieistnienie stosunku prawnego stanowi podstawę wykreślenia z księgi wieczystej prawa najmu (dzierżawy).

W postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że w umowie najmu lub dzierżawy istnieje możliwość zastrzeżenia warunku rozwiązującego albo zawieszającego. Taka umowa, oczywiście, pozostaje umową najmu (dzierżawy), dlatego nie ma żadnych powodów, aby wynikające z niej prawo nie mogło być wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.⁸ Zdaniem Sądu Najwyższego nie jest przekonywający argument, że prawa warunkowe mogą być ujawnione w księdze wieczystej tylko wtedy, gdy ustawa to wyraźnie przewiduje, jak w wypadku roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego (art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.)⁹. Jednak w postanowieniu z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 94/10, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że uwzględnienie wniosku o wpis w księdze wieczystej prawa dzierżawy wymaga jednoznacznego ustalenia, że powstało takie właśnie prawo, które objęte było żądaniem wniosku o wpis¹⁰. Wnioskodawca powinien wykazać, że w chwili rozpoznania wniosku spełnił się warunek zawieszający, powstał więc stosunek prawny dzierżawy, a zatem istnieje w chwili rozpoznawania wniosku prawo dzierżawy objęte żądaniem wpisu. Warto jednak zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 556/09, w którym stwierdził, że warunkowe prawo dzierżawy może być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. Nie jest przekonywający argument, że prawa warunkowe mogą być ujawnione w księdze

⁷ Tak SN w wyroku z dnia 20 listopada 2009 r., III CSK 56/09 (LEX 688687).

⁸ III CSK 233/08.

⁹ Z uzasadnienia postanowienia SN z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 94/10.

¹⁰ Postanowienie SN z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 94/10 (LEX nr 885029)

wieczystej tylko wtedy, gdy ustawa to wyraźnie przewiduje, jak w wypadku roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego (art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.). Argument ten wynika z wykładni *a contrario*, która może mieć znaczenie tylko wtedy, gdy za jej przyjęciem przemawiają argumenty wynikające z wykładni celowościowej (funkcjonalnej). Księga wieczysta powinna w pełni ujawniać aktualny stan prawny nieruchomości, a więc również obciążające ją warunkowe prawo dzierżawy. Prawidłowe określenie we wniosku żądania (warunkowe prawo dzierżawy) powoduje, że sąd wieczystoksięgowy zgodnie z żądaniem wniosku może dokonać przedmiotowego wpisu. Tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2009 r., III CSK 233/08¹¹, stwierdził, że w umowie najmu lub dzierżawy istnieje możliwość zastrzeżenia warunku rozwiązującego albo zawieszającego. Taka umowa, oczywiście, pozostaje umową najmu (dzierżawy), dlatego nie ma żadnych powodów, aby wynikające z niej prawo nie mogło być wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.

Prawo dzierżawy nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym może być wpisane w dziale III księgi wieczystej, jeżeli do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości lub jej części doszło po spełnieniu przesłanek określonych w art. 936 k.p.c. zd. trzecie w związku z art. 935 § 3 k.p.c.¹²

Przepis art. 930 § 3 k.p.c. wprowadza wyraźną zasadę, że obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne.

Przepis art. 16 ust. 2 u.k.w.h. pozwala na ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych.

Roszczenie o przeniesienie własności może wynikać z następujących zdarzeń prawnych:

1) umowy przedwstępnej, która nie musi być zawarta formie aktu notarialnego, wystarcza forma pisemna. Jest jednak dyskusyjne, czy jest

¹¹ LEX nr 511001.

¹² Uchwała SN z dnia 16 września 2010 r., III CZP 50/10 (OSNC 2011, nr 4, poz. 39, Biuletyn SN 2010, nr 9, poz. 6, LEX nr 599799).

to roszczenie o przeniesienie własności, czy też roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. W świetle tych rozważań roszczenie o przeniesienie własności wynika z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Do wpisu do księgi wieczystej konieczna jest forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 31 u.k.w.h.). Wpis roszczenia do księgi wieczystej powoduje przekształcenie z *actio in personam* w *actio in rem scripta*, czyli urzeczowienie tego prawa. Jeżeli właściciel nieruchomości rozporządzi swym prawem wbrew wpisowi roszczenia, to uprawnionemu z tytułu roszczenia przysługuje ono w stosunku do nabywcy nieruchomości, a do zbywcy przysługuje roszczenie o odszkodowanie. Notarialna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (art. 390 § 2 k.c.) oraz roszczenie o przeniesienie własności wynikające z tej umowy. Roszczenie o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, lecz roszczeniem istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości. Podlega ono ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. pierwsze u.k.w.h.¹³

2) umowy darowizny, darczyńca posiada w stosunku do obdarowanego roszczenie o charakterze obligacyjnym (*actio in personam*). Ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności powoduje urzeczowienie tego prawa, a zatem może być ono dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (*actio in rem scripta*), uzyskuje ono skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. W razie zbycia przez obdarowanego nieruchomości, co do której darczyńca odwołał darowiznę, nie ma zastosowania w stosunku do nabywcy art. 5 u.k.w.h. Zbycie zostało dokonane przez osobę uprawnioną.

Brak ujawnienia roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w księdze wieczystej, przed złożeniem wniosku o jego ujawnienie, nie powoduje niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym w rozumieniu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, bowiem roszczenie to obciąża jedynie osobę zobowiązaną do jego spełnienia, a nie nieruchomość¹⁴.

¹³ Tak SN w wyroku z dnia 13 lipca 2005 r., I CK28/05 (LEX nr 356092).

¹⁴ Tak SN w postanowieniu z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 24/10 (LEX nr 604229).

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości rodzi roszczenie do zawarcia umowy sprzedaży, a nie umowy przeniesienia własności¹⁵. W treści art. 16 ust. 2 u.k.w.h. wymieniono roszczenie o przeniesienie własności. Stąd też powstaje pytanie, czy roszczenie wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży podlega ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej. W literaturze panuje zgodny pogląd, że roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży podlega ujawnieniu na podstawie art. 16 ust. 2 u.k.w.h., stosując tę część przepisu, która dotyczy roszczeń przyszłych i warunkowych¹⁶. Roszczenie z umowy przedwstępnej ma charakter majątkowy. Podstawą wpisu roszczenia jest umowa zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wykreślenie roszczenia następuje na podstawie umowy rozwiązującej umowę przedwstępną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Do wykreślenia roszczenia wystarczy oświadczenie przyszłego nabywcy wyrażające zgodę na wykreślenie roszczenia. Dokument taki nie oznacza rezygnacji z roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a jedynie wyraża zgodę na wykreślenie stosownego wpisu. Najczęściej jednak w praktyce podstawą wykreślenia roszczenia jest umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w wykonaniu roszczenia z umowy przedwstępnej. Upływ terminu przedawnienia i powołanie się na umowę przedwstępną nie może stanowić podstawy wykreślenia roszczenia w umowy przedwstępnej. Jeśli nastąpił upływ terminu, wykreślenie roszczenia może nastąpić na podstawie wyroku oddalającego pozew o zawarcie umowy przyrzeczonej bądź na podstawie wyroku o uzgodnienie treści księgi wieczystej (art. 10 u.k.w.h.).

Roszczenie o przeniesienie własności wynika z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Podstawą wpisu roszczenia jest umowa zobowiązująca zawarta w formie aktu notarialnego. Wykreślenie roszczenia następuje na podstawie umowy w formie aktu notarialnego o odstąpieniu od umowy zobowiązującej, umowy przenoszącej własność nieruchomości zgodnie z treścią wpisu roszczenia lub na podstawie wyroku

¹⁵ Tak. A. Oleśko, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996, s. 176.

¹⁶ Tamże, s. 176.

oddalającego pozew o zawarcie umowy przenoszącej własność, lub na podstawie wyroku o uzgodnienie treści księgi wieczystej art. 10 u.k.w.h.

Wpis roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży oraz roszczenia o przeniesienie własności nie stoi na przeszkodzie zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Z chwilą ujawnienia w księdze wieczystej roszczenie staje się skuteczne względem praw nabytych. Roszczenie o przeniesienie własności kieruje się względem nowego nabywcy. Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wynikające z umowy przedwstępnej nie jest skierowane przeciwko nabywcy nieruchomości. Takie roszczenie nie uzyskuje skuteczności względem prawa nabytego po jego ujawnieniu, gdyż nie jest wymienione jako roszczenie podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej. Dopiero roszczenie wynikające z umowy sprzedaży jako roszczenie przyszłe może być skuteczne względem nabywcy¹⁷.

Odnosnie do prawa pierwokupu podstawą wpisu w dziale III księgi wieczystej jest powołany wyżej art. 16 u.k.w.h. Wpis pierwokupu może dotyczyć zarówno całej nieruchomości, jak i udziału we współwłasności czy prawa użytkowania wieczystego lub udziału w tym prawie¹⁸. Przepis art. 16 ust 1 u.k.w.h. dotyczy jedynie umownego prawa pierwokupu¹⁹.

Umowne prawo pierwokupu jest ustanawiane w umowie, najczęściej jednak jest ustanawiane przy innej czynności, np. umowie sprzedaży, zamiany, dzierżawy, najmu, użyczenia, w umowie spółki lub w innej umowie. Prawo pierwokupu może wynikać z jednostronnej czynności prawnej, np. z testamentu. Dla wpisu w księdze wieczystej istotne jest ustalenie, jaką formę powinna spełniać umowa pierwokupu. Jeśli pierwokup jest zastrzeżony przy innej umowie, dla której jest wymagana forma aktu notarialnego, siłą rzeczy umowa ta ma także formę aktu notarialnego. W doktrynie istnieją rozbieżności co do formy, w jakiej ma być ustanowione prawo pierwokupu – czy w formie aktu notarialnego, czy na podstawie dokumentu (oświadczenia) z podpisem notarialnie poświadczonym²⁰. Ostatnio jednak w orzec-

¹⁷ Tak A. Oleszko, *Księgi wieczyste...*, s. 180.

¹⁸ P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2008.

¹⁹ Tak J. Górecki, *Wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej i jego wpływ na ochronę tego prawa*, Rejent 1999, nr 9, s. 98 i nast.

²⁰ Na ten problem zwrócił uwagę P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych...*

nictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, że zastrzeżenie prawa pierwokupu nieruchomości nie wymaga formy aktu notarialnego²¹. Jeśli prawo to ma zostać ujawnione w księdze wieczystej, to podstawą wpisu będzie dokument w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Nie jest dopuszczalne umowne rozszerzenie prawa pierwokupu nieruchomości na wypadek, gdyby nabywca darował ją osobie trzeciej²². Nie we wszystkich umowach jest dopuszczalne zastrzeżenie prawa pierwokupu, np. w umowie o realizację roszczenia z art. 231 k.c.²³

Prawo pierwokupu jest prawem, a nie roszczeniem, stąd może ono być realizowane wyłącznie wtedy, gdy zobowiązany postanowił rzecz sprzedać²⁴. Warto przytoczyć stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem niewykonania przez Skarb Państwa prawa pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 32, poz. 159 ze zm.) nie ma charakteru umowy przedwstępnej²⁵. Nie jest dopuszczalne zastrzeżenie prawa pierwokupu w umowach, które nie mogą być zawarte pod warunkiem, tak jak to ma miejsce w umowach przenoszących własność nieruchomości czy obejmujących skutek rzeczy²⁶. Jest możliwe zastrzeżenie prawa odstąpienia w umowie zawartej pod warunkiem ze względu na pierwokup, wtedy gdy odstąpienie to nie jest związane z wykonaniem prawa pierwokupu. Biorąc pod uwagę treść art. 600 § 1 zd. drugie k.c., postanowienia umowy z osobą trzecią mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu są względem uprawnionego nieskuteczne²⁷.

Nieruchomość, co do której zastrzeżono prawo pierwokupu, może zostać sprzedana osobie trzeciej pod warunkiem, że uprawniony do

²¹ Wyrok SN z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 784/00 (OSNC 2003, nr 1, poz. 14, Biuletyn SN 2002, nr 9, poz. 12, Mon. Prawn. 2002, nr 23, poz. 1086, OSP 2003, nr 1, poz. 4) z aprobowaną glosą J. Góreckiego (OSP 2003, nr 1, poz. 4).

²² Uchwała SN z dnia 16 lutego 1996 r., III CZP 10/96 (OSNC 1996, nr 4, poz. 59).

²³ Tak SN w wyroku z dnia 14 lutego 2003 r., IV CKN 427/2002 (Rzeczpospolita 2003, nr 54, s. C1).

²⁴ Tak SN w postanowieniu z dnia 11 października 1974 r., III CRN 235/74.

²⁵ OSNC 1969, nr 1, poz. 5.

²⁶ Tak SN w wyroku z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 191/04 (LEX nr 194121).

²⁷ SN w wyroku z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 191/04 (LEX nr 194121).

pierwokupu nie wykona swego prawa (art. 597 § 1 k.c.). Nie jest zatem możliwe zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży z osobą trzecią i zastrzeżenie na podstawie art. 395 k.c. odstąpienia od umowy na wypadek, gdyby uprawniony zechciał skorzystać z prawa pierwokupu. Umowa warunkowa może także zawierać zastrzeżenie terminu. Wówczas oświadczenie uprawnionego o wykonaniu prawa pierwokupu nie wywołuje skutku rzeczowego (art. 600 § 1 zdanie drugie k.c.), po spełnieniu warunku lub nadejściu terminu konieczne jest zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że nie jest wykluczone powództwo w trybie art. 189 k.p.c. o ustalenie, że warunkowa umowa sprzedaży przeniosła to prawo w sytuacji, gdy wykonane przez gminę prawo pierwokupu w rzeczywistości nie istniało²⁸.

Nie jest możliwe ujawnienie w księdze wieczystej ustawowego prawa pierwokupu. Jeśli jednak co do nieruchomości przysługuje ustawowe prawo pierwokupu, to powinna zostać sporządzona umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, że uprawniony podmiot nie skorzysta w określonym czasie z prawa pierwokupu. Umowa taka powinna mieć formę aktu notarialnego, a wynikające z niej roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości podlega wpisowi do księgi wieczystej. Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie ogranicza właściciela w prawie rozporządzania nieruchomością, natomiast ogranicza skuteczność rozporządzeń, które mogłyby udaremnić realizację ujawnionego prawa.

Przewidziane w przepisie art. 109 ust. 1 u.g.n. prawo pierwokupu przysługuje gminie i dotyczy tylko sprzedaży (nieruchomości lub wieczystego użytkowania). Prawo pierwokupu przysługuje gminie w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego (art. 109 ust. 1 pkt 1 u.g.n.). Nie dotyczy nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz nabycia w drodze uwłaszczenia²⁹. Prawo pierwokupu

²⁸ Wyrok z dnia 7 listopada 2002 r., II CKN 1393/00 (LEX 75284).

²⁹ Prawo pierwokupu przewidziane w art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz.U. z 1991 r., nr 30, poz. 127 ze zm.) nie przysługiwało w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego,

z art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. dotyczy tylko nieruchomości niezabudowanej. Zabudowanie nieruchomości wyklucza prawo pierwokupu. Nie ma znaczenia, czy nieruchomość została zabudowana budynkiem w stanie surowym zamkniętym³⁰.

Wniosek o wpis prawa pierwokupu nieruchomości ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego przy jego ustanawianiu dotknięty jest nieusuwalną przeszkodą w rozumieniu art. 48 ust. 1 u.k.w.h.³¹ Wpis prawa pierwokupu do księgi wieczystej daje możliwość jego wykonania względem każdej osoby, która stanie się właścicielem nieruchomości, a następnie zawrze z inną osobą umowę sprzedaży. Wpis nie umożliwia zatem wykonania prawa pierwokupu względem nabywcy nieruchomości jedynie ze względu na to, że nabył ją od zobowiązanego z tytułu tego prawa. Prawo pierwokupu jest wprawdzie skuteczne względem następców prawnych zobowiązanego, ale tylko tych, którzy swoje następstwo wywodzą z czynności prawnej. Dlatego też to prawo nie będzie skuteczne względem osoby nabywającej własność nieruchomości w wyniku np. zasiedzenia, nacjonalizacji, uwłaszczenia czy wywłaszczenia.

Sąd Najwyższy stwierdził, że w przypadku zawarcia umowy zamiany, której przedmiotem jest ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do tego lokalu nie przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 17² ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.)³².

uzyskanego na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 79, poz. 464 ze zm.). Tak SN w uchwale z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98 (OSNC 1999, nr 4, poz. 67, Biuletyn SN 1998, nr 11, poz. 8, Wokanda 1999, nr 1, poz. 1, Mon. Prawn. 1999, nr 1, poz. 8, Prok. i Pr. – wkł. 1999, nr 2, s. 26, Mon. Prawn. 1999, nr 4, poz. 33, Wspólnota 1999, nr 29, s. 26).

³⁰ Wyrok SN z dnia 10 października 2000 r., V CKN 96/00 (OSNC 2001, nr 2, poz. 34, Wokanda 2000, nr 12, poz. 6, Wspólnota 2001, nr 1, s. 52, Mon. Prawn. 2001, nr 4, poz. 214, Pr. Gosp. 2001, nr 5, s. 17).

³¹ Postanowienie z dnia 18 lutego 1997 r., I CKU 89/96 (LEX nr 30431, Prok. i Pr. – wkł. 1997, nr 9, s. 33).

³² Uchwała SN z dnia 19 marca 2010 r., III CZP 5/10 (OSNC 2010, nr 9, poz. 119, Biuletyn SN 2010, nr 3, poz. 11).

W przypadku ustawowego prawa pierwokupu nie podlega ono wpisowi do księgi wieczystej.

Ustawowe prawo pierwokupu wynika bezpośrednio z przepisu ustawy, a to:

- art. 109 u.g.n.
- art. 166 § 1 k.c. wprowadzający prawo pierwokupu właściciela nieruchomości rolnej,
- art. 3 ust. 1 u.k.u.r. wprowadzający prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej,
- art. 3 ust. 4 u.k.u.r. wprowadzający prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych,
- art. 59 ust. 1 u.s.w. wprowadzający prawo pierwokupu Skarbu Państwa w przypadku zbycia przez województwo lub wojewódzką osobę prawną przedmiotów mających szczególną wartość naukową, historyczną, kulturalną lub przyrodniczą,
- art. 8 ust. 2 zd. drugie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych przyznające zarządzającemu strefą prawo pierwokupu nieruchomości położonych w obrębie specjalnej strefy ekonomicznej, co dotyczy zarówno własności, jak i prawa użytkowania wieczystego.
- art. 38 ust. 4 i 5 ustawy o lasach,
- art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. nr 28, poz. 169 ze zm.),
- art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz.U. nr 99, poz. 486 ze zm.)³³.

W tych przypadkach konieczne jest zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności pod warunkiem, że uprawniony podmiot nie skorzysta z prawa pierwokupu. Na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności można dokonać wpisu do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności.

Umowę zobowiązującą do przeniesienia własności należy zawrzeć w tych wszystkich przypadkach, w których jest przewidziany pierwokup. Brak oświadczenia w określonym terminie, że uprawniony podmiot

³³ Przykłady przytoczone za E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa 2011.

korzysta z prawa pierwokupu, otwiera drogę do zawarcia umowy realnej przeniesienia własności. Na użytek niniejszego opracowania zaznaczę kilka uwag w zakresie stosowania pierwokupu w praktyce.

Zgodnie z przepisem art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. gminie przysługuje prawo pierwokupu w razie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę. Przedmiotem sprzedaży musi być niezabudowana nieruchomość gruntowa, tj. zgodnie z art. 4 pkt 1 u.g.n. grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności. Może to być jedna działka lub kilka działek, nawet posadowionych w pewnej odległości. Działki objęte jedną księgą wieczystą w zasadzie stanowią jedną nieruchomość, jednak jeżeli nie pozostają ze sobą w związku funkcjonalnym, mogą stanowić odrębne nieruchomości³⁴. Przez zabudowaną nieruchomość rozumie się wzniesienie budynku i budowli zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu. Warto zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 22 marca 2006 r., I ACa 1672/04, który stwierdził, że o tym, czy nieruchomość jest zabudowana, czy niezabudowana (dla ustalenia istnienia prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n.), decyduje chwila zawarcia umowy sprzedaży.

Zgodnie z przepisem art. 109 ust. 1 pkt 3 u.g.n. gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu w razie sprzedaży nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wpis w księdze wieczystej jest konieczny, w razie braku wpisu zgodnie z art. 109 ust. 3 pkt 5 u.g.n. prawo pierwokupu nie przysługuje. To, czy nieruchomość jest przeznaczona na cel publiczny, powinno wynikać z treści planu miejscowego lub z decyzji o lokalizacji inwestycji.

Zgodnie z przepisem art. 109 ust. 1 pkt 4 u.g.n. prawo pierwokupu przysługuje gminie w razie sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru

³⁴ Wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06 (LEX nr 369187).

zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości. Prawo pierwokupu musi zostać ujawnione w księdze wieczystej, jest niezależne od osoby sprzedawcy, sposobu nabycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, przeznaczenia nieruchomości i jej zabudowania.

Prawo pierwokupu jest wyłączone w następujących wypadkach:

1) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy;

2) sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego;

3) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności nieruchomości;

4) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w wyniku zamiany własności nieruchomości;

5) w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej;

6) sprzedaż nieruchomości następuje na cele budowy dróg krajowych;

7) prawo pierwokupu przysługuje partnerowi prywatnemu lub ostatniemu partnerowi prywatnemu w przypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;

8) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;

9) sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Dla wyjaśnienia pojęcia osoby bliskiej należy stosować przepis art. 4 pkt 13 u.g.n.

Przepisów art. 109 ust. 1 pkt 1.2 u.g.n nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych – do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. W tym wypadku ma zastosowanie przepis art. 92 ust. 2 u.g.n. Należy nadmienić w kontekście brzmienia tego prze-

pisu, że o wykorzystaniu nieruchomości decyduje nie stan faktyczny, lecz wpis w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, grunty leśne oraz zadrzewione lub zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi.

Warto wrócić uwagę na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., III CSK 122/08³⁵, że „prawo pierwokupu wynikające z art. 109 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.) nie przysługuje gminie tylko wówczas, gdy cała nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży jest przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne lub – w braku takiego planu – jest w całości wykorzystywana na te cele (art. 109 ust. 2).”

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich oraz o zmianie niektórych innych ustaw³⁶ przewiduje pierwokup zarządzającego portem, a w razie nieskorzystania z tego prawa pierwokup przysługuje Skarbowi Państwa.

Wpisowi do księgi wieczystej podlega prawo odkupu i prawo wykupu.

Prawo odkupu polega na złożeniu jednostronnego oświadczenia woli o tym, że kupujący ma obowiązek przenieść własność na sprzedawcę za cenę ustaloną przez strony zgodnie z zasadami określonymi w art. 594 k.c. Prawo odkupu jest prawem osobistym, które przysługuje sprzedawcy, jest niezbywalne, niepodzielne, jest dziedziczne. Jeśli zostało ujawnione w księdze wieczystej, jest skuteczne względem praw nabytych przez czynność prawną, a zatem może być wykonane w stosunku do każdego właściciela. Wpis prawa odkupu do księgi wieczystej ma taki skutek, że ten, kto nabywa nieruchomość, nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisu prawa odkupu, które chronione jest rękojmią wiary ksiąg wieczystych.

Prawo wykupu przysługuje Skarbowi Państwa na mocy przepisów o wywłaszczeniu, roszczenie o wykup przysługuje z mocy prawa właścicielowi z tytułu poniesionych nakładów lub zajęcia części nieruchomości tego właściciela.

³⁵ OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 61, Palestra 2008, nr 11-12, s. 30.

³⁶ Dz.U. nr 281, poz. 2782 ze zm.

Wpisowi do księgi wieczystej podlega także prawo dożywocia.

Prawo dożywocia polega zgodnie z art. 908 § 1 k.c. na tym, że w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.

Ustanowienie dożywocia musi nastąpić w umowie przenoszącej własność. Umowa ta zobowiązuje zbywcę do przeniesienia własności nieruchomości. Umowa dożywocia jest czynnością zobowiązująco-rozporządzającą. Przeniesienie własności wymaga formy aktu notarialnego.

Sąd Najwyższy sprecyzował, że dla zawarcia umowy o dożywocie, zawierającej zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości, forma aktu notarialnego ma charakter formy *ad solemnitatem*, a zatem jej niezachowanie pociąga za sobą bezwzględną nieważność czynności prawnej. Umowa taka zawarta bez zachowania wymaganej formy może być prawnie skuteczna tylko jako umowa przedwstępna i to przy założeniu, że jej treść czyniłaby zadość wymaganiom art. 389 k.c. Jednakże nawet w takiej sytuacji brak formy aktu notarialnego wyłączałby możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), umożliwiając stronie uprawnionej wystąpienie jedynie z roszczeniem o naprawienie szkody (art. 390 § 1 k.c.)³⁷.

Umowa o dożywocie ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości zawartą w formie aktu notarialnego jest nieważna, jeżeli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostały objęte tą formą szczególną³⁸.

Umowa dożywocia nie wymaga formy aktu notarialnego, jeśli jednak ustanowienie dożywocia jest dokonywane w umowie przenoszącej własność, to następuje to formie aktu notarialnego. W takim wypadku podstawą wpisu do księgi jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego. Umowa dożywocia łączy w sobie elementy majątkowe z elementami osobistymi.

³⁷ Wyrok SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98 (LEX nr 405604).

³⁸ Uchwała SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 13, Biuletyn SN 2009, nr 5, poz. 8).

Zbywcą nieruchomości może być wyłącznie osoba fizyczna. Zbywca nieruchomości nie musi być jednocześnie dożywotnikiem, przepis art. 908 § 3 k.c. pozwala na ustanowienie dożywocia na rzecz osoby bliskiej. Zdaniem Z. Radwańskiego³⁹ nieskuteczne jest ustanowienie dożywocia na rzecz osoby niezwiązanej stosunkiem bliskości ze zbywcą. Zrzeczenie się dożywocia musi nastąpić w formie aktu notarialnego. Prawo to jest niezbywalne, a zatem czynność prawna przeniesienia tego prawa jako sprzeczna z ustawą jest nieważna. Przedmiotem umowy dożywocia nie musi być cała nieruchomość. Byt umowy dożywocia nie zależy od tego, czy obejmuje ona całą nieruchomość. Przepis art. 908 § 1 k.c. nie zawiera takiego wymogu. Nie budzi wątpliwości, że przedmiotem umowy przewidzianej w tym przepisie może być także udział we współwłasności⁴⁰. Warto podkreślić, że mocą art. 910 k.c. ustawodawca związał prawo dożywocia z nieruchomością zbytą na podstawie umowy dożywocia⁴¹. Dodatkowo świadczy o tym zwrot zawarty w art. 908 § 2 k.c., w którym ustawodawca wyraźnie stwierdza, że zbywca zobowiązał się „obciążyć ją”, co oznacza, że prawo dożywocia musi obciążać nieruchomość, która jest przedmiotem przeniesienia własności. Tezę tę potwierdza redakcja art. 910 § 1 k.c., który stwierdza, że przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem prawem dożywocia. Ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają wszystkie uprawnienia wynikające z art. 908 § 1 § 2 k.c. Na skutek ujawnienia prawa dożywocia w księdze wieczystej:

- dożywotnik uzyskuje dalsze zabezpieczenie w postaci odpowiedzialności rzeczowej właściciela nieruchomości,
- w razie egzekucji z nieruchomości utrzymują się prawa dożywotnika ujawnione w księdze wieczystej (art. 1000 § 3 k.p.c.),
- prawo uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 u.k.w.h.),

Ujawnienie prawa dożywocia nie jest konieczne dla jego powstania i nie ma istotnego znaczenia z punktu widzenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

³⁹ Z. Radwański, [w:] *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 615.

⁴⁰ Tak SN w wyroku z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 219/98 (LEX nr 56814).

⁴¹ Tak A. Oleszko, *Księgi wieczyste...*, s. 198.

Nabywca nieruchomości może tą nieruchomością rozporządzać (art. 140 k.c.). Nie jest wymagana zgoda dożywotnika na zbycie nieruchomości.

W razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem nabywca ponosi osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem objęte, chyba że stały się wymagalne w czasie, gdy nieruchomość była jego własnością.

W razie zbycia nieruchomości nabywca wstępuje w obowiązki wynikające z dożywocia w miejsce zbywcy. Jeśli dożywocie jest ujawnione w księdze wieczystej nabywca nieruchomości ponosi odpowiedzialność osobistą i rzeczową.

Prawo dożywocia związane jest ze zbywcą nieruchomości. Zdaniem A. Oleszki⁴² treść wpisu w księdze wieczystej nie musi zawierać szczegółowo opisu zakresu dożywocia. Praktyka idzie jednak w innym kierunku, jako że treść wpisu w księdze wieczystej wymienia zakres dożywocia zgodnie z treścią zawartej umowy. Notariusz bardzo szczegółowo i dokładnie w treści umowy wymienia zakres dożywocia. Zmiana zakresu dożywocia musi wynikać z treści umowy zmieniającej, zawartej w formie aktu notarialnego. Nie jest umową dożywocia umowa, w której strony wyłączyły odpowiedzialność dalszych nabywców z tytułu dożywocia. Jest to umowa o charakterze obligacyjnym nienazwana, która może zostać wpisana do księgi wieczystej, ale nie jako umowa dożywocia⁴³.

Przewidziane w art. 532 k.c. prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości może być ujawnione w księdze wieczystej (art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.)⁴⁴.

W księdze wieczystej może zostać ujawnione roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników. Przepis art. 18 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej

⁴² Tamże, s. 202.

⁴³ Tak E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych. Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Studia i rozprawy. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Z. Radwańskiego*, Poznań 1990, s. 257 i nast.

⁴⁴ Postanowienie SN z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/04 (LEX nr 178229, Biuletyn SN 2006, nr 4, poz. 9, Mon. Prawn. 2007, nr 3, poz. 153) z głosem krytyczną P. Mysiaaka (*Glosa do postanowienia SN z dnia 26 października 2005 r., V CK 776/04*, Mon. Prawn. 2006, nr 17, poz. 948).

własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić w umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu (lub lokali) albo w umowie zawieranej przez wszystkich właścicieli lokali, których lokale już stanowią odrębną własność.

Ustanowienie zarządu może nastąpić w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali i ma ono skutek do każdej kolejnej umowy o wyodrębnienie lokali mieszkalnych. Właściciele lokali mogą powierzyć sprawowanie zarządu osobie fizycznej bądź prawnej. Wymagane jest zachowanie do tego formy aktu notarialnego, stronami umowy są wszyscy właściciele lokali. Podstawą wpisu zarządu do księgi wieczystej jest akt notarialny zawierający uchwałę właścicieli lokali o ustanowieniu zarządu lub powierzeniu zarządu.

Zmiana sposobu zarządu może nastąpić na podstawie umowy zmieniającej zawartej w formie aktu notarialnego lub uchwały zaprotokołowanej przez notariusza w przedmiocie zmiany sposobu zarządu (art. 18 ust. 2a u.w.l.). Następuje to z woli wszystkich właścicieli przy zastosowaniu zasad przewidzianych dla podejmowania uchwał określonych w przepisach (art. 22 ust. 2, art. 23 ust. 2 oraz art. 33 u.w.l.). Większość właścicieli lokali liczona jest w proporcji do posiadanych udziałów albo w proporcji do liczby właścicieli lokali, którzy oddali głos za uchwałą (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.).

Właściciele mogą zmienić sposób ustalonego już zarządu (np. w miejsce zarządu powierzyć zarządzanie zarządcy), co wymaga podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a ustawy z 1994 r. o własności lokali). Zmiana osoby zarządcy nie jest natomiast zmianą sposobu zarządu. Jeśli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.

Warto zwrócić uwagę na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CZ 4/09, według którego właściciele mogą zmienić sposób ustalonego już zarządu (np. w miejsce zarządu powierzyć zarządzanie zarządcy), co wymaga podjęcia uchwały wspólnoty zaprotoko-

lowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a ustawy z 1994 r. o własności lokali). Zmiana osoby zarządcy nie jest natomiast zmianą sposobu zarządu⁴⁵.

Zarząd nieruchomością wspólną podlega ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Należy podkreślić, że wpis ten ma określać sposób prowadzenia zarządu wynikający z umowy lub z uchwały w formie aktu notarialnego. Nie jest prawidłowe ujawnianie sposobu zarządu w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Warto podkreślić kwestie techniczne związane z dokonywaniem wpisów do działu III księgi wieczystej. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na przepis § 11 rozporządzenia wykonawczego⁴⁶, który nakazuje przenoszenie wszelkich wpisów stanowiących ciężary do nowo założonej księgi wieczystej.

W razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości (§ 11 ust. 2 rozp. wyk.).

Warto zwrócić uwagę na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 406/09, w którym podkreślono, że ustawodawca nie ograniczył żadnym terminem dokonania z urzędu wpisu hipoteki łącznej. Podstawą przeniesienia tego prawa jest art. 24 ust. 3 u.k.w.h. w zw. z § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.). Jest to podstawa procesowa do dokonania z urzędu przeniesienia do współobciążenia przedmiotowych hipotek. Hipoteka do współobciążenia może być zatem przeniesiona w każdym czasie.

Paragraf 11 rozp. wyk. nakazuje sądowi, w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości, z urzędu przenieść do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia i inne ciężary lub ogra-

⁴⁵ LEX nr 494006.

⁴⁶ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z 2011 r., nr 33, poz. 164).

niczenia ciężące na nieruchomości. Przepis ten stanowi normę wykonawczą, a celem jego jest zapewnienie prawidłowego odzwierciedlenia w księdze wieczystej stanu nieruchomości, a przez to realizację norm materialnoprawnych.

Przewidziany w § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.) obowiązek przeniesienia przez sąd z urzędu do współobciążenia wszystkich praw, roszczeń, innych ciężarów lub ograniczeń ciężących na nieruchomości do nowej lub innej księgi wieczystej, jeżeli nastąpi przeniesienie do nich części obciążonej nieruchomości, jest normą wykonawczą, która ma na celu jedynie prawidłowe odzwierciedlenie w księdze wieczystej stanu nieruchomości. Odnosi się on także do wypadków podziału nieruchomości jako formy zniesienia wspólności praw do niej. Przepis ten nie odnosi się jedynie do wypadków ustanowienia na nieruchomości hipoteki, gdyż przeczy temu lista wymienionych w nim obciążeń, których przeniesienia powinien dokonać sąd wieczystoksięgowy, wśród których wprost wskazane są roszczenia i ograniczenia⁴⁷.

Dr Agnieszka Maziarz – przewodnicząca VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, sędzia Sądu Rejonowego w Sosnowcu.

⁴⁷ Postanowienie SN z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 670/08 (LEX 512023).