



KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY

KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY

Kwartalnik Izby Notarialnej w Krakowie

Wydawca:

Izba Notarialna w Krakowie,

Rynek Główny 23

31-008 Kraków

Tel. 12 429 50 89

E-mail: redakcja_kpn@kin.pl, kin@kin.pl

Strona internetowa: <https://www.kin.pl/krakowski-przeglad-notarialny/>

Kraków, styczeń/marzec 2024, rok IX, numer 30

Redaktor Naczelny:

Krzysztof Maj, notariusz w Krakowie.

Rada Programowa:

dr hab. Jakub Biernat, prof. KAAFM, notariusz w Krakowie,

dr hab. Paweł Blajer, prof. UJ, notariusz w Krakowie,

Joanna Greguła, emerytowany notariusz,

prof. dr hab. Aneta Kaźmierczyk,

Tomasz Kot, notariusz w Krakowie,

Andrzej Polański, notariusz w Myślenicach,

Andrzej Sebastyanka, notariusz w Chrzanowie,

prof. dr hab. Zygmunt Truskiewicz, notariusz w Krakowie.

Nakład 690 egz.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

Skład:

Studio Grafpa, www.grafpa.pl

os Oświecenia 55/85

31-636 Kraków

Druk:

PRINT GROUP sp. z o. o.

ul. Ks Witolda 7-9

71-063 Szczecin

Spis treści

Słowo wstępne	5
---------------------	---

Artykuły

Sławomir Gołąbek

Pełnomocnictwo medyczne – zagadnienia wybrane.	9
---	---

Katarzyna Irla

Umowa urbanistyczna w praktyce notarialnej	27
--	----

Krzysztof Maj

Rozporządzenie przez spadkobiercę udziałem w przedmiocie należącym do spadku w świetle treści art. 1036 k.c. – zagadnienia wybrane.	49
--	----

Glosy

Grzegorz Wolak

Z problematyki wyłączenia przedmiotowego z art. 1a pkt 1b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 października 2023 r., III CZP 113/22 ...	69
--	----

Grzegorz Wolak

Dopuszczalność częściowego zrzeczenia się służebności gruntowej. Głosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2023 r., II CSKP 1273/22	93
--	----

Polemiki i refleksje

Aneta Wilkowska-Płóciennik

Odpowiedzialność karna pełnomocnika za złożenie fałszywego oświadczenia – uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.	115
---	-----

*Szanowni Czytelnicy
Krakowskiego Przeglądu Notarialnego!*

Kol. Prezes S. Gołębek podjął rozważania na temat dopuszczalności sporządzenia pełnomocnictwa medycznego. Temat na czasie, aktualny. I społecznie i notarialnie. Być może przy okazji toczących się prac rządowych nad pełnomocnictwem opiekuńczym i ta sprawa doczeka się pozytywnego rozwiązania.

Zapewne sprawy związane z nowym narzędziem planistycznym jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny nie dotrą szybko pod notarialne strzechy. Tej nowej procedury będą musiały nauczyć się i gminy i inwestorzy. Tym nie mniej gorąco zachęcam do lektury artykułu kol. K. Irli na temat charakteru prawnego umowy urbanistycznej. Jest ona jednym z elementów koniecznych procedury związanej z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego. I jest sporządzana w formie aktu notarialnego.

Pana prof. G. Wolaka gościmy dziś na naszych łamach aż dwa razy. I są to dwie glosy. Jedna dotycząca ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co zawsze wywołuje w notarialnym świecie żywsze bicie serca, choć bynajmniej nie z oczarowania finezją rozwiązań w niej zawartych. Druga styku odrębnej własności lokali, nieruchomości wspólnej i służebności, jako ograniczonego prawa rzeczowego. Rzecz bardzo ciekawa.

Zachęcam także do zapoznania się z tekstem kol. A. Wilkowskiej – Płóciennik. Po raz kolejny ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Tym razem proste przypomnienie form zjawiskowych przestępstwa.

*Krzysztof Maj
Redaktor Naczelny*

ARTYKUŁY

Pełnomocnictwo medyczne – zagadnienia wybrane

Dopuszczalność ustanowienia pełnomocnika do składania oświadczeń o wyrażeniu bądź o niewyrażeniu zgody na wykonanie zabiegu operacyjnego lub zastosowanie metody leczenia lub diagnostyki stwarzającej podwyższone ryzyko dla pacjenta jest przedmiotem ożywionych dyskusji i licznych postępowań sądowych. Brak uregulowania wprost w ustawie możliwości udzielenia „pełnomocnictwa medycznego” stwarza poważne problemy interpretacyjne obowiązujących przepisów. W oparciu o dotychczasowe orzecznictwo sądów, w tym Sądu Najwyższego, oraz o poglądy przedstawicieli doktryny, przedstawione zostaną najistotniejsze argumenty przemawiające zarówno za, jak i przeciw uznaniu udzielenia takiego pełnomocnictwa za dopuszczalne.

W pierwszej kolejności należy wskazać podstawę prawną udzielenia pełnomocnictwa w ogóle, które jest jedną z form przedstawicielstwa. Istota przedstawicielstwa z kolei zawarta jest w art. 95 k.c.¹, który stanowi, że: „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela (§2) oraz, że czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego (§2)”.

Źródłem przedstawicielstwa może być ustawa, czyli gdy wynika ono wprost z ustawy (np. władza rodzicielska względem małoletniego dziecka), lub czynność prawna w postaci pełnomocnictwa właśnie. Pełnomocnictwo uregulowane jest w art. 98 i nast. k.c. Zgodnie z tym przepisem „pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności”.

Pełnomocnik składa zatem w imieniu mocodawcy oświadczenie woli wywołujące określone skutki prawne. Definicja oświadczenia woli zawarta jest w art. 60 k.c., zgodnie z którym „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które

* Notariusz w Krakowie

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2023.1610 t.j. z dnia 14.08.2023).

ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli)”.

Zaakcentować należy, że każde wyłączenie możliwości udzielenia pełnomocnictwa jest wyjątkiem, dlatego też musi nastąpić ono wprost, przez zakaz wynikający z ustawy, albo musi wynikać z właściwości czynności prawnej. Przykładowo można wskazać art. 944 § 2 k.c., który stanowi, że „testamentu nie można sporządzić ani odwołać przez przedstawiciela”. Nie bez znaczenia jest również, że instytucja pełnomocnictwa opiera się co do zasady na stosunku zaufania, jakim mocodawca darzy pełnomocnika. Wygaśnięcie pełnomocnictwa następuje z kolei w następujących przypadkach: 1) odwołania go przez mocodawcę; 2) upływu czasu, na jaki zostało ustanowione (jeśli oczywiście ramy czasowe zostały określone); a także 3) śmierci mocodawcy.

Następnie należy odnieść się do odpowiednich przepisów prawa medycznego. Prawo pacjenta do wyrażenia zgody na udzielenie świadczeń zdrowotnych uregulowane jest w rozdziale 5. ustawy o prawach pacjenta i Rzeczniku Praw Pacjenta². Zgodnie z art. 15 tej ustawy, przepisy wskazanego rozdziału stosuje się do wyrażenia zgody na udzielenie świadczeń zdrowotnych albo odmowy takiej zgody, jeżeli przepisy odrębnych ustaw nie stanowią inaczej.

Ustawa o prawach pacjenta i Rzeczniku Praw Pacjenta rozróżnia wyrażenie zgody przez pacjenta na:

- 1) przeprowadzenie badania lub udzielenie innych świadczeń zdrowotnych (art. 16);
- 2) zabieg operacyjny, metody leczenia lub diagnostykę stwarzające podwyższone ryzyko (art. 17).

Pacjent ma prawo do wyrażenia zgody na przeprowadzenie badania lub udzielenie określonych świadczeń zdrowotnych lub odmowy takiej zgody, po uzyskaniu informacji o swoim stanie zdrowia, w trybie i zakresie określonym w art. 9 ustawy (art. 16).

Kolejny przepis (art. 17) przewiduje wyrażenie zgody przez pacjenta, który ukończył 16 lat, a także przez przedstawiciela ustawowego pacjenta małoletniego, całkowicie ubezwłasnowolnionego lub niezdolnego do świadomego wyrażenia zgody, na przeprowadzenie badania lub udzielenie innych świadczeń zdrowotnych. Jeżeli pacjent ma zostać poddany zabiegowi operacyjnemu, albo wobec pacjenta ma zostać zastosowana metoda

² Ustawa z dnia 6 listopada 2008 r. o prawach pacjenta i Rzeczniku Praw Pacjenta (Dz.U.2024.581 t.j. z dnia 2024.04.16).

leczenia lub diagnostyki stwarzające podwyższone ryzyko, zgoda wyrażana jest w formie pisemnej (art. 18).

W przypadku braku zgody pacjenta albo wobec zgłoszenia sprzeciwu pacjenta, zasady przeprowadzenia badania lub udzielenia innych świadczeń zdrowotnych przez lekarza, ratownika medycznego, pielęgniarkę systemu oraz diagnostę laboratoryjnego określają odpowiednio przepis art. 33 i art. 34 ust. 6 ustawy o zawodach lekarza i lekarza dentysty³ (dalej u.z.l.l.d.), art. 57 ustawy o zawodzie ratownika medycznego oraz samorządzie ratowników medycznych⁴, art. 12a ustawy o zawodach pielęgniarki i położnej⁵ oraz art. 23 i art. 24 ustawy o medycynie laboratoryjnej⁶. Przed przystąpieniem do analizy wskazanych przepisów ustawy o zawodach lekarza i lekarza dentysty, należy wskazać że – co do zasady – lekarz może przeprowadzić badanie lub udzielić innych świadczeń zdrowotnych, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, po wyrażeniu zgody przez pacjenta (art. 32 ust. 1 u.z.l.l.d.). Natomiast jeśli pacjent jest osobą małoletnią lub niezdolną do świadomego wyrażenia zgody, wymagana jest zgoda jego przedstawiciela ustawowego, a gdy pacjent nie ma przedstawiciela ustawowego lub porozumienie się z nim jest niemożliwe – zezwolenie sądu opiekuńczego (art. 32 ust. 2 u.z.l.l.d.). Ponadto, jeśli pacjentem jest małoletni, który ukończył 16 lat, na przeprowadzenie badania lub udzielenie innych świadczeń zdrowotnych wymagana jest także jego zgoda (art. 32 ust. 6 u.z.l.l.d.).

Jeżeli pacjent małoletni lub niezdolny do świadomego wyrażenia zgody nie ma przedstawiciela ustawowego ani opiekuna faktycznego, albo porozumienie się z tymi osobami jest niemożliwe, lekarz po przeprowadzeniu badania może przystąpić do udzielania dalszych świadczeń zdrowotnych dopiero po uzyskaniu zgody sądu opiekuńczego, chyba że co innego wynika z przepisów ustawy (art. 32 ust. 8 u.z.l.l.d.).

Podkreślenia wymaga, że zgoda na przeprowadzenie badania lub udzielenie innych świadczeń zdrowotnych może być wyrażona ustnie albo nawet poprzez takie zachowanie, które w sposób niebudzący wątpliwości

³ Ustawa z dnia 5 grudnia 1996 r. o zawodach lekarza i lekarza dentysty (Dz.U.2023.1516 t.j. z dnia 04.08.2023).

⁴ Ustawa z dnia 1 grudnia 2022 r. o zawodzie ratownika medycznego oraz samorządzie ratowników medycznych (Dz.U.2023.2187 t.j. z dnia 11.10.2023).

⁵ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zawodach pielęgniarki i położnej (Dz.U.2022.2702 t.j. z dnia 21.12.2022).

⁶ Ustawa z dnia 15 września 2022 r. o medycynie laboratoryjnej (Dz.U.2023.2125 t.j. z dnia 04.10.2023).

wskazuje na wolę poddania się proponowanym przez lekarza czynnościom medycznym (art. 32 ust. 7 u.z.l.l.d.).

Wyjątek od wymogu uzyskania zgody pacjenta na przeprowadzenie badania lub na udzielenie pacjentowi innego świadczenia zdrowotnego przewidziany jest w art. 33 u.z.l.l.d. Jest nim okoliczność, że pacjent wymaga niezwłocznej pomocy lekarskiej, a ze względu na stan zdrowia lub wiek nie może on wyrazić zgody i nie ma możliwości porozumienia się z jego przedstawicielem ustawowym lub opiekunem faktycznym.

W przypadku wykonania zabiegu operacyjnego albo zastosowania metody leczenia lub diagnostyki stwarzającej podwyższone ryzyko dla pacjenta, przepisy wymagają już zgody pacjenta w formie pisemnej (art. 34 ust. 1 u.z.l.l.d.). Przed wyrażeniem zgody przez pacjenta, lekarz ma obowiązek udzielenia pacjentowi lub jego ustawowemu przedstawicielowi przystępnej informacji o jego stanie zdrowia, rozpoznaniu, proponowanych oraz możliwych metodach diagnostycznych, leczniczych, dających się przewidzieć następstwach ich zastosowania albo zaniechania, wynikach leczenia oraz rokowaniu (art. 34 ust. 2 w zw. z art. 31 u.z.l.l.d.).

W sytuacji, gdy zabieg lub zastosowanie metody leczenia stwarzającej podwyższone ryzyko ma być zastosowane wobec pacjenta małoletniego, ubezwłasnowolnionego bądź niezdolnego do świadomego wyrażenia pisemnej zgody, lekarz może dokonać tych czynności po uzyskaniu zgody jego przedstawiciela ustawowego, a gdy pacjent nie ma przedstawiciela lub gdy porozumienie się z nim jest niemożliwe – po uzyskaniu zezwolenia sądu opiekuńczego (art. 34 ust. 3 u.z.l.l.d.). W przypadku braku zgody przedstawiciela ustawowego pacjenta małoletniego, ubezwłasnowolnionego bądź niezdolnego do świadomego wyrażenia zgody na wykonanie tych czynności, które są niezbędne dla usunięcia niebezpieczeństwa utraty przez pacjenta życia lub ciężkiego uszkodzenia ciała bądź ciężkiego rozstroju zdrowia, lekarz może wykonać takie czynności po uzyskaniu zgody sądu opiekuńczego (art. 34 ust. 7).

W sytuacji krytycznej, w przypadku braku zgody przedstawiciela ustawowego pacjenta bądź zgody właściwego sądu opiekuńczego, gdy zwłoka spowodowana postępowaniem w sprawie uzyskania zgody groziłaby pacjentowi niebezpieczeństwem utraty życia, ciężkiego uszkodzenia ciała lub ciężkiego rozstroju zdrowia, lekarz może wykonać zabieg operacyjny lub zastosować metodę leczenia stwarzającą podwyższone ryzyko, przy czym ma wówczas obowiązek, o ile jest to możliwe, zasięgnąć opinii drugiego lekarza, w miarę możliwości tej samej specjalności. O wykonywanych czynnościach lekarz niezwłocznie zawiadamia

przedstawiciela ustawowego, opiekuna faktycznego lub sąd opiekuńczy (art. 34 ust. 8 u.z.l.l.d.).

Na gruncie prawa medycznego mamy do czynienia z całkowitą autonomią pacjenta w zakresie jego osoby. Pacjent ma prawo do uzyskania informacji o stanie zdrowia i możliwych do wyboru sposobach leczenia, a lekarz ma obowiązek udzielenia tych informacji⁷. Wyłącznie do pacjenta należy decyzja, czy chce uzyskać te informacje, a także czy chce poddać się konkretnemu zabiegowi, leczeniu, terapii czy diagnostyce. Zaakcentować należy, że „zgoda pacjenta (...) musi być zgodą „objaśnioną”, „poinformowaną”, a więc świadomie akceptującą przez pacjenta zrozumiałe przezeń ryzyko dokonania zabiegu i przejście na siebie tego ryzyka. Dopiero taka zgoda pacjenta wyłącza bezprawność interwencji lekarza”⁸. Podstawowym warunkiem prawnej skuteczności takiej zgody jest udzielenie jej świadomie i dobrowolnie. Niezbędne jest zatem przekazanie pacjentowi koniecznych informacji na temat stanu zdrowia oraz charakteru zabiegów, jakim ma być poddany⁹.

Pacjent pełnoletni i świadomy może również całkowicie sprzeciwić się wykonaniu zabiegu operacyjnego albo zastosowaniu metody leczenia lub diagnostyki stwarzającej podwyższone ryzyko dla pacjenta i nie wyrazić zgody na te czynności. W takim przypadku lekarz nie ma prawa przeprowadzenia zabiegu ani zastosowania metody leczenia, nawet takich, które ratować będą życie pacjenta¹⁰, tym samym nie można przypisać lekarzowi winy za niewykonanie zabiegu, na którego pacjent nie wyraził zgody¹¹. Natomiast „przeprowadzenie zabiegu bez uprzedniej zgody pacjenta jest niezgodne z obowiązującymi normami prawnymi, w szczególności z art. 34 ust. 1 ustawy z 1996 r. o zawodach lekarza i lekarza dentysty oraz art. 18 ustawy z 2008 r. o prawach pacjenta i Rzeczniku Praw Pacjenta. Jest zatem bezprawne, narusza prawo pacjenta do samostanowienia, do decydowania o sobie i własnym życiu oraz zdrowiu, a zatem godzi w jego podmiotowość i autonomię, nawet jeśli sam zabieg był, jak w tej sprawie,

⁷ Szerzej: L. Bosek, P. Sobolewski, *Oświadczenia na wypadek utraty zdolności do wyrażenia zgody na zabieg medyczny*, „Studia Prawa Prywatnego” 2015, nr 3, s. 3.

⁸ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 lutego 2019 r., Sygn. V ACa 119/18 (LEX nr 2631472).

⁹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 lutego 2018 r., Sygn. VI ACa 781/16 (LEX nr 2590460).

¹⁰ Tak: L. Bosek, P. Sobolewski, *Oświadczenia na wypadek utraty zdolności...*, s. 3.

¹¹ Wyrok Sądu Najwyższego z 21 grudnia 1971 r., Sygn. II CR 481/71, OSPiKA 1973, nr 4, poz. 77.

niezbędny ze względu na jego stan zdrowia, wykonany prawidłowo, *lege artis* i przeprowadzony w interesie pacjenta w celu postawienia diagnozy i ustalenia planu terapii”¹².

W świetle przytoczonych wyżej przepisów należy postawić następujące pytania:

- 1) czy wyrażenie zgody na wykonanie zabiegu lub na leczenie jest oświadczeniem woli w rozumieniu art. 60 k.c.?
- 2) czy wskazane przepisy prawa medycznego są przepisami wyłączającymi ogólne uregulowania, a tym samym zakazującymi udzielenie pełnomocnictwa do złożenia takich oświadczeń?
- 3) i w konsekwencji – czy złożenie oświadczenia o wyrażeniu zgody na zabieg operacyjny lub na zastosowanie metody leczenia lub diagnostyki stwarzającej podwyższone ryzyko mieści się w kategorii czynności, których może dokonać umocowany pełnomocnik ze skutkiem dla mocodawcy?

Odpowiedzi na pierwsze pytanie udzieliło orzecznictwo. Sąd Apelacyjny w Warszawie uznał, że:

(...) zgoda pacjenta jest to przejaw woli podobny do oświadczenia woli. Na taki charakter zgody wskazują uregulowania zawarte w ustawie z 1996 r. o zawodach lekarza i lekarza dentysty (art. 32 ust. 4, art. 32 ust. 5 oraz art. 34 ust. 4). Przyjęcie, że zgoda pacjenta na zabieg operacyjny jest przejawem woli podobnym do oświadczenia woli oznacza, iż do tego przejawu woli znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące oświadczeń woli oraz czynności prawnych. W szczególności w grę wchodzi przepisy regulujące skutki złożenia wadliwego oświadczenia woli (art. 82 i nast. k.c.) oraz normujące formę czynności prawnych (art. 73 i nast. k.c.). Wobec nieuregulowania w ustawie o zawodach lekarza i lekarza dentysty skutków prawnych niezachowania pisemnej formy zgody pacjenta na zabieg operacyjny oraz na zastosowanie metody leczenia lub diagnostyki, stwarzającej zwiększone ryzyko dla pacjenta, należy sięgnąć do art. 74 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, zastrzeżenie formy pisemnej bez rygору nieważności ma tylko ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności, przy czym reguła ta nie ma zastosowania, gdy zachowanie formy pisemnej jest zastrzeżone jedynie

¹² Wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2023 r., Sygn. II CSKP 741/22, LEX nr 3554455.

dla wywołania określonych skutków prawnych. Wyjątki od tej reguły przewidziane zostały w art. 74 § 2 k.c.¹³

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy, stwierdzając, że:

(...) zgoda pacjenta, jak się powszechnie wskazuje, stanowi okoliczność wyłączającą bezprawność naruszenia dobra osobistego, sporny jest natomiast jej charakter prawny. Nie odnosząc się do prezentowanych w doktrynie poglądów, Sąd Najwyższy przyjmuje, że jest to przejaw woli podobny do oświadczenia woli. Na taki charakter zgody wskazują uregulowania zawarte w ustawie o zawodach lekarza i lekarza dentysty (art. 32 ust. 4, art. 32 ust. 5 oraz art. 34 ust. 4).

Dalej Sąd wskazał, iż:

(...) przyjęcie, że zgoda pacjenta na zabieg operacyjny jest przejawem woli podobnym do oświadczenia woli oznacza, iż do tego przejawu woli znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące oświadczeń woli oraz czynności prawnych. W szczególności w grę wchodzi przepisy regulujące skutki złożenia wadliwego oświadczenia woli (art. 82 i nast. k.c.) oraz normujące formę czynności prawnych (art. 73 i nast. k.c.)¹⁴.

Przywołane poglądy potwierdzają zatem, że zgoda, o której mowa w art. 34 u.z.l.l.d. spełnia kryteria oświadczenia woli w rozumieniu art. 60 k.c.¹⁵ Następnie należy spróbować odpowiedzieć na kolejne dwa pytania, a tym samym rozpatrzyć dopuszczalność udzielenia pełnomocnictwa obejmującego umocowanie do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie zabiegu operacyjnego lub zastosowanie metody leczenia lub diagnostyki, stwarzającej zwiększone ryzyko dla pacjenta.

Kluczowe znaczenie dla rozważań w tym zakresie ma pogląd wyrażony w Uchwale Sądu Najwyższego z 13 maja 2015 r.¹⁶ Sąd Najwyższy

¹³ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 lutego 2019 r., Sygn. V ACa 119/18 (LEX nr 2631472).

¹⁴ Wyrok Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2006 r., Sygn. I CSK 191/05, OSNC 2007/1/18.

¹⁵ *Vide*: M. Szeroczyńska, *Dopuszczalność uprzednich oświadczeń pacjenta i pełnomocnictwa medycznego de lege lata i de lege ferenda*, [w:] A. Kübler, I. Chęciński (red.), *Dylematy medyczne i prawne. Intensywna terapia bezpieczna dla lekarza i pacjenta*, Wrocław 2013, s. 77–98.

¹⁶ Uchwała Sądu Najwyższego z 13 maja 2015 r., Sygn. III CZP 19/15, OSNC 2016, nr 5, poz. 59.

wypowiedział się w niej bardzo liberalnie w kwestii dopuszczalności udzielenia pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia wyrażeniu zgody przewidzianej w art. 34 ust. 3 u.z.l.l.d., i to – co wymaga zaakcentowania – przez przedstawiciela ustawowego osoby małoletniej. Sąd stwierdził między innymi, że: „przedstawiciel ustawowy małoletniego dziecka może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody przewidzianej w art. 34 ust. 3 [u.z.l.l.d.]”. Zauważył przy tym, że nie budzi wątpliwości niedopuszczalność udzielenia przez rodzica ogólnego pełnomocnictwa do wykonywania wszystkich czynności z zakresu władzy rodzicielskiej, zastrzeżonej na mocy art. 92 i nast. k.r.o.¹⁷ dla rodziców lub ustanowionego przez sąd opiekuna, w tym blankietowej zgody na wykonywanie zabiegów medycznych. Sąd wskazał, że to rodzice dziecka sprawują władzę rodzicielską osobiście na zasadzie wyłączności w zakresie pieczy nad osobą dziecka, zarządu jego majątkiem i reprezentacji, zauważając jednocześnie, że nie jest wyłączona możliwość posługiwania się przy jej wykonywaniu innymi osobami, jeżeli takie rozwiązanie służy dobru dziecka, a rodzice nie rezygnują z ingerencji w podstawowych sprawach dotyczących jego osoby. W cytowanej uchwale Sąd wskazał również, że brak jest unormowania kwestii działania rodziców przez pełnomocnika w sprawach z zakresu władzy rodzicielskiej w przepisach Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, dlatego też zastosowanie znajdują tu przepisy Kodeksu cywilnego regulujące instytucję przedstawicielstwa. Art. 95 k.c. zawiera domniemanie możliwości dokonywania czynności przez przedstawiciela, zaś wyjątek musi mieć podstawę normatywną albo wynikać z właściwości czynności prawnej.

Dalej Sąd Najwyższy zauważył, że podstawowe znaczenie dla oceny możliwości udzielenia przez rodziców pełnomocnictwa do czynności materialnoprawnych ma art. 96 k.c., którego treść wyłącza istnienie pełnomocnictwa o takim samym zakresie, jak przedstawicielstwa ustawowego. Ustanowienie pełnomocnictwa do wykonywania władzy rodzicielskiej pozostaje także w sprzeczności z art. 98 k.c., zgodnie z którym obejmuje ono umocowanie do czynności zwykłego zarządu, większość zaś czynności materialnoprawnych z zakresu pieczy nad dzieckiem, w tym udzielenie zgody na dokonanie konkretnego zabiegu medycznego, należy do czynności przekraczających ten zarząd.

¹⁷ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U.2023.2809 t.j. z dnia 29.12.2023).

W bardzo ciekawy sposób Sąd Najwyższy odniósł się do kwestii udzielenia pełnomocnictwa do konkretnej czynności w postaci wyrażenia zgody na wykonywanie zabiegów, stwierdzając, że:

(...) wykładnia gramatyczna, systemowa i funkcjonalna przepisów kodeksu cywilnego regulujących przedstawicielstwo oraz przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dotyczących władzy rodzicielskiej, z uwzględnieniem Konwencji o prawach dziecka przyjętej w dniu 20 listopada 1989 r. przez Zgromadzenie Ogólne Narodów Zjednoczonych (Dz.U. z 1991 r. Nr 120, poz. 526 – dalej: „Konwencja”) przemawia natomiast za dopuszczalnością udzielenia przez rodzica dziecka pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykonanie zabiegów, o których mowa w art. 34 ust. 1 u.z.l.l.d. Brak wskazania w ust. 3 tego przepisu pełnomocnika jako osoby, która może udzielić zgody na zabieg, nie oznacza zakazu udzielenia pełnomocnictwa; jego wprowadzenie musiałoby mieć wyraźną podstawę ustawową, jak np. w art. 944 § 2 k.c. Zasadą jest dokonywanie czynności przez przedstawiciela, więc nie ma potrzeby umieszczania w każdej regulacji dotyczącej czynności prawnej przepisu stanowiącego wprost, że dana czynność może być dokonana przez pełnomocnika. Wyjątek od tej zasady musi mieć albo podstawę ustawową albo wynikać z właściwości czynności prawnej; w tym wypadku musiałaby mieć charakter czynności osobistej z punktu widzenia osoby, której dotyczy zgoda. Wyłączenie dotyczyłoby wtedy każdego przedstawiciela, zarówno ustawowego, jak i pełnomocnika, skoro jednak zgodę na zabieg może wyrazić przedstawiciel ustawowy, to czynność nie ma charakteru osobistego. Pełnomocnictwo do wyrażenia zgody na zabieg lub metodę leczenia i diagnostykę, o których mowa w art. 34 ust. 1 u.z.l.l.d., może mieć charakter zarówno pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności, jak i pełnomocnictwa rodzajowego w przypadku leczenia periodycznego, wymagającego powtarzalnych zabiegów lub diagnostyki, z tym że ich charakter musi być ściśle określony.

Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że:

(...) stanowisko to wspiera, wynikająca z przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego oraz art. 3 Konwencji, zasada uwzględnienia interesu i dobra dziecka jako wartości nadrzędnych przy wykładni przepisów prawa oraz przy jego stosowaniu przez sądy. Zasadę ochrony interesu

dziecka formułuje również Konwencja z dnia 25 października 1980 r. dotycząca cywilnych aspektów uprowadzenia dziecka za granicę sporządzona w Hadze (Dz.U. z 1995 r. Nr 108, poz. 528). Podkreśla ją także judykatura (uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 1992 r., III CZP 48/92, OSNCP 1992, nr 10, poz. 179, i z dnia 8 marca 2006 r., III CZP 98/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 158, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 1/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 52, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r., III CZP 72/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 60, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2000 r., V CKN 1237/00, nie publ.). Nie można wyłączyć szczególnych sytuacji, w których dobro dziecka będzie wymagało wyrażenia zgody na konkretny zabieg medyczny przez pełnomocnika, jeżeli przedstawiciel ustawowy nie może złożyć oświadczenia osobiście, a nie ma podstaw do powołania kuratora na podstawie art. 99 k.r.o. Udzielenie pełnomocnictwa nie oznacza ograniczenia władzy rodzicielskiej, zatem rodzice zachowują kontrolę nad czynnościami pełnomocnika, zwłaszcza że art. 34 ust. 3 i 6 u.z.l.l.d. wymaga w przede wszystkim porozumienia się z nimi w razie konieczności wykonania zabiegu. Możliwe jest więc potwierdzenie pełnomocnictwa albo uzyskanie zgody rodziców lub sądu opiekuńczego, jeżeli pełnomocnik nie zgadza się na zabieg.

Należy zwrócić uwagę, że ostatnie cytowane zdanie może budzić uzasadnione wątpliwości. Przede wszystkim czy można rozumieć sformułowanie „potwierdzenie pełnomocnictwa” jako potwierdzenie czynności dokonanej bez formalnego umocowania? W takim przypadku nie może być mowy o potwierdzeniu w rozumieniu art. 103 k.c., gdyż możliwość potwierdzenia unormowana w tym przepisie dotyczy wyłącznie potwierdzenia umów zawartych bez formalnego umocowania, a wyrażenie zgody określonej w art. 34 u.z.l.l.d. zdecydowanie nie może być traktowane jako zawarcie umowy. Jeżeli „potwierdzenie pełnomocnictwa” miałoby być kolejnym oświadczeniem mocodawcy, to czynność potwierdzana nie mogłaby w ogóle być traktowana jako pełnomocnictwo. Należy również podkreślić, że potwierdzić można czynność dokonaną bez formalnego umocowania lub też dokonaną z przekroczeniem umocowania, a nie czynność dokonaną w granicach umocowania i zgodnie z umocowaniem.

Postulat kierowania się dobrem dziecka podniesiony w cytowanej uchwale ma niezwykle praktyczną doniosłość. Realizacja tego postulatu ułatwiłaby w wielu przypadkach podjęcie przez lekarza szybkich działań

pozwalających na ratowanie życia lub zdrowia małoletniego pacjenta. Zastrzeżenia natury moralnej i etycznej mogą pojawić się natomiast w przypadku, gdy umocowany pełnomocnik nie wyraża w imieniu pacjenta zgody na przeprowadzenie badania lub zabiegu, a obiektywnie oceniając, badanie lub zabieg są niezbędne dla ratowania życia lub zdrowia pacjenta. Ciężar podjęcia przez lekarza w takim przypadku decyzji o wykonaniu lub niewykonaniu określonego badania czy zabiegu jest ogromny, a konsekwencje podjęcia tej decyzji mogą wiązać się z odpowiedzialnością karną.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd Najwyższy przesądził, że osoba pełnoletnia, posiadająca zdolność do czynności prawnych i niebędąca w stanie wyłączającym świadome złożenie oświadczenia woli, może udzielić osobie trzeciej pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na badanie, diagnostykę, zabieg operacyjny lub zastosowanie metody leczenia stwarzającej zwiększone ryzyko dla pacjenta.

W piśmiennictwie podnosi się, że zaaprobowana przez Sąd Najwyższy możliwość ustanowienia pełnomocnika medycznego byłaby nie tylko alternatywnym środkiem realizacji tej samej potrzeby, którą miały zaspokoić oświadczenia *pro futuro*, lecz pozwalałaby na bieżące, a dzięki temu – bardziej elastyczne reagowanie przez pełnomocnika w przypadkach uzasadniających udzielenie pacjentowi świadczenia zdrowotnego¹⁸.

Oświadczenia *pro futuro* są oświadczeniami składanymi przez osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych o wyrażeniu lub o niewyrażeniu zgody na podjęcie konkretnych zabiegów na wypadek utraty zdolności do złożenia takiej zgody w przyszłości, przykładowo przy utracie przytomności lub utracie świadomości na skutek urazu czy długotrwałego leczenia¹⁹. Dopuszczalność składania takich oświadczeń również była przedmiotem rozważań przez Sąd Najwyższy, który postanowieniem z 27 października 2005 r.²⁰ uznał, że „oświadczenie pacjenta wyrażone na wypadek utraty przytomności, określające wolę dotyczącą postępowania lekarza w stosunku do niego w sytuacjach leczniczych, które mogą zaistnieć, jest dla lekarza – jeżeli zostało złożone w sposób wyraźny i jednoznaczny – wiążące”. Decyzja pacjenta może być – w ocenie

¹⁸ B. Janiszewska, *O udzielaniu pełnomocnictwa medycznego – uwagi na tle uchwały III CZP 19/15*, MOP 2015, nr 19, s. 1043.

¹⁹ Por. M. Syska, *Zgoda na interwencję medyczną w ustawie lekarskiej i ustawie o prawach pacjenta*, [w:] idem, *Medyczne oświadczenia pro futuro na tle prawnoporównawczym*, Warszawa 2013.

²⁰ Postanowienie Sądu Najwyższego z 27 października 2005 r., Sygn. akt III CK 155/05, OSNC 2006/7-8/137.

lekarza – niesłuszna, niemniej zasada poszanowania jego woli, wpisana także w deontologię zawodu lekarza, nakazuje ją uszanować. Przedmiotem dyskusji może być okoliczność, czy z punktu widzenia psychologicznego osoba, która uprzednio nie wyraziła zgody na przetoczenie krwi ze względów wyznaniowych, w obliczu rychłej utraty życia, gdyby była przytomna, podtrzymałaby swoją odmowę, czy chęć życia przewyciężyłaby w tym zakresie przekonania religijne.

Podkreślić należy, że oświadczenie złożone przez pełnomocnika nie stanowiłoby oświadczenia *pro futuro*, a właściwą zgodę wyrażoną przez pełnomocnika ze skutkiem dla mocodawcy, tj. oświadczenie o wyrażeniu bądź o niewyrażeniu zgody na konkretny zabieg lub zastosowanie metody leczenia lub diagnostyki²¹.

Przywołane stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w uchwale, wywołuje żywe dyskusje przedstawicieli nauki i praktyki. Zostało ono poparte między innymi przez Polską Grupę Roboczą ds. Problemów Etycznych Końca Życia²². Niemniej w literaturze przeważają poglądy, że brak uregulowania w obowiązujących przepisach pełnomocnictwa medycznego przemawia za niemożnością odwołania się do tego typu instytucji na podstawie ogólnych przepisów o przedstawicielstwie, przytoczonych na wstępie²³.

Za uznaniem dopuszczalności udzielenia pełnomocnictwa medycznego, oprócz argumentów zawartych w Uchwale Sądu Najwyższego, przedstawić można następujące okoliczności, występujące stosunkowo często w praktyce.

Z uwagi na znaczną migrację ludności, częstokroć członkowie najbliższej rodziny żyją w różnych częściach świata. Stąd udzielenie pełnomocnictwa osobie, która niekoniecznie jest członkiem najbliższej rodziny, ale jest osobą, z którą mocodawca ma bliskie relacje, która zna jego potrzeby i przekonania, a nawet której udzielił on stosownych instrukcji w tym zakresie, może okazać się w określonych przypadkach znacznie korzystniejsze dla pacjenta, niż procedura wyrażenia zgody przez właściwy sąd opiekuńczy. Złożenie oświadczenia przez pełnomocnika pacjenta może nastąpić dużo szybciej niż będzie trwało postępowanie sądowe. Co do

²¹ Tak również L. Bosek, P. Sobolewski, *Oświadczenia na wypadek utraty zdolności...*, s. 3.

²² https://www.mp.pl/etyka/kres_zycia/142747,instytucja-pełnomocnika-medycznego-w-polsce [dostęp: 07.05.2024].

²³ B. Janiszewska, *Pełnomocnictwo do wyrażenia zgody na udzielenie świadczenia zdrowotnego*, MOP 2015, nr 15, s. 819; eadem, *O udzielaniu pełnomocnictwa medycznego...*, s. 1043; M. Derek, *Pełnomocnictwo do wyrażenia zgody na zabieg medyczny małoletniego – glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 13.05.2015 r., III CZP 19/15*, „Glosa” 2019, nr 1, s. 109–115.

zasady wykluczyć należy, jako zupełnie nieracjonalne, udzielenie pełnomocnictwa osobom całkowicie obcym, niemającym właściwego rozeznania w sytuacji mocodawcy, ani też jego zaufania.

W praktyce do kancelarii notarialnych z prośbą o przygotowanie pełnomocnictwa medycznego zwracają się najczęściej osoby pozostające w nieformalnych związkach partnerskich, które z różnych powodów nie mogą lub nie chcą sformalizować związku. Zdarzają się również przypadki, że osoby takie wręcz wyłączają możliwość uzyskiwania informacji o ich stanie zdrowia przez najbliższą rodzinę, z uwagi na zanik kontaktów i zerwanie więzi rodzinnych.

Nierzadko z pytaniem o pełnomocnictwo medyczne zwracają się osoby, które z uwagi na obowiązki zawodowe często podróżują, pozostawiając małoletnie dzieci pod opieką bliższej lub dalszej rodziny, która formalnie nie ma kompetencji do wyrażania zgody na zabieg lub zastosowanie leczenia. Pełnomocnictwo udzielone takiej osobie przez rodzica małoletniego umożliwiłoby szybką reakcję i udzielenie pomocy dziecku w razie zaistnienia nagłej potrzeby, bez konieczności wyrażenia zgody przez sąd. Zauważalne jest, że z inicjatywą taką wychodzą osoby, które z różnych względów nie mogą liczyć na najbliższą rodzinę.

Dość jaskrawym, ale autentycznym przykładem jest zwrócenie się z prośbą o przygotowanie pełnomocnictwa medycznego dotyczącego małoletniego dziecka przez jego matkę pozostającą wdową. Chciała ona udzielić pełnomocnictwa osobie bliskiej, ale niebędącej członkiem rodziny, do podejmowania decyzji w sprawie ewentualnego leczenia jej dziecka, gdyż jej rodzice, a dziadkowie dziecka, są rodziną dysfunkcyjną – matka ma schizofrenię, zaś ojciec jest alkoholikiem. Pełnomocnictwo ma zostać udzielone na czas określony, do momentu – przykładowo – powrotu z wyjazdu służbowego. Nie znając szczegółów i motywów udzielenia takiego pełnomocnictwa, patrząc z perspektywy osoby postronnej, można uznać, że osoba obca, niespokrewniona z dzieckiem, nie powinna mieć prawa decydowania o jego zdrowiu. Poznając dokładniej okoliczności i relację dziecka z osobą pełnomocnika, wyłania się kompletnie odmienny obraz sytuacji, na podstawie którego umocowanie tej osoby wydaje się najlepszym rozwiązaniem z punktu widzenia dobra dziecka.

Na marginesie należy dodać, że przy składaniu oświadczeń o wyrażeniu zgody przez rodziców lub rodzica małoletniego na wyjazd przez niego w określonym czasie za granicę, np. na wakacje lub ferie, pod opieką osoby z nim niespokrewnionej lub spokrewnionej w dalszym stopniu, w większości zawiera się jednocześnie zgodę na podjęcie przez tę osobę

decyzji w sprawie leczenia w przypadku wystąpienia nagłych i/lub nieprzewidzianych okoliczności.

Zdarzają się również przypadki, że pełnomocnictwa medycznego chce udzielić osoba starsza nieposiadająca najbliższej rodziny, osobie zaufanej, która mogłaby pomóc w znalezieniu i przeniesieniu do odpowiedniego domu pomocy lub też uczestniczyć w ustaleniach w sprawie zastosowania odpowiedniego długotrwałego leczenia. Co istotne, taka osoba starsza ma świadomość, że w niedalekiej przyszłości może zabraknąć jej sił na samodzielne dokonanie wszystkich formalności i chce, żeby zajął się tym właśnie ktoś, kogo darzy odpowiednim zaufaniem. Czynności pełnomocnika w takich przypadkach sprowadzałyby się do złożenia oświadczenia zgodnego z wolą i intencją mocodawcy.

Jednym z postulatów zmierzających do uregulowania ustawowego pełnomocnictwa medycznego może być wymóg nadania mu kwalifikowanej formy aktu notarialnego. Forma ta zagwarantuje, że mocodawca dokona umocowania świadomie, zdając sobie w pełni sprawę ze skutków, jakie mogą zostać wywołane przez czynności ustanowionego pełnomocnika. W pierwszej kolejności musi bowiem przekazać zakres umocowania notariuszowi sporządzającemu pełnomocnictwo, czyli w tym przypadku określić, jakich czynności pełnomocnik może dokonywać w jego imieniu, a następnie wysłuchać treści czytanego mu przez notariusza dokumentu. Po odczytaniu następuje akceptacja, czyli przyjęcie aktu i jego podpisanie²⁴. Dlatego też forma aktu notarialnego dla pełnomocnictwa medycznego wydaje się być najlepszą formą, wykluczającą niezrozumienie lub niedoczytanie treści pełnomocnictwa przez mocodawcę.

Nie można nie zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności udzielenia pełnomocnictwa medycznego przysparza też argumentów przeciwnych. Przede wszystkim można wskazać na taką sytuację, gdy ustanowionych zostało dwóch lub więcej pełnomocników i każdy z nich złożył odmienne oświadczenie ze skutkiem dla mocodawcy²⁵. Jest to sytuacja mało prawdopodobna, ale możliwa. Nie można wykluczyć też nadużycia udzielonego pełnomocnictwa i złożenia oświadczenia przez pełnomocnika odmienne niż życzyłby sobie tego mocodawca.

Jako argument przeciwny możliwości udzielenia pełnomocnictwa medycznego podnosi się również, że zgoda określona w art. 34 u.z.l.i.d.

²⁴ Art. 91 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U.2022.1799 t.j. z dnia 26.08.2022).

²⁵ Por. B. Janiszewska, *O udzielaniu pełnomocnictwa medycznego...*, s. 1043.

ma osobisty charakter i nie stanowi oświadczenia woli w rozumieniu art. 60 k.c., tym samym nie można przenieść uprawnień do jej złożenia na inną osobę²⁶.

Problematyka pełnomocnictwa medycznego została podniesiona w Rekomendacji Rady Europy nr 11 z 2009 r. „o zasadach dotyczących stałych pełnomocnictw i uprzednich oświadczeń na wypadek niezdolności wyrażenia woli”. Wśród jej motywów wskazano na zmiany demograficzne będące przyczyną rosnącej liczby osób w podeszłym wieku, które mogą być niezdolne do ochrony swoich praw, a także konieczność ochrony prawa do samostanowienia jako podstawowego prawa człowieka, mającego swe źródło w godności ludzkiej.

Na chwilę obecną, mimo rekomendacji Rady Europy, ustawodawca nie uregulował ani oświadczenia *pro futuro*, ani pełnomocnictwa medycznego. Problem ten został dostrzeżony przez Rzecznika Praw Obywatelskich, który pismem z 5 marca 2018 r. wystąpił do Ministra Zdrowia²⁷, wskazując, że: „(...) nie ulega wątpliwości, że godność czy prawo samostanowienia, w których zakorzeniona jest instytucja zgody na zabieg, przysługują człowiekowi bez względu na stan, w jakim się znajduje. Dlatego istotnym krokiem w kierunku poszerzenia ochrony autonomii pacjentów niekompetentnych i nieposiadających przedstawiciela ustawowego jest prawne uregulowanie oświadczeń *pro futuro*, wśród których wyróżnia się testament życia i pełnomocnictwo medyczne”. Rzecznik w swoim wystąpieniu wskazał również przywołane wyżej uchwałę oraz postanowienie Sądu Najwyższego, zauważając jednocześnie, że brak rozstrzygnięcia wątpliwości w przepisach prawa sprawia, iż to na lekarzach spoczywa obowiązek i odpowiedzialność za należyte zinterpretowanie oświadczeń pacjentów, co bywa problematyczne, gdy lekarz staje przed koniecznością rozstrzygnięcia tej kwestii w obliczu nagłej potrzeby udzielenia pacjentowi świadczenia zdrowotnego.

Formułując kolejne postulaty *de lege ferenda*, należy zgodzić się ze stanowiskiem Polskiej Grupy Roboczej ds. Problemów Etycznych Końca Życia²⁸, która zarekomendowała wprowadzenie do prawa polskiego instytucji pełnomocnictwa medycznego. Poniżej zacytowane zostały najważniejsze argumenty i postulaty podniesione w tym stanowisku:

²⁶ M. Syska, *O charakterze prawnym oraz dopuszczalności oświadczeń pro futuro*, „Prawo i Medycyna” 2010, nr 1, s. 55–74.

²⁷ <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/adam-bodnar-chce-pacjent-wydawa%C5%82-zgode-na-zabieg-%E2%80%9EEna-przysz%C5%82osc%E2%80%9D> [dostęp: 07.05.2024].

²⁸ https://www.mp.pl/etyka/kres_zycia/142747,instytucja-pelnomocnika-medycznego-w-polsce [dostęp: 07.05.2024].

- a) pełnomocnik medyczny powinien podejmować decyzje medyczne, posiadając szczegółową wiedzę na temat pacjenta, a między mocodawcą i pełnomocnikiem powinna istnieć relacja zaufania;
- b) mandat, czyli możliwość faktycznego działania pełnomocnika, rozpoczynałby się z chwilą utraty przez mocodawcę faktycznych zdolności do podejmowania lub komunikowania decyzji o znaczeniu prawnym, dotyczących zarówno jego osoby, jak i majątku, którym dysponuje;
- c) uznanie pełnomocnictwa medycznego jako niedopuszczalnego prowadzi zgodnie z literalnym brzmieniem u.z.l.l.d. do absurdów w funkcjonowaniu praktyki medycznej, a czasem wręcz do braku podmiotu, który mógłby podejmować decyzje o postępowaniu medycznym (także w ramach tzw. zgody zastępczej);
- d) pełnomocnik medyczny rozwiązałby w dużym stopniu problemy praktyczne z uzyskiwaniem zgody na postępowanie medyczne w przypadku dwóch grup pacjentów: 1) niezdolnych do samodzielnego podjęcia decyzji (np. nieprzytomnych) i jednocześnie nieposiadających przedstawiciela ustawowego (pełnoletnich i nieubezpieczonych) – odpadłaby konieczność każdorazowego zwracania się do sądu opiekuńczego o wyrażenie zgody; 2) pacjentów, którzy na własne życzenie nie chcą być informowani o swoim stanie zdrowia;
- e) pełnomocnictwa może udzielić osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoba małoletnia, która ukończyła 16. rok życia, przy czym pełnomocnik ustanowiony przez małoletniego używałby swoje kompetencje dopiero po spełnieniu dwóch warunków: uzyskania pełnoletności przez mocodawcę oraz utraty zdolności faktycznej do podejmowania przez niego decyzji o leczeniu;
- f) pełnomocnikiem może być dowolna osoba dorosła, która nie jest ubezwłasnowolniona. Z założenia osoba pełnomocnika powinna znać sytuację i przekonania mocodawcy i składać oświadczenia zbieżne z wolą mocodawcy, nawet jeśli w przekonaniu personelu medycznego będą one nieracjonalne, błędne lub nawet szkodliwe;
- g) aby uniknąć sporów co do podejmowanych decyzji, pełnomocnik powinien być ustanowiony jeden, z możliwością podstawienia kolejnych, substytucyjnych, nabywających swe uprawnienia w określonej kolejności, na wypadek gdyby pierwszy z powołanych nie mógł lub nie chciał działać w imieniu mocodawcy;
- h) wymóg zgody na pełnienie funkcji pełnomocnika. Ten postulat mógłby istotnie wpłynąć na formę prawną pełnomocnictwa, zbliżając stosunek prawny między mocodawcą a pełnomocnikiem do swoistej umowy.

Argumentem za tym rozwiązaniem jest zmniejszenie ryzyka ustanowienia pełnomocnikiem medycznym osoby, która nie wyrazi zgody na pełnienie funkcji i nie będzie podejmować żadnych czynności w imieniu mocodawcy;

- i) formę pełnomocnictwa zaleca się jako pisemną z dwoma świadkami lub ustną z dwoma świadkami – dla osób niemogących czytać i pisać niezależnie od przyczyny, przy czym rozważyć należy wspomniane wcześniej zastrzeżenie równorzędnej formy aktu notarialnego dla pełnomocnictwa medycznego (w tym przypadku bez wymogu udziału świadków). Kwalifikowana forma przyczyniłaby się do wyeliminowania pochoptego i nieprzemyślanego ustanowienia pełnomocnika;
- j) rejestracja pełnomocnictwa – jak wskazana, ale nieistotna dla ważności pełnomocnictwa. Utworzenie rejestru, do którego dostęp i możliwość weryfikacji pełnomocnictwa miałyby każdy lekarz, mógłby znacznie usprawnić procedurę przeprowadzenia zabiegu lub zastosowania leczenia;
- k) rozpoczęcie obowiązywania pełnomocnictwa w momencie utraty kompetencji decyzyjnych pacjenta lub z momentem wyrażenia przez pacjenta woli nieinformowania go o własnym stanie zdrowia i wskazania pełnomocnika jako osoby decyzyjnej. Określenie początku obowiązywania pełnomocnictwa może jednak być trudne do sprecyzowania w przepisie na tyle jasno, żeby nie pozostawiało luzu interpretacyjnego, czy pełnomocnik może skutecznie złożyć oświadczenie w imieniu mocodawcy, czy jeszcze nie;
- l) pełnomocnik w pełni wiążąco podejmuje decyzje, które zastępują zdanie pacjenta, co wynika z istoty pełnomocnictwa, ale pozostaje tylko decydentem w sprawach związanych z postępowaniem medycznym, nie pełni funkcji opiekuńczych wobec mocodawcy;
- m) pełnomocnik nie może decydować w kwestiach uregulowanych przez pacjenta mocodawcę w uprzednio złożonych oświadczeniach *pro futuro*;
- n) czas trwania pełnomocnictwa – zgodnie z wolą mocodawcy. Czyli albo upływ okresu, na jaki pełnomocnictwo zostało udzielone, odwołanie pełnomocnictwa przez mocodawcę, jak również wypowiedzenie pełnomocnictwa przez pełnomocnika, co będzie równoznaczne z zaprzestaniem przez niego dokonywania jakichkolwiek czynności na rzecz mocodawcy;
- o) w ramach kontroli nad działaniami pełnomocnika, przy braku jego działania, albo gdy działanie będzie sprzeczne z wolą lub interesem mocodawcy, lekarz opiekujący się mocodawcą mógłby zawiadomić

sąd opiekuńczy, który w takich przypadkach mógłby pełnomocnika odwołać.

Podsumowując powyższe rozważania, wszystkie przytoczone argumenty, poglądy doktryny i orzecznictwa przemawiają za koniecznością ustawowego uregulowania pełnomocnictwa medycznego, aby lekarze podejmując decyzję o wykonaniu zabiegu operacyjnego lub zastosowania metody leczenia stwarzającej zwiększone ryzyko dla pacjenta, nie musieli obawiać się odpowiedzialności za podjęte działania, mając przed sobą zgodę podpisaną nie przez samego pacjenta, a jego pełnomocnika.

W obecnym stanie prawnym, mimo obowiązującego *de lege lata* porządku prawnego, czyli braku uregulowania wprost możliwości udzielenia pełnomocnictwa medycznego, przedstawione poglądy i argumenty, w tym Sądu Najwyższego, Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Polskiej Grupy Roboczej ds. Problemów Etycznych Końca Życia, przemawiają za dopuszczeniem możliwości udzielenia takiego pełnomocnictwa.

Umowa urbanistyczna w praktyce notarialnej

Wstęp

24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw¹. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym² najważniejsze zmiany polegają na wprowadzeniu nowych instrumentów planistycznych³, czyli planu ogólnego gminy i zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z umową urbanistyczną, modyfikacji przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zastosowaniu uproszczonej procedury planistycznej sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego⁴ i jego zmiany, określeniu zasad partycypacji społecznej w procedurach planistycznych, czy utworzeniu Rejestru Urbanistycznego jako cyfrowego źródła informacji i danych, w tym danych przestrzennych, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Dla praktyki notarialnej szczególne znaczenie będzie miała umowa urbanistyczna. Stosownie do znowelizowanych przepisów ustawy planistycznej obligatoryjnym elementem procedury uchwalania wspomnianego zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie zawarcie pomiędzy gminą a inwestorem umowy urbanistycznej, przy czym wymieniona umowa będzie regulowana nie tylko przepisami powołanej ustawy planistycznej, ale także przepisami prawa cywilnego. Mając powyższe na uwadze, zasadniczym celem niniejszego artykułu jest omówienie elementów umowy urbanistycznej, skutków prawnych jej zawarcia oraz charakteru prawnego tej czynności prawnej.

Ponadto, z uwagi na fakt, iż przywołany zintegrowany plan inwestycyjny ma być szczególną formą planu miejscowego, kluczowe rozważania

* Notariusz w Krakowie

¹ Dz.U. 2023, poz. 1688, dalej ustawa zmieniająca.

² Dz.U. 2023, poz. 977, dalej ustawa planistyczna lub u.o.p.z.p.

³ Pod używanymi w tym artykule pojęciami instrument planistyczny/ instrumenty planistyczne lub wymiennie narzędzie planistyczne/ narzędzia planistyczne rozumieć należy akty planowania przestrzennego oraz inne dokumenty planistyczne pozwalające kształtować ład przestrzenny w gminie.

⁴ Zwanego dalej, zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.z.p., planem miejscowym.

zostaną poprzedzone uwagami ogólnymi dotyczącymi samego planu miejscowego. Z kolei, uwzględniając założenia ustawodawcy⁵, zgodnie z którymi zintegrowany plan inwestycyjny wraz z umową urbanistyczną nawiązują do rozwiązań istniejących już na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących⁶ oraz do regulacji powołanej wyżej ustawy planistycznej, w ramach zagadnień wprowadzających scharakteryzowane zostaną także uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej oraz umowa urbanistyczna, wprowadzona do ustawy planistycznej w wyniku uchwalenia ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji⁷.

Zagadnienia wprowadzające

Dla poprawnego zrozumienia istoty nowego narzędzia planistycznego, czyli zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z umową urbanistyczną, należy przywołać obecnie istniejące w systemie prawnym, szeroko rozumiane, instrumenty planistyczne, takie jak: plan miejscowy, uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej oraz umowę urbanistyczną, o której mowa w art. 37i ust. 5 u.o.p.z.p. Charakterystyka ta obejmować będzie w szczególności wskazanie organu upoważnionego lub zobowiązanego do podjęcia i przeprowadzenia właściwej procedury planistycznej, formy prawnej przyjętych instrumentów oraz adresatów lub stron stosownych uchwał czy umów albo porozumień.

Plan miejscowy, stosownie do art. 14 ust 1 u.o.p.z.p., ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów gminy, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy przybiera formę uchwały, która to uchwała przyjmowana jest przez radę gminy. Plan miejscowy obejmuje część tekstową i graficzną, przy czym część tekstową planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzną stanowi załącznik do tej uchwały. Uchwałę w sprawie uchwalenia planu miejscowego rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta,

⁵ *Vide* uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 3097, s. 4, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> (dostęp: 7.02.204 r.).

⁶ Dz.U. 2021, 1538, dalej specustawa mieszkaniowa.

⁷ Dz.U. 2021, poz. 485, dalej u.o.r.

burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁸. Plan miejscowy może być też sporządzony obowiązkowo, gdy będą tego wymagać odpowiednie przepisy. Ustawodawca przyznał planowi miejscowemu szczególny charakter prawny, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 8 u.o.p.z.p. jest on aktem prawa miejscowego. To oznacza, że na obszarze działania organu (gminy), który podjął uchwałę w sprawie uchwalenia planu miejscowego, plan miejscowy stanowi źródło powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej⁹. Normatywny charakter planu miejscowego powoduje, że zawarte w nim reguły mają charakter norm ogólnych, a nie norm indywidualnych, jak w przypadku indywidualnych aktów administracyjnych (np. decyzji). Adresatami przepisów zawartych w planie miejscowym nie są również konkretne podmioty, ale podmioty określone w sposób generalny, do których mogą należeć zarówno podmioty prawa prywatnego, jak i publicznego. Postanowienia planu miejscowego, określając przeznaczenie terenu danej gminy, wpływają na sposób wykonywania prawa własności, niekiedy nawet ograniczając wykonywanie tego prawa, jednak nie powinny ingerować w istotę prawa własności, którą określają przede wszystkim przepisy prawa cywilnego. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego podlega obowiązkowi ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa¹⁰.

Zasadą jest, że planowana inwestycja budowlana prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu musi być zgodna z postanowieniami obowiązującego planu miejscowego, a w przypadku jego braku – z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Od roku 2018, za sprawą specustawy mieszkaniowej, reguła ta uległa zmianie. Chcąc bowiem skrócić i uprościć procedury prowadzące do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, ustawodawca umożliwił realizację inwestycji budowlanej, w tym przypadku jednak tylko inwestycji mieszkaniowej¹¹ lub inwestycji towarzyszącej¹², niezależnie od istnienia lub postanowień obowiązującego planu miejscowego. W takiej sytuacji jedynym warunkiem pozostaje zgodność

⁸ *Vide* art. 41a ustawy o samorządzie gminnym, dalej u.o.s.g., Dz.U.2023, poz.40.

⁹ *Vide* art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U.1997, Nr 78, poz. 483.

¹⁰ *Vide* art. 88 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 29 ust. 1 u.o.p.z.p.

¹¹ *Vide* art. 2 pkt 2) specustawy mieszkaniowej.

¹² *Vide* art. 2 pkt 3) specustawy mieszkaniowej.

zamierzeń inwestycyjnych z planem ogólnym gminy¹³, względnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego¹⁴, oraz brak sprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (jeżeli taka istnieje)¹⁵. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji (mieszkaniowej i/lub towarzyszącej)¹⁶ inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Ustalenie lokalizacji inwestycji przybiera formę uchwały rady gminy, która to uchwała podlega obowiązkowi publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Dodatkowo, przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej gmina może zawrzeć z inwestorem porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, w tym porozumienie w sprawie zasad nabycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja towarzysząca. W przypadku, gdy inwestor nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja towarzysząca, porozumienie w sprawie zasad nabycia nieruchomości zawierane jest również z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Porozumienie z inwestorem zawiera wójt (burmistrz, prezydent miasta) na podstawie uchwały rady gminy. Porozumienie to nie stanowi umowy nazwanej, przyjmuje formę umowy cywilnoprawnej regulowanej przepisami Kodeksu cywilnego¹⁷. Natomiast uchwała rady gminy o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej stanowi podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Przedmiotowa uchwała pełni więc rolę podobną do planu miejscowego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie jest jednak jasny jej charakter prawny. Omawiana uchwała dotyczy konkretnej, określonej przez inwestora inwestycji, natomiast sama

¹³ Plan ogólny gminy – akt planowania przestrzennego przyjmowany przez radę gminy w formie uchwały, został wprowadzony przez ustawę zmieniającą, jest aktem prawa miejscowego, *vide* art. 13a do 13m u.o.p.z.p.

¹⁴ Z dniem 24 września 2023 r. dokument ten nie jest już sporządzany, w jego miejsce uchwała się plan ogólny gminy, jednak dotychczas uchwalone studia pozostają w mocy do dnia 31 grudnia 2025 r. i mogą w tym czasie być też zmieniane.

¹⁵ *Vide* art. 7 pkt 3) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. 2022, poz.840.

¹⁶ *Vide* art. 7 ust 6 oraz art. 20 specustawy mieszkaniowej.

¹⁷ *Vide* komentarz do art. 22 specustawy mieszkaniowej, np. T. Filipowicz (red.), *Specustawa mieszkaniowa. Komentarz. Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych*, LEX – System Informacji Prawnej (dostęp: 07.02.2024).

w sobie nie jest skierowana do oznaczonego adresata. Podlega obowiązkowej publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym, a zatem z jej treścią może zapoznać się każdy. Analiza przepisów wymienionej ustawy nie daje wprost odpowiedzi na pytanie, czy uchwała kreuje konkretne prawa i obowiązki wyłącznie względem wnioskodawcy, czy posiada nieograniczony krąg adresatów, a w konsekwencji pozwala każdemu na uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Odnotować należy, że ustawa zmieniająca skracając termin obowiązywania specustawy mieszkaniowej do dnia 1 stycznia 2026 r. Od tego dnia obowiązywać będą już powszechnie nie tylko plany ogólne gminy, ale także zintegrowane plany inwestycyjne, stanowiące, jak twierdzi ustawodawca¹⁸, lepiej wkomponowane w nowy system prawny mechanizmy inwestycyjne.

Wśród szerokiej grupy instrumentów polityki planistycznej wymienić trzeba też umowę urbanistyczną zawieraną w ramach procesu rewitalizacji obszarów zdegradowanych gminy. W przypadku wystąpienia negatywnych zjawisk społecznych na danym terenie, rada gminy z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta może podjąć decyzję o wyprowadzeniu takiego obszaru ze stanu kryzysowego i wyznaczyć ten obszar jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, podejmując w tym zakresie stosowną uchwałę. Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stanowi akt prawa miejscowego¹⁹. Ponadto rada gminy przyjmuje uchwałą gminny program rewitalizacji. W następstwie podjęcia tych aktów rada gminy może, zgodnie z art. 37f u.o.p.z.p., uchwalić miejscowy plan rewitalizacji stanowiący szczególną formę planu miejscowego. Stosownie zaś do art. 37i u.o.p.z.p. w miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu jedynie tylko do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej – która nie może być inwestycją celu publicznego – jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających, zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania

¹⁸ *Vide* uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 3097, s. 67, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> (dostęp: 7.02.2024).

¹⁹ *Vide* art. 13 u.o.r.

niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych. Umowa urbanistyczna zawierana jest w formie aktu notarialnego, a jej zawarcie stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub części inwestycji głównej. Z kolei nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku, gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej, stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych będących inwestycją główną. Umowa urbanistyczna stanowi więc formę współdziałania gminy z podmiotami komercyjnymi – inwestorami, którzy podejmują zobowiązanie budowy infrastruktury uzupełniającej w stosunku do głównego zamierzenia inwestycyjnego. Wymiar zobowiązań inwestora podejmowanych w ramach umowy urbanistycznej powinien być przy tym proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji. Na tle ustawowych uregulowań umowy urbanistycznej podejmowane są próby oceny charakteru prawnego tej umowy jako umowy administracyjnej, czyli mającej zastępować akt administracyjny²⁰. Jednak, mimo przyjmowania wskazanego stanowiska, nie pozbawia się umowy urbanistycznej jej cywilnoprawnych cech, mających swoje źródło w Kodeksie cywilnym. Umowa urbanistyczna jest więc określana jako umowa o charakterze dwustronnie zobowiązującym, niewywołującym skutku rzeczowego²¹.

Zintegrowany plan inwestycyjny

Ustawa zmieniająca rozbudowuje procedurę planistyczną gminy o nowy instrument planistyczny – zintegrowany plan inwestycyjny. W chwili obecnej zintegrowany plan inwestycyjny uzupełni, a od dnia 1 stycznia 2026 r. całkowicie zastąpi, wcześniej już scharakteryzowaną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, podejmowaną w trybie przepisów już powoływanej specustawy mieszkaniowej. W stosunku do rozwiązań funkcjonujących

²⁰ *Vide* M. Kruś *Umowa urbanistyczna jako przykład umowy administracyjnej na tle polskiego i europejskiego porządku prawnego*, „*Studia Prawa Publicznego*” 2019, nr 3(27).

²¹ *Vide* kom. do art. 37i u.o.p.z.p. H. Izdebski, I. Zachariasz (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, System Informacji Prawnej Lex (dostęp: 07.02.2024).

w oparciu o specustawę mieszkaniową, ustawa zmieniająca rozszerza katalog inwestycji możliwych do zrealizowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego o przedsięwzięcia niemające wyłącznie charakteru inwestycji mieszkaniowych. Zgodnie z nowymi regulacjami, zintegrowany plan inwestycyjny uzyskuje status planu miejscowego szczególnego rodzaju. Kluczowe zaś w całym procesie realizacji inwestycji ma być porozumienie zawarte między gminą a inwestorem – przybierające formę umowy urbanistycznej.

Procedura uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest wieloetapowa, przy czym cały proces inicjuje wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta do właściwej rady gminy. Wniosek może złożyć kilku inwestorów, a wójt (burmistrz albo prezydent miasta) może prowadzić jedno postępowanie w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie kilku oddzielnych wniosków. W takim przypadku będzie jednak zawierana jedna umowa urbanistyczna oraz podejmowana jedna uchwała w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Do wniosku inwestor załącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Następnie, w przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku, możliwe jest ich usunięcie przez inwestora. Kolejno następuje przekazanie kompletnego wniosku radzie gminy oraz publiczne ogłoszenie o rozpoczęciu procedury. Jeżeli rada gminy nie podejmie uchwały co do wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, procedura się kończy. Jeśli jednak taka zgoda ze strony rady gminy zostanie wyrażona, to wójt (burmistrz albo prezydent miasta) rozpoczyna z inwestorem, ewentualnie również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w przedmiocie treści umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku, gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy. Na tym etapie też wójt (burmistrz albo prezydent miasta) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji. Dokumenty uwzględniające zmiany są ponownie publicznie przedstawiane. Jednocześnie jest to też czas, w którym wójt (burmistrz albo prezydent miasta) może wystąpić o niezbędne opinie, uzgodnienia, zgody, a także przeprowadzić konsultacje społeczne.

Następnie wójt (burmistrz albo prezydenta miasta) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień, przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Kolejnym etapem procedury uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zawarcie z inwestorem, w formie aktu notarialnego, umowy urbanistycznej, która określa zasady współpracy pomiędzy gminą a inwestorem w zakresie realizacji inwestycji uzupełniającej. Umowa urbanistyczna zostaje też udostępniona publicznie. Przy czym, do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt (burmistrz albo prezydent miasta) może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy. Jeśli jednak negocjacje między gminą a inwestorem doprowadzą do zawarcia umowy urbanistycznej, to wójt (burmistrz albo prezydent miasta) przedstawia radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej, wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych. Następny etap procedury obejmuje działania samej już rady gminy, która może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny bez zmian, gdyż zgodnie z art. 37 ef u.o.p.z.p. rada gminy nie może wnieść poprawek do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku jednak odrzucenia zintegrowanego planu inwestycyjnego rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do wójta (burmistrza albo prezydenta miasta) wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Po otrzymaniu tejże uchwały wójt (burmistrz albo prezydent miasta) ponawia czynności, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1–3, pkt 4 lit. b, pkt 5 lit. b i pkt 7–9 u.o.p.z.p.²²

Zintegrowany plan inwestycyjny może zostać uchylony, zmieniony lub może zostać stwierdzona jego nieważność przed upływem pięciu lat od dnia jego wejścia w życie. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej i stanowi szczególną formą planu miejscowego. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym. Zintegrowany plan inwestycyjny nie zastępuje pozwoleń

²² Czyli są to m.in. ponowne negocjacje z inwestorem, zawarcie umowy urbanistycznej i przedstawienie radzie gminy projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącego załącznik do umowy urbanistycznej.

na budowę, a że jest szczególną formą planu miejscowego, to na jego podstawie mogą być wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, podobnie jak planu miejscowego, musi być obligatoryjnie sporządzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do sporządzania projektów dokumentów planistycznych²³. Po dniu wejścia w życie przepisów dotyczących Rejestru Urbanistycznego²⁴, zasadnicze dokumenty dotyczące procedury uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego będą udostępniane we wspomnianym rejestrze, obecnie publikowane są one na stronach Biuletynu Informacji Publicznej. Przewidziana jest także procedura uproszczona uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, gdy dotyczy on wyłącznie lokalizacji odnawialnych źródeł innych niż elektrownie wiatrowe i nie zachodzą przypadki wyłączające postępowanie uproszczone²⁵.

Charakter prawny umowy urbanistycznej

Określenie praw i obowiązków stron umowy urbanistycznej, przesłanek powstania jej skutków prawnych, względnie ustalenie okoliczności powodujących pozbawienie wymienionej umowy konsekwencji prawnych nastąpiło w art. 37 ed u.o.p.z.p.

Jak wynika z ustępu 1 powołanego artykułu, zasadniczą treść umowy urbanistycznej stanowi zobowiązanie inwestora wobec gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Do tych obowiązków ustawodawca zaliczył w szczególności: przekazanie nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej, pokrycie całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, zapłatę ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5 omawianego przepisu, pokrycie całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 u.o.p.z.p. Ponadto, jeżeli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, to inwestor zobowiązuje się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie. Z kolei gmina przez umowę urbanistyczną

²³ Inwestor, dołączając do wniosku projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, pokrywa koszty sporządzenia tego dokumentu. Tym samym koszt sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zostaje przeniesiony przez ustawodawcę na podmiot prywatny.

²⁴ To jest od dnia 1 stycznia 2026 r.

²⁵ *Vide* art. 27 b ust. 2 u.o.p.z.p.

może zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy, oraz zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.o.p.z.p. Dodatkowo omawiany przepis stanowi o obowiązkach podmiotów innych niż inwestor i gmina, wskazując, iż jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, to ta osoba trzecia może w szczególności zobowiązać się w umowie urbanistycznej do zbycia tej nieruchomości gminie. Równocześnie, jeśli umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia.

Stosownie do ustępu 9 omawianego artykułu, umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego. Z uwagi na to, że w procesie uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego umowa urbanistyczna i projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego są integralnymi częściami, to załącznikiem do umowy urbanistycznej jest właśnie projekt tego planu. Również skutki prawne umowy urbanistycznej zostały powiązane z procesem uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego i powstają one z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej. Jeżeli zaś zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem pięciu lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie sześciu miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej.

Tak określone przez ustawodawcę zasady sporządzania umowy urbanistycznej wymagają komentarza. Przede wszystkim, ustawodawca ograniczył wyrażoną w art. 353(1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny²⁶ zasadę swobody umów²⁷ co do wyboru osoby kontrahenta, wskazując, że umowa urbanistyczna może być zawarta wyłącznie pomiędzy gminą a inwestorem, względnie stroną tego stosunku prawnego może być

²⁶ Dz.U. 2023, poz. 1610, dalej k.c.

²⁷ Reguła wyrażona w art. 353(1) k.c. pozwala stronom zawierającym umowę ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. O ile zasada ta znajduje zastosowanie w prawie zobowiązań, a w obszarze prawa rzeczowego autonomia stron czynności prawnych jest w ogóle stosunkowo niewielka, pamiętać należy jednak, że zobowiązania z umowy urbanistycznej nie ograniczają się przecież tylko do tych prowadzących do przeniesienia własności nieruchomości.

też osoba trzecia, ale tylko wtedy, gdy osoba ta będzie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca. Z jednej strony więc podmiotem praw i obowiązków wynikających z umowy urbanistycznej będzie jednostka wykonująca zadania publiczne i działająca w granicach swoich ustawowych kompetencji. W odniesieniu do ogólnych reguł zawierania umów przez właściwe organy gminy, ustawodawca wyłączył jednak stosowanie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.o.s.g.²⁸ oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu. Drugą stroną omawianej umowy będzie inwestor. Przy czym ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inaczej niż przywoływana już w tym artykule specustawa mieszkaniowa²⁹, nie wprowadza definicji legalnej³⁰ pojęcia „inwestor”. Analiza przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie omawianego zagadnienia, prowadzi do wniosku, że inwestorem jest podmiot realizujący inwestycję główną i uzupełniającą, a przede wszystkim podmiot inicjujący procedurę uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Na gruncie omawianej regulacji przywołana wyżej zasada swobody umów częściowo zawężona została także w odniesieniu do samej treści umowy urbanistycznej. Ustawodawca bowiem w art. 37 ed ust. 1 u.o.p.z.p. zdecydował, że zasadniczą treść tej umowy ma stanowić zobowiązanie inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej. Inaczej jednak niż w odniesieniu do pojęcia „inwestor”, w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zdefiniowane zostało natomiast pojęcie „inwestycji uzupełniającej”. Zgodnie z art. 2 pkt 5a u.o.p.z.p. inwestycja uzupełniająca to inwestycja w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne³¹, dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego

²⁸ *Vide* art. 18 u.o.s.g., a także uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 3097, s. 35, z którego wynika, że uchwalając zintegrowany plan inwestycyjny, rada gminy jednocześnie w sposób dorozumiany wyrazi zgodę na postanowienia umowy urbanistycznej i potwierdzi czynności prawne przekraczające zwykły zarząd, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> (dostęp: 7.02.2024.).

²⁹ *Vide* art. 2 pkt 1 specustawy mieszkaniowej.

³⁰ A więc definicji zawartej w przepisie prawnym, określającej wiążąco dane pojęcia lub zwrot na użytek danego aktu normatywnego, *vide* par. 146 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, Dz.U. 2016, poz. 283.

³¹ Dz.U. 2023, poz. 1572.

transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat trzech, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej³². Jak wynika natomiast z art. 37 ed ust. 2 do 6 u.o.p.z.p., przyjęte zobowiązanie co do wykonania inwestycji uzupełniającej inwestor będzie realizował poprzez obowiązki o zróżnicowanym charakterze. Z jednej strony, świadczenie inwestora może polegać na pokryciu całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, lub pokryciu całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 u.o.p.z.p.³³ Z drugiej strony inwestor, na podstawie umowy urbanistycznej, będzie zobowiązany do zbycia gminie nieruchomości, na której ma być prowadzona inwestycja uzupełniająca. Takie zobowiązanie będzie stanowić treść umowy urbanistycznej, jeśli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym wspomnianego terenu. Podobne zobowiązanie przez umowę urbanistyczną może przyjąć osoba trzecia, wtedy, jeśli jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca. Inaczej jednak niż w odniesieniu do inwestora, wskazane zobowiązanie osoby trzeciej ma charakter fakultatywny.

Omawiając treść umowy urbanistycznej, trzeba poświęcić więcej uwagi zobowiązaniom inwestora, względnie osoby trzeciej, podjętym przez umowę urbanistyczną, do zbycia nieruchomości. Przede wszystkim ustawodawca w art. 37 ed u.o.p.z.p. posługuje się pojęciem zbycia nieruchomości, które to pojęcie nie zostało przez ustawodawcę w tej ustawie zdefiniowane. „Zbycie nieruchomości” to zwrot, który już przed nowelizacją występował w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczył regulacji związanych z odszkodowaniem za obniżenie wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą oraz z opłatą planistyczną³⁴. Interpretując przepisy związane

³² Inwestycja uzupełniająca może więc mieć za przedmiot wszelkie nieruchomości, czyli gruntowe, budynkowe, lokalowe.

³³ *Vide* art. 36 ust. 1 i 3 u.o.p.z.p.

³⁴ *Vide* art. 36 ust.4 u.o.p.z.p.

ze wspomnianą regulacją w przedmiocie odszkodowania lub opłaty planistycznej, podejmowano w orzecznictwie³⁵ próby interpretacji omawianego pojęcia, odwołując się do definicji legalnej pojęcia „zbycie nieruchomości” występującej w art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³⁶. Zgodnie z przywołanym przepisem, zbywanie albo nabywanie nieruchomości to dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Korzystając zatem z reguł wykładni systemowej³⁷, można także w odniesieniu do umowy urbanistycznej przyjąć, że przez zbycie nieruchomości należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Obok wyżej wskazanego zobowiązania do zbycia nieruchomości, stosownie do art. 37ed ust. 2 pkt 1) u.o.p.z.p., poprzez umowę urbanistyczną inwestor może się zobowiązać na rzecz gminy do przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej. Odmienne natomiast niż w przypadku wyżej opisanym, to świadczenie inwestora może, ale nie musi, stanowić treści umowy urbanistycznej. Inny charakter będzie mieć też nieruchomość, z którą to zobowiązanie zostanie powiązane, gdyż ma to być w tej sytuacji nieruchomość (nieruchomości) stanowiąca część przedmiotu inwestycji głównej, a samo zobowiązanie inwestora, w przeciwieństwie do wyżej omówionego, przyjmuje charakter świadczenia fakultatywnego. Ponadto, w odróżnieniu od regulacji dotyczącej inwestycji uzupełniającej, brak w omawianej ustawie definicji legalnej pojęcia „inwestycja główna”. Z całokształtu przepisów ustawy planistycznej ustalić można, że inwestycją główną jest każda – bez względu na przedmiot (tzn. mieszkaniowa, czy niemająca takiego charakteru) – inwestycja niebędąca zarazem inwestycją uzupełniającą lub inwestycją celu publicznego. Odnosząc się z kolei do zasadniczego zobowiązania inwestora, wynikającego z przywołanego przepisu, zauważać należy, że w tym przypadku ustawodawca nie mówi, jak wyżej wskazywano, o zobowiązaniu do zbycia nieruchomości gminie, ale posługuje się zwrotem zobowiązania na rzecz gminy do przekazania

³⁵ *Vide* np. uchwała Sądu Najwyższego z 7 lipca 2016 r., sygn. akt III CZP 33/16.

³⁶ *Vide* art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n.

³⁷ Wykładnia systemowa – reguła interpretacyjna nakazująca przy wykładni tekstu normatywnego uwzględnienie kontekstu tego tekstu, a w ujęciu szerszym uwzględnienie także treści innych aktów normatywnych.

nieruchomości. Jednocześnie, ustawodawca nie definiuje też tego drugiego pojęcia („przekazanie nieruchomości”) na potrzeby interpretacji ustawy. Brak definicji legalnej rodzi trudności interpretacyjne. Powstaje bowiem pytanie, czy w zamyśle ustawodawcy pojęcia „zbycie nieruchomości” i „przekazanie nieruchomości” są synonimami i oba oznaczają po prostu przeniesienie własności nieruchomości (zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości)³⁸. Można się również zastanawiać, czy ustawodawca, poprzez art. 37 ed. ust. 2 pkt 1) u.o.p.z.p., wprowadza szczególny, nowy rodzaj umowy kreującej zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości³⁹. Wykładni, na użytek omawianej regulacji, nie ułatwia też sama redakcja art. 37 ed. Trzeba zauważyć, że ustawodawca, w ust. 6 art. 37 ed. u.o.p.z.p., kompetencję do określenia zasad zbycia wiąże ze zobowiązaniem do zbycia rzeczy, nie wymieniając osobno zobowiązania do przekazania nieruchomości. Mając na uwadze, że postanowienia umowy urbanistycznej mają zagwarantować, iż nieruchomości, na których prowadzone są inwestycje uzupełniająca i ewentualnie właśnie inwestycja główna, staną się własnością gminy, przyjąć chyba trzeba, że pojęcie przekazanie nieruchomości powinno być rozumiane jako przeniesienie własności (zbycie) nieruchomości na rzecz gminy.

Dopełnieniem regulacji określonej w ustępach od 1 do 5 są zasady wyrażone w ustępach 6 i 7 art. 37 ed. u.o.p.z.p. Zgodnie z ustępem 6 art. 37 ed. u.o.p.z.p. (zresztą już wyżej przywołanym) w sytuacji, gdy umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia. Strony mogą więc postanowić, na przykład, co do odpłatności zbycia nieruchomości (umowa sprzedaży, umowa zamiany z ewentualnym rozliczeniem między stronami), lub zdecydować, że zbycie nieruchomości nastąpi pod tytułem darmym (umowa darowizny), czy określić termin wydania nabywcy nieruchomości w posiadanie. Zauważyć przy tym trzeba, że w ustępie 6 art. 37 ed. u.o.p.z.p. mowa jest o zbyciu rzeczy. Regulacja ta zatem dotyczy nie tylko nieruchomości, ale także rzeczy

³⁸ To zróżnicowanie pojęć było wskazywane w opinii Biura Legislacyjnego Senatu do ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Druk nr 992, s. 10, <https://www.senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatekspertyzy/6807/plik/992o.pdf> (dostęp: 7.02.2024).

³⁹ W warstwie językowej, użyte w u.o.p.z.p. pojęcie przekazania nieruchomości może nasuwać skojarzenie np. z art. 902 (1) k.c., czy z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Dz.U. 2023, poz. 1054. Inne są jednak motywacje zbycia nieruchomości przez inwestora w umowie urbanistycznej, inne podmiotu umowy przekazania nieruchomości z art. 902(1) k.c., czy podmiotu przekazującego nieruchomość do Zasobu Nieruchomości.

ruchomych, gdyby te drugie stanowiły także przedmiot zobowiązania do zbycia, stosownie do treści umowy urbanistycznej. Z kolei wymieniony ustęp 7 art. 37ed u.o.p.z.p. stanowi, że umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego, co jest zrozumiałe, gdyż przedmiotem umowy urbanistycznej jest m.in. zobowiązanie inwestora do przeniesienia na rzecz gminy własności nieruchomości stanowiących obszar realizacji inwestycji uzupełniającej, względnie inwestycji głównej⁴⁰.

Kontynuując rozważania, zauważyć należy, że ustawodawca w odniesieniu do umowy urbanistycznej określił moment, w którym mają wystąpić zamierzone przez strony skutki prawne tej czynności. Zgodnie bowiem z ustęp 8 art. 37ed u.o.p.z.p., skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej⁴¹. To rozwiązanie podkreśla wzajemną relację pomiędzy zintegrowanym planem inwestycyjnym, który przecież ustala granice inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, a umową urbanistyczną. Mając jednak na uwadze, że zasadniczym zobowiązaniem inwestora wynikającym z umowy urbanistycznej jest zobowiązanie do zbycia nieruchomości, ewentualnie przekazania nieruchomości, uzależnienie powstania skutków prawnych tej umowy od wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego zmusza dodatkowo do analizy przedmiotowej umowy w świetle norm prawnych wyrażonych w artykułach 155–158 k.c.

W systemie prawa polskiego zasadą jest tzw. podwójny skutek umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Reguła ta wyrażona jest w przywołanym art. 155 k.c. i w praktyce oznacza, że nabywca nabywa prawo własności w wyniku dokonania jednej czynności prawnej – zawarcia umowy, tzw. umowy zobowiązująco-rozporządzającej. I o ile skutkiem prawnym zawarcia jedynie umowy zobowiązującej (inaczej obligacyjnej) jest powstanie zobowiązania do przeniesienia własności, zaś skutkiem prawnym umowy o charakterze wyłącznie rozporządzającym (inaczej rzeczowym) jest przejście prawa własności, to umowa, która zostanie uznana w świetle art. 155 k.c. za umowę zobowiązująco-rozporządzającą, wywołuje równocześnie oba z wymienionych skutków prawnych. Zasada ta nie ma jednak charakteru bezwzględnego. Przepis prawa lub wola

⁴⁰ *Vide* art. 37ed ust.8 u.o.p.z.p. oraz 158 k.c.

⁴¹ *Vide* art. 37 ea ust. 3 u.o.p.z.p. w zw. z art. 29 ust. 1 u.o.p.z.p., z którego wynika, że uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

stron mogą bowiem spowodować, że do wywołania zmian w zakresie prawa własności stron czynności prawnych niezbędne będzie zawarcie dwóch umów. Zatem zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nie spowoduje jednocześnie wystąpienia skutku rzeczowego. Przepisem szczególnym, który wyłącza rozporządzający skutek umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jest art. 157 k.c. Zgodnie z wymienionym przepisem własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu, a jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Zakaz przewidziany w komentowanym przepisie ma więc przede wszystkim zagwarantować pewność co do stanu prawnego nieruchomości. Rozporządzenie nieruchomością pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu prowadzić by mogło do sporów co do osoby właściciela. Chcąc wyeliminować taką niepewność, ustawodawca wyłączył możliwość warunkowego, czyli uzależnionego od zdarzenia przyszłego i niepewnego⁴² lub terminowego przeniesienia własności nieruchomości. Warunkowy lub terminowy charakter mogą mieć natomiast wszystkie inne postanowienia umowne. Artykuł 157 k.c. mówi jednak o warunku w rozumieniu art. 89 k.c., czyli o porozumieniu wynikającym z woli stron co do treści czynności prawnej. Podmiotom prawa cywilnego przysługuje bowiem, co do zasady, kompetencja do kształtowania treści zawieranych umów⁴³. Tymczasem wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w przywołanym wyżej ustępie 8 art. 37ed u.o.p.z.p., nie jest elementem czynności prawnej zależnym od woli stron umowy urbanistycznej, a jedynie warunkiem niezbędnym dla wywołania określonego skutku prawnego⁴⁴. Innymi słowy, odsunięcie w czasie skutków prawnych umowy urbanistycznej nie wynika z woli stron, lecz ma charakter normatywny. Co prawda, samo zdarzenie

⁴² *Vide* art. 89 k.c.

⁴³ Pamiętać należy jednak, że system prawa – obok warunku rozumianego jako kompetencja stron do kształtowania stosunku prawnego – posiada też drugi rodzaj warunku, tzw. warunek prawny (*condicio iuris*), czyli warunku, którego źródłem jest przepis prawa.

⁴⁴ *Vide* uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 3097, s. 35, gdzie wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w ust. 8 art. 37ed u.o.p.z.p., określane jest warunkiem zawieszającym wejścia w życie umowy urbanistycznej, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> (dostęp: 7.02.2024).

polegające na wejściu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego ma charakter zdarzenia przyszłego i niepewnego, ale stanowi jednak określoną przez przepis prawa przesłankę ustawową skuteczności prawnej i nie jest więc warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c.

Mając na uwadze powyższe, wypada postawić pytanie o moment powstania skutku rzeczowego umowy urbanistycznej. Umowa urbanistyczna została przecież przez ustawodawcę ukształtowana jako umowa prowadząca do przeniesienia na rzecz gminy własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) na której ma być prowadzona inwestycja uzupełniająca lub stanowiącej część przedmiotu inwestycji głównej. Z powyższych rozważań można wyprowadzić wniosek, że wobec uregulowania zawartego w ustępie 8 art. 37ed u.o.p.z.p., w odniesieniu do nieruchomości zostaje wyłączony rozporządzający skutek umowy urbanistycznej. Zawarte w umowie urbanistycznej zobowiązanie do zbycia nieruchomości, względnie do przekazania nieruchomości rodzić będzie więc roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Prawa i obowiązki stron tej umowy, co do przeniesienia własności nieruchomości, będą mogły być wykonane, ewentualnie będą mogły być egzekwowane dopiero z chwilą wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Strony pozostaną związane stosunkiem prawnym o charakterze obligacyjnym, co oznacza, że inwestor będzie zobowiązany przenieść własność nieruchomości na gminę w drodze kolejnej umowy, tym razem o charakterze rozporządzającym. Do takiej interpretacji art. 37ed u.o.p.z.p. skłania też, choćby już wyżej zasygnalizowana, konieczność ograniczenia niepewności co do osoby właściciela nieruchomości, czy potrzeba ochrony osób trzecich. Sam zresztą charakter zobowiązania, na przykład w sytuacji, gdy inwestor będzie zobowiązany do przekazania gminie, na podstawie umowy urbanistycznej, lokalu wybudowanego w ramach inwestycji głównej, przesądzi o konieczności zawarcia dwóch umów – zobowiązującej i przenoszącej własność nieruchomości.

Na marginesie uzupełnić można, że z uwagi zaś na wyrażoną w art. 156 k.c. zasadę kauzalności, ważność umowy przenoszącej własność zależeć będzie od istnienia zobowiązania, czyli w tym przypadku od istnienia umowy urbanistycznej. Gdyby inwestor (ewentualnie osoba trzecia) uchylał się od wykonania tego obowiązku, to gminie przysługiwać będzie powództwo na zasadzie art. 64 k.c.⁴⁵, a prawomocne orzeczenie

⁴⁵ *Vide* art. 64 k.c., który stanowi, że prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastąpi w takim wypadku oświadczenie woli pozwanego zbywcy (art. 1047 k.p.c.⁴⁶).

Podobieństwo do warunku (przy czym warunku rozwiązującego) wykazuje instytucja odstąpienia od umowy. W odniesieniu do umowy urbanistycznej ustawodawca przyznał stronom tej umowy także takie uprawnienie. Zgodnie bowiem z ustępem 11 art. 37ed u.o.p.z.p., jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem pięciu lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie sześciu miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej. Rada gminy może bowiem zmieniać regulacje planistyczne, w tym zintegrowany plan inwestycyjny, będący przecież szczególną formą planu miejscowego. Trzeba mieć też na uwadze, że uchwała w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie podlegała nadzorowi wojewody⁴⁷. Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy, kompetencja zawarta w ust. 11 art. 37ed u.o.p.z.p. ma zapewnić inwestorowi bezpieczeństwo, gdyby ten nie akceptował modyfikacji zintegrowanego planu inwestycyjnego⁴⁸. Korzystając natomiast z tego ustawowego uprawnienia do odstąpienia od umowy urbanistycznej, jej strony powinny rozliczyć się z otrzymanych na podstawie umowy świadczeń – na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego (art. 494 k.c. i nast.)⁴⁹. Dodatkowo, gdyby w wyniku zawarcia umowy urbanistycznej nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, niezbędne będzie zwrotne jej przeniesienie na rzecz zbywcy.

Uzupełniając przedmiotowe rozważania, wskazać wypada także, że ustawodawca nie wymaga, aby inwestor, występując z wnioskiem o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, posiadał tytuł prawny do nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja główna lub inwestycja uzupełniająca. Umowa urbanistyczna wymaga jednak od inwestora zobowiązania się do zbycia właściwych nieruchomości. Dlatego

⁴⁶ *Vide* art. 1047 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, który stanowi, że jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

⁴⁷ *Vide* art. 37 ea ust. 3 u.o.p.z.p. w zw. z art. 20 ust. 2 u.o.p.z.p. i art. 90 u.o.s.g.

⁴⁸ *Vide* uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 3097, s. 35, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> (dostęp: 7.02.2024).

⁴⁹ *Ibidem*, s. 36, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> (dostęp: 7.02.2024).

nie można wykluczyć sytuacji, w której inwestor będzie zobligowany wobec gminy do legitymowania się stosownymi umowami zawartymi z osobami trzecimi.

Wreszcie, zauważyć należy, że przepisy regulujące umowę urbanistyczną, o której tu mowa, inaczej niż w przypadku umowy urbanistycznej z art. 37 i u.o.p.z.p. nie ograniczają wysokości zobowiązań inwestora wynikających z tej umowy. Zakres świadczeń będzie więc ustalany pomiędzy stronami w drodze negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej.

Powyższe rozważania koncentrowały się głównie wokół zobowiązań inwestora, niemniej także gmina może przyjąć na siebie, poprzez umowę urbanistyczną, określone obowiązki. Ustawodawca w ust. 3 art. 37ed u.o.p.z.p. wskazuje, że gmina może zobowiązać się do realizacji inwestycji uzupełniającej, ale tylko jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy, a także zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.o.p.z.p., czyli z tzw. opłaty planistycznej. Wyliczenie zawarte w omawianym ustępie art. 37 ed u.o.p.z.p. nie ma jednak charakteru zamkniętego, a zatem strony mogą ustalić, że gmina będzie poprzez umowę urbanistyczną zobowiązana także do innych świadczeń.

Kończąc analizę przepisów ustawy planistycznej dotyczących umowy urbanistycznej, wypada dodać, że relacja prawna pomiędzy gminą a inwestorem nie będzie relacją, którą można zakwalifikować jako zamówienie publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych⁵⁰. W odniesieniu do umowy urbanistycznej nie dochodzi bowiem do odpłatnego nabycia robót budowlanych, usług lub dostaw – w myśl powołanej ustawy Prawo zamówień publicznych. Umowa urbanistyczna przewiduje określone zobowiązania, które mogą przyjąć na siebie strony (inwestor oraz gmina), jeśli w wyniku negocjacji prowadzonych na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 1 u.o.p.z.p. do takich ustaleń dojdzie. Gdyby jednak gmina, w wyniku przyjęcia konkretnych zobowiązań, musiała udzielić zamówienia, a zamówienie byłoby objęte zakresem stosowania ustawy prawo zamówień publicznych, to wtedy gmina, na podstawie wymienionych przepisów, wyłoni wykonawcę⁵¹.

⁵⁰ *Vide* art. 7 pkt 32 Prawo zamówień publicznych, dalej p.z.p., Dz.U. 2023, poz.1605, z którego wynika, że przez zamówienie należy rozumieć umowę odpłatną zawieraną między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem jest nabycie przez zamawiającego od wybranego wykonawcy robót budowlanych, dostaw lub usług.

⁵¹ *Vide* uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 3097, s. 35, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3097> (dostęp: 7.02.2024).

Podsumowanie

Analiza przepisów ustawy planistycznej w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego i umowy urbanistycznej prowadzi do następujących wniosków. Przede wszystkim, uwagę zwraca niejednorodna procedura sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Plan ten uchwalany jest przez radę gminy w formie uchwały i stanowi szczególną formę planu miejscowego. Jest to plan miejscowy dla konkretnej inwestycji, obejmującej inwestycję główną i mającą w stosunku do niej charakter służebny inwestycję uzupełniającą. Obligatoryjnym elementem procedury uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zawarcie umowy urbanistycznej, która – choć uregulowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest czynnością prawa cywilnego. A zatem procedura uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego regulowana jest przepisami ustawy planistycznej i ewentualnie przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego⁵², z kolei treść umowy urbanistycznej kształtowana będzie przepisami ustawy planistycznej i Kodeksu cywilnego. W konsekwencji, odrębne będą też procedury zaskarżenia samego zintegrowanego planu inwestycyjnego i umowy urbanistycznej. Kontrola tego pierwszego będzie możliwa na drodze postępowania sądowoadministracyjnego. Natomiast spory wynikające z umowy urbanistycznej rozstrzygane będą przed sądem cywilnym⁵³.

Zgodnie z założeniami ustawodawcy, opracowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego oparte jest na szczególnym rodzaju współpracy gminy i inwestora. Poprzez wprowadzenie nowej procedury, gmina nie traci jednak władztwa planistycznego, które nadal pozostaje kompetencją tej jednostki samorządu terytorialnego. Realizacja inwestycji głównej powiązana zostaje ściśle z realizacją inwestycji uzupełniającej, przy czym warunki tego przedsięwzięcia ustalane są wspólnie przez gminę i inwestora w drodze negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej i przyjęcie przez radę gminy uchwały w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Inwestor zaś, poprzez przyjęte w umowie urbanistycznej zobowiązania, uzyskuje możliwość realizacji inwestycji głównej.

Wreszcie, szczególnym rozwiązaniem jest sama umowa urbanistyczna. Przede wszystkim, umowa ta została normatywnie wyodrębniona

⁵² Dz.U. 2023, poz. 775.

⁵³ *Vide Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Z. Niewiadomski (red.), Warszawa 2023, s. 322.

w systemie prawa, jednak nie funkcjonuje w obrocie samodzielnie, ale zawsze wraz ze zintegrowanym planem inwestycyjnym. Umowa urbanistyczna przybiera formę umowy cywilnoprawnej, nie ma zaś charakteru aktu władczego organu gminy. Prawa i obowiązki stron są wynikiem uzgodnień pomiędzy gminą a inwestorem i powinny uwzględniać interesy zarówno podmiotu publicznego, jak i prywatnego, realizującego inwestycję. Zawarcie umowy urbanistycznej poprzedzone jest nie tylko negocjacjami, ale także sporządzany jest projekt tej umowy, który dodatkowy zostaje udostępniony publicznie. Z punktu widzenia praktyki notarialnej istotny jest wymiar zobowiązań rzeczowych inwestora zmierzających do przeniesienia na rzecz gminy własności nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja uzupełniająca, ewentualnie także inwestycja główna.

Wystąpienie z wnioskiem o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego jest uprawnieniem inwestora, a o powodzeniu realizacji inwestycji powziętej w tym trybie przesądzi zapewne kompetencja do kształtowania wspólnego stanowiska co do warunków prowadzenia tego przedsięwzięcia – zarówno po stronie inwestora, jak i gminy.

Rozporządzenie przez spadkobiercę udziałem w przedmiocie należącym do spadku w świetle treści art. 1036 k.c. – zagadnienia wybrane

Zgodnie z treścią art. 1036 k.c. spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku. W razie braku takiej zgody rozporządzenie takie jest bezskuteczne, o ile naruszałoby uprawnienia spadkobiercy, który zgody nie wyraził, wynikające z przepisów o dziale spadku. Poniżej poruszone zostaną zagadnienia związane z pojęciem spadkobiercy, który dokonuje rozporządzenia, zakresem przedmiotowym rozporządzenia zawartego w tej normie, zgody pozostałych spadkobierców, a także skutku dokonania rozporządzenia za zgodą pozostałych spadkobierców, ocena sytuacji rozporządzenia bez takiej zgody, odpowiednie stosowanie przepisu do współwłasności powstałej na skutek ustania wspólności majątkowej małżeńskiej.

I. Uwagi ogólne

Jeśli spadkobierca jest jeden, postępowanie spadkowe jest jednoetapowe¹. Potwierdzenie praw do spadku, niezależnie od sposobu, nie otwiera drogi do działu spadku, gdyż jest on w takiej sytuacji niemożliwy². Inaczej jest, jeśli spadkobierców jest co najmniej dwóch³. W takim przypadku postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia lub europejskie poświadczenie spadkowe⁴ otwierają możliwość, ale nie obowiązek dokonania działu spadku⁵. Dział spadku – wbrew nazwie – obejmuje tylko majątek spadkowy rozumiany jako aktywa wchodzące w skład spadku. Nie obejmuje długów, choć wraz

* Notariusz w Krakowie

¹ Jeśli uznać, że składa się ono z potwierdzenia praw do spadku oraz działu spadku. W sensie juretycznym można wyróżnić trzy etapy dziedziczenia: przyjęcie spadku, potwierdzenie praw do spadku, dział spadku.

² Zob. J. Kremis, *System Prawa Prywatnego*, t. 10, *Prawo spadkowe*, Warszawa 2009, s. 640–641.

³ Albo jeżeli spadkobierca jest jeden, ale zbędzie udział w spadku innej osobie.

⁴ O ile jego treść obejmuje prawo dokonywania podziału spadku.

⁵ Zastrzeżeniem dość oczywistym, ale koniecznym, jest uwarunkowanie tych i dalszych rozważań w tym zakresie od właściwości prawa polskiego dla ogółu spraw spadkowych po spadkodawcy.

z przeprowadzeniem działu spadku zasadniczo zmienia się reżim odpowiedzialności za długi spadkowe⁶. Do chwili przeprowadzenia działu spadku pomiędzy spadkobiercami istnieje wspólność majątku spadkowego⁷. Stosuje się do niej przepisy dotyczące współwłasności w częściach ułamkowych⁸, które podlegają jednak dość istotnym modyfikacjom. Jednym z nich jest swoista kontrola spadkobierców względem siebie w zakresie dokonywanych rozporządzeń w poszczególnych udziałach w przedmiotach należących do spadku. Czasowy zakres tej kontroli wyznacza dział spadku, gdyż tylko do chwili jego dokonania spadkobierca może rozporządzić swoim udziałem w przedmiocie należącym do spadku. Z jednej strony spadkobierca nie ma zakazu dokonywania takich rozporządzeń, nawet bez zgody pozostałych spadkobierców, z drugiej zaś zarówno on, jak i druga strona (strony) stosunku prawnego związanego z powstaniem, zmianą lub zniesieniem prawa majątkowego będącego wynikiem dokonanego rozporządzenia⁹ muszą się liczyć z sankcją bezskuteczności takiej czynności.

Przepis art. 1036 k.c. jest wyrazem próby pogodzenia sprzecznych interesów. Z jednej strony współspadkobiercy, który nie może być uzależniony przed działem spadku od woli innych spadkobierców co do możliwości jakichkolwiek syngularnych czynności prawnych związanych z przedmiotami wchodzącymi w skład spadku. Z drugiej zaś idea dokonania działu spadku jako momentu kończącego stosunki związane ze wspólnie odziedziczonym majątkiem wybitnie ucierpiałyby, lub zgoła stawałyby się pustą figurą¹⁰, gdyby każdy ze współspadkobierców mógł w pełni skutecznie

⁶ Od chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność za długi spadkowe w stosunku do wielkości udziałów (art. 1034 § 2 k.c.); odpowiedzialność solidarna ustaje.

⁷ Ma on charakter odrębny od majątków osobistych spadkobierców od chwili otwarcia spadku do chwili działu spadku. Charakteryzuje się szeregiem odmienności: przed przyjęciem spadku spadkobierca ponosi odpowiedzialność tylko ze spadku (art. 1030 zd. 1 k.c.), spadkobiercy są ograniczeni w możliwości dokonywania rozporządzeń ich udziałami w przedmiotach należących do spadku (art. 1036 k.c.), wierzyciele spadkodawcy w możliwości prowadzenia egzekucji (art. 779 § 1 k.p.c.), inny jest reżim zarządu (art. 1035 k.c. w zw. art. 199 i nast. k.c.), por. M. Kłos, *System Prawa Prywatnego*, t. 10, *Prawo spadkowe*, Warszawa 2009, s. 614–615.

⁸ Taki sposób regulacji nie uwzględnia w żadnej mierze tego, że w skład spadku wchodzi nie tylko rzeczy, w związku z tym odesłanie do przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych nie zawsze jest adekwatne i wyczerpująco pełni normujące wspólność praw majątkowych wchodzących w skład spadku.

⁹ Dalej: „nabywca” lub „nabywca udziału w przedmiocie należącym do spadku”.

¹⁰ W istocie dział spadku w wielu wypadkach mógłby być niecelowy lub niemożliwy, gdyby wszyscy spadkobiercy dokonali rozporządzeń swoimi udziałami we wszystkich przedmiotach należących do spadku. Pomijam w tym zakresie kwestie np. roszczeń ubocznych (art. 686 k.p.c.), czy też rozstrzygania o żądaniach wynikających z Kodeksu cywilnego (np. art. 1042 k.c.).

rozporządzić swoim udziałem w przedmiocie należącym do spadku bez jakiegokolwiek udziału pozostałych spadkobierców.

W dwóch najbliższych nam zakresie kultury prawnej systemach, to jest romańskim i germańskim, zagadnienie to jest ujmowane w sposób odmienny. I tak w modelu romańskim Kodeks cywilny francuski nie zawiera przepisów regulujących stosunki pomiędzy spadkobiercami od chwili otwarcia spadku do działu spadku. Przyjmuje się zatem, że współspadkobiercy są współuprawnieni do majątku w częściach ułamkowych, a w przypadku rzeczy współwłasność ta nie charakteryzuje się żadnymi odmiennosciami. Każdy z nich ma prawo żądania działu spadku (art. 815 k.c. francuskiego¹¹). Jednocześnie zasadą jest fikcja ustawowa, że po dziale każdy jego beneficjent sam i to od samego początku (chwili otwarcia spadku) odziedziczył wszystkie prawa majątkowe, które nabył w wyniku działu spadku oraz nigdy nie był uprawniony z tytułu przedmiotów, których nie nabył¹².

Odmienne ma się sprawa w modelu germańskim, którego początki kształtowania się sięgają wczesnego średniowiecza, gdzie zakorzenienie zasad rządzących wspólnotą rodową odciska do dziś swój rys. I tak wspólność majątku spadkowego to odrębna instytucja prawa spadkowego, która odwołuje się w pewnym zakresie do prawa zobowiązań – pojęcia i regulacji w zakresie wspólności praw¹³. Majątek spadkowy jest odrębny od majątków spadkobierców. Zmiany jego składników ściśle limituje ustawowa zasada surogacji. Wspólność majątku spadkowego jest współuprawnieniem do niepodzielnej ręki, a spadkobiercy nie mają prawa do rozporządzenia udziałami w przedmiotach należących do spadku¹⁴. Dodatkowo art. 2304 k.c. niem. wprowadza prawo pierwokupu dla pozostałych współspadkobierców, w przypadku, gdy spadkobierca sprzedaje swój udział w spadku. Prawo to jest dziedziczne. Celem jest ochrona przed wejściem do kręgów spadkobierców osób, których ustawa (przy dziedziczeniu ustawowym) lub testator (przy dziedziczeniu testamentowym) do dziedziczenia nie powołał. Jak się podnosi, niedoskonałość rozwiązania polega na tym, że interwencja następuje tylko przy sprzedaży, a nie każdym innym sposobie zbycia, po

¹¹ „Nul ne peut être contraint à demeurer dans l’indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu’il n’y ait été sursis par jugement ou convention”.

¹² Art. 815 k.c. francuskiego: „Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n’avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession”.

¹³ Której brak w polskim prawie cywilnym.

¹⁴ Zob. M. Kłos, *System...*, s. 606–609.

drugie zaś zakłada milcząco, że pozostali spadkobiercy posiadają środki pieniężne na nabycie udziału objętego pierwokupem. Mimo że mają do niego zastosowanie przepisy o obligacyjnym prawie pierwokupu, to jednak wywołuje ono skutki wobec kupującego i innych nabywców. Prawo to jest niezbywalne, co skutkuje tym, że nie podlega zajęciu i nie należy do masy upadłości. Jest prawem dziedzicznym, ale tylko jako część spadku, a nie prawo samodzielne. Mimo że wraz z zbyciem udziału w spadku prawo pierwokupu wygasa, to czym innym jest możliwość skorzystania z prawa pierwokupu nawet jeśli osoba trzecia zbyła nabyty udział na rzecz osoby czwartej (art. 2037 k.c. niem.).

II. Spadkobierca dokonujący rozporządzenia

Adresatem przepisu art. 1036 k.c. w zakresie uzyskania zgody jest spadkobierca. Ustawa nie różnicuje tytułu dziedziczenia. Skierowany jest on zarówno do spadkobiercy ustawowego, jak i do spadkobiercy testamentowego. Dotyczy także spadkobierców pierwotnego spadkobiercy¹⁵ oraz nabywcy udziału w spadku¹⁶. W mojej ocenie także nabywcy udziału pod innym tytułem ogólnym¹⁷. Jego zastosowanie nie jest uzależnione od tego czy dokonując rozporządzenia jego prawa do spadku są potwierdzone¹⁸. Także od tego czy w chwili czynności złożył oświadczenie o przyjęciu spadku, czy też nie (o ile termin ten jeszcze nie upłynął)¹⁹. Wynika to z fak-

¹⁵ Wstępują oni w prawa i obowiązki majątkowe swojego spadkodawcy, który jednocześnie uprzednio stał się spadkobiercą po swoim spadkodawcy.

¹⁶ Zgodnie z art. 1053 k.c. nabywca spadku wstępuje w prawa i obowiązki spadkobiercy.

¹⁷ Np. spółki powstałej w wyniku podziału spółki kapitałowej (art. 531 § 1 k.s.h.), spółki przejmującej lub nowo związanej spółki w procesie łączenia spółek handlowych (art. 492 § 1 w zw. z art. 493 § 1 k.s.h.), czy też w wyniku przekształcenia spółki handlowej (art. 553 § 1 k.s.h.).

¹⁸ Przepis art. 1027 k.c. dotyczy sporu pomiędzy spadkobiercą a osobą trzecią, która kwestionuje prawa danej osoby jako spadkobiercy. Tylko w takim przypadku wymagane jest, aby spadkobierca udowodnił swoje prawa wynikające z dziedziczenia względem osoby trzeciej stwierdzeniem nabycia spadku albo zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia. W takim przypadku jest to wyłączny środek dowodowy. Por. np. P. Zdanikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*. Tom VI, *Spadki* (art. 922–1087), red. M. Frasz, M. Habdas, lex. el., (dostęp: 17.04.2024), kom. do art. 1027, pkt. 6; E. Skowrońska-Bocian, J. Wierciński, *Kodeks cywilny. Spadki. Komentarz*. Tom VI, *Spadki*, wyd. II, red. J. Gudowski, lex.el. (dostęp: 17.04.2024), kom. do art. 1027, pkt. 2.

¹⁹ Zgodnie z art. 925 k.c., spadkobierca nabywa spadek z chwilą śmierci spadkodawcy. To, że po tej chwili może dojść do zniweczenia tego skutku poprzez złożenie oświadczenia o odrzuceniu spadku, co skutkuje nazywaniem w doktrynie takiej sytuacji przejściowej czasowo nabyciem niedefinitywnym, nie zmienia podstawowej zasady wyrażonej w tym przepisie.

tu, że przepis art. 1036 żadnych ograniczeń w tej mierze nie przewiduje, inaczej niż przy zbyciu spadku. Tylko spadkobierca, który spadek przyjął, może ten spadek zbyć w całości lub w części (art. 1051 k.c.). Przepisu art. 1036 k.c. nie stosuje się wobec współzapisobiercy windykacyjnego²⁰. Jest też oczywiste, że nie może mieć zastosowania do współzapisobiercy zwykłego²¹. Jedna i ta sama osoba może występować w tych trzech rolach: współspadkobiercy, współzapisobiercy windykacyjnego i współzapisobiercy zwykłego, ale ocena jej działania w zakresie czynności prawnych w każdej z tych pozycji prawnych podlega innym przepisom. Osoba, która w chwili dokonania rozporządzenia była uważana za spadkobiercę, ale nie była nim rzeczywiście, bez względu na przyczynę²², nie jest adresatem normy z art. 1036 k.c. Dokonane przez nią rozporządzenie przedmiotem wchodzącym w skład spadku nie może być oceniane przez pryzmat tego przepisu jako bezskuteczne.

III. Nabywca udziału w przedmiocie należącym do spadku

Każdy podmiot prawa cywilnego, który ma zdolność prawną, może być nabywcą w rozumieniu art. 1036 k.c. w wyniku rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku, dokonany przez spadkobiercę. Może to być także spadkobierca inny niż dokonujący rozporządzenia. Dla możliwej do wystąpienia sankcji bezskuteczności taka konfiguracja osobowa jest bez znaczenia. Wymagania dla czynności, gdzie nabywcą jest współspadkobierca, nie ulegają ani zaostrzeniu, ani złagodzeniu.

Zob. A. Kawalko, *Kodeks cywilny...*, red. M. Fras, M. Habdas, lex. el., (dostęp: 17.04.2024), kom. do art. 925, pkt.3,5, E. Skowrońska-Bocian, J. Wierciński, *Kodeks cywilny...*, red. J. Gudowski, lex.el. (dostęp: 17.04.2024), kom. do art. 1027, pkt. 2, 3.

²⁰ Możliwości takiej nie przewiduje art. 1036 k.c., brak jest też odpowiedniego odesłania w przepisach dotyczących zapisu windykacyjnego. Jest całkowicie zrozumiałe, gdyż nabycie przedmiotu zapisu windykacyjnego, także w udziale, wraz z innym współzapisobiercą windykacyjnym, jest nabyciem udziału w poszczególnym prawie majątkowym, a nie masie majątkowej, jaką jest spadek.

²¹ Związek zapisobiercy z majątkiem spadkowym jest bardzo luźny lub może go nie być wcale. Świadczenie majątkowe będące przedmiotem zapisu zwykłego może nie mieć żadnego związku z majątkiem spadkowym, gdyż może dotyczyć np. przedmiotu wchodzącego w skład majątku spadkobiercy, a nie spadkodawcy.

²² Można tu wymienić trzy przypadki: odrzucenie spadku po dokonaniu rozporządzenia, uznanie przez sąd za niegodnego (art. 928 k.c.), śmierć spadkobiercy przed upływem terminu do złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku, a następnie odrzuceniu spadku przez jego spadkobierców (art. 1017 k.c.).

IV. Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku

Pojęcie rozporządzenia użyte w treści art. 1036 k.c. nie ma znaczenia odmiennego niż nadane mu przez naukę prawa cywilnego. Rozporządzeniem jest czynność, której skutkiem jest przeniesienie, obciążenie lub zniesienie prawa majątkowego²³. Uzupełnieniem tej definicji jest także ograniczenie prawa majątkowego²⁴. Odpłatność lub nieodpłatność rozporządzenia jest bez znaczenia. Dyspozycją analizowanego przepisu nie są objęte czynności zobowiązujące²⁵. Sprawą sporną mogą być czynności rozporządzające, będące bezpośrednim skutkiem czynności zobowiązujących, przy których to czynnościach spadkobierca pełni rolę bierną²⁶. Przedmiot ochrony to prawo majątkowe. Może nim być własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, czy hipoteka lub użytkowanie. Jak się wydaje, prawa te będą miały w praktyce największe znaczenie. Nie można jednak tracić z pola widzenia także rzeczy ruchomych, czy też wierzytelności.

Sporo kontrowersji może budzić bezsporne stwierdzenie, że dany przedmiot należy do spadku. Właściwy i miarodajny moment na podjęcie ustaleń w tym zakresie to dział spadku.

V. Zgoda pozostałych spadkobierców na dokonanie rozporządzenia

Powszechnie przyjmuje się, że zgoda pozostałych spadkobierców na rozporządzenie przez spadkobiercę jego udziałem w przedmiocie należącym

²³ Tak M. Kłos, *Wspólność majątku spadkowego*, Warszawa 2004, s. 107. Zob. także: idem, *System...*, s. 625; K. Karaszewski, *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, lex. el/2023, (dostęp: 17.04.2024), kom. do art. 1036, pkt. 2; P. Zdanikowski, *Kodeks...*, lex/el., (dostęp: 17.04.2024), kom. do art. 1036, pkt. 3.

²⁴ Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, J. Grykiel, w: *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*. Tom 2, wyd. 3, Warszawa 2019, s. 260. Przez ograniczenie należy rozumieć wszelkiego rodzaju zmianę prawa podmiotowego osłabiającego jego walor prawny, także ustąpienie pierwszeństwa w księdze wieczystej.

²⁵ Por. M. Kłos, *System...*, s. 625.

²⁶ Przykładem może być umowa sprzedaży warunkowej udziału we współwłasności nieruchomości w związku z ustawowym lub umownym prawem pierwokupu. Jest to czynność zobowiązująca, a zatem co do zasady nie mieściłaby się w dyspozycji art. 1036 § 1 k.c. I chociaż oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jest jednostronnym oświadczeniem uprawnionego o charakterze prawo kształtującym, to jego skuteczne wykonanie powoduje, że pomiędzy zobowiązanym (spadkobiercą) a uprawnionym dochodzi umowa o takiej samej treści, jak pomiędzy zobowiązanym a osobą trzecią, jednak bez zastrzeżonego warunku. Jest to zatem umowa o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym.

do spadku wyczerpuje dyspozycję art. 63 § 1 k.c. Jest zgodą osoby trzeciej. Każdemu spadkobiercy, innemu niż dokonujący rozporządzenia, przysługuje własne, autonomiczne uprawnienie do jej wyrażenia, odmowy jej wyrażenia lub zachowania milczenia. Zgoda może być wyrażona przed dokonaniem rozporządzenia, w jego trakcie lub po nim. Jeśli czynność rozporządzająca wymaga szczególnej formy, zgoda na jej dokonanie dla swej skuteczności także powinno być złożona w takiej formie (art. 63 § 2 k.c.).

VI. Skutki dokonania rozporządzenia za zgodą pozostałych współspadkobierców

Czynność rozporządzająca spadkobiercy dokonana za zgodą pozostałych spadkobierców, we właściwej formie – jeśli jest wymagana – ma ten skutek, że udział w prawie majątkowym objętym rozporządzeniem przestaje być objęty wspólnością majątku spadkowego. Nie powinien być zatem brany pod uwagę przy dziale spadku. Jednak na tym tle trzeba zwrócić uwagę, że powstaje problem oceny, czy nie mamy jednak do czynienia z zasadą surogacji. W prawie spadkowym jest ona wyraźnie uregulowana tylko przy zbyciu spadku lub udziału w spadku. Zgodnie z art. 1054 § 1 k.c. zbywca spadku jest zobowiązany do wydania tego, co wskutek zbycia, utraty lub uszkodzenia przedmiotów należących do spadku zostało uzyskane w zamian tych przedmiotów albo jako naprawienie szkody, a jeżeli zbycie spadku było odpłatne, także do wyrównania ubytku wartości powstałego przez zużycie lub rozporządzenie nieodpłatne przedmiotami należącymi do spadku. W zakresie majątku spadkowego, gdzie występuje wspólność spadkobierców, brak takiego przepisu ustawy. W doktrynie wyraźnie za stosowaniem w takim przypadku wypowiedział się E. Drozd²⁷, podnosząc argumenty związane z tym, że może to prowadzić do niestosowania, czy wręcz omijania przepisów o dziale spadku, a co za tym idzie – do nieuzasadnionego uszczuplenia majątku spadkowego. Dalej wskazał, że skoro przy zbyciu spadku jest przepis ustawy w tym zakresie, to tym bardziej (mimo że brak przepisu w tym zakresie) winno to dotyczyć majątku wspólnego spadkobierców, który charakteryzuje się znacznie większym elementem wspólnym, a tym samym wykazał dużą odrębność od majątków osobistych spadkobierców. Stanowisko to poparł M. Pazdan²⁸, a ostatnio także

²⁷ Zob. E. Drozd, *System prawa cywilnego*, T. IV, *Prawo spadkowe*, Warszawa 1986, s. 347.

²⁸ Por. M. Pazdan, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Tom II, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2003, s. 926.

M. Kłos²⁹, który podkreślił także argumenty natury funkcjonalnej. Także orzecznictwo Sądu Najwyższego stanowisko takie aprobuje³⁰.

VII. Skutki dokonania rozporządzenia bez zgody pozostałych współspadkobierców

W mitologii rzymskiej jednym z czczonych bogów był Janus. Jego tradycyjny wizerunek to postać męska o dwóch brodatych obliczach, z których jedno patrzyło na zachód, a drugie na wschód. Odwołując się do postaci tego antycznego bóstwa, można zaryzykować stwierdzenie, że używane do dziś określenie „janusowe oblicze” dobrze oddaje sytuację związaną z dokonaniem przez spadkobiercę rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku bez zgody pozostałych spadkobierców. Ma ono dwa oblicza. Z jednej strony jest ono w pełni skuteczne pomiędzy spadkobiercą dokonującym rozporządzenia a nabywcą udziału, za drugiej zaś – może być uznane za bezskuteczne w wyniku działu spadku w stosunku do innych spadkobierców, którzy na takie rozporządzenie zgody nie wyrazili. Czyli rozporządzenie może być ocenione w obliczu prawa, dla potrzeb i skutku działu spadku, tak jakby go nigdy (rozporządzenia) nie było. Przypomnienia wymaga, że rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku ma znaczenie bardzo ogólne, oraz o wiele szerszy zakres niż zbycie czy obciążenie udziału w nieruchomości. Jednakże ze względu na to, że zastosowanie art. 1036 § 2 k.c. dotyczy najczęściej zbycia udziału we współwłasności nieruchomości, co jest domeną praktyki notarialnej, dalsze rozważania ograniczone będą tylko do takiego przypadku.

Załóżmy, że spadkodawca był właścicielem nieruchomości. Ma trzech spadkobierców A, B i C, a każdy z nich dziedziczy udział $\frac{1}{3}$ spadku. Dział spadku nie został dokonany. A, B i C zostali ujawnieni w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako współwłaściciele po $\frac{1}{3}$ części na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Spadkobierca A sprzedaje swój udział N bez zgody pozostałych spadkobierców, o której mowa w art. 1036 § 1 k.c. Co może się wydarzyć w takiej sytuacji?

Po pierwsze, notariusz nie może odmówić dokonania czynności (zawarcia umowy sprzedaży przez A na rzecz N), powołując się na brak zgody B

²⁹ Por. M. Kłos, *Wspólność...*, s. 78.

³⁰ Zob. Uchwała SN z 29 września 1969 r., III CZP 48/69, OSNCP 1970, nr 4, poz. 58; postanowienie SN z 12 czerwca 1974 r., III CRN 83/74, Lex 7519; uchwała SN z 10 października 1979 r., III CZP 63/79, OSNCP 100, nr 1, poz. 7.

i C. A jest współwłaścicielem nieruchomości i może swój udział w niej zbyć (tutaj: sprzedać)³¹. Zarówno on, jak i nabywca N ponoszą ryzyko, że umowa sprzedaży może zostać uznana za bezskuteczną. Dla A może to oznaczać możliwość podniesienia przez N zarzutu związanego z wadą rzeczy sprzedanej. W skrajnym przypadku dla N może to skutkować utratą przez niego udziału we współwłasności nieruchomości, jeśli sąd w wyniku orzeczenia działowego uzna sprzedaż za bezskuteczną.

Po drugie, trudno odmówić racji wyrażonemu w piśmiennictwie zapatrywaniu, że jeśli notariusz dostrzeże, że ma do czynienia przy dokonywaniu czynności notarialnej z sytuacją braku zgody pozostałych spadkobierców, o której mowa w art. 1036 k.c., to powinien pouczyć strony o możliwych do wystąpienia skutkach czynności w przyszłości³². Realizuje on w takim przypadku obowiązek wyjaśniająco-doradczy, o którym mowa w art. 80 § 3 pr. not.

Po trzecie, nabywca N może nabyty udział we współwłasności obciążyć np. hipoteką lub użytkowniem. Może go także zbyć. Skoro w księdze wieczystej podstawą nabycia jest umowa sprzedaży, notariusz nie ma obowiązku badania, czy było to nabycie udziału w przedmiocie należącym do spadku od spadkobiercy, bez zgody pozostałych spadkobierców.

Po czwarte, prawo do żądania działu spadku nie ulega przedawnieniu³³. Przysługuje ono każdemu spadkobiercy (tutaj B i C, ale i A), także spadkobiercom spadkobierców³⁴, nabywcy udziału w spadku (lub jego części), następcy prawnemu będącemu osobą prawną pod tytułem ogólnym (spadkobiercą A, B lub C może być także osoba prawna). Skutek jest taki, że od daty otwarcia spadku, a następnie zbycia udziału we współwłasności nieruchomości przez A na rzecz N, mogą upłynąć lata, a z różnych przyczyn w praktyce nawet dekady do chwili działu spadku³⁵.

Po piąte, sąd, rozpatrując zarzut naruszenia uprawnień spadkobierców B i C przysługujących im na podstawie przepisów o dziale spadku przez A, poprzez sprzedaż udziału bez ich zgody na rzecz N, w powiązaniu

³¹ Tak SN w postanowieniu z 26 stycznia 2024 r., III CZP 348/23, Lex 3665497.

³² Tak P. Zdanikowski, *Kodeks...*, lex/el., (dostęp: 18.04.2024), kom. do art. 1036, pkt. 8.

³³ Wynika to z odesłania wynikającego z art. 1035 do przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych, w tym art. 220 k.c.

³⁴ Wszystkim działającym łącznie, niezależnie od tego, czy dokonali i w jakim kształcie działu spadku po spadkobiercy spadkodawcy pierwotnego – tak J. Biernat, *Umowa o dział spadku*, Warszawa 2007, s. 22–23. Pogląd ten podziela J. Kremis, *System...*, s. 656.

³⁵ Jest faktem powszechnie znanym, że postępowania o dział spadku, zwłaszcza jeśli są połączone ze zniesieniem współwłasności, należą do najbardziej długotrwałych postępowań sądowych.

z treścią wniosku o dział i stanowisk uczestników, ma bardzo szeroki wachlarz możliwości uznania, że do takiego naruszenia doszło. Mogą to być: pozbawienie spadkobiercy uprawnień wynikających z zaliczenia darowizn lub zapisów windykacyjnych, ograniczenie możliwości do wydzielenia w naturze określonych części spadku, pogorszenie sytuacji spadkobierców na skutek rozporządzenia, uszczuplenie majątku spadkowego³⁶, istotne pogorszenie warunków zabudowy nieruchomości powstałej po wydzieleniu jej części w celu przyznania nabywcy udziału w rzeczy należącej do spadku³⁷.

Po szóste, sankcja bezskuteczności względnej, o której mowa w analizowanym przepisie, działa z mocy prawa, a nie na mocy orzeczenia sądu (jak np. przy skardze pauliańskiej – art. 527 i nast. k.c.). Działa względem (na korzyść) tego spadkobiercy, który na rozporządzenie nie wyraził zgody. Może on żądać przyznania rzeczy (prawa majątkowego) w pełnym zakresie, także udziału, co do którego nastąpiło rozporządzenie³⁸. Pogląd ten jest także prezentowany w orzecznictwie sądowym, w sposób, który można ocenić jako jednolity³⁹. Jego najbardziej uniwersalna konkluzja brzmi tak: dział spadku winien być dokonany, tak jakby rozporządzenia, które zostało uznane za bezskuteczne, nie było⁴⁰. Jedynym właściwym trybem stwierdzenia tej bezskuteczności jest sądowe postępowanie o dział spadku. Spadkobierca, który chce się powołać na bezskuteczność, może zgłosić żądanie w tym zakresie we wniosku o dział spadku, w odpowiedzi na wniosek, w dalszym piśmie procesowym, a także ustnie do protokołu rozprawy⁴¹. Przyjmuje się powszechnie, że dział spadku polega na przekształceniu określonego ułamkowo udziału spadkowego każdego ze spadkobierców w odpowiednie prawo majątkowe (tu: własność) w zakresie

³⁶ Tak SN w uchwale składu siedmiu sędziów SN z 10 października 1969 r., OSPiKA 1971, nr 3, poz. 117.

³⁷ Zob. Postanowienie SN z 16 lutego 2001 r., IV CKN 1212/00, OSN 2001, nr 9, poz. 140. Poszerza ona w sposób znaczny zakres ochrony spadkobierców którzy na rozporządzenie nie wyrazili zgody.

³⁸ Zob. M. Kłos, *Wspólność...*, s. 115; A. Stempniak, *Postępowanie w sprawach o dział spadku*, Warszawa 2022, s. 302.

³⁹ Por. Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 4 lipca 1963 r., III CO 21/83, OSNCp 1964, nr 12, poz. 245; postanowienie SN z 3 kwietnia 1990 r., III CRN 68/90, OSNCp 1991, nr 8–9, poz. 109.

⁴⁰ Zob. postanowienie SN z 12 maja 2016 r., IV CSK 477/15, OSNC – ZD 2018/1/12; postanowienie SN z 26 maja 2021 r., V CSKP 26/21, Lex 3219741.

⁴¹ Tak M. Kłos, *Wspólność...*, s. 121–122; A. Stempniak, *Postępowanie...*, s. 303.

części przedmiotów wchodzących w skład spadku⁴². W takim przypadku udział w prawie objętym bezskutecznością (tu: udział we współwłasności) przekształca się w prawo własności (tu: całości nieruchomości) przyznanej spadkobiercy, który nie wyraził zgody na rozporządzenie, a któremu w wyniku działu spadku nieruchomość została przyznana. Jego byt prawny (udziału we współwłasności) ustaje, poprzez przekształcenie w prawo własności dla spadkobiercy, któremu sąd w wyniku działu spadku rzecz przyznał. Skoro tak, to wygasają też ustanowione na udziale nabywcy obciążenia⁴³.

Po siódme, środki ochrony nabywcy N w razie zainicjowania postępowania o dział spadku są ograniczone. Nie może on sam złożyć skutecznego wniosku o dział spadku⁴⁴. Może być jego uczestnikiem jako osoba zainteresowana⁴⁵. Nie może powołać się na ochronę wynikającą z art. 1028 k.c., ani na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). W pierwszym przypadku dlatego, że dotyczy to ochrony nabycia od osoby, która spadkobiercą nie jest, choć dzięki potwierdzeniu praw do spadku za takiego jest uważana w obrocie. W przedstawionym przykładzie sytuacja ta nie zachodzi⁴⁶. W drugim przypadku na przeszkodzie zadziałania rękojmi stoi dość oczywisty stan ujawniony w księdze wieczystej. Jest on zgodny ze stanem rzeczywistym, a tylko w przypadku niezgodności rękojmi może zadziałać⁴⁷.

⁴² Zob. M. Kłos, *Współność...*, s. 118–119. Potwierdza to tylko słuszność poglądu, że w prawie polskim dział spadku ma charakter translatywny, to jest konstytutywny – por. J. Biernat, *Umowa...*, Warszawa 2007, s. 22–23.

⁴³ Przy hipotece nie zawsze tak być musi. Jeśli nabywca nabędzie część nieruchomości (a może tak być, gdyż może być współwłaścicielem nieruchomości nie tylko na podstawie rozporządzenia uznanego za bezskuteczne zgodnie z art. 1036 k.c., np. może też być spadkobiercą), to zastosowanie może mieć przepis art. 76 ust. 1¹ u.k.w.h., który stanowi, że hipoteka na ułamkowej części nieruchomości obciąża nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział obciążony był hipoteką.

⁴⁴ Taki jest obecnie praktycznie jednolity pogląd doktryny. Co do przeglądu stanowisk – zob. M. Kłos, *Współność...*, s. 103–104; J. Kremis, *System...*, s. 734. Orzecznictwo także podąża w tym zakresie; por. np. uchwała SN z 10 października 1969 r., III CZP 91/69, OSPiKA 1971, nr 3, poz. 54, z głosem B. Dobrzańskiego.

⁴⁵ Zob. M. Kłos, *Współność...*, s. 106.

⁴⁶ Paradoksalnie ochrona z art. 1028 k.c., jako opozycja do bezskuteczności z art. 1036 k.c. i środek ochrony nabywcy wystąpiłaby, gdyby A w rzeczywistości spadkobiercą nie był.

⁴⁷ Także i tu jeszcze bardziej paradoksalnie, gdyby potwierdzenie praw do spadku A było wadliwe, to rękojmią by zadziałała, gdyż A nie byłby rzeczywistym spadkobiercą, a tym samym nie byłby współwłaścicielem nieruchomości, mimo takiego wpisu w księdze wieczystej. I znowu w tym przypadku stan ujawniony w księdze byłby niezgodny ze stanem rzeczywistym.

Po ósme, w razie uznania umowy pomiędzy A i N za bezskuteczną, N ma prawo powołać się na rękojmię za wady rzeczy sprzedanej (m.in. art. 556 w zw. np. 575 k.c.), jeśli np. byłby zobowiązany wydać rzecz spadkobiercy, któremu nieruchomości została przyznana w wyniku działu spadku. Nie zawsze będzie to ochrona skuteczna. Przeszkodą może być wiedza N o braku zgody spadkobierców B i C lub przedawnienie. W takim przypadku pozostaje mu możliwość powołania się na art. 415 k.c. Ma także prawo spłaty z jego udziału (art. 1035 w zw. z art. 212 § 2 k.c.), o ile prawo to (do spłaty) przysługiwałoby zbywcy⁴⁸.

Po dziewiąte, skoro wspólność majątku spadkowego przed dokonaniem działu spadku, tak jak i współwłasność rzeczy w częściach ułamkowych, jest z natury sytuacji stanem przejściowym, nabywca N może złożyć wniosek o zniesienie współwłasności⁴⁹.

Przytoczone tu możliwości były częściową próbą analizy bardzo skomplikowanej sytuacji. Wzrost ochrony wynikającej z treści art. 1036 § 2 k.c. dla spadkobierców, którzy nie wyrazili zgody na rozporządzenie przez współspadkobiercę jego udziałem w przedmiocie należącym do spadku, ma jednak charakter uniwersalny. Dotyczy każdego rozporządzenia, bez względu na jego rodzaj i przedmiot, właściwie nieograniczonego czasowo. I ten ostatni aspekt wymaga oceny krytycznej. W obowiązującym rozwiązaniu ustawowym tego zagadnienia brakuje wyważenia właściwych proporcji pomiędzy ochroną dziedziczenia a ochroną własności, pomiędzy bezpieczeństwem obrotu prawnego a jego pewnością. Z związku z tym zasadny jest postulat ograniczenia czasowego sankcji bezskuteczności, o której mowa w art. 1036 § 2 k.c. Kwestią do dyskusji jest termin: czy ma być terminem początkowym, czy końcowym, a jeśli początkowym, co ma być wyznacznikiem rozpoczęcia jego biegu. Można brać pod uwagę

⁴⁸ A może go być pozbawiony, np. na skutek zaliczenia darowizn lub zapisów windykacyjnych na schedę spadkową (art. 1042 § 1).

⁴⁹ Por. trafne: uchwałę SN z 21 stycznia 2011 r., III CZP 118/10 z aprobowaną glosą A. Stempniaka, 2012/3, nr 117–125; postanowienie SN z 20 stycznia 2012 r., I CSK 297/11, Lex 1129073. Warto tu ze względu na istotę sprawy przytoczyć fragment tego ostatniego orzeczenia: „Nabywca udziału w przedmiocie spadkowym nie ma legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o dział spadku po poprzednim właścicielu tego przedmiotu, natomiast może on żądać zniesienia współwłasności, w której pozostaje. Nie ma dostatecznych argumentów pozwalających na ograniczenie jego uprawnień do zgłoszenia takiego żądania, a za jego przyjęciem przemawia też zasada ochrony własności wyrażona w art. 64 Konstytucji. Nie można uznać, że wystarczającą przyczynę ograniczenia prawa własności (w przypadku współwłasności jego elementem jest uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności) może stanowić wzgląd na ochronę interesów innych współwłaścicieli, którzy ochronę tę mogą uzyskać na skutek wszczęcia postępowania o dział spadku”.

dwa momenty. Pierwszy z nich to chwila otwarcia spadku. Zaletą jest pewność tego momentu początkowego, bo wyznacza go chwila śmierci spadkodawcy. Drugi to chwila dokonania rozporządzenia. O ile w przypadku nieruchomości jego oznaczenie z reguły nie będzie nastroczało trudności, o tyle przy innych przedmiotach nie można wykluczyć komplikacji w tym zakresie. Osobiście opowiadam się za chwilą otwarcia spadku. Ma ona także ten walor ogólny, że stanowiłaby wspólne oznaczenie początku biegu terminu podniesienia zarzutu bezskuteczności dla wszystkich rozporządzeń, bez względu na to, kiedy zostały dokonane. Stanowiłaby także swoistą motywację dla spadkobierców dla rozpoczęcia procesu działu spadku (umownego lub sądowego) pod rygorem możliwości wyłączenia z niego przedmiotów, co do których zostało dokonane rozporządzenie przez niektórych spadkobierców. Wskazanie jako początku terminu daty danego rozporządzenia z kolei w pełniejszy sposób uszczegółowiłoby ochronę spadkobierców, związaną z każdym rozporządzeniem. Z drugiej jednak strony, w takim przypadku ile rozporządzeń – tyle terminów początkowych. Sama długość terminu możliwości powołania się na zarzut winna być skorelowana z terminami występującymi w prawie spadkowym. Okres pięciu lat uważam za wystarczający. Na koniec jeszcze do zachowania terminu winno wystarczyć podniesienie zarzutu w toczącym się postępowaniu, bez względu na to, kiedy się ono zakończy. Reasumując, postuluję dodanie do treści art. 1036 § 2 k.c. zdania drugiego o treści: „Zarzut bezskuteczności rozporządzenia dokonanego bez zgody pozostałych spadkobierców można podnieść w ciągu pięciu lat od chwili otwarcia spadku”.

VIII. Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku przez nabywcę na rzecz osoby czwartej a bezskuteczność z art. 1036 k.c.

Zagadnienie to nie było przedmiotem szerszych rozważań, ani w doktrynie, ani w orzecznictwie. Odnotować można jedynie pogląd D. Biereckiego, którego zdaniem „nabywca udziału w przedmiocie należącym do spadku, jak też każdy kolejny nabywca, może zostać pozbawiony nabytego prawa”⁵⁰. Nabywca udziału od spadkobiercy w przedmiocie należącym do spadku może udział ten zbyć na rzecz kolejnej osoby. Posługując się występującym przy skardze pauliańskiej nazewnictwem, można ją

⁵⁰ Zob. D. Bierecki, *Uwagi w sprawie rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku*, „Rejent” 2017, nr 8(316), s. 22.

nazwać „osobą czwartą”. Pojawia się pytanie, czy sankcja bezskuteczności z art. 1036 k.c. dotyczy także nabycia przez osobę czwartą udziału w przedmiocie należącym do spadku od nabywcy, który uprzednio udział ten nabył od spadkobiercy, bez zgody pozostałych spadkobierców. Podobnie jak wyżej ograniczmy się tylko do udziału we współwłasności nieruchomości. Jak już wcześniej wskazano, sankcja bezskuteczności z art. 1036 k.c. działa z mocy prawa (ustawy)⁵¹, a nie na mocy orzeczenia sądu, jak np. przy bezskuteczności czynności dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli (art. 527 i nast. k.c.)⁵². W tym drugim przypadku możliwość ochrony ze skargi pauliańskiej względem osoby czwartej występuje, jeśli osoba ta wiedziała o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności dłużnika za bezskuteczną, albo jeżeli rozporządzenie było nieodpłatne (art. 531 § 2 k.c.). Ale i w takiej sytuacji wierzyciel będzie obowiązany do wystąpienia z powództwem przeciwko osobie czwartej. Orzecznictwo wskazuje, że ochronę może on uzyskać nawet w przypadku wielokrotnego i wielopodmiotowego transferu korzyści majątkowej. Skutecznie pozwanym może być ostatni nabywca, o ile zostanie udowodnione po jego stronie, że wiedział o okolicznościach uzasadniających uznanie czynności dłużnika za bezskuteczną, zarówno obiektywnych, jak i subiektywnych. Także i w tym przypadku wierzyciel może korzystać z tzw. domniemań pauliańskich (art. 527 § 3 i 4, art. 529 k.c.)⁵³. Przy sankcji bezskuteczności z art. 1036 k.c. brak przepisów, które sprawę tę by regulowały, a w zasadzie dopuszczały⁵⁴. W związku z tym, że przy dziale spadku nabywca udziału w przedmiocie należącym do spadku (lub ostatni nabywca udziału we współwłasności, jeśli rozporządzeń było kilka) jest uczestnikiem postępowania działowego – ocena winna być uzależniona od tego, czy ten ostatni nabywca (będący uczestnikiem postępowania działowego) skorzystał z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

⁵¹ M. Gutowski, *Bezskuteczność czynności prawnej*, Warszawa 2013, s. 301 akcentuje, że w art. 1036 k.c. mamy do czynienia ze swoistą hybrydą sankcji bezskuteczności, będącej połączeniem bezskuteczności zawieszanej, względnej i *sensu stricto*. Uzależnienie skuteczności od zgody innych spadkobierców, która może być wyrażona po dokonaniu rozporządzenia jest charakterystyczne dla czynności niepełnych. Ograniczenie tej bezskuteczności tylko do współspadkobierców, którzy zgody nie wyrazili to cechą bezskuteczności względnej. Wyłączenie skutku rozporządzającego jest cechą bezskuteczności *sensu stricto*.

⁵² Orzeczenie sądu w tym zakresie ma charakter konstytutywny. Umożliwia zaspokojenie z przedmiotów należących do osoby trzeciej, którą z wierzycielem nie łączył wcześniej żaden stosunek prawny. Por. M. Gutowski, *Bezskuteczność...*, s. 94–95.

⁵³ Por. wyrok SN z 24 września 2015 r., V CSK 667/14, OSNC 2016, nr 7–8, poz. 94.

⁵⁴ Pytanie, czy takie przepisy są potrzebne, skoro bezskuteczność ta działa z mocy prawa?

(art. 5 u.k.w.h.). Jest to bowiem sytuacja odmienna niż przy pierwszym nabyciu od spadkobiercy, gdzie rękojmia nie działa⁵⁵. Jeśli rozporządzenie przez spadkobiercę na rzecz osoby trzeciej, bez zgody pozostałych spadkobierców, było bezskuteczne, to nastąpiło to z chwilą rozporządzenia, a nie wydania orzeczenia działowego. Sankcja bezskuteczności w tym zakresie powstaje (działa) z mocy prawa, a nie postanowienia sądu. Chociaż jest ono konieczne do potwierdzenia tej bezskuteczności, to jednak w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. Konstytutywność orzeczenia działowego dotyczy przekształcenia wspólnych praw majątkowych wchodzących w skład spadku w nowe, odrębne prawa majątkowe przyznane niektórym albo wszystkim spadkobiercom. Zatem sąd przed wydaniem orzeczenia musi przeprowadzić następujący proces myślowy. Dokonać oceny, czy rozporządzenie spadkobiercy na rzecz osoby trzeciej było bezskuteczne. Jeśli tak, przejść do kolejnego etapu oceny. Czy osoba czwarta przy rozporządzeniu działała w warunkach, które uzasadniają działanie rękojmi. Warunek niezgodności treści księgi ze stanem rzeczywistym był spełniony, bo wcześniej sąd w procesie oceny decyzyjnej stwierdził, że bezskuteczność wystąpiła. Pozostaje sprawdzenie kwestii dobrej wiary osoby czwartej. Jeśli działałaby ona w dobrej wierze, rozporządzenie nabywcy na rzecz osoby czwartej jest chronione przez rękojmię. Stan prawny w chwili czynności pomiędzy nabywcą a osobą czwartą był niezgodny ze stanem rzeczywistym, gdyż wcześniej wystąpiła bezskuteczność rozporządzenia pomiędzy spadkobiercą a osobą trzecią. Osoba czwarta skutecznie nabyła udział we współwłasności, a sąd w orzeczeniu działowym musi ten stan prawny uszanować. Jeśli osobie czwartej nie można przypisać dobrej wiary, albo jeśli rozporządzenie było nieodpłatne, sprawa zmienia swoje oblicze. Skoro wystąpiła bezskuteczność pomiędzy spadkobiercą a nabywcą, to nabywca nie dokonał skutecznie rozporządzenia na rzecz osoby czwartej. Osoba ta nie nabyła udziału we współwłasności. W fazie decyzji jurysdykcyjnej sąd winien traktować stan prawny tak, jakoby nigdy nie było rozporządzenia spadkobiercy na rzecz nabywcy, ani nie było rozporządzenia nabywcy na rzecz osoby czwartej.

Odpowiednio sprawa będzie się miała w przypadku rzeczy ruchomej (art. 169 k.c.)⁵⁶. Przy innych prawach majątkowych ocena uzależniona

⁵⁵ Nabycie następuje od osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej w chwili dokonania rozporządzenia przez spadkobiercę na rzecz osoby trzeciej.

⁵⁶ Chociaż w tym przypadku dokładnego rozważenia wymaga także relacja rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku powiązana z wydaniem rzeczy jako przesłanki nabycia jej własności od nieuprawnionego.

będzie od istnienia (lub nieistnienia) szczególnych mechanizmów chroniących nabycie takiego prawa od osoby nieuprawnionej. W związku z tym, że w polskim prawie cywilnym nie ma ogólnej i uniwersalnej zasady ochrony nabycia praw majątkowych od osoby nieuprawnionej do rozporządzenia takim prawem, to najczęściej w takich przypadkach (innych niż własność ruchomości i nieruchomości) ostatni nabywca będzie musiał znosić to, że sąd dokona działu spadku, tak jakby nigdy mu to prawo nie przysługiwało.

IX. Odpowiednie stosowanie art. 1036 do majątku powstałego w wyniku ustania wspólności majątkowej małżeńskiej

Przepis art. 46 k.r.i.o. do majątku, który był objęty wspólnością majątkową małżeńską, odsyła do przepisów o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku. Te zaś czerpią część regulacji o przepisach dotyczących współwłasności w częściach ułamkowych. Przyczyna ustania wspólności jest bez znaczenia. Może to być ustanie małżeństwa przez rozwód, czy też śmierć jednego z małżonków, czynność prawną – zawarcie umowy majątkowej małżeńskiej, orzeczenie sądu – ustanowienie rozdzielności, separacja, czy też ubezwłasnowolnienie albo ogłoszenie upadłości. Odpowiednie stosowanie m.in. art. 1036 k.c. powoduje, że rozporządzenie przez jednego z małżonków w przedmiocie, który był uprzednio był objęty wspólnością ustawową bez zgody drugiego małżonka jest bezskuteczne, o ile naruszałoby jego uprawnienia wynikające z podziału majątku wspólnego⁵⁷.

X. Wnioski dla praktyki notarialnej

Spadkobierca może zbyć swój udział w przedmiocie należącym do spadku bez zgody pozostałych spadkobierców. Brak takiej zgody nie stanowi przesłanki do odmowy dokonania czynności rozporządzającej jako sprzecznej z prawem. W takim przypadku notariusz winien pouczyć strony umowy, to jest spadkobiercę i osobę trzecią, o możliwości uznania rozporządzenia za bezskuteczne. Potwierdzenie istnienia tej bezskuteczności jest dokonywane w orzeczeniu działowym, choć sama bezskuteczność jest

⁵⁷ Zob. uchwała SN z 15 października 1962 r., I CO 22/62, OSNC 1964/1, poz. 2; uchwała z 28 lipca 1993 r., III CZP 95/93, OSNC 1994/2, poz. 30; uchwała z 6 września 1996 r., III CZP 97/96, OSNC 1996, nr 12, poz. 158; wyrok z 8 maja 2000 r., V CKN 29/00, Lex nr 52427; postanowienie z 9 kwietnia 2002 r., III CKN 391/01, Lex nr 54495; postanowienie z 26 września 2007 r., IV CSK 139/07; wyrok z 11 maja 2011 r., I CSK 473/10, Lex nr 863905; postanowienie z 30 czerwca 2016 r., I CSK 458/15, Lex nr 2080093.

sankcją następującą z mocy prawa. Możliwość złożenia wniosku o dział spadku nie ulega przedawnieniu. W związku z tym stwierdzenie bezskuteczności może nastąpić w wielu przypadkach po upływie bardzo długiego okresu czasu od chwili dokonania rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku. Rozporządzenie jest kategorią zawierającą w sobie zbycie prawa majątkowego. Ograniczenia z art. 1036 k.c. nie można zatem odnosić tylko do kategorii zbycia. Zgoda pozostałych spadkobierców może być wyrażona w dowolnym terminie w stosunku do daty rozporządzenia. Przy zbyciu i obciążeniu nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym zgoda ta wymaga formy aktu notarialnego. Wyrażenie zgody przez spadkobiercę jest skuteczne tylko względem niego, to jest jego potencjalnych uprawnień wynikających z działu spadku. Nie odnosi skutku wobec innych spadkobierców. Kolejne rozporządzenia udziałem w przedmiocie należącym do spadku także mogą zostać uznane za bezskuteczne. Notariusz nie ma obowiązku badania, czy czynność notarialna obejmująca rozporządzenie prawem majątkowym dotyczy udziału w przedmiocie należącym do spadku, o ile nie wynika to ze składanych w toku powszechnie przyjętej praktyki dokonywania czynności oświadczeń stron i treści przedkładanych dokumentów. Zasady te stosuje się także do rozporządzenia udziałem w przedmiocie objętym uprzednio wspólnością majątkową małżeńską.

GLOS Y

Z problematyki wyłączenia przedmiotowego z art. 1a pkt 1b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 października 2023 r., III CZP 113/22

Wprowadzenie

W tezie głosowanej uchwały z 17 października 2023 r., III CZP 113/22¹, Sąd Najwyższy uznał, że **do będącej przedmiotem zbycia po podziale geodezyjnym części nieruchomości rolnej, podlegającej reglamentacji na podstawie art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowiącej działkę o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, stosuje się wyłączenie przedmiotowe zawarte w art. 1a pkt 1b tej ustawy.**

W ocenie glosatora pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w tezie przedmiotowej uchwały jest prawidłowy i zasługuje na aprobatę.

Stanowiła ona odpowiedź na następujące zagadnienie prawne Sądu Okręgowego w Sieradzu²: „Czy do będącej przedmiotem zbycia po podziale geodezyjnym części nieruchomości rolnej, podlegającej reglamentacji w ramach art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego³, stanowiącej działkę o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, stosuje się wyłączenie przedmiotowe zawarte w art. 1a pkt 1b. ustawy, czy też przesądzające znaczenie w tym zakresie ma powierzchnia nieruchomości przed podziałem?”. Zwracając się o jego rozstrzygnięcie do Sądu Najwyższego, miał on na uwadze występowanie w praktyce istotnych rozbieżności interpretacyjnych dotyczących stosowania art. 1a pkt 1 lit. b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym co do kwestii zdefiniowania pojęcia „nieruchomość rolna o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha” na użytek zakresu wyłączenia stosowania wskazanej ustawy, a w szczególności ograniczeń określonych w art. 2b.

Zagadnienie to wyłoniło się w sprawie z wniosku T. T. z udziałem E. T., w której Sąd Rejonowy w Łasku postanowieniami z 30 listopada 2021 r.,

* Dr hab. Grzegorz Wolak, prof. WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej w Rzeszowie, Katedra Prawa Cywilnego i Prawa Pracy, Sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu, ORCID: 0000-0003-3636-8440

¹ Niepublikowane.

² Postanowienie SO w Sieradzu z 11 kwietnia 2022 r., II Ca 69/22, II Ca 70/22.

³ Dz.U. z 2022 r., poz. 461, dalej: „u.k.u.r.”, albo ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.

Dz. Kw (...)/21 oraz Dz. Kw (...)/21, oddalił wnioski T. T. o odłączenie części nieruchomości z Kw (...) – działki nr (...) o pow. 0,08 ha oraz działki nr (...) o powierzchni 0,0437 ha, założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych i wpis prawa własności na rzecz T. T., a w przypadku działki nr (...) udziału we współwłasności w wysokości 1/8. W sprawie doszło do podziału nieruchomości, który to podział został zatwierdzony Decyzją Wójta P. z 24 maja 2019 r. w związku z faktem, że przed wystąpieniem z wnioskiem o podział została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powstały w ten sposób, między innymi, działka o nr (...) oraz działka nr (...) stanowiąca drogę wewnętrzną.

Stan faktyczny

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w miejscowości F., gmina P., w której skład wchodzi lasy i grunty orne o łącznej powierzchni 2,7506 ha, oznaczonej numerami działek (...). W dziale II tej księgi wieczystej, jako właścicielka nieruchomości wpisana jest E. T. – na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 3 sierpnia 2018 r., wydanego w sprawie o zniesieniu współwłasności nieruchomości o sygn. akt I Ns 223/18. Osoby uczestniczące w zniesieniu współwłasności nie były osobami najbliższymi w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

W czerwcu 2019 r. wchodząca w skład wskazanej nieruchomości rolnej działka nr 26/3 uległa podziałowi na działki o nr (...). W dniu 6 grudnia 2019 r. właścicielka nieruchomości zawarła z T. T. przed notariuszem J. S. umowę sprzedaży działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,0800 ha oraz udziału w wysokości 1/8 we współwłasności działki nr (...) o powierzchni 0,0437 ha, wchodzących w skład nieruchomości rolnej objętej wskazaną wyżej księgą wieczystą. Na zbycie tej nieruchomości nie uzyskano zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Stan prawny

Stosownie do art. 1a pkt 1b u.k.u.r., przepisów tej ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha⁴. Jak za-

⁴ Aktualnie, po nowelizacji dokonanej przez art. 4 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023, poz. 1933), która weszła w życie z dniem 5 października 2023 r., mowa jest w tym przepisie o nieruchomościach rolnych, w których powierzchnia

uważa się w nauce, pozostawienie poza szczególnym reżimem obrotu nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha stanowi przejaw dążenia ustawodawcy do racjonalizacji stosowania przepisów u.k.u.r. Niewielka powierzchnia nieruchomości rolnych powoduje, że wykazują one marginalne znaczenie dla prowadzenia ekonomicznie opłacalnej produkcji rolnej. Stąd też ustawodawca takie nieruchomości rolne uważa za nieistotne dla realizacji celów u.k.u.r.⁵ Ujmując to inaczej, w przepisie tym wyłączono transakcje bagatelne, które – ze względu na powierzchnię nabywanej nieruchomości – nie mają znaczenia z perspektywy realizacji celów tej ustawy. Warto odnotować, że w piśmiennictwie słusznie uznaje się, iż wprowadzony limit powierzchni jest zbyt niski, biorąc pod uwagę potrzeby i uwarunkowania obrotu nieruchomościami rolnymi⁶. Jak zauważa Krzysztof Maj, przyjęcie przez ustawodawcę normy 0,3 ha jako podstawy dla stosowania przepisów u.k.u.r. jest „niespójne systemowo, nieżyciowe i kompletnie niepraktyczne, generujące zupełnie zbędne koszty społeczne, rujnujące, a nie pogłębiające zaufanie obywateli do państwa, obniżające atrakcyjność inwestycyjną Polski jako kraju o przewidywalnym i stabilnym systemie prawnym”⁷.

W myśl art. 2b ust. 1 u.k.u.r. nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia

użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha. Skądinąd w piśmiennictwie na gruncie poprzedniego stanu prawnego Z. Truszkiewicz był zdania, że normę 0,3 ha należy odnosić do użytków rolnych, a nie całej powierzchni nieruchomości rolnej. W konsekwencji uznawał, że przepisów u.k.u.r. nie należy stosować również do transakcji nabycia nieruchomości rolnej o powierzchni większej niż 0,2999 ha, gdy użytki rolne na tej nieruchomości obejmują areał mniejszy niż 0,3 ha (zob. Z. Truszkiewicz, *Zakres stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji z 2016 r.*, „Rejent” 2017, nr 7, s. 106). Jak widać ustawodawca „wziął sobie do serca” argumentację tego autora, dokonując wzmiankowanej nowelizacji u.k.u.r.

⁵ Zob. T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 19, P. Popardowski, [w:] K. Osajda (red. serii), P. Popardowski (red. tomu), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2023, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 39, idem [w:] *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, red. P. Popardowski, Warszawa 2021 s. 115.

⁶ Zob. np. T. Czech, *Kształtowanie...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 19, K. Maj, *O potrzebie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 2, s. 24; P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 116, idem, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 40.

⁷ Zob. K. Maj, *O potrzebie...*, s. 24. Niespójność systemowa jest w ocenie autora rażąco widoczna przy porównaniu treści art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585) z normą obszarową określoną w art. 1a ust. 1 pkt b ustawy.

nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (ust. 2). Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, w drodze decyzji administracyjnej wyraża zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu pięciu lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym (ust. 3).

Definicja ustawowa nieruchomości rolnej zawarta została w art. 2 pkt 1 u.k.u.r., który stanowi, że należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Zgodnie zaś z art. 46¹ k.c., nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Natomiast art. 46 § 1 k.c. za nieruchomości uznaje części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Jak trafnie stwierdza Adam Bieranowski⁸, pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. jest węższe niż według Kodeksu cywilnego i konieczna jest operacja dwuetapowa. Najpierw należy zbadać, czy dana nieruchomość stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46¹ k.c., potem – czy nie zachodzi przesłanka negatywna w postaci przeznaczenia jej w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne⁹.

Z kolei w myśl art. 2 pkt 5 u.k.u.r. przez „użytki rolne” należy rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

⁸ A. Bieranowski, *Uwagi o błędnym dekodowaniu zakazu zbywania własności nieruchomości rolnej*, „Rejent” 2019, nr 8, s. 114.

⁹ Także Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15 maja 2009 r., II CSK 9/09, LEX nr 518109, uznał, że: „W rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie są nieruchomościami rolnymi takie, które są wprowadzone takimi w znaczeniu przyjętym w art. 46¹ k.c., lecz w planach zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na inne cele niż rolne”.

Stanowisko sądów I i II instancji

Sąd Rejonowy zauważył, że od 1 maja 2016 r. weszły w życie nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi, przewidziane w ustawie z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw¹⁰. W dacie nabycia przez E. T. nieruchomości rolnej, jak i w dacie zawarcia przez nią umowy sprzedaży Rep. A nr (...) /2019, obowiązujące unormowania prawne nakładały na nabywców nieruchomości rolnych nakaz prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej pięć lat od dnia nabycia tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzenia gospodarstwa osobiście (art. 2b ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego) oraz zakaz zbycia lub oddania w posiadanie nabytej nieruchomości innym podmiotom (art. 2b ust. 2) w tym okresie. Zbycie przed upływem okresu pięciu lat od dnia przeniesienia jej własności może nastąpić wyłącznie za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (art. 2b ust. 3).

Jego zdaniem, nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) – w świetle unormowań art. 46¹ k.c. i art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – stanowi nieruchomość rolną, niezależnie od tego, z ilu działek ewidencyjnych się składa. Kwalifikacja nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą jako nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. w kontekście wskazanego tam kryterium obszarowego, przesądza o konieczności stosowania w stosunku do niej przepisów w/w ustawy. Stanął na stanowisku, że spełnienie kryterium obszarowego w rozumieniu u.k.u.r. winno oceniane być *a priori* w odniesieniu do nieruchomości rolnej zbywcy, bo podziały ewidencyjne istniejących działek nie mogą wykluczyć stosowania ustawy wobec danej nieruchomości. Wobec zatem istniejących ograniczeń w zbywaniu nieruchomości rolnych, przewidzianych powyższymi przepisami, doszło do naruszenia zasad obrotu, skutkującego nieważnością działywanej czynności prawnej. W konsekwencji uznał, że umowa sprzedaży z dnia 6 grudnia 2019 r., dotycząca części nieruchomości rolnej E. T., jako nieważna nie wywołuje zamierzonych przez strony skutków prawnych, co sąd obowiązany był wziąć pod uwagę z urzędu ze względu na skutek *erga omnes*.

¹⁰ Dz.U. z 2016 r., poz. 585.

Skoro zachodzi przeszkoda do dokonania wpisów, to wnioski podlegały oddaleniu (art. 626⁹ k.p.c.).

Wnioskodawca w apelacji od tego postanowienia zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 1a pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2 w zw. z art. 2b ust. 1–3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, poprzez błędne ich zastosowanie z perspektywy kwalifikacji nieruchomości na cele stosowania przedmiotowej ustawy i uznanie, że nie ma znaczenia, iż przedmiotem czynności prawnej objętej aktem notarialnym z dnia 6 grudnia 2019 r. (przedmiotem obrotu) jest nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha oraz nieruchomość będąca drogą wewnętrzną, wyodrębnione z obejmującej większą liczbę działek nieruchomości oraz w konsekwencji przypisanie istnienia obostrzeń z art. 2 b u.k.u.r. do zbycia przez E. T. osobie obcej działki budowlanej nr (...) o powierzchni 0,0800 ha oraz udziału w działce drogowej nr (...) o powierzchni 0,0437 ha, przed upływem pięciu lat od sądowego zniesienia współwłasności – bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
- 2) pominięcie aspektu zbadania zgodności z Konstytucją RP zastosowanych przepisów u.k.u.r. i w efekcie błędne zastosowanie niezgodnych z art. 22 Konstytucji RP, art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP przepisów art. 2b ust. 1–3 u.k.u.r. w zw. z art. 9 u.k.u.r. i w konsekwencji uznanie spornej czynności prawnej za nieważną oraz oddalenie wniosku wieczystoksięgowego.

Apelujący prezentował pogląd, że przyjęcie interpretacji, zgodnie z którą wyłączenie, o którym mowa w art. 1a u.k.u.r., odnosi się do powierzchni nieruchomości rolnej będącej własnością zbywcy, uznać należy za sprzeczne nie tylko z *ratio legis* u.k.u.r., ale także przepisami art. 93 ust. 2a i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹¹, których celem jest ograniczenie możliwości tworzenia nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha¹².

Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu apelacji powziął poważne wątpliwości prawne, którym dał wyraz z zagadnieniem prawnym skierowanym do Sądu Najwyższego.

¹¹ Tekst jedn. Dz. U. z 2023, poz. 344, dalej jako u.g.n.

¹² Tak też Minister Sprawiedliwości w odpowiedzi z 5 lipca 2016 r. na interpelację nr 4029 (zob. przypis nr 18).

Możliwe rozwiązania problemu prawnego

Prima facie możliwe są trzy stanowiska w zakresie omawianego problemu prawnego¹³. Zgodnie z pierwszym z nich, rygorystycznym, nieruchomości rolne obejmuje cały grunt będący przedmiotem własności jednego właściciela, niezależnie od tego, ile działek ewidencyjnych obejmuje, oraz bez względu na to, ile ksiąg wieczystych zostało urządzonych dla jego części. W świetle tej koncepcji przedmiotem wyłączenia ze stosowania obostrzeń określonych w u.k.u.r. mogą być wyłącznie grunty w takim rozumieniu. Nie jest zatem możliwe „odłączanie” od całości gruntu i sprzedawanie bez zastosowania przepisów u.k.u.r. poszczególnych działek ewidencyjnych, choćby nawet miały urządzone odrębne księgi wieczyste. Zwolennicy tego rygorystycznego zapatrywania przyznają, że rezultaty wykładni gramatycznej okazują się zawodne, gdyż prowadzą do wieloznacznych lub wielowariantowych ustaleń. Dlatego zasadne jest, ich zdaniem, przy rozstrzyganiu wyartykułowanych wątpliwości odwołanie się do reguł wykładni teleologicznej. Uważają, że biorąc pod uwagę cel przedmiotowo istotny regulacji oraz jej charakter („wyłączenie spod reżimu prawnego jako wyjątek od wyjątku od zasady konstytucyjnej wywodzonej *a contrario* z art. 64 ust. 3”), z uwzględnieniem treści preambuły do u.k.u.r., nadanej przepisami ustawy wstrzymującej, zasadne jest opowiedzenie się za rozumieniem ustawowej definicji nieruchomości rolnej w u.k.u.r. według kryterium własnościowego (całość gruntu będącego przedmiotem własności tego samego właściciela, niezależnie od „technicznych” podziałów ewidencyjnych lub wieczystoksięgowych). Spełnianie kryterium obszarowego w rozumieniu art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. (powierzchnia poniżej 0,3 ha) powinno być oceniane *a priori* w odniesieniu do powierzchni nieruchomości rolnej zbywcy (czyli nieruchomości, co do której ustawa ma mieć lub ma nie mieć zastosowania), a nie w odniesieniu do przedmiotu sprzedaży, którym może być część nieruchomości rolnej, nawet mniejsza niż 0,3 ha. Taka interpretacja pozwala uniknąć prób stosowania wyjątków od ustawy poprzedzonych tzw. manipulacjami wieczystoksięgowymi (sztuczne urządzenie ksiąg wieczystych dla poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w skład danej nieruchomości rolnej), jak

¹³ P. Litwiniuk, *O wybranych problemach dotyczących zakresu wyłączeń spod nowego reżimu prawnego obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2017, vol. XXVI, s. 255–267.

też działkami ewidencyjnymi istniejących działek w celu utworzenia jednostek mniejszych niż 0,3 ha¹⁴.

W myśl drugiej koncepcji, grunt będący przedmiotem własności jednego właściciela stanowi tyle nieruchomości, ile ksiąg wieczystych urządzono dla składających się na niego działek ewidencyjnych lub ich grup. Zwolennicy tej koncepcji powołują się na treść art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁵, który stanowi, że księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla nieruchomości, a także art. 24 ust. 1 tej ustawy, zgodnie z którym dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Może się nawet wydawać niejednemu, że tego rodzaju podejście znajduje poparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego¹⁶.

Zwolennicy trzeciego, liberalnego stanowiska, zwanego też ewidencyjnym, definiują nieruchomość z punktu widzenia jej nabywcy, czyli przyjmują, że przedmiotem oceny spełniania kryterium obszarowego jest działka ewidencyjna, której własność jest przenoszona na nabywcę. Może być ona w tej sytuacji jedynie fragmentem gruntu, którego powierzchnia jest równa lub większa od 0,3 ha, ale też działka ta może być odłączona z dotychczasowej księgi wieczystej. Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹⁷, działka ewidencyjna stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Ust. 2 tego paragrafu dopuszcza wykazywanie w ewidencji sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych, będących przedmiotem tych samych praw oraz

¹⁴ *Ibidem*, s. 264–265.

¹⁵ Tekst jedn. Dz. U. z 2023, poz. 1984, dalej jako u.k.w.h.

¹⁶ Zob. postanowienie z 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 (z tezą: „Stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej”), wyrok z 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, LEX nr 83961 (z tezą: „Dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią – w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. – jedną nieruchomość gruntową”) oraz z 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 35 (z tezą: „Graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”).

¹⁷ Dz.U. z 2016 r., poz. 1034.

władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, jako odrębnych działek ewidencyjnych.

Różne rozumienie relewantnych norm u.k.u.r. ujawniło się w praktyce notarialnej. Przepis art. 1a pkt 1 lit. B u.k.u.r., według którego przepisów ustawy „nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha odnoszony był bowiem przez część notariuszy nie do działki rolnej, która ma być przedmiotem transakcji, a do nieruchomości rolnej będącej własnością rolnika-zbywcy. Nadto ujawniła się ona w odmiennym stanowisku Ministra Sprawiedliwości¹⁸ (poparł on stanowisko liberalne) oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (poparł stanowisko rygorystyczne)¹⁹.

Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

Sąd Najwyższy trafnie opowiedział się za stanowiskiem liberalnym. To ostatnie rozwiązanie ma swoich licznych zwolenników w piśmiennictwie. Warto tu przywołać ich argumenty na rzecz tego stanowiska. Od razu zaznaczam, że ta argumentacja jest dla mnie w pełni przekonująca.

Zdaniem Agnieszki Michnik, przepisów ustawy o kształtowaniu rolnego, z mocy art. 1a pkt 1b i c, nie stosuje się między innymi do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha oraz będących drogami wewnętrznymi. Skoro zatem ustawa nie znajduje zastosowania do nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, to w razie gdy w wyniku podziału nabytej nieruchomości rolnej powstaną nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, albo gdy nabyta nieruchomość rolna lub jej wydzielona część zaczął pełnić funkcję drogi wewnętrznej, to niezależnie od tego, czy utracą one charakter rolny, czy też nie (art. 93 ust. 2a u.g.n. dopuszcza bowiem wyjątki od zakazu podziału nieruchomości rolnej powodującego wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej

¹⁸ Odpowiedź Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 lipca 2016 r. na interpelację nr 4029 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączających stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha. Zob. www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=23D60400.

¹⁹ Odpowiedź Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 czerwca 2016 r. na interpelację nr 4030 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączających stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha. Zob. www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=3B50824A.

niż 0,3000 ha), nie znajdują do nich zastosowania przepisy art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r., w zw. z art. 9 tej ustawy²⁰.

Wojciech Fortuński i Mirosław Kupis²¹ wywodzą, że mocą nowelizacji z 2016 r.²² stosowanie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zostało wyłączone do nieruchomości rolnej mniejszej niż 0,3 ha (czyli do 2999 m²). Są zdania, że nie jest tu istotne pojęcie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym; tak jak dotychczas zbycia do 5 ha nie były reglamentowane (np. ze składu działek w jednej księdze wieczystej zawierającej ponad 5 ha), tak teraz nie są reglamentowane zbycia z jednej księgi wieczystej działek do 0,3 ha. Dokumentowanie czynności wielokrotnego obrotu nieruchomościami rolnymi o obszarze poniżej 0,3 ha między tymi samymi osobami może powodować zarzut dokonywania czynności zmierzającej do obejścia przepisów prawa.

W ocenie Zygmunta Truskiewicza²³, art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. nie nasuwa wątpliwości, jeśli szeroko rozumiany zbywca jest właścicielem tylko jednej działki rolnej obejmującej użytki rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha (maksymalnie 0,2999 ha). Jak zauważa, wątpliwości te pojawiają się natomiast w przypadku, gdy zbywana (nabywana) nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha stanowi część większej nieruchomości. Jest zdania, że – interpretując literalnie art. 1a u.k.u.r. – można dojść do wniosku, iż ustawa znajdzie zastosowanie, ponieważ nie odnosi się ona do nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, a tu mamy do czynienia z większą nieruchomością, tyle że dzieloną wskutek zbycia (szeroko rozumianego) działki rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Wyraża przekonanie, że należy opowiedzieć się za wykładnią, która nakazuje brać pod uwagę tylko powierzchnię przedmiotu nabycia, czyli powierzchnię nabywanej nieruchomości rolnej, a tym samym czyni obojętnym normatywnie fakt, że nabywana (zbywana) nieruchomość rolna stanowi część większej nieruchomości rolnej. Za takim rozwiązaniem, zdaniem Truskiewicza, przemawia przede wszystkim logika przyjętych rozwiązań w znowelizowanej u.k.u.r. Interesuje się ona tylko przedmiotem nabycia, podmiotem nabycia oraz skutkami nabycia po stronie nabywcy.

²⁰ A. Michnik, *Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 1, s. 106.

²¹ W. Fortuński, M. Kupis, *Uwagi do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 44.

²² Zob. przypis nr 10.

²³ Z. Truskiewicz, *Zakres...*, s. 104–105; idem, *O kilku...*, s. 49–54.

Nie interesuje się natomiast skutkami nabycia po stronie zbywcy (szereko rozumianego). Potwierdzeniem tej tezy jest to, że w u.k.u.r. nie ma mowy o nabyciu części nieruchomości rolnej, jest tylko mowa, m.in. w art. 1a pkt 2, art. 2c, art. 9, o nabyciu udziału lub części udziału w takiej nieruchomości. Tylko w art. 2a ust. 1 zd. 2 u.k.u.r. wspomniano o części nieruchomości rolnej. Nie przesądzono w nim jednak, czy chodzi o część idealną (ułamkową), czy też fizyczną. Wymowę tego przepisu autor uznaje za o wiele mniejszą niż art. 1a pkt 2 i art. 2c u.k.u.r.

Adam Bieranowski²⁴ jest zdania, że nawet w razie przyjęcia rygorystycznej, izolacyjnej interpretacji art. 2b ust. 2 u.k.u.r., zakaz zbywania nie utrzymuje się wobec własności nieruchomości rolnych, wyłączonych spod režimu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (zob. art. 1a–1c u.k.u.r.). Jeżeli jednak w ślad za podziałem nieruchomości rolnej przedmiotem umów sprzedaży są prawa własności ich części o powierzchniach mniejszych niż 0,3 ha, umowy te podlegają ocenie również pod kątem zarzutu obejścia prawa (art. 58 § 1 k.c.). W takich przypadkach stwierdzenie przez notariusza lub sąd wieczystoksięgowy dokonania czynności prawnej *in fraudem legis* jest z reguły utrudnione, a często wręcz – niemożliwe. Niezależnie od tego, w praktyce, w typowych sytuacjach umowy nie będą miały na celu obejścia zakazu zbywania.

Jerzy Bieluk zauważa – w kontekście regulacji z art. 1a pkt 1 lit b u.k.u.r. – że praktyczne problemy pojawić się mogą w przypadku, gdy z nieruchomości rolnej objętej rygorami art. 2b, składającej się np. z dwóch działek, zostanie wydzielona nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Pojawi się problem, czy zbycie takiej nieruchomości jest możliwe bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i czy obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego dotyczy również tej nieruchomości. Autor przyjmuje, iż wydzielenie nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha powoduje wyłączenie tejże nieruchomości z regulacji u.k.u.r., w tym z wszelkich rygorów dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi. Nieruchomość rolna o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha nie może być więc objęta obowiązkami określonymi w art. 2b u.k.u.r. Jednak podział takiej nieruchomości a następnie jej zbycie należy oceniać z punktu widzenia art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna. W praktyce jednak przy ograniczeniach w podziale nieruchomości rolnych,

²⁴ A. Bieranowski, *Uwagi...*, s. 112–114.

jeżeli wydzielone nieruchomości mają mniej niż 0,3 ha, zarzut taki jest mało prawdopodobny²⁵.

Patryk Bender²⁶ uważa, że w przypadku, w którym przedmiotem obrotu ma być nieruchomość, która sama w sobie nie podlega reglamentacji w ramach stosowania instrumentów ustawy z perspektywy „nabywczej” z uwagi na niespełnianie cechy nieruchomości rolnej, czy z racji zakwalifikowania do objęcia którymś ze zwolnień od stosowania u.k.u.r., to również z perspektywy „zbywczej” obrót nią nie powinien podlegać reglamentacji z perspektywy art. 2b u.k.u.r., choć nabycie przedmiotowej nieruchomości (jako takiej lub też większej nieruchomości, z której będąca przedmiotem obrotu nieruchomość została wydzielona) nastąpiło w reżimie ustawy. Takie zapatrywanie uznaje za uzasadnione z kilku ogólnych względów. Deklarowanym celem regulacji u.k.u.r. jest przecież ochrona nieruchomości rolnych przed spekulacją oraz negatywnymi zjawiskami z tym związanymi (np. wzrost cen nieruchomości na rynku), jak też przeciwdziałanie oddawaniu ich w posiadanie innym niż właściciele osobom (celem np. utrudnienia uzyskiwania władania nieruchomościami rolnymi za pośrednictwem tzw. słupów). Ponadto w jego ocenie współgra ono z *ratio* ustawy polegającym na przeciwdziałaniu nieskrępowanemu, *stricte* merkantylnemu obrotowi (w tym spekulacyjnemu) nieruchomościami istotnymi z perspektywy rolnej, jednocześnie odstępując od ingerencji wtedy, gdy z uwagi na następujące w biegu czasu zjawiska takie jak utrata waloru rolnego, uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego czy wydzielenie części nieruchomości (w tym na cele drogowe) dany fragment powierzchni ziemskiej przestaje być ze wspomnianej perspektywy doniosły. Odwołuje się tu do poglądu Krzysztofa Maja, który argumentuje, że: „skoro taką nieruchomość można nabyć bez ograniczeń z ustawy (bo nie jest nieruchomością rolną w jej rozumieniu), to alogiczne jest trwanie przy poglądzie, że nie można jej zbyć, czy też oddać w posiadanie. Kwalifikacja normatywna wyznacza zatem zakres stosowania ustawy”²⁷.

²⁵ J. Bieluk, *Komentarz do Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Warszawa 2019, komentarz do art. 2b u.k.u.r., nb 21.

²⁶ P. Bender, *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Cz. II, „Rejent” 2019, nr 12, s. 92–100.

²⁷ K. Maj, *Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązująca od dnia 26 czerwca 2019 r.*, „Krakowski. Przegląd Notarialny” 2019, nr 2, s. 82.

Tomasz Czech²⁸ prezentuje pogląd, że art. 1a pkt 1 lit.b u.k.u.r. stosuje się w przypadku, gdy nabycie dotyczy całej nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Zaznacza, że chodzi o nieruchomość rolną zdefiniowaną w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. Przepis ten obejmuje zdaniem autora również nieruchomości rolne, które nie spełniają przesłanki użytku rolnego (arg. *lege non distinguente*; art. 2 pkt 1 i 5 u.k.u.r.)²⁹. Jako ilustrację tego przypadku podaje stan faktyczny, w którym na gruncie przemysłowym – nieobjętym planem zagospodarowania przestrzennego – posadowiono budynki z fermą drobiu. Grunt ten tworzy nieruchomość rolną (w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r.), lecz nie stanowi użytku rolnego (w rozumieniu art. 2 pkt 5 u.k.u.r.). Jeżeli powierzchnia gruntu wynosi co najmniej 0,3 ha, stosuje się ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Gdyby powierzchnia była mniejsza niż 0,3 ha, obrót nieruchomością byłby wyłączony z reżimu tej ustawy.

Wyjątek z art. 1a pkt 1 lit.b u.k.u.r., w jego ocenie, znajduje także zastosowanie w sytuacjach, w których przedmiotem nabycia jest część nieruchomości rolnej (jedna lub kilka działek gruntu), o ile łączna powierzchnia podlegająca nabyciu wynosi mniej niż 0,3 ha³⁰. Nie ma natomiast znaczenia powierzchnia całej nieruchomości, z której wydziela się działki stanowiące przedmiot nabycia. Dla przykładu, jeśli nieruchomość rolną tworzą trzy działki gruntu o powierzchni odpowiednio: 0,1 ha, 0,15 ha oraz 0,4 ha, a właściciel sprzedaje dwie pierwsze działki, to z uwagi na fakt, że ich łączna powierzchnia wynosi 0,25 ha, umowa sprzedaży nie podlega przepisom u.k.u.r. Stoi na stanowisku, że ogólnie ujmując sprawę, przyjąć trzeba, iż wykładnia celowościowa art. 1a pkt 1 lit.b u.k.u.r. wskazuje, że – na potrzeby stosowania omawianego wyłączenia – powinno się oceniać łączną powierzchnię przedmiotu nabycia, nie przywiązując decydującego znaczenia do objęcia nabywanych działek jedną księgą

²⁸ Zob. T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 25.

²⁹ Podobnie P. Popardowski (red.), *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, Warszawa 2021, s. 117–118. Por. jednak Z. Truszkiewicz, *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego: (część I)*, „Rejent” 2017, nr 10, s. 55; idem, *Zakres stosowania...*, s. 106, który (w ocenie T. Czecha bezpodstawnie) kryterium obszarowe ogranicza do powierzchni użytków rolnych.

³⁰ Zob. też J. Mikołajczyk [w:] *Notariat. Czynności notarialne*, Warszawa 2021, s. 734; P. Popardowski [w:] *Prawo rolne...*, s. 117; Z. Truszkiewicz, *O kilku...*, s. 49–54; Z. Truszkiewicz, *Zakres...*, s. 104–105.

wieczystą³¹. Powyższą uwagę odnosi także do nabywania nieruchomości rolnych w drodze kilku powiązanych funkcjonalnie czynności prawnych między tymi samymi stronami, choćby dokonywano ich w odstępach czasu³². Jak ponadto zauważa Czech³³, pewne wątpliwości mogą dotyczyć nieruchomości o przeznaczeniu mieszanym (rolnym oraz nierolnym). Biorąc pod uwagę wykładnię celowościową, uważa, że art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. znajduje zastosowanie wtedy, gdy powierzchnia części nieruchomości, która spełnia przesłanki nieruchomości rolnej (w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r.), jest mniejsza niż 0,3 ha, choćby powierzchnia całej nieruchomości przekraczała ten limit. Nabycie takiej nieruchomości uznaje za mające charakter bagatelny z perspektywy celów u.k.u.r., co uzasadnia w jego ocenie objęcie jej omawianym wyjątkiem.

³¹ Obrazuje to podany przez autora przykład: X jest właścicielem dwóch sąsiednich nieruchomości rolnych. Sprzedaje na rzecz Y dwie działki gruntu: pierwszą działkę o powierzchni 0,2 ha wydzieloną z pierwszej nieruchomości oraz drugą działkę o powierzchni 0,25 ha wyodrębnioną z innej nieruchomości. Suma powierzchni nabywanych działek wynosi 0,45 ha, więc zdaniem Czecha – w drodze wykładni celowościowej – uznać należy, że umowa sprzedaży podlega przepisom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W takiej sytuacji KOWR przysługuje ustawowe prawo pierwokupu (art. 3 ust. 4 u.k.u.r.), z tym że Y nie musi być wtedy rolnikiem indywidualnym (art. 2a ust. 3 pkt 1a u.k.u.r.). Zob. też P. Popardowski, [w:] *Prawo...*, s. 117.

³² T. Czech podaje w tym kontekście następujący przykład: w odstępie tygodnia A sprzedaje na rzecz B dwie sąsiednie działki gruntu: 1) działkę o powierzchni 0,27 ha oraz 2) działkę o powierzchni 0,18 ha. Obie umowy sprzedaży są powiązane funkcjonalnie i – z punktu widzenia ekonomicznego – stanowią jedną transakcję. Uznaje, że obie umowy, ujęte łącznie, podlegają przepisom u.k.u.r., ponieważ suma powierzchni przedmiotu nabycia wynosi 0,45 ha. W jego ocenie, nie spełniono tu przesłanek wyjątku określonego w art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r.

³³ Autor ten podaje przykład: nieruchomość stanowią dwie działki gruntu: 1) grunt orny o powierzchni 0,2 ha oraz 2) grunt zadrzewiony o powierzchni 0,5 ha (symbol „Lz” w ewidencji). Powierzchnia całej nieruchomości wynosi wprawdzie 0,7 ha, ale – ustalając przesłanki wyjątku określonego w art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. – powinno się uwzględnić jedynie powierzchnię pierwszej działki. Druga działka nie spełnia bowiem warunków nieruchomości rolnej (art. 2 pkt 1 u.k.u.r.). W konsekwencji T. Czech uznaje, że nabycie tej nieruchomości w całości wyłączono spod režimu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. P. Popardowski jest podobnego zdania. Uważa, że jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomość rolna, której tylko część działek ma charakter rolny, ale ich powierzchnia wynosi 0,3 ha lub więcej, to zastosowanie znajdują przepisy u.k.u.r. bez względu na to, jaką powierzchnię mają działki nieposiadające statusu rolnego. Zastosowanie wyjątku z art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. byłoby jego zdaniem uzasadnione, gdyby powierzchnia działek rolnych była mniejsza niż 0,3 ha. Zaznacza, że przy zaprezentowanym przez niego podejściu indyferentne znaczenie będzie miało ustalenie proporcji między działkami rolnymi a działkami nieposiadającymi takiego statusu. Oznacza to, że przepisy u.k.u.r. będą miały zastosowanie do transakcji zbycia nieruchomości rolnej, gdy działki rolne o powierzchni 0,3 ha lub większej nie będą pod względem swojego areалу przeważały nad działkami nierolnymi (zob. P. Popardowski, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 48).

Paweł Popardowski³⁴ wskazuje, że ocena podstaw do zastosowania wyjątku z art. 1a pkt 1 lit.b u.k.u.r. powinna nastąpić poprzez odniesienie kryterium powierzchniowego do przedmiotu zbycia. W konsekwencji, jeżeli przedmiotem zbycia jest cała nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, pomija się reglamentację w u.k.u.r. Zbieżną ocenę odnosi on do sytuacji, gdy przedmiotem transakcji jest tylko część nieruchomości. Jeżeli nabycie będzie obejmowało kilka działek nieruchomości rolnej i ich łączna powierzchnia jest mniejsza niż 0,3 ha, to nie stosuje się przepisów u.k.u.r. Odwołuje się do stanowiska Tomasza Czecha. Popardowski uważa, iż przyjmując, że punktem odniesienia dla przeprowadzenia oceny w kwestii stosowania wyjątku z art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. jest powierzchnia nieruchomości rolnej (części nieruchomości rolnej), która jest przedmiotem zbycia, należy stwierdzić, że indyferentne znaczenie ma okoliczność, iż transakcja obejmuje części nieruchomości (działki), dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Konsekwentnie przyjmuje też, że gdy transakcja obejmuje działki nieruchomości rolnych o powierzchni 0,3 ha i większej, podlega pod szczególny reżim obrotu z u.k.u.r. Popardowski jest ponadto zdania³⁵, że jeżeli przedmiotem transakcji jest nieruchomości rolnej, której tylko część działek ma charakter rolnej, ale ich powierzchnia wynosi 0,3 ha lub więcej, to zastosowanie znajdują przepisy u.k.u.r. bez względu na to, jaką powierzchnię mają działki nieposiadające statusu rolnego. Zastosowanie wyjątku z art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. byłoby jego zdaniem uzasadnione, gdyby powierzchnia działek rolnych była mniejsza niż 0,3 ha. Zaznacza, że przy zaprezentowanym przez niego podejściu indyferentne znaczenie będzie miało ustalenie proporcji między działkami rolnymi a działkami nieposiadającymi takiego statusu. Oznacza to, że przepisy u.k.u.r. będą miały zastosowanie do transakcji zbycia nieruchomości rolnej, gdy działki rolne o powierzchni 0,3 ha lub większej nie będą pod względem swojego areалу przeważały nad działkami nierolnymi.

W ocenie glosatora dobrze się stało, że Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale przychylił się do stanowiska tej niemałej przecież części doktryny. Przemawia za nim wielopłaszczyznowa argumentacja jurydyczna wskazana przez tych przedstawicieli piśmiennictwa. Żadne istotne argumenty prawne i pozaprawne nie uzasadniają – wbrew odmiennym poglądom przedstawicieli Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – rygorystycznego stanowiska, za którym opowiedział się Sąd Rejonowy

³⁴ P. Popardowski, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt. 45 i 46.

³⁵ *Ibidem*, pkt 48.

w Łasku. Natomiast można po części zrozumieć jego sposób rozumienia norm prawnych z art. 2b ust. 1 i 2 i art. 1a pkt 1b u.k.u.r. z dnia 11 kwietnia 2003 r. Przepisy tej ustawy wcale nie są łatwe w ich wykładni. W ustawie zastosowano bowiem kazuistyczną metodę regulacji, co jak zauważa się w doktrynie, stwarza poważne trudności w ustalaniu zakresu działania ustawy lub jej przepisów.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości pogląd, że działka składająca się na nieruchomość objętą księgą wieczystą może być od niej odłączona. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 333/08³⁶, iż rozłączenie, z woli właściciela, nieruchomości wpisanych do jednej księgi wieczystej jest dopuszczalne i że podstawę prawną takiego wieczystoksięgowego podziału dostrzec można – *a contrario* – w art. 21 u.k.w.h. stanowiącym, że właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księgę wieczystej w jedną nieruchomość. Pogląd taki wyrażony został już wcześniej w postanowieniu Sądu Najwyższego z 19 lutego 2003 r., V CK 278/02³⁷ i w uchwale z 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06³⁸, w której uznano, że uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h. nie przysługuje użytkownikowi wieczystemu, jednak – gdy chodzi o właściciela nieruchomości – nie ma przeszkód do połączenia lub rozłączenia nieruchomości na jego żądanie. Brak podstaw do formułowania tezy, że art. 21 u.k.w.h. należy rozumieć w ten sposób, iż odrębne księgi wieczyste mogą być założone tylko dla takich nieruchomości, które przestały ze sobą graniczyć albo przestały stanowić całość gospodarczą, oraz że okoliczności te powinny być wykazane dokumentami. Takiego wniosku jednak z treści tego przepisu wywieść nie można. To, czy działki ze sobą graniczą, a jeśli nie graniczą, to czy stanowią całość gospodarczą, ma znaczenie dla ich połączenia w jedną nieruchomość wieczystoksięgową. Podział prawny, inaczej określany jako wieczystoksięgowy, z reguły dotyczy takich działek, które ze sobą graniczą. Nie ma przeszkód, aby na żądanie właściciela odłączyć wydzieloną geodezyjnie działkę, nawet jeśli graniczy z inną wpisaną do księgi. Kwestia zaś, czy stanowią całość gospodarczą może być uwzględniana

³⁶ OSNC – ZD 2010, nr 2, poz. 33.

³⁷ LEX nr 77085, z tezą: „Podstawę prawną wieczystoksięgowego podziału nieruchomości można dostrzec w regulacji zamieszczonej w art. 21 u.k.w.h.; skoro z woli właściciela dochodzi do połączenia nieruchomości, to może również dojść do ich rozłączenia (*a contrario*)”.

³⁸ OSNC 2007, nr 2, poz. 24.

tylko wtedy, gdy chodzi o połączenie w jednej księdze wieczystej działek niegraniczających ze sobą.

Jeśli działka ewidencyjna wydzielona zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym z nieruchomości rolnej – w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r. – o powierzchni 0,3 ha (objętej zakresem u.k.u.r.) i będąca przedmiotem obrotu cywilnoprawnego jest mniejsza od 0,3 ha, to nie „podpada” pod ograniczenia z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r., gdyż ma do niej zastosowanie wyłączenie przedmiotowe zawarte w art. 1a pkt. 1b. tej ustawy. Przekonuje argument odnoszący się do tego, że gdy przedmiotem obrotu ma być nieruchomość, która nie podlega reglamentacji stosownie do instrumentów u.k.u.r. z perspektywy „nabywczej” z uwagi na zakwalifikowanie do objęcia którymś ze zwolnień od stosowania u.k.u.r., to również z perspektywy „zbywczej” obrót nią nie powinien podlegać reglamentacji z perspektywy art. 2b u.k.u.r. Nie ma tu znaczenia fakt, że nabycie przedmiotowej nieruchomości (większej nieruchomości, z której będąca przedmiotem obrotu nieruchomość została wydzielona) nastąpiło w reżimie u.k.u.r. W piśmiennictwie³⁹ Tomasz Czech zwraca uwagę na to, że limit powierzchni, który wyznaczono w art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r., został skorelowany z art. 93 ust. 2a u.g.n. Zgodnie z powołanym przepisem podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Warunku tego nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi wewnętrzne⁴⁰ (art. 93 ust. 3a u.g.n.), a także w sytuacjach opisanych w art. 95 u.g.n. Wymagane jest wtedy uzyskanie decyzji wójta (burmistrza, prezydenta miasta) zatwierdzającej podział nieruchomości (art. 96 ust. 1 u.g.n.). W aktualnym stanie prawnym zasadniczo – z zastrzeżeniem powyższych wyjątków – nie wydziela się zatem

³⁹ Zob. T. Czech, *Kształtowanie...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 20.

⁴⁰ Ani u.g.n. ani u.k.u.r. nie definiują skądinąd tego pojęcia. Należy uznać zasadne jest ustalenie zakresu znaczeniowego pojęcia drogi wewnętrznej poprzez odwołanie się do definicji zawartej w art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 645). Zgodnie z nim za drogę wewnętrzną uznaje się drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych (krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych) i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg (tak trafnie P. Popardowski, [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 50).

działek gruntu rolnego lub leśnego mniejszych niż 0,3 ha, aby przeciwdziałać nadmiernemu rozdrabnianiu takich gruntów w obrocie prawnym. Autor ten zauważa ponadto, że w praktyce dość często występują działki gruntu rolnego o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, które wydzielono przed wprowadzeniem powyższych ograniczeń administracyjnych. Swoje rozważania ilustruje następującym przykładem: właściciel nieruchomości rolnej złożył wniosek o wydzielenie działki o powierzchni 0,2 ha w celu sprzedaży właścicielowi nieruchomości sąsiedniej. Wydzielenie takie jest dopuszczalne według art. 93 ust. 2a u.g.n. Następuje na podstawie decyzji wójta (burmistrza, prezydenta miasta) zatwierdzającej podział nieruchomości. Po wydzieleniu zawarto umowę sprzedaży wspomnianej działki. W jego ocenie, którą glosator aprobuje, do umowy sprzedaży nie znajdują zastosowania przepisy u.k.u.r. Słuszne są też tezy tego autora⁴¹, że: a) na potrzeby stosowania art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. nie ma znaczenia, czy i w jaki sposób nieruchomość jest użytkowana rolniczo (arg. *lege non distinguente*); b) w przypadku gdy przedmiotem nabycia jest udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym, nie uwzględnia się reguł wynikających z art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r. W takim przypadku bierze się pod uwagę całą powierzchnię nieruchomości. Nie stosuje się iloczynu tej powierzchni oraz ułamka określającego udział. Dlatego jeśli X sprzedaje na rzecz Y udział w wysokości $\frac{1}{2}$ we współwłasności nieruchomości rolnej o powierzchni 0,5 ha. Umowa sprzedaży podlega przepisom u.k.u.r. Nie można wtedy zastosować wyłączenia określonego w art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r.⁴²

P. Bender⁴³ jest takiego samego zdania. Stwierdza, że choć charakter regulacji, jak też definicja nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. nieco odbiega od warunków podlegania „rolnemu” reżimowi u.g.n., to przecież oczywistością jest, że norma 0,3 ha znalazła się nieprzypadkowo w u.k.u.r., właśnie w nawiązaniu do ujętej w art. 92 i n. u.g.n. regulacji dotyczącej podziałów nieruchomości. Stąd też możliwe jest nabywanie nieruchomości mniejszych niż 0,3 ha bez obostrzeń przewidzianych przez u.k.u.r., bowiem z założenia nie mają one istotnego waloru produkcyjnego, tym bardziej, że w obecnym stanie prawnym możliwość wydzielenia takich gruntów w przypadku ich faktycznie rolnego charakteru jest ustawowo wyraźnie i mocno ograniczona. Ma on rację stwierdzając dalej, że z uwagi na odniesienie do u.g.n., stanowiącej zabezpieczenie przed wydzieleniem

⁴¹ T. Czech, *Kształtowanie...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 21 i 22.

⁴² Zob. też J. Mikołajczyk [w:] *Notariat...*, s. 733; P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 124.

⁴³ P. Bender, *Podstawowe...*, s. 93.

mniejszych niż 0,3 ha działek gruntu z nieruchomości o faktycznie produkcyjnym rolnym potencjale, jak też w celu zachowania symetrii z perspektywy nabycia oraz zbycia danego gruntu, uznać trzeba, że obostrzenie z art. 2b u.k. u.r. nie stoi na przeszkodzie dysponowaniu (zbywaniu lub oddawaniu w posiadanie) wydzielonymi z nabytej nieruchomości rolnej nieruchomościami mniejszymi niż 0,3 ha, a zatem nieobjętymi rygoryzmem u.k.u.r. Jest tak dlatego, że takie nieruchomości z założenia leżą poza zainteresowaniem u.k.u.r. z perspektywy wolnego, produkcyjnego założenia regulacji.

Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi przewidziane przede wszystkim w u.k.u.r. nie są wartością samą w sobie. Służą realizacji istotnych celów ustawodawcy, takich jak m.in. przeciwdziałaniu nieskrępowanemu, *stricte* merkantylnemu obrotowi (w tym spekulacyjnemu) nieruchomościami istotnymi z perspektywy rolnej. To właśnie rolny charakter gruntów uzasadnia objęcie ich szczególnym reżimem obrotu (w tym zakazem zbywania i oddawania w posiadanie). Chodzi przecież ustawodawcy o właściwe zagospodarowanie ziemi rolnej, bezpieczeństwo żywnościowe, wspieranie zrównoważonego rolnictwa – *vide*: preambuła ustawy⁴⁴). Cele te dezaktualizują się nie tylko wtedy, gdy nieruchomość traci charakter rolnej, ale także wtedy, gdy przedmiotem obrotu ma być część nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego m.in. reglamentuje obrót nieruchomościami rolnymi w celu realizacji tych relewantnych celów, jakim wyraz ustawodawca dał w jej preambule. Stąd też zdroworozsądkowo, w duchu wykładni celowościowej, ocena podstaw do zastosowania wyjątku z art. 1a pkt 1 lit.b u.k.u.r. winna nastąpić poprzez odniesienie kryterium powierzchniowego do przedmiotu zbycia, niezależnie od tego, czy przedmiotem zbycia jest cała nieruchomość rolna o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, czy też jej część. Wtedy regulacja u.k.u.r. nie odnosi się do takiego nabycia. Nie ma tu znaczenia, czy działki (przedmiot wydzielienia i działka wydzielona) objęte są jedną księgą wieczystą, czy też kilkoma. Stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące rozumienia pojęcia nieruchomości („jedna

⁴⁴ Preambuła ta brzmi następująco: „W celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwała się niniejszą ustawę”.

księga – jedna nieruchomości’’) ⁴⁵ nie usuwa z porządku prawnego regulacji u.g.n. wyznaczających ramy podziału nieruchomości, w konsekwencji czego z większej nieruchomości może powstać nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Niepodobna dlatego, moim zdaniem, przyjmować, że tylko rygorystyczna interpretacja przedstawiona wyżej jako pierwsza pozwala uniknąć prób stosowania wyjątków od ustawy poprzedzonych tzw. manipulacjami wieczystoksięgowymi (sztuczne urządzenie ksiąg wieczystych dla poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w skład danej nieruchomości rolnej), jak też podziałami ewidencyjnymi istniejących działek w celu utworzenia jednostek mniejszych niż 0,3 ha. Po pierwsze, nie ma tu żadnych manipulacji księgami. Po drugie, przepisy u.g.n. (art. 92 i n.) ściśle reglamentują tworzenie działek ewidencyjnych o powierzchni poniżej 0,3 ha.

Istotny w kontekście przedmiotu rozważań problem, a mianowicie, czy dla ustania obostrzeń z art. 2b u.k.u.r. względem nowo powstałej nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha (wydzielonej z większej nieruchomości) konieczne jest uprzednie wydzielenie jej do osobnej księgi wieczystej, czy też może to nastąpić wraz z obrotem, to jest przez zbycie i dopiero wskutek tego objęcie przedmiotu zbycia w ramach nowej księgi wieczystej, został już właściwie oceniony w piśmiennictwie przez P. Bendera. Zauważa on, że z całą pewnością, gdy dla dwóch nieruchomości prowadzone są odrębne księgi wieczyste, stanowiąc one dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu cywilnoprawnym, co mogłoby *prima facie* skłaniać do przyjęcia z ostrożności wymagania uprzedniego podziału wieczystoksięgowego nieruchomości. Jednak, jak przekonująco podnosi, trzeba pamiętać, że przecież cywilnoprawnie podział nieruchomości następuje również wtedy, gdy część określonej nieruchomości nabywa inna osoba, bowiem nabycie takie powoduje powstanie odrębnej nieruchomości stanowiącej własność nabywcy. Wtedy wraz z rozporządzeniem nieruchomością, w tej samej „sekundzie jurydycznej” następuje prawne wyodrębnienie nieruchomości. W piśmiennictwie Z. Truszkiewicz ⁴⁶ wskazuje, że nabywana część nieruchomości staje się odrębną nieruchomością, chociaż wydzielaną z większej nieruchomości. Stwierdzenie zaś, że przedmiotem nabycia jest część nieruchomości, stanowi w istocie informację o pochodzeniu nabywanej części, która staje się wskutek nabycia odrębną nieruchomością. Zdaniem T. Czecha ⁴⁷, podział nierucho-

⁴⁵ Zob. przypis nr 14.

⁴⁶ Z. Truszkiewicz, *O kilku...*, s. 51.

⁴⁷ Zob. T. Czech, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2014,

mości może nastąpić również wtedy, gdy część określonej nieruchomości nabyła inna osoba. Nabycie takie powoduje powstanie odrębnej nieruchomości stanowiącej własność nabywcy (art. 46 § 1 k.c.).

Ponadto, jak słusznie zauważa P. Bender, relewantne dla zaistnienia reglamentacji u.k.u.r. są cechy nieruchomości stanowiącej przedmiot obrotu, nie zaś nieistotny z perspektywy tego obrotu fakt objęcia księgą wieczystą jeszcze innych działek, pozostających poza czynnością, których sytuacja na skutek tej czynności nie ulegnie zmianie. Jak konkluduje, wydaje się, że analogicznie należy podejść do problemu od strony „zbywczej” i stwierdzić, że uprzednie wydzielenie przedmiotu obrotu do osobnej księgi wieczystej nie jest bezwzględną koniecznością. W istocie sprowadzałoby się to bowiem – skoro możliwość podziału wieczystoksięgowego to samodzielne, wywodzone z istoty prawa własności uprawnienie właściciela, niewymagające uzasadnienia i możliwe do dokonania z dowolnej przyczyny – jedynie do dodatkowej formalności obciążającej sąd wieczystoksięgowy, podczas gdy, jak się wydaje, odrębność wydzielanego przedmiotu zbycia wystarczająco ogniskuje się w samym fakcie rozporządzenia nim jako samodzielnym przedmiotem obrotu i uzyskaniem wobec tego charakteru odrębnej nieruchomości.

Za tezę głosowanej uchwały przemawiają też istotne racje natury konstytucyjnej, na które zwraca się zasadnie uwagę w piśmiennictwie. Zdaniem A. Bieranowskiego, przepis art. 2b ust. 2 u.k.u.r. jako ingerujący w uprawnienie do rozporządzenia, stanowiące rdzeń własności, powinien być interpretowany zawężająco (*exceptiones non sunt extendende*), a jeśli zakaz nie wynika jednoznacznie z przepisu, nie należy się go doszukiwać i trzeba promować wykładnię pozwalającą w najszerszym zakresie na zachowanie uprawnień właścicielskich. Ponadto z uwagi na konieczność prokonstytucyjnej wykładni przepisów u.k.u.r., wynik wykładni rozciągający obciążenie z art. 2b u.k.u.r. względem nieruchomości, które utraciły charakter rolne, bądź do których nie ma zastosowania u.k.u.r. (np. z uwagi na powierzchnię zbywanej nieruchomości, która jest mniejsza niż 0,3 ha – uwaga glosatora), nie zdaje testu proporcjonalności w świetle art. 31 ust. 3 Konstytucji⁴⁸ oraz jest nieprzydatny dla urzeczywistnienia wartości kon-

komentarz do art. 21 u.k.w.h., pkt 64.

⁴⁸ Zasady proporcjonalności, określanej też jest jako zakaz nadmiernej ingerencji. Zasada ta to nieodłączny element koncepcji państwa prawnego, obecny w orzecznictwie konstytucyjnym wszystkich państw naszego kręgu kultury prawnej. Jest ona też obecna w postanowieniach Konwencji Europejskiej i w orzeczeniach Europejskiego Trybunału Praw Człowieka. W orzecznictwie polskiego Trybunału Konstytucyjnego zasada proporcjonalności znalazła rozwinięcie

stytucyjnych usprawiedliwiających ingerencję we własność, ani nie służy realizacji celów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego⁴⁹. Podobnie P. Bender⁵⁰ zwraca uwagę na to, że restrykcyjne, wyjątkowy z założenia charakter art. 2b u.k.u.r., w myśl zasady nierozszerzającego wykładania wyjątków, skłania do poszukiwania w kwestiach wprost z ustawy niewynikających raczej rozwiązań sprzyjających ogólnej zasadzie wolności kontraktowej oraz proporcjonalnych z punktu widzenia celów ustawy zestawionych z konstytucyjnie ugruntowanymi prawami (w tym prawem własności) i wolnościami (w tym wolnością gospodarczą i swobodą umów).

Jeśli dlatego nawet na gruncie argumentów wykładni językowej mogłyby się pojawić wątpliwości co do omawianego zagadnienia, to argumenty wykładni funkcjonalnej (celowościowej) i aksjologicznej⁵¹ wątpliwości te

jeszcze na gruncie poprzednich uregulowań konstytucyjnych. Za niezmiennie aktualne uznać należy stwierdzenie (zawarte w orzeczeniu z 26 kwietnia 1995 r., K. 11/94, OTK 1995 r., OTK 1995, nr 1, poz. 12 i wielokrotnie powtarzane w dalszym orzecznictwie), iż dla oceny, czy doszło do naruszenia zasady proporcjonalności (zakazu nadmiernej ingerencji) konieczne jest udzielenie odpowiedzi na trzy pytania: „1) czy wprowadzona regulacja ustawodawcza jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków; 2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana; 3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela”. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, OTK 2000, nr 1, poz. 3, zwrócił uwagę, że art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji z 1997 r. szczególnie nacisk położył na kryterium „konieczności w demokratycznym państwie”. Oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono „konieczne”, czyli – innymi słowy – czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego praw i wolności.

⁴⁹ A. Bieranowski, *Uwagi...*, s. 114–115.

⁵⁰ P. Bender, *Podstawowe...*, s. 96–97.

⁵¹ Do wykładni aksjologicznej jako składnika przykładowego wyliczenia typów wykładni obok wykładni systemowej, historycznej i celowościowej – odwołują się np. K. Gonera i E. Łętowska w tekście *Artykuł 190 Konstytucji i jego konsekwencje w praktyce sądowej*, „Państwo i Prawo” 2003, z. 9, s. 17. Z reguły jednak w polskiej nauce prawa wśród typów wykładni prawa nie wyróżnia się jako oddzielnej kategorii wykładni aksjologicznej, a rola wartości w odtwarzaniu normy prawnej rozpatrywana jest w ramach wykładni funkcjonalnej. (zob. np. M. Kordela, *Aksjologiczna wykładnia prawa*, „Przegląd Prawa i Administracji CX, Acta Universitatis Wratislaviensis” 2017, nr 3791, s. 149–157). Z. Ziemiński ten typ dyrektyw definiował jako opierający się na założeniu, że w oczach ustawodawcy normy prawne mają jakieś uzasadnienie aksjologiczne; wobec tego należy się starać odtworzyć oceny ustawodawcy i interpretowanym przepisom prawnym przypisać takie znaczenie, w którym wyrażałyby one wskazania maksymalnie zgodne z tymi ocenami (zob. idem, *Logiczne podstawy prawoznawstwa*, Warszawa 1966, s. 220; idem, *Teoria prawa*, Warszawa–Poznań 1972, s. 107; idem, *Wykładnia prawa i wnioski prawnicze*, [w:] S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Warszawa 2001, s. 167).

rozwiązują. Wykładnia relewantnych przepisów u.k.u.r. nie może pomijać standardów konstytucyjnych dotyczących własności i jej ochrony (art. 22, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP). Wszelkie limitowanie uprawnień właściciela jest wyjątkiem od zasady określonej w art. 64 Konstytucji RP, wymaga dlatego kwalifikowanego poszanowania zasady przyzwoitej legislacji⁵². W przypadku zaś niezachowania tych standardów legislacji, niejasne normy prawne winny być wykładane tak, by pozwalały w najszerszym zakresie na zachowanie i realizowanie uprawnień właścicielskich (uprawnień składających się na treść prawa własności – art. 140 k.c.).

Na koniec należy jeszcze zwrócić uwagę na to, że dla oceny, czy znajduje zastosowanie wyjątek z art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r., powierzchnię nieruchomości należy ustalać na podstawie danych zamieszczonych w ewidencji gruntów i budynków, a także w dziale I-O księgi wieczystej. Powierzchnia ta powinna być mniejsza niż 0,3 ha⁵³. Może się niekiedy okazać – wszak *hominis est errare* – że informacje o powierzchni działki gruntu tam zawarte są niepoprawne (np. podano zawyżoną wartość). Rację przyznać trzeba w tym kontekście T. Czechowi, który zaleca dokonanie odpowiedniej korekty w ewidencji przed zawarciem umowy dotyczącej takiej nieruchomości, a także – w razie potrzeby – złożenie wniosku o zmianę wpisu w dziale I-O księgi wieczystej (przed lub równocześnie z wnioskiem o zmianę wpisu w dziale II księgi wieczystej)⁵⁴. Wszystko po to, by uchronić się przed odmową dokonania czynności notarialnej, bądź odmową dokonania wpisu przez sąd wieczystoksięgowy (*vigilantibus iura scripta sunt*).

Podsumowanie

Tylko *prima facie* uprawnione wydaje się rygorystyczny pogląd, że do będącej przedmiotem zbycia po podziale geodezyjnym części nieruchomości rolnej, podlegającej reglamentacji na podstawie art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowiącej działkę o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha stosuje się wyłączenie przedmiotowe zawarte w art. 1a pkt 1b tej ustawy. Jeśli natomiast dokonać szczegółowej i wnikliwej analizy i wykładni relewantnych przepisów tej

⁵² P. Litwiniuk, *O wybranych...*, s. 264.

⁵³ Zob. T. Czech, *Kształtowanie...*, komentarz do art. 1a u.k.u.r., pkt 24.

⁵⁴ *Ibidem*.

ustawy szczególnej, to dojdzie się do wniosku odmiennego, wyrażonego w głosowanej uchwale. W konsekwencji odrzucić należy stanowisko wyrażane wcześniej przez przedstawicieli KOWR⁵⁵ o jedynie „zbywczym” charakterze zwolnień z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r.

Nie można dlatego odmówić racji apelującemu T.T., gdy zarzucał, iż postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku zostały wydane z naruszeniem art. 1a pkt 1 lit.b i c oraz pkt 2 w zw. z art. 2b ust.1–2 u.k.u.r., a w konsekwencji niezasadnie przypisano istnienia obostrzeń z art. 2b u.k.u.r. do zbycia przez E.T. osobie obcej działki budowlanej nr (...) o powierzchni 0,0800 ha oraz udziału w działce drogowej nr (...) o powierzchni 0,0437 ha, przed upływem pięciu lat od sądowego zniesienia współwłasności – bez zgody Dyrektora Generalnego KOWR. Działki te wydzielono wszak zgodnie z prawem (u.g.n.) z nieruchomości „wyjściowej” o powierzchni powyżej 0,3 ha i ich łączna powierzchnia jest mniejsza niż 0,3 ha. Zatem nie „podpadały” one pod hipotezę normy z art. 2b ust.1 i 2 u.k.u.r.

⁵⁵ Pisze o tym P. Bender, *Podstawowe...*, s. 99, przypis nr 295.

**Dopuszczalność częściowego zrzeczenia się służebności
gruntowej. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego
z 22 czerwca 2023 r., II CSKP 1273/22**

Wprowadzenie

W glosowanym postanowieniu z 22 czerwca 2023 r., II CSKP 1273/22¹, Sąd Najwyższy uznał, iż **nie jest możliwe tzw. częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ani w zakresie przedmiotowym, ani treściowym. Ponadto stwierdził, że oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej, by wywołało skutek prawny w postaci wygaśnięcia tego prawa, musi obejmować każdego ze współuprawnionych.**

Teza tego orzeczenia zasługuje zasadniczo² na aprobatę. W nauce prawa wyróżnia się różne rodzaje praw rzeczowych³. Podział tych praw na podzielne i niepodzielne oraz problematyka konsekwencji tego podziału, podobnie jak kwestia częściowego zrzeczenia się prawa rzeczowego, rzadko są przedmiotem zainteresowania piśmiennictwa. Warto dlatego omówić przedmiotowe orzeczenie. Zostało ono wydane w sprawie z wniosku K.H. z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B., M.R., E.K., S.G., I.T., B.D., J.D., P.L., E.C., K.M., M.M., A.R., W.K., T.I., M.R., A.M., A.M.1, W.M., B.M. o wpis w dziale III księgi wieczystej.

Wnioskodawca K.H. wniósł o wpisanie w księdze wieczystej zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej poprzez zawężenie treści wpisanej w dziale III służebności do informacji o tym, że od 21 grudnia 2019 r. ograniczone prawo rzeczowe nie dotyczy właścicieli dziesięciu mieszkań wymienionych we wniosku. Miało tak być dlatego, że osoby te zrzekły się swego prawa służebności do korzystania z części gruntu oznaczonej nieruchomości władnącej. Jako podstawę do

* dr hab. nauk prawnych, prof. WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej z siedzibą w Rzeszowie, Sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu, ORCID: 0000-0003-3636-8440

¹ Niepubl.

² Zob. przypis nr 46.

³ Zob. np. S. Wójcik [w:] *Prawo własności i inne prawa rzeczowe* (System prawa cywilnego, t. 2), red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 19-23, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 39-40, A. Brzozowski, W. Kocot, W. Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2021, s. 25-27, E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018, s. 14-17, H. Witzczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 18-19.

wpisu wskazano dziesięć oświadczeń właścicieli wymienionych we wniosku mieszkań o zrzeczeniu się prawa do służebności gruntowej.

Stan faktyczny

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, umowy podziału nieruchomości do korzystania oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z 14 grudnia 2017 r., sporządzonych w formie aktu notarialnego, służebność została ustanowiona na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości władnącej na czas nieoznaczony, za miesięczną opłatą w wysokości 157 zł plus należny podatek VAT. Służebność polega na prawie do korzystania z placu zabaw o powierzchni 157 m², który jest usytuowany na nieruchomości obciążonej w miejscu oznaczonym kolorem różowym na rzucie stanowiącym załącznik do aktu notarialnego. Jako współwłaściciele nieruchomości władnącej wpisani są natomiast właściciele poszczególnych wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz ze wskazaniem ich udziałów w nieruchomości wspólnej (uczestnicy postępowania).

Właściciele dziesięciu spośród trzynastu lokali mieszkalnych wyodrębnionych na nieruchomości władnącej złożyli oświadczenia o zrzeczeniu się służebności. Stosowne oświadczenia złożyli też pozostali właściciele lokali mieszkalnych tam się znajdujących, ale zostały one złożone pod warunkiem. Dnia 4 stycznia 2020 r. właściciel nieruchomości obciążonej złożył pisemne oświadczenie o niewyrażeniu zgody na warunki zrzeczenia się służebności tam wskazanej.

Stanowisko sądów

Postanowieniem z 20 marca 2020 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Białymstoku wykreślił dotychczasowy wpis służebności oraz dokonał w jego miejsce wpisu służebności ograniczonej do właścicieli lokali, którzy nie złożyli oświadczeń o zrzeczeniu się tego prawa. Wpis ten zaskarżył uczestnik postępowania A.M., zarzucając dokonanie zmiany treści służebności bez zachowania wymagań ustawowych.

Z kolei postanowieniem z 28 kwietnia 2020 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek. Przyjął brak podstawy prawnej do dokonania w dziale III księgi wieczystej wpisu o treści żądanej przez wnioskodawcę. Uznał, że częściowe zrzeczenie się tego prawa, polegające na rezygnacji przez uprawnionego z wybranych uprawnień,

prowadzi do jednostronnej zmiany treści tego prawa, co z mocy art. 248 k.c., wymagającego do zmiany treści tego prawa zawarcia umowy stron, należy uznać za niedopuszczalne. W związku z tym złożenie bezwarunkowych oświadczeń o zrzeczeniu się służebności gruntowej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przez jedynie część współuprawnionych właścicieli nie może stanowić podstawy do zmiany treści wpisanej w księdze wieczystej.

Takie rozstrzygnięcie zaaprobował Sąd Okręgowy w Białymstoku, który postanowieniem z 20 lutego 2021 r. oddalił apelację wnioskodawcy. Podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną sądu pierwszej instancji. Wskazał, że w sytuacji, gdy nieruchomość władnąca jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, służebność gruntowa przysługuje łącznie wszystkim współwłaścicielom tej nieruchomości. Zważywszy zaś na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego oraz złożenie oświadczeń o zrzeczeniu się służebności jedynie przez część uprawnionych, występowała przeszkoda do uwzględnienia wniosku o wpis służebności w rozumieniu art. 626^o k.p.c., bowiem przedmiotem zrzeczenia się może być tylko ograniczone prawo rzeczowe w całości.

Od postanowienia sądu odwoławczego wnioskodawca wywiódł skargę kasacyjną. Wskazał na naruszenie:

- a) art. 246 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że do zrzeczenia się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym niezbędna jest zmiana umowy między uprawnionymi a właścicielem rzeczy obciążonej, o jakiej mowa w art. 248 § 1 k.c.;
- b) art. 248 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym, o jakim mowa w art. 246 § 1 k.c., zawiera się w zakresie normy prawnej z art. 248 k.c., tzn. jest formą zmiany umowy o treści ograniczonego prawa rzeczowego.

Wniósł o uchylenie postanowienia sądu odwoławczego i poprzedzającego go postanowienia sądu pierwszej instancji oraz o przekazanie temu sądowi sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

Służebność, której zmianę treści wnioskodawca chciał ujawnić w księdze wieczystej, została ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela lokali znajdujących się na nieruchomości władnącej i miała polegać na

prawie do korzystania z placu zabaw usytuowanego na nieruchomości obciążonej. Była to zatem służebność przysługująca wszystkim współwłaścicielom nieruchomości władnącej, będącym jednocześnie właścicielami lokali stanowiących odrębną własność⁴.

Jak zauważył Sąd Najwyższy, skarżący zmierzał do wykazania, że na skutek oświadczeń o zrzeczeniu się służebności gruntowej, złożonych przez 10 z 13 uprawnionych, doszło do zmiany treści tej służebności. W ocenie skarżącego zrzeczenia się było skuteczne co do 10 współuprawnionych, którzy złożyli oświadczenia o rezygnacji z tego prawa. Pojawia się zatem dość naturalne pytanie, czy na gruncie art. 246 k.c. możliwe jest częściowe zrzeczenie się służebności tylko przez niektórych ze współuprawnionych. Gdyby rozwiązanie takie uznać za dopuszczalne, nie zachodziłaby potrzeba zawierania umowy z art. 248 k.c. Taką możliwość prawidłowo jednak Sąd Najwyższy odrzucił w omawianym judykacie, o czym będzie mowa niżej.

Nie budzi zastrzeżeń stwierdzenie Sądu Najwyższego, że na skutek różnych zdarzeń cywilnoprawnych może dojść do wygaśnięcia praw rzeczowych ograniczonych⁵ (należą do nich także służebności: gruntowe, osobiste, przesyłu). Jednym z takich zdarzeń jest zrzeczenie (rezygnacja) z przysługującego prawa podmiotowego o charakterze rzeczowym. Uprawniony do zrzeczenia się jest podmiot, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe. Zrzeczenie takie jest przejawem realizacji uprawnienia do

⁴ Inaczej mogłaby wyglądać ocena sytuacji, w której zawarte zostałyby 14 umów ustanowienia służebności gruntowej z każdym z właścicieli lokali. Na gruncie art. 145 k.c. przyjmuje się jednak, że roszczenie z art. 145 k.c. nie przysługuje właścicielom odrębnych lokali, ponieważ regulacja służebności drogi koniecznej należy do kompetencji zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zob. np. H. Witeczak, A. Kawałko, *Prawo...*, s. 35). Pogląd ten, jak się wydaje, zachowuje aktualność także co do innych służebności niż służebność drogi koniecznej. W postanowieniu z Sądu Najwyższego z 16 listopada 2021 r., I CSKP 244/21, OSNC 2022, nr 11, poz. 111, uznano, że zdolność prawna i sądowa wspólnoty jest nieograniczona, co oznacza, iż przysługuje jej zdolność prawna i sądowa w sprawie służebności obciążającej sąsiedni grunt (w tamtej sprawie wspólnota mieszkaniowa przy ul. P. nr 27/19 w W. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, której treścią jest możliwość opisanego we wniosku korzystania przez członków wspólnoty z nieruchomości obciążonej, jako że jej członkowie od 30 lat korzystają z niej przez przechód i przejazd). Nie kłóci się z nim stanowisko, iż dopuszczalne jest ustanowienie na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego służebności gruntowej korzystania z ogródka przydomowego obciążającego nieruchomość wspólną. Tym samym za dopuszczalne uznaje się obciążenie służebnością gruntową – ustanowioną na rzecz każdorazowego właściciela lokalu – nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zob. postanowienia SN z 21 lipca 2010r., III CSK 322/09, OSNC 2011, nr 2, poz. 21 i III CSK 4/10, LEX nr 677788).

⁵ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *Prawo rzeczowe (System prawa prywatnego)*, t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2021, s. 165–168.

rozporządzania (dysponowania) prawem. Ważność takiego rozporządzenia nie jest uzależniona od istnienia ani ważności jakiegokolwiek zobowiązania w tym przedmiocie. Jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Art. 246 § 1 k.c. dopuszcza jednostronne zrzeczenie się prawa poprzez oświadczenie złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. *Opinio communis* jest, iż zgoda właściciela nieruchomości obciążonej nie jest w tym przypadku wymagana. W literaturze regulację zawartą w art. 246 k.c. uznaje się za mającą charakter bezwzględnie wiążący. Nie jest tym samym dopuszczalne wyłączenie w drodze czynności prawnej kompetencji podmiotu ograniczonego prawa rzeczowego do zrzeczenia się tego prawa⁶. Zauważa się jednak, iż nic nie stoi natomiast na przeszkodzie zaciągnięciu zobowiązania do nieczynienia użytku z omawianej tutaj kompetencji⁷.

Mimo że oświadczenie woli o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego jest czynnością jednostronną, ustawodawca wymaga, aby zostało ono złożone właścicielowi nieruchomości obciążonej. Kwestia, kiedy dochodzi do prawidłowego złożenia takiego oświadczenia właścicielowi, regulowana jest w art. 61 k.c., zgodnie z którym oświadczenie o zrzeczeniu się prawa jest złożone z chwilą, gdy dotarło do właściciela nieruchomości w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać. Zrzeczenie się prawa podmiotowego jest więc działaniem uprawnionego, którego następstwem jest ustanie przysługującego mu dotychczas prawa podmiotowego. Nie można zaaprobować poglądu⁸, że oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego uważa się za skutecznie złożone, jeżeli stosowny wniosek wpłynął do sądu prowadzącego księgę wieczystą (art. 33 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁹). Niczego nie zmienia to, iż zasada taka obowiązuje w prawie niemieckim¹⁰.

⁶ Zob. np. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 563; K. Szadkowski, [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 246 k.c., nb 4.

⁷ M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, [w:] *Kodeks...*, s. 563.

⁸ Tak J. Szachulowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 781.

⁹ T. jedn. Dz. U. z 2023, poz. 1984, dalej u.k.w.h.

¹⁰ Zob. Ł. Przyborowski, *Ograniczone prawa rzeczowe w prawie niemieckim*, „Studia Prawa Prywatnego” 2008, nr 4, s. 37 i n. W prawie niemieckim zrzeczenie się (zniesienie – *Aufhebung*) ograniczonego prawa rzeczowego zostało uregulowane w § 876 ust. 1 k.c. niemieckiego. Dokonuje się ono przez złożenie oświadczenia uprawnionego o zrzeczeniu się prawa i wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej.

W literaturze przyjmuje się niekiedy, że z faktu, iż zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej, i w takim przypadku zgoda właściciela nie stanowi przesłanki skuteczności zrzeczenia, nie należy wyciągać wniosku, iż ustanie ograniczonego prawa rzeczowego nie może nastąpić w drodze umowy obydwu zainteresowanych. Przeciwnie, w praktyce zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego jest najczęściej następstwem umowy zawartej przez zainteresowanych. Wówczas zrzeczenie się uprawnionego stanowi tylko oświadczenie jednej ze stron i jego skuteczność podlega ocenie w ramach skuteczności umowy¹¹. Słusznie kwestionuje go Edward Gniewek¹², zgadzając się z Kamilem Zaradkiewiczem, iż „zasadniczo bezskuteczne pozostawałoby zniesienie w drodze umowy w tym sensie, że oświadczenie woli uprawnionego w takiej umowie należałoby traktować jako wystarczającą i wyłączną podstawę zniesienia prawa, oświadczenie zaś drugiej strony nie wywołałoby żadnych skutków prawnych”¹³.

Oświadczenie woli o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego może, co do zasady, zostać złożone w formie dowolnej (art. 60 k.c.). W przypadku jednak praw wpisanych do księgi wieczystej konieczne jest zachowanie formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). Wynika to z faktu, iż zgodnie z art. 246 § 2 k.c., gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie z księgi wieczystej. Wpis służebności do księgi wieczystej jest deklaratoryjny i nieobowiązkowy. Jeśli już jednak służebność zostanie wpisana do księgi wieczystej, do jej wygaśnięcia konieczne jest wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej. Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego do księgi wieczystej nabiera zatem charakteru czynności prawnej realnej, bowiem następuje ono dopiero z chwilą wykreślenia prawa z księgi wieczystej. Wykreślenie ograniczonego prawa rzeczowego z księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, bez względu na to, czy ujawnienie w księdze wieczystej stanowiło przesłankę powstania tego prawa. By więc takie wykreślenie było możliwe, niezbędne jest istnienie skutecznego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa.

¹¹ Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 676; A. Wąsiewicz, [w:] *Prawo własności i inne prawa rzeczowe (System prawa cywilnego, t. 2)*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 621; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 248.

¹² Zob. E. Gniewek, [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 165–166.

¹³ Zob. K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz do art. 246 k.c., nb 7.

Możliwość zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego uważana jest za uprawnienie kształtujące, ze względu na to, że jego wykonanie wpływa na sytuację prawną stron¹⁴. Ponadto zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego uznaje się za jednostronną czynność rozporządzającą¹⁵ (a przynajmniej mającą skutki rozporządzające), prowadzi bowiem do zniesienia majątkowego prawa podmiotowego. Mimo że stanowi czynność rozporządzającą, to nie powoduje przysporzenia, bowiem nie wywołuje bezpośredniego skutku w postaci uzyskania korzyści przez osobę trzecią ze względu na ewentualne nabycie pierwotne tego prawa¹⁶. Skutek przysparzający w majątku innej osoby (właściciela) jest pośredni, odblaskowy¹⁷.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z 19 marca 2002r., IV CKN 908/00¹⁸, uznano, że nie można zrzec się ograniczonego prawa rzeczowego na korzyść innej osoby. Taki skutek może wywołać jedynie przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 245¹ k.c. W wyroku z 21 marca 1968 r., I CR 32/68¹⁹ był on natomiast zdania, że jako czynność prawokształtująca, zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego nie może zostać dokonane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. W piśmiennictwie wyrażono też w tym zakresie bardziej liberalny, i jak się wydaje prawidłowy, pogląd, zgodnie z którym za niedopuszczalne uznać można wyłącznie zastrzeżenie warunku rozwiązującego lub terminu końcowego. Nic natomiast

¹⁴ Zob. G. Sikorski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, Warszawa 2014, s. 416. Tak też K. Gołębiowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, komentarz do art. 246 k.c., nb 1.

¹⁵ Tak też SN w postanowieniu z 9 kwietnia 2015 r., V CSK 393/14, OSNC – ZD 2016, nr C, poz. 53.

¹⁶ Zob. wyrok SN z 29 kwietnia 2015 r., IV CSK 459/14, OSNC 2016, nr 4, poz. 43.

¹⁷ Tak K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 246 k.c., nb 8.

¹⁸ OSNC 2003, nr 3, poz. 38. Jego teza brzmi: „Niedopuszczalne jest zamieszczenie w oświadczeniu o zrzeczeniu się własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zastrzeżenia, że zrzeczenie się następuje na korzyść innej osoby. Ważność oświadczenia zawierającego takie zastrzeżenie podlega ocenie na podstawie art. 58 § 3 k.c.”.

¹⁹ LEX nr 6301, teza: „Zrzeczenie się uzyskanego na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. Nr 50, poz. 281) prawa użytkowania budynku jest skuteczne, gdy jest bezwarunkowe i ważne co do formy. W świetle art. 125 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. 1946, Nr 57 poz. 319 (jak i obecnie w świetle art. 246 k.c.) zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga specjalnej formy, jedynie dla wykreślenia jego z księgi wieczystej wymagane jest notarialne poświadczenie podpisu zrzekającego się (art. 20 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. poz. 320 oraz z 1950 r. poz. 349). Następstwem zrzeczenia się jest nie tylko wygaśnięcie prawa, lecz także rezygnacja z ewentualnej równowartości prawa”.

miałoby nie stać na przeszkodzie uzależnieniu skutków zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego od warunku zawieszającego lub terminu początkowego²⁰.

Jak trafnie zauważono w glosowanym judykacie, gdy prawo służebności należy do kilku osób, pojawia się problem skuteczności zrzeczenia się prawa dokonanego tylko przez niektóre z tych osób. Chodzi o to, czy w wypadku oświadczenia złożonego tylko przez część współuprawnionych z danego ograniczonego prawa rzeczowego dopuszczalne jest przyjęcie, że takie oświadczenie spowoduje wygaśnięcie tego prawa w stosunku do osób je składających (a zatem wygaśnięcie część ograniczonego prawa rzeczowego), czy też skutek ten wystąpi dopiero wówczas, gdy stosowne oświadczenie złożą ostatni ze współuprawnionych i wówczas dojdzie do wygaśnięcia całego ograniczonego prawa rzeczowego.

Za pierwszym rozwiązaniem opowiedział się referendarz sądowy, który orzekał w sprawie. *Prima facie* mogłoby się nawet wydawać, że jest to słuszne stanowisko.

W piśmiennictwie wyrażone zostało jednak w tej kwestii odmienne zapatrywanie, zgodnie z którym przedmiotem zrzeczenia się może być tylko ograniczone prawo rzeczowe w całości²¹. I tak Małgorzata Balwicka-Szczyrba i Anna Sylwestrzak uważają, iż częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, polegające na rezygnacji przez uprawnionego z wybranych uprawnień, prowadziłoby do jednostronnej zmiany treści tego prawa, co w świetle art. 248 k.c., wymagającego do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego zawarcia umowy stron, należy uznać za niedopuszczalne. Ich zdaniem art. 246 k.c. nie stanowi przepisu szczególnego względem art. 248 k.c.

Kamil Zaradkiewicz²² stoi na stanowisku, iż nie jest możliwe tzw. częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ani w zakresie przedmiotowym (np. w zakresie odnoszącym skutek co do części obciążonej nieruchomości²³), ani treściowym (np. częściowe zrzeczenie

²⁰ Zob. K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 246, nb 11; M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, [w:] *Kodeks...*, s. 562; B. Swaczyna, *Warunkowe czynności prawne*, Warszawa 2012, s. 142.

²¹ M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 246, teza 8.

²² K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks...*, komentarz do np. 246, nb 10.

²³ Odnośnie do zrzeczenia się użytkowania wieczystego w stosunku do niektórych działek ewidencyjnych zob. wyrok SN z 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, LEX nr 469893, z tezą: „Zrzeczenie się przez użytkownika wieczystego prawa użytkowania wieczystego jedynie w stosunku do niektórych działek ewidencyjnych jest dopuszczalne dopiero po dokonaniu

się użytkowania przez zniesienie jednostronne uprawnienia do pobierania pożytków, częściowe zrzeczenie się hipoteki polegające na zmniejszeniu jej sumy). Niedopuszczalne byłoby też, jego zdaniem, zrzeczenie się prawa w stosunku do idealnej części rzeczy obciążonej. Za możliwe uznaje natomiast częściowe zrzeczenie się prawa łącznego poprzez jego ograniczenie do niektórych dóbr majątkowych spośród tych, które pozostawały dotychczas współobciążone. Zaradkiewicz uważa też, iż można określonego zakresu prawa nie wykonywać, nie wymaga to jednak żadnych dodatkowych działań ze strony uprawnionego. Wreszcie stoi on na stanowisku, że wątpliwe jest zrzeczenie się udziału we wspólnym prawie istniejącym na rzecz kilku współuprawnionych w częściach ułamkowych. Podobnie wątpliwości budzi dopuszczalność zrzeczenia się udziału we współwłasności; ustawodawca nie przewidział np. ewentualnego skutku zrzeczenia w postaci przyrostu udziału w odpowiednim zakresie na korzyść pozostałych współuprawnionych²⁴.

Zdaniem Anny Machnikowskiej²⁵ oświadczenie o zrzeczeniu powinno obejmować całe ograniczone prawo rzeczowe (wszystkie przypisane do niego uprawnienia). Jak zauważa, zasada ta nie została wyrażona w art. 246 k.c., ale ma umocowanie w systemie prawa rzeczowego. Zrzeczenie się tylko niektórych elementów ograniczonego prawa rzeczowego nie odpowiadałoby funkcji tej instytucji, gdyż zamiast, łączącego się z nią, wygaszenia prawa, nastąpiłaby tylko jego zmiana. Ta ostatnia podlega zaś odrębnym rygorom formalnym i materialnym, o których mowa w art. 248 k.c. Nie ma jej zdaniem konsekwencji prawnych oświadczenie o zrzeczeniu się części owego prawa. Dotyczy to zarówno zrzeczenia odnoszącego się do zakresu przestrzennego wykonywania prawa, jak i do rezygnacji tylko z niektórych przypisanych do niego uprawnień, przy

podziału wieczystoksięgowego nieruchomości, a także podziału nieruchomości uregulowanego w art. 92 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)”.

²⁴ Jak zauważa K. Zaradkiewicz, kwestia ta od dawna budzi żywe zainteresowanie doktryny niemieckiej w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych, zob. np. M. Wolter, *Die Dereliktion des ideellen Anteils eines Miteigentümers*, Leipzig 1904; R. Bäwaldt, *Keine Dereliktion eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück* – KG, OLGZ 1988, 355, „Juristische Schulung” 1990, nr 10, s. 788 i n.; I. Reichard, *Der Verzicht auf einen Miteigentumsanteil*, [w:] *Gesetz. Recht. Rechtsgeschichte. Festschrift für Gerhard Otte*, red. W. Baumann, H.-J. von Dickhuth-Harrach, W. Marotzke, Berlin 2005, s. 265 i n. (podaję za: K. Zaradkiewiczem, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 246 k.c., nb 10).

²⁵ A. Machnikowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2023, komentarz do art. 246, nb 8–9.

pozostawieniu innych (np. korzystanie z rzeczy, ale zrzeczenie się pożytków lub zrzeczenie się służebności przejazdu względem dwóch z trzech działek ewidencyjnych wchodzących w skład obciążonej nieruchomości)²⁶.

Kiedy rzecz obciąża kilka ograniczonych praw rzeczowych przysługujących jednemu uprawnionemu lub jedno prawo obciąża kilka rzeczy, możliwość zrzeczenia się jednego z nich (praw) lub wobec jednej z rzeczy, nie przedstawia się tak jednoznacznie. K. Zaradkiewicz takie rozwiązanie (z wyłączeniem zrzeczenia idealnej części rzeczy obciążonej) uznaje za dopuszczalne. Zmierza bowiem do wygaśnięcia, wprawdzie nie wszystkich obciążeń, lecz przynajmniej jednego lub kilku, nie zmieniając treści tych obciążeń lub ich istoty – jeżeli rzecz była „współobciążona”²⁷. Zdaniem zaś A. Machnikowskiej, to stanowisko można uznać za uzasadnione, z zastrzeżeniem indywidualnej oceny każdego takiego przypadku, ponieważ czasem zmiana liczby obciążonych rzeczy lub praw może istotnie oddziaływać na status ograniczonych praw rzeczowych, które pozostają w mocy, np. zmniejszając lub zwiększając ich faktyczną użyteczność i wartość²⁸.

Jeśli idzie o orzecznictwo Sądu Najwyższego, to w postanowieniu z 15 lutego 2018 r., I CSK 213/17²⁹, stwierdził on, że tak jak ustanowienie służebności gruntowej jest możliwe na rzecz nieruchomości władnącej, a nie na rzecz wchodzących w jej skład działek ewidencyjnych³⁰, tak samo jej obciążenie następuje na nieruchomości, nie zaś na wchodzących w jej skład działkach ewidencyjnych³¹. Identyfikacja działek ewidencyjnych w oświadczeniu o ustanowieniu służebności ma charakter jedynie informacji precyzującej treść służebności, ale nie ma znaczenia z punktu widzenia przedmiotu obciążenia tym prawem. Okoliczność tę musi uwzględnić właściciel nieruchomości składający oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, który własnym tylko oświadczeniem nie może doprowadzić do zmiany treści służebności obciążającej konkretną nieruchomość (a do tego prowadziłoby identyfikowanie tylko działek wchodzących w skład

²⁶ Zob. postanowienie SN z 15 lutego 2018 r., I CSK 213/17, LEX nr 2484713.

²⁷ Zob. K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 246 k.c., Nb 10.

²⁸ A. Machnikowska, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 246, nb 10.

²⁹ LEX nr 2484713.

³⁰ Zob. postanowienie SN z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 527/12, LEX nr 1347891, z tezą: „Art. 285 k.c. dopuszcza ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej. Wykluczone jest tym samym ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz części określonej nieruchomości, a więc jednej tylko z działek ewidencyjnych, z których ona się składa. Konsekwencją tego założenia jest unormowanie zawarte w art. 290 § 1 k.c.”.

³¹ Zob. postanowienie SN z 7 lipca 2017 r., V CSK 598/16, LEX nr 2338045.

nieruchomości władnącej, na których – zgodnie z oczekiwaniami uprawnionego – prawo miałoby się utrzymać, i takich, na których miałoby wygasnąć), lecz co najwyżej zrzec się przysługującego mu uprawnienia co do całego przedmiotu obciążenia.

W postanowieniu z 15 października 2020 r., I CSK 353/17, z uwagi na niepodzielność służebności gruntowej oraz charakter wspólności uznano, że bez oświadczenia wszystkich uprawnionych nie dochodzi do zrzeczenia się służebności gruntowej, gdyż nie jest możliwe zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym³².

³² LEX nr 3119718. SN stwierdził, że powodowa spółdzielnia złożyła oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej, nie złożyli go natomiast inni uprawnieni (właściciele wyodrębnionych lokali). Z uwagi na niepodzielność tego prawa oraz charakter wspólności nie można uznać, iż możliwe było zrzeczenie się udziału w ograniczonym prawie rzeczowym przysługującego skarżącej. W konsekwencji nie ulega wątpliwości, że treścią jednostronnej czynności prawnej mogło być jedynie zniesienie tego prawa w całości (nie zaś w ułamkowej części). Spółdzielnia uznała, że jej oświadczenie jest wystarczające dla skutecznego zniesienia służebności, w tym jej wykreślenia z księgi wieczystej. W sprawie tej Sąd Rejonowy oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w W. o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości ośmiu metrów. Podstawą oddalonego wniosku był akt notarialny z 12 grudnia 2013 r., w którym prezes i zastępca prezesa zarządu Spółdzielni oświadczyli, że zrzekają się wymienionej służebności, a także, że na dokonanie czynności udokumentowanej aktem nie jest wymagana zgoda pozostałych organów Spółdzielni. W ocenie Sądu I instancji wniosek nie mógł zostać uwzględniony, gdyż Spółdzielnia jest wpisana w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej (nr (...)) jedynie jako współużytkownik wieczysty gruntu oraz współwłaściciel budynków w udziale wynoszącym 73724/140205 części, zaś w pozostałej części, jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele, wpisani są właściciele wyodrębnionych lokali. Oświadczenie o zrzeczeniu się służebności gruntowej złożyła spółdzielnia, występując w charakterze podmiotu sprawującego zarząd powierzony w rozumieniu art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.). Sąd uznał, że z uwagi na niepodjęcie uchwały większości właścicieli lokali, na podstawie art. 24¹ u.s.m., w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.). Odesłanie do ustawy o własności lokali wyłącza stosowanie art. 22 tej ustawy, nie wyłącza jednak stosowania art. 1 ust. 2, odsyłającego do art. 199 k.c. Artykuł 18 ust. 1 u.w.l. nie daje podstawy do stwierdzenia, że zarząd powierzony obejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W ocenie tego sądu zarząd nieruchomością sprawowany w trybie art. 27 ust. 2 u.s.m. nie uprawnia spółdzielnię dokonującą czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu do występowania w roli właściciela nieruchomości wspólnej z wyłączeniem osób będących właścicielami nieruchomości lokalowych, a odmienne stanowisko mogłoby doprowadzić do naruszenia przepisów Konstytucji RP o ochronie własności. Zrzeczenie się służebności stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem wymaga złożenia oświadczeń woli przez wszystkich uprawnionych, tj. zarówno przez spółdzielnię, jak i przez właścicieli wyodrębnionych lokali. Z takim stanowiskiem zgodził się sąd odwoławczy. Innego zdania był jednak Sąd Najwyższy. Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej za kluczową uznał interpretację

Sąd Najwyższy ma moim zdaniem rację, stwierdzając, że znaczenie w tej mierze może mieć charakter ograniczonego prawa rzeczowego. Jeśli idzie o służebność gruntową, treść tego prawa została określona w art. 285 § 1 k.c. stanowiącym, że nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Artykuł 285 k.c. dopuszcza ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej³³.

art. 27 ust. 1 i 2 u.s.m. Wskazał, że relewantne jest brzmienie tych przepisów obowiązujące w chwili złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności gruntowej (12 grudnia 2013 r.). Przyjął, że zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni był wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony z art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Zarząd nieruchomością wspólną wynikający z art. 27 ust. 2 u.s.m. w analizowanym okresie stanowił instytucję autonomiczną, oderwaną od rozwiązań dotyczących zarządu przyjętych w Kodeksie cywilnym i ustawie o własności lokali. Rezygnacja ze stosowania tych szczególnych zasad mogła nastąpić jedynie na podstawie art. 24¹ u.s.m. przez podjęcie przez większość właścicieli lokali uchwały o poddaniu zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Za nietrafne uznał stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym czynności rozporządzające obejmujące wspólne prawo, w tym ustanowienie lub zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego nie mieszczą się w pojęciu zarządu nieruchomością, a w szczególności w pojęciu zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 u.s.m.

³³ Nie dochodzi dlatego do konfuzji i w jej następstwie do wygaśnięcia służebności w przypadku nabycia przez uprawnionego z tego prawa jedynie udziału w nieruchomości obciążonej (tak trafnie: postanowienie SN z 20 października 2005r., IV CK 65/05, LEX nr 176343, z głosem aprobującą J. Biernata, „Przegląd Sądowy” 2008, nr 10, s. 134; postanowienie SN z 5 kwietnia 2007r., IV CSK 40/07, LEX nr 319585; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 286, przypis 48). Do wygaśnięcia służebności gruntowej nie dojdzie też w wypadku nabycia przez właściciela nieruchomości obciążonej udziału w nieruchomości władnącej (tak też J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 286, przypis 48; odmiennie, jak się wydaje, T. Justyński, *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1997, nr 10, s. 30, który do praw wygasających w wyniku nabycia udziału w nich przez właściciela zalicza hipotekę, zastaw, a także służebność gruntową). Zob. też W. Szkadłubowicz, *Służebności gruntowe a współwłasność nieruchomości*, „Przegląd Sądowy” 2014, nr 10, s. 50–63. Odrzucić należy pogląd, że w prawie cywilnym istnieje fundamentalna zasada, zgodnie z którą ograniczone prawo rzeczowe może zostać ustanowione jedynie na rzeczy „całkowicie” cudzej (tak trafnie W. Szkadłubowicz, *Służebności...*, s. 51). Nie kłóci się to z tym, iż zgodnie z zasadą *nulli res sua servit* nie jest możliwe powstanie służebności, jeżeli właściciel nieruchomości, dla którego

Zasadnie zwrócono uwagę w omawianym orzeczeniu na to, iż na tle art. 285 k.c. przyjmuje się raczej jednoznacznie, że nie jest dopuszczalne ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz określonej części nieruchomości władnącej (np. jednej z kilku działek ewidencyjnych objętych księgą wieczystą i stanowiących jedną nieruchomość, zgodnie z zasadą „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”). Tak samo nie jest możliwe ustanowienie służebności obciążającej fizyczną część nieruchomości³⁴. W nauce zauważa się, iż skoro podczas trwania stosunku współwłasności (zarówno ułamkowej, łącznej) uprawnienia współwłaścicieli wynikające z przysługujących im praw odnoszą się do całej nieruchomości (a nie fizycznie wydzielonych jej części), to służebność gruntową można ustanowić wyłącznie na rzecz wszystkich współwłaścicieli nieruchomości władnącej łącznie (w uproszczeniu – na rzecz całej tej nieruchomości). Tak samo, skoro służebność gruntowa obciąża całą nieruchomość służebną i nie można jej ustanowić na rzecz jednego ze współwłaścicieli nieruchomości władnącej, tak również niemożliwe jest obciążenie nią prawa współwłaściciela nieruchomości³⁵. Wykluczone jest zatem ustanowienie służebności gruntowej jedynie na korzyść jednego bądź kilku współwłaścicieli. Nie sposób nie zgodzić się z Wojciechem Szkadłubowiczem, że w obu wypadkach istota współwłasności ułamkowej sprowadza się do istnienia abstrakcyjnych udziałów współwłaścicieli, a zatem niewyznaczonych fizycznie w terenie, nie wspominając już o współwłasności łącznej, która przecież ma charakter bezudziałowy³⁶. Przedmiotem służebności gruntowej może być tylko nieruchomość obciążona jako całość, a nie jej ułamkowa część, co należy odnieść odpowiednio do całej nieruchomości władnącej, a nie jej części ułamkowej. Konsekwencją tego założenia jest m.in. unormowanie zawarte w art. 290 § 1 k.c., gdzie w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział. Jak słusznie stwierdzono w glosowanym orzeczeniu, stosując

prawo to miałyby być ustanowione, jest zarazem właścicielem nieruchomości służebnej (zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 276; A. Brzozowski, W. Kocot, W. Opalski, *Prawo...*, s. 262, postanowienie SN z 16 września 2009 r., II CSK 103/09, LEX nr 530696). Dopiero w przypadku zjednoczenia w jednej osobie prawa własności nieruchomości obciążonej i ograniczonego prawa rzeczowego to ostatnie wygasa (zob. uchwała SN z 10 marca 1983 r., III CZP 3/83, OSNCP 1983, nr 8, poz. 115).

³⁴ Zob. np. A. Brzozowski, W. Kocot, W. Opalski, *Prawo...*, s. 262.

³⁵ B. Bładowski, A. Gola, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa 1988, s. 13.

³⁶ W. Szkadłubowicz, *Służebności gruntowe...*, s. s. 51). Zob. też M. Warciński, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 104.

te reguły *per analogiam* nie sposób uznać, że skutkiem oświadczenia tylko części uprawnionych dochodzić może do zmiany treści służebności. Sąd Najwyższy odwołał się tu do stanowiska Michała Warcińskiego, który jest zdania, iż zgodnie z zasadą niepodzielności służebności w ujęciu przedmiotowym, służebność gruntowa obciąża zawsze całą nieruchomości, stąd też nie może ona obciążać udziału we współwłasności nieruchomości. Służebność gruntowa jest także niepodzielna w sensie podmiotowym, stąd też podczas trwania współwłasności nie istnieją fizycznie wyodrębnione części nieruchomości, które stanowiłyby przedmiot praw poszczególnych współwłaścicieli. Służebność gruntową można ustanowić tylko na rzecz wszystkich współwłaścicieli łącznie³⁷. Powyższe skutkuje między innymi tym, że nawet gdy po ustanowieniu służebności gruntowej stanie się ona przedmiotem współwłasności, będzie przysługiwać wszystkim współwłaścicielom całej nieruchomości.

Truizmem jest stwierdzenie, że prawo rzeczowe obciąża całą rzecz³⁸. Jest tak niezależnie od tego, czy jest prawem podzielnym, czy też niepodzielnym. Jako ważki jawi się tu inny argument podniesiony przez Sąd Najwyższy, a odnoszący się do tego, że służebność gruntowa jako ograniczone prawo rzeczowe jest prawem niepodzielnym. Jak już była o tym mowa na wstępie, w nauce prawa rzeczowe dzieli się na podzielne i niepodzielne. Pierwsze mogą należeć do kilku osób w taki sposób, że każdej z nich przysługuje część ułamkowa prawa, którą może ona samodzielnie rozporządzać. Drugie – jeżeli nawet mogą należeć do kilku osób, to bez takiego wyodrębnienia samodzielnych uprawnień³⁹. Za prawo podzielne uznaje się przede wszystkim własność (art. 196 k.c.), a także użytkowanie wieczyste i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Niepodzielne są z kolei: służebność, użytkowanie⁴⁰, hipoteka i zastaw⁴¹. Powyższe ma istotne znaczenie dla oceny oświadczeń uprawnionych zrzekających się służebności gruntowej. W słusznej ocenie Sądu Najwyższego powyżej wskazany charakter prawny służebności gruntowej determinuje stanowisko, wedle którego oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej – by wywołało skutek prawny w postaci wygaśnięcia tego

³⁷ M. Warciński, *Służebności...*, s. 105.

³⁸ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 38.

³⁹ *Ibidem*, s. 40.

⁴⁰ H. Witczak, A. Kawalko zaliczają użytkowanie do praw podzielných (zob. *eidem*, *Prawo...* s. 18–19).

⁴¹ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 40.

prawa – musi obejmować każdego ze współuprawnionych. Należy przyjąć, iż tak jak służebność gruntową można ustanowić tylko na rzecz wszystkich współwłaścicieli łącznie, tak też jej wygaśnięcie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli (współuprawnionych ze służebności). Sąd Najwyższy przekonująco wywiódł, iż w prawie polskim nie ma podstaw do przyjęcia innego poglądu. Ustawodawca nie przewidział bowiem ewentualnego skutku takiego częściowego zrzeczenia się służebności, np. w postaci przyrostu udziału w odpowiednim zakresie na korzyść pozostałych współuprawnionych. Takie rozwiązanie nie zaskakuje, skoro służebność jest prawem niepodzielnym i obciąża całą nieruchomość. Może ona wprawdzie należeć do kilku osób w taki sposób, że każdej z nich przysługuje część ułamkowa prawa, ale nie może on tą częścią ułamkową samodzielnie rozporządzać (przypomina to współwłasność łączną). Służebność nie może tym samym przysługiwać współwłaścicielom nieruchomości władnącej mających łącznie udziały wynoszące $\frac{3}{4}$ części. Służebność nie może też obciążać nieruchomości w udziale $\frac{3}{4}$. Częściowe zrzeczenie się służebności gruntowej prowadziłoby w rzeczywistości do jednostronnej zmiany treści tego prawa, co pozostaje w sprzeczności z art. 248 k.c., w stosunku do którego art. 246 k.c. nie jest przecież przepisem szczególnym.

Prima facie mogłoby się wydawać, że w przypadku podzielnych praw rzeczowych (użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu)⁴² możliwe byłoby zrzeczenie się udziału w takich prawach. Skoro można zrzec się takiego prawa rzeczowego, gdy przysługuje uprawnionemu na wyłączność, to tym bardziej (*a maiori ad minus*), podmiot, który ma udział w takim podzielnym prawie, wynoszący np. $\frac{1}{3}$ czy $\frac{1}{4}$, mógłby się go zrzec. Także jednak i w tym przypadku ustawodawca nie przewidział skutku takiego częściowego zrzeczenia się. Wydaje się, że brak podstaw, by stosować *per analogiam* konstrukcję przyrostu przewidzianego przy dziedziczeniu testamentowym (art. 965 k.c.). Nie ma tu zastosowania zasada *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio*. Należy zatem przyjąć, że w przypadku podzielnych praw rzeczowych ograniczonych, podmiot, któremu przysługuje taki udział, może nim rozporządzać (sprzedać, podarować, zamienić, obciążyć), ale nie może się go zrzec na drodze jednostronnej czynności prawnej. Właściwe jest w tym celu sięgnięcie po normę z art. 248 k.c.

⁴² Do „zrzeczenia” się udziału we współwłasności nieruchomości należałoby stosować wprost przepisy art. 902¹–902² k.c. traktujące o zrzeczeniu się własności nieruchomości, a więc o umowie przekazania nieruchomości.

W myśl art. 248 § 1 k.c. do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi. Jeżeli zmiana treści prawa dotyczy praw osoby trzeciej, do zmiany potrzebna jest zgoda tej osoby. Oświadczenie osoby trzeciej powinno być złożone jednej ze stron (§ 2). Na gruncie art. 248 k.c. przyjmuje się, że zmiana treści ograniczonych praw rzeczowych nieujawnionych w księdze wieczystej następuje z chwilą złożenia zgodnych oświadczeń woli (*solo consensu*) przez uprawnionego i właściciela rzeczy obciążonej⁴³. Dotyczy to ograniczonych praw rzeczowych na rzeczach ruchomych, a także na nieruchomościach i na prawach – jeżeli ograniczone prawa rzeczowe na nich ustanowione nie zostały wpisane albo w ogóle nie podlegają wpisowi w księdze wieczystej⁴⁴. W przypadku zaś zmiany treści praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej wpis tej zmiany do księgi wieczystej stanowi konstytutywną przesłankę takiej czynności prawnej⁴⁵. Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego może mieć charakter przedmiotowy⁴⁶, treściowy i podmiotowy (*lege non distinguente nec costrum est distinguere*). W tym kontekście słuszne i prawidłowe jest stwierdzenie Sądu Najwyższego, że w sprawie stosunek prawny między właścicielem a podmiotem mającym prawo rzeczowe do jego rzeczy opiera się na umowie, w której określone są prawa i obowiązki obu stron, to do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna byłaby także umowa między uprawnionym (tu: wszystkimi 13 właścicielami lokali mającymi udziały w nieruchomości wspólnej, będącej nieruchomością władnącą) a właścicielem rzeczy obciążonej. Umowy jako zdarzenia cywilnoprawnego nie może zastąpić czynność prawna o charakterze jednostronnym. Zrzeczenie się służebności gruntowej tylko przez niektórych współuprawnionych z tego ograniczonego prawa rzeczowego nie wywołuje skutku w postaci

⁴³ Zob. A. Wąsiewicz, [w:] *Prawo własności...*, s. 613.

⁴⁴ Zob. R. Morek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, Warszawa 2024, komentarz do art. 248 k.c., pkt A, ppkt 5.

⁴⁵ Zob. A. Wąsiewicz, [w:] *Prawo własności...*, s. 613.

⁴⁶ Por. art. 76 u.k.w.h. Stanowi on, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna) – ust. 1. Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości – ust. 2. Tym samym wierzyciel hipoteczny może jednostronnie wpłynąć na zakres obciążenia hipotecznego.

wygaśnięcia prawa, o którym mowa w art. 246 § 1 k.c. Przyznane właścicielom nieruchomości władnącej prawo do korzystania z nieruchomości obciążonej nie może zostać zniweczone czy też ograniczone na skutek oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa, złożonego tylko przez niektórych uprawnionych z tego prawa.

Wnioski

Podsumowując, w przypadku ograniczonych praw rzeczowych, w tym służebności, nie jest możliwe częściowe ich zrzeczenie się zarówno w zakresie przedmiotowym, jak i treściowym. Wskutek takiego zrzeczenia nie dochodziłoby do wygaszenia prawa, lecz do jego zmiany. Tryb dokonania takiej zmiany uregulowany jest zaś w art. 248 k.c. Ponadto z uwagi na niepodzielny charakter służebności gruntowej nie jest także możliwe częściowe zrzeczenie się tego prawa w zakresie podmiotowym, tj. przez część osób współuprawnionych. Podzielić należy w tym zakresie stanowisko M. Balwickiej-Szczyrby i A. Sylwestrzak, K. Zaradkiewicza oraz A. Machnikowskiej. Skoro prawo rzeczowe obciąża zawsze całą rzecz, nawet gdyby jego wykonywanie było ograniczone do jej części, to tym samym przedmiotem zrzeczenia się może być tylko ograniczone prawo rzeczowe w całości. Współuprawniony ze służebności może oczywiście swojego prawa nie wykonywać, ale nie będzie to oznaczać, że zrzekł się udziału w służebności. Takie niewykonywanie prawa przez współuprawnionego przez lat 10 nie może też prowadzić do wygaśnięcia udziału w służebności (art. 293 § 1 k.c.). Tylko jeśli służebność nie byłaby wykonywana przez wszystkich współuprawnionych przez taki okres czasu, doszłoby do jej wygaśnięcia.

Dlatego w realiach omawianej sprawy zarzuty skarżącego co do naruszenia przez sąd odwoławczy art. 246 i 248 k.c. nie były usprawiedliwione. W konsekwencji Sąd Najwyższy nie miał innego wyjścia, jak oddalić skargę kasacyjną wnioskodawcy. Z uwagi na niepodzielność służebności zrzeczenie się służebności, skutkujące wygaśnięciem tego prawa, byłoby możliwe, gdyby wszyscy współuprawnieni złożyli stosowne oświadczenia woli o zrzeczeniu się tego ograniczonego prawa rzeczowego. Tak samo częściowe zrzeczenie się tego prawa, skutkujące jego ograniczeniem, wymagałoby, aby wszyscy współuprawnieni złożyli stosowne oświadczenia woli o takim zrzeczeniu się tego ograniczonego prawa rzeczowego. Nie od rzeczy będzie też wskazać, że pozostałych dziesięciorgo uprawnionych dokonało warunkowego zrzeczenia się służebności, na warunek zaś

właściciel nieruchomości obciążonej się nie godził. Tym samym takie zrzeczenie było nieskuteczne.

Z kolei zmiana tego prawa (co do liczby osób uprawnionych, co do treści czy przedmiotu służebności) wymagała umowy zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej a wszystkimi trzynastoma współuprawnionymi. Dla zmiany treści służebności, w różnych jej aspektach (przedmiotowym, treściowym, podmiotowym) właściwe jest stosowanie normy z art. 248 k.c., a nie z art. 246 k.c. W sprawie nawet nikt nie twierdził, że taka umowna zmiana prawa miała miejsce.

POLEMIKI I REFLEKSJE

Odpowiedzialność karna pełnomocnika za złożenie fałszywego oświadczenia – uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

1. Uwagi ogólne

W ostatnich latach można zauważyć tendencję ustawodawcy do wprowadzania do prawa cywilnego wymogów składania oświadczeń przez uczestników obrotu prawnego pod rygorem odpowiedzialności karnej. Dotyczy to nie tylko ustaw, gdzie odpowiedzialność karna jest zapisanym ustawowo skutkiem niewypełniania ustawowych celów ustawy, np. art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu¹, ale także innych ustaw, które z prawem karnym nie mają wiele wspólnego, a na podstawie których odbywa się m.in. obrót nieruchomościami.

Należą do nich ustawa o lasach², gdzie – na podstawie art. 37a ust. 1a – informacje o tym, czy nieruchomość jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, mogą być ustalone na podstawie oświadczenia sprzedającego taką nieruchomość, złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Przy tym notariusz sporządzający umowę sprzedaży poucza sprzedającego o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia i zamieszcza o tym wzmiankę w akcie notarialnym.

Kolejnym przykładem takiego wymogu jest art. 24 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych³, gdzie oświadczenia, o któ-

* dr nauk prawnych, notariusz w Radzyminie, ORCID 0000-0003-3797-1524

¹ T.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1124, przy czym zauważyć należy, że w ustawie tej, w zakresie w niej nieuregulowanym, stosuje się w pewnych przypadkach przepisy ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (np. art. 95, art. 102 ust. 2 tej ustawy), zaś rozdział 14 tej ustawy normuje odpowiedzialność karną za naruszenie przepisów tej ustawy.

² Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1356.

³ T.j. spełnienie przesłanki, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1 – w przypadku wyrażenia przez radę gminy zgody, o której mowa w art. 12 Ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych, Dz.U. z 2023 r. poz. 28, także oświadczenia członków kooperatywy mieszkaniowej o spełnieniu przesłanek, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1, oświadczenia przynajmniej ⅔ tych członków o spełnianiu przez

rych mowa w art. 13 ust. 3, art. 14 ust. 3 pkt 2 lit. a i b i pkt 3 lit. a i b oraz art. 23 ust. 3 pkt 1, i zaświadczenia lub oświadczenie, o których mowa w art. 23 ust. 9 pkt 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

W ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁴ przyjęto, że – na podstawie art. 28a – nabywca nieruchomości składa oświadczenie o powierzchni użytków rolnych pod rygorem odpowiedzialności karnej, a także – na podstawie art. 29b tej ustawy – oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz oświadczenie, że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości, pod tym samym rygorem.

Również ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego⁵, kilkakrotnie posługuje się sankcją odpowiedzialności karnej. W art. 2a ust. 4ea⁶, wprowadza odpowiedzialność karną osoby, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, że jest rolnikiem indywidualnym. Projektodawca w uzasadnieniu do zmian w ustawie wskazał, że celem tych zmian jest ograniczenie przypadków, w których odpowiedzi na ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości rolnej, skierowane przecież wyłącznie do rolników indywidualnych, były udzielane przez osoby, które tymi rolnikami nie są⁷. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego przewiduje też odpowiedzialność karną zarządu spółki w zakresie złożenia oświadczenia o wysokości zobowiązań warunkowych, o którym mowa w art. 3a ust. 4 pkt 5 u.k.u.r. . Przede wszystkim jednak

nich przesłanki, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1 – w przypadku wyrażenia przez radę gminy zgody, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1, oświadczenie członków zarządu tej spółdzielni o spełnieniu przez tę spółdzielnię mieszkaniową przesłanek, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2, oświadczenia przynajmniej $\frac{2}{3}$ członków tej spółdzielni o spełnianiu przez nich przesłanki, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1 – w przypadku wyrażenia przez radę gminy zgody, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1, oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, o spełnieniu warunków udzielenia bonifikaty, oświadczenie o pomocy *de minimis* oraz pomocy *de minimis* w rolnictwie lub rybołówstwie uzyskanej w bieżącym roku podatkowym i dwóch latach poprzedzających ten rok albo oświadczenie o nieuzyskaniu takiej pomocy.

⁴ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2329.

⁵ Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2569.

⁶ Art. 2a ust. 4ea, który jest elementem procedury uzyskiwania zgody na nabycie nieruchomości rolnej został dodany ustawą z dnia 13 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1933).

⁷ Uzasadnienie do Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. Druk nr 3429, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3429> [dostęp 5.03.2024].

odpowiedzialność taka została przewidziana w art. 7 ust. 5a⁸, zgodnie z którym podlega jej osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, potwierdzające osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego oraz jego powierzchnię (istotnych z perspektywy ustalenia statusu rolnika indywidualnego tej osoby), lub w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych, bądź oświadczenie, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6 u.k.u.r. wraz z podaniem łącznej powierzchni i miejsca położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem. Oświadczenia te są kluczowe dla praktyki notarialnej z uwagi na treść art. 7 ust. 6 ustawy. W każdym przypadku składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Zgodnie z art. 7 ust 7 u.k.u.r. wyżej wymienione oświadczenia są składane w umowie przeniesienia własności nieruchomości rolnej, co stanowi zmianę w porównaniu do wcześniejszego brzmienia ustawy, gdzie mogły być one osobnym dokumentem stanowiącym załącznik do umowy.

Wprowadzenie tego typu rozwiązań pozwala przypuszczać – wobec braku, bądź dość lakonicznych twierdzeń wskazywanych w uzasadnieniach do projektów ustaw – że celem ustawodawcy jest wzmocnienie pewności obrotu cywilnoprawnego poprzez wprowadzenie sankcji karnej, na podstawie art. 233 k.k., za podanie nieprawdy, bądź zatajenie prawdy w oświadczeniach mających znaczenie dla osiągnięcia skutku prawnego określonej czynności prawnej. *Ratio legis* art. 233 § 6 k.k. jest bowiem zagwarantowanie prawdziwości dowodów przedstawianych przez stronę. Kwestia odpowiedzialności osoby, która osobiście składa takie nieprawdziwe oświadczenie, zasadniczo nie budzi wątpliwości. W obrocie prawnym mandatów możliwość udziału pełnomocnika jest często spotykany, a w pewnych sytuacjach konieczny. W sytuacji, kiedy ustawa wymaga od uczestnika obrotu prawnego złożenia określonego oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej za podanie w nim nieprawdy, pojawia się wątpliwość, czy takie oświadczenie może złożyć pełnomocnik i jak ocenić kwestię jego odpowiedzialności w przypadku złożenia fałszywego oświadczenia. Niniejsze opracowanie jest poświęcone właśnie tym wątpliwościom, ukazanym na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

⁸ Art. 7 ust. 5a został zmieniony ustawą z dnia 13 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1933).

2. Ogólne przesłanki odpowiedzialności karnej z art. 233 k.k.

Punt wyjścia do zasadniczych rozważań musi stanowić krótka prezentacja przesłanek odpowiedzialności karnej za podawanie nieprawdy, na podstawie art. 233 k.k. Zgodnie z art. 233 § 1 k.k., każdy, kto składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8. Warunkiem odpowiedzialności jest, aby przyjmujący zeznanie, działając w zakresie swoich uprawnień, uprzedził zeznającego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznanie lub odebrał od niego przyrzeczenie. Sprawca musi przy tym mieć świadomość i wolę wprowadzenia w błąd swoim zeznaniem, tj. musi znać prawdę i intencjonalnie skłamać albo przemilczeć. W § 6 tego artykułu wskazano, że wybrane przepisy tego artykułu, w szczególności § 1, stosuje się odpowiednio do osoby, która składa fałszywe oświadczenie, jeżeli przepis ustawy przewiduje możliwość odebrania oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej. Przystępstwo z art. 233 § 1 k.k. we wszystkich formach może być popełnione zarówno przez działanie, jak i zaniechanie, przy czym ustawa stwierdza to wyraźnie, rozróżniając „zeznanie nieprawdy” od „zatajenia prawdy”.

Dobrem chronionym przez art. 233 § 1 k.k. jest prawidłowe funkcjonowanie wymiaru sprawiedliwości, uwarunkowane prawdziwością dowodu będącego podstawą orzekania sądu lub innego organu publicznego⁹, szeroko rozumiane dobro wymiaru sprawiedliwości, w szczególności zaś wartość, jaką jest zapewnienie wiarygodności ustaleń dokonywanych w postępowaniu sądowym lub innym postępowaniu przewidzianym w ustawie, a co za tym idzie, ochrona prawidłowości (trafności) wydawanych orzeczeń¹⁰. Dobrem prawnym bezpośrednio naruszonym lub zagrożonym przez złożenie fałszywego zeznania jest zatem mające zapaść w tym postępowaniu orzeczenie¹¹, bądź wywołanie określonego skutku w postaci dokonania czynności prawnej. Zeznanie nieprawdy lub zatajenie prawdy przez świadka w postępowaniu innym niż sądowe wypełnia znamię czynności sprawczej przestępstwa określonego w art. 233 § 1 k.k. wtedy, gdy toczy się ono na podstawie ustawy, której przepisy stanowią, że zeznanie świadka służy za dowód w tym postępowaniu i uprawniają zarazem

⁹ Uchwała SN(7) z 22 stycznia 2003 r., I KZP 39/02, OSNKW 2003, Nr 1–2, poz. 1.

¹⁰ Postanowienie SN z 1 kwietnia 2005 r. (IV KK 42/05, OSNKW 2005, Nr 7–8, poz. 66).

¹¹ Postanowienie SN z 2 czerwca 2020 r., II KK 104/20, Legalis.

przyjmującego zeznanie do uprzedzenia świadka o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznanie¹².

Odnosząc powyższe do oświadczeń składanych pod rygorem odpowiedzialności karnej, w wyroku z 12 kwietnia 2022 r.¹³ Sąd Najwyższy stwierdził: „Przepis art. 233 § 1 w zw. z § 6 kodeksu karnego wymaga, aby złożenie oświadczenia miało oparcie w przepisie ustawy; ustawa musi wprost przewidywać odebranie takiego oświadczenia pod groźbą odpowiedzialności karnej. Tylko zatem w sytuacji, gdy istnieje podstawa ustawowa do odebrania takiego oświadczenia i odbierający takie oświadczenie uprzedził składającego oświadczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie nieprawdziwego oświadczenia (art. 233 § 3 w zw. z § 6 kodeksu karnego) spełnione są wskazane w art. 1 § 1 kodeksu karnego warunki do pociągnięcia danej osoby do odpowiedzialności karnej (*nullum crimen sine lege*)”¹⁴. Takie upoważnienie musi wynikać z ustawy, na podstawie której prowadzone jest postępowanie¹⁵. Wymaganie, aby upoważnienie do uprzedzenia o odpowiedzialności karnej wynikało z ustawy, powinno być rozumiane ściśle. Za niedopuszczalne trzeba uznać jego rozszerzanie w drodze wykładni celowościowej¹⁶. Tak więc nie wywołuje skutków prawnych zawarcie w oświadczeniu „uprzedzenia” o odpowiedzialności karnej czy ustne tego typu „uprzedzenie” osoby składającej oświadczenie przez urzędnika, gdy ustawa w ogóle nie przewiduje możliwości odebrania „oświadczenia” pod rygorem odpowiedzialności karnej, jak wymaga tego dyspozycja art. 233 § 6 k.k.¹⁷ Tym samym za nieprawidłowe i niewywołujące skutków prawnych należy uznać, spotykane w praktyce, żądania organów Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa złożenia przez stronę umowy oświadczeń w trybie art. 233 k.k. w przypadkach nieprzewidzianych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

3. Skutki prawnokarne złożenia oświadczenia przez pełnomocnika

W praktyce niektórych terenowych oddziałów Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa pojawiła się niepokojąca praktyka kwestionowania zasadności

¹² Postanowienie SN z 2 lutego 2004 r., V KK 168/03, OSNKW 2004, Nr 3, poz. 29.

¹³ I KK 76/22, Legalis.

¹⁴ Wyrok SN z 12 kwietnia 2022 r. (I KK 76/22), Legalis.

¹⁵ Wyrok SN z 18 maja 2009 r., IV KK 459/08, OSNKW 2009, Nr 9, poz. 75; Wyrok SN z 18 kwietnia 2013 r., II KK 97/13, „Prokuratura i Prawo” 2013, nr 7–8, poz. 5–8.

¹⁶ K. Wiak, [w:] A. Grześkowiak, K. Wiak, *Kodeks Karny. Komentarz*. Legalis 2024 NB 10.

¹⁷ Wyrok SN z 19 kwietnia 2012 r., III KK 21/12, Legalis.

składania oświadczeń w trybie art. 233 k.k., w sytuacjach określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, przez pełnomocników. Przedstawiciele Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa argumentują, że pełnomocnik nie może ponosić odpowiedzialności karnej za złożenie oświadczeń dotyczących swojego mocodawcy, wobec czego nie można dopuścić, by dokonywał czynności prawnej za swojego mandanta. Tym samym wywodzą wniosek, którego nie sposób zracjonalizować w świetle prawa cywilnego, szeroko dopuszczającego korzystanie w obrocie prawnym z pomocy pełnomocników. Takie stanowisko należy uznać za błędne i nie znajduje też uzasadnienia w nauce prawa karnego. Należy zauważyć, że w wielu sytuacjach bez pomocy pełnomocników obrót prawny byłby poważnie utrudniony, a nawet – w licznych przypadkach – niemożliwy. Odmawianie możliwości korzystania z pomocy pełnomocnika tam, gdzie prawo tego wyraźnie nie wyklucza, jest ograniczeniem praw podmiotowych uczestnika obrotu prawnego.

Zgodnie z art. 18 § 1 k.k. odpowiada za sprawstwo nie tylko ten, kto wykonuje czyn zabroniony sam albo wspólnie i w porozumieniu z inną osobą, ale także ten, kto kieruje wykonaniem czynu zabronionego przez inną osobę, lub wykorzystując uzależnienie innej osoby od siebie, poleca jej wykonanie takiego czynu. Kodeks karny wyróżnia zatem aż cztery postaci sprawstwa, którymi są: sprawstwo pojedyncze, współsprawstwo, sprawstwo kierownicze oraz sprawstwo polecające. Ponadto zgodnie z art. 18 § 2 k.k. odpowiada za podżeganie, kto chcąc, aby inna osoba dokonała czynu zabronionego, nakłania ją do tego.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazane formy zjawiskowe popełnienia przestępstwa, przyjąć należy, że w przypadku podania nieprawdy bądź zatajenia prawdy w oświadczeniu złożonym przez pełnomocnika, a dotyczącym jego mandanta, pełnomocnik poniesie odpowiedzialność za swój czyn popełniony w formie sprawstwa. Jeśli materiał dowodowy wykaże, że złożenie fałszywego oświadczenia nastąpiło z inspiracji jego mocodawcy, mocodawca poniesie odpowiedzialność za swój czyn – w zależności od okoliczności – za sprawstwo polecające lub podżeganie. Należy tutaj zaznaczyć, że sprawcą polecającym jest ten, kto wykorzystując uzależnienie innej osoby od siebie, poleca jej wykonanie czynu zabronionego. Charakterystyczne dla tej formy sprawczej jest istnienie rzeczywistego stosunku zależności pomiędzy wydającym polecenie a jego wykonawcą. Może on wynikać z zależności służbowej (przełożony–podwładny), jak też z okoliczności faktycznych. Ustawodawca nie wprowadził żadnych ograniczeń co do charakteru tej zależności¹⁸.

¹⁸ K. Wiak [w:] A. Grześkowiak, K. Wiak, *Kodeks Karny. Komentarz*, Legalis 2024 NB 26.

Tym samym brak jest podstaw do ograniczania obrotu nieruchomościami rolnymi poprzez wymaganie, by do aktu notarialnego stawił się zawsze ten, kto nabywa nieruchomość. Jest to poważne ograniczenie prawa obywatelskiego określonego w art. 21 Konstytucji RP, którego celem jest między innymi ochrona wolności dysponowania dobrami majątkowymi jednostki oraz samorealizacji jednostki w sferze majątkowej¹⁹. Należy zauważyć, że brak możliwości działania przez pełnomocnika uniemożliwia nabycie nieruchomości rolnej przez osoby, które z jakichkolwiek powodów nie mogą wziąć udziału osobiście w podpisaniu aktu notarialnego, czy to z przyczyn subiektywnych, ale także z powodów obiektywnych, np. choroby czy pozbawienia wolności.

Należy też podnieść, że w praktyce notarialnej niejednokrotnie zdarza się, że pełnomocnik dokonujący czynności prawnej – wprawdzie nie pouczony o treści art. 233 k.k., ale jednak składający oświadczenia woli i wiedzy o doniosłym znaczeniu dla skutków prawnych dokonywanej czynności – poniesie odpowiedzialność karną w przypadku, gdy w wyniku jego działania lub zaniechania dojdzie do popełnienia przestępstwa w następstwie dokonania tej czynności notarialnej. Ponadto, stosownie do treści art. 56 kodeksu karnego skarbowego, nie ma wątpliwości, że w sytuacji popełnienia tego przestępstwa skarbowego pełnomocnik poniesie odpowiedzialność za złożenie fałszywych oświadczeń²⁰.

Nadmienić trzeba, że powyższe zagadnienie nie jest problemem nowym. Na gruncie prawa administracyjnego powstał spór w judykaturze, czy wniosek o przyznanie prawa pomocy składany na urzędowym formularzu, o jakim mowa w § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 16 stycznia 2003 r. w sprawie określenia wzoru i sposobu udostępnienia urzędowego formularza wniosku o przyznanie prawa pomocy w postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz sposobu dokumentowania stanu majątkowego, dochodów lub stanu rodzinnego wnioskodawcy²¹, może być podpisany przez pełnomocnika strony. W orzecznictwie przyjmowano zarówno stanowiska potwierdzające taką możliwość²², jak i stwierdzające niemożność podpisania takiego wniosku przez pełnomocnika²³. Problem

¹⁹ M. Safjan, L. Bosek (red.), *Konstytucja RP*. Tom I, Komentarz do art. 1–86, Warszawa 2016, Legalis.

²⁰ Postanowienia NSA z 10 czerwca 2016 r.: I GZ 378/16, Legalis oraz I GZ 382/16, Legalis.

²¹ Dz.U. Nr 227, poz. 2245.

²² Postanowienie NSA z 20 maja 2008 r., I FZ 12/08, OSP 2009, nr 5, poz. 51, s. 343.

²³ Postanowienie NSA z 10 września 2008 r., II GZ 214/08, Legalis nr 815396.

ten został przesądzony uchwałą składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 maja 2010 r., sygn. I OPS 11/09²⁴, podjętą na skutek wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich. W powołanej uchwale Sąd wywiódł, że „wniosek o przyznanie prawa pomocy składany na urzędowym formularzu, o jakim mowa w § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie określenia wzoru i sposobu udostępnienia urzędowego formularza wniosku o przyznanie prawa pomocy w postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz sposobu dokumentowania stanu majątkowego, dochodów lub stanu rodzinnego wnioskodawcy, może być podpisany także przez pełnomocnika strony”²⁵. Sądy administracyjne dopuszczają przy tym nie tylko podpisywanie urzędowego formularza wniosku o przyznanie prawa pomocy przez pełnomocnika strony, ale również składanie dodatkowych oświadczeń w imieniu wnioskodawcy w postępowaniu w przedmiocie prawa pomocy²⁶. Stanowisko takie należy uznać za słuszne. Przyjęcie wykładni, zgodnie z którą pełnomocnik nie jest uprawniony do podpisania wniosku strony o przyznanie prawa pomocy czy też złożenia dodatkowych oświadczeń w imieniu wnioskodawcy w postępowaniu w przedmiocie prawa pomocy, utrudniałoby dostęp do drogi sądowej, zwłaszcza w tych przypadkach, gdy strona nie ma możliwości osobistego podpisania takiego wniosku (np. z powodu tymczasowego aresztowania czy choroby).

4. Odpowiedzialność karna pełnomocnika – postępowanie dowodowe

Trzeba jasno powiedzieć, że o tym, czy składający oświadczenia w trybie art. 233 k.k. poniesie odpowiedzialność karną, decyduje okoliczność, czy swoim czynem wypełni on znamiona tego przestępstwa. Dla przypisania przestępstwa z art. 233 § 1 i 6 k.k., obok wykazania obiektywnie istniejących warunków do rozeznania obowiązku poddanego reżimowi odpowiedzialności karnej, niezbędne jest również udowodnienie strony podmiotowej i to w postaci winy umyślnej. Inaczej mówiąc, to oskarżyciel musi zaprezentować dowody potwierdzające, że składający zeznanie

²⁴ ONSAiWSA 2010, Nr 4, poz. 54.

²⁵ Uchwała NSA z 20 maja 2010 r., Sygn. akt I OPS 11/09, ONSAiWSA rok 2010, nr 4, poz. 54 oraz „Doradca Podatkowy” 2010, nr 6, s. 31; dalej Postanowienie NSA z 10 listopada 2010, I FZ 291/10.

²⁶ Por. też postanowienia NSA z 10 czerwca 2016 r.: I GZ 378/16, Legalis oraz I GZ 382/16, Legalis.

czy oświadczenie nie tylko miał możliwość ustalenia okoliczności, które powinien ujawnić, ale również miał świadomość, iż zataja znane mu okoliczności podlegające umieszczeniu w stosownym oświadczeniu²⁷. Umyślność może zaś obejmować zamiar bezpośredni (*dolus directus*), jak i ewentualny (*dolus eventualis*). Z zamiarem bezpośrednim mamy do czynienia, gdy sprawca na płaszczyźnie intelektualnej miał świadomość, że informacje, które przekazuje, składając oświadczenie, są nieprawdziwe, lub że zataja określony wycinek rzeczywistości²⁸. Natomiast gdy sprawca dostrzega wysokie prawdopodobieństwo, że przekazywane przez niego informacje mogą być nieprawdziwe, lub gdy prawdziwe informacje podaje selektywnie i nie robi niczego, by albo zweryfikować prawdziwość depozycji, albo uzupełnić luki, mamy do czynienia z zamiarem ewentualnym²⁹. Dla przypisania odpowiedzialności za składanie fałszywych oświadczeń niezbędne są zarówno znajomość subiektywnego przekonania osoby zeznającej o tym, że jej odpowiedź jest fałszywa, jak i wystąpienie zamiaru oszukania stawiającego pytanie³⁰. Jest to często trudne, a nawet niemożliwe do stwierdzenia, chyba że istnieją dowody, iż zeznający znał prawdziwą odpowiedź na pytanie i celowo udzielił odpowiedzi fałszywej. Jak stwierdza K. Pawelec³¹, zeznanie tzw. prawd subiektywnych nie może stanowić podstawy do pociągnięcia do odpowiedzialności karnej z art. 233 k.k., gdyż jest to występki, który może być popełniony wyłącznie z winy umyślnej. Nie każda zatem rozbieżność zeznań z innymi dowodami świadczy o podaniu nieprawdy. Z tych powodów, dla przypisania pełnomocnikowi popełnienia przestępstwa z art. 233 k.k., należy udowodnić, że wiedział, iż złożone oświadczenia są nieprawdziwe, bądź też, że zataja prawdziwe informacje i chciał wprowadzenia odbiorcy w błąd, bądź też przyjmował taką możliwość, nie podejmując żadnych działań do zweryfikowania prawdziwości swoich twierdzeń i godził się na to, że oświadczenia przez niego złożone mogą być nieprawdziwe³².

²⁷ Postanowienie SN z 13 maja 2010 r., II KK 274/09, OSNwSK 2010, nr 1, poz. 994.

²⁸ Wyrok SN z 15 stycznia 1999 r., II KKN 129/97, Legalis.

²⁹ Tak m.in. wyr. SN z 15.1.1999 r., II KKN 129/97, Legalis.

³⁰ Z. Kukuła, *Przestępstwo składania fałszywych zeznań w orzecznictwie sądowym*, WPP 2012, nr 1–2, s. 145.

³¹ K.J. Pawelec, *Proces dowodzenia w postępowaniu karnym*, Warszawa 2010, rozdz. IV, pkt 5.8.

³² Na marginesie trzeba zasygnalizować wątpliwość co do zasadności szerokiego stosowania w ustawach oświadczeń składanych pod rygorem odpowiedzialności karnej, których liczba z roku na rok się zwiększa. Porównując statystyki prawomocnych skazań z art. 233 k.k. <https://isws.ms.gov.pl/baza-statystyczna/opracowania-wieloletnie/> (wgląd 11.02.2024), liczba

5. Podsumowanie

Art. 95 k.c. wprowadza regułę, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela, która to czynność w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Zasadą jest więc dopuszczalność dokonania każdej czynności prawnej przez przedstawiciela, chyba że skorzystanie z przedstawiciela wyklucza przepis albo właściwość czynności prawnej. W orzecznictwie wskazano przykłady właściwości czynności prawnej przemawiającej przeciwko dokonaniu tej czynności przez przedstawiciela i są to sytuacje, gdy czynność ma charakter czynności osobistej³³. Jako przykład czynności, której właściwość wyklucza dokonanie przez przedstawiciela, wskazać można przebaczenie (zakładając, że jest ono czynnością prawną)³⁴; przykładem takiej czynności jest też ściśle osobisty charakter uznania dziecka (art. 73 k.r.o.)³⁵. Z całą pewnością okoliczność, że pełnomocnik przy czynności prawnej składa oświadczenia w trybie art. 233 k.k., nie stanowi wskazanego w tym przepisie wyjątku wynikającego z właściwości czynności prawnej. W przypadku podania nieprawdy, bądź zatajenia prawdy, pełnomocnik ponosi odpowiedzialność karną za swoje działanie lub zaniechanie, a w przypadku, gdy działał wspólnie i w porozumieniu z mocodawcą, mocodawca poniesie odpowiedzialność za swój czyn. Inna wykładnia przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prowadzi do nieuprawnionego ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi i ograniczenia obywatela w konstytucyjnym prawie do dysponowania swoją własnością.

tych skazań rokrocznie maleje, przy statystycznie większej możliwości skazania – wobec powiększającego się zakresu kryminalizacji tego czynu.

³³ Tak SN w uchwale z 13 maja 2015 r., III CZP 19/15, OSP 2018 nr 6, poz. 59, s. 32.

³⁴ Tak m.in. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe. System Prawa Prywatnego*, Tom 20C, Warszawa 2014, s. 508; W. Robaczyński, [w:] M. Pyziak-Szafnicka, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 95; K. Kopaczyńska-Pieczniak, [w:] A. Kidyba, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2009, t. I, s. 599.

³⁵ W. Robaczyński, [w:] M. Pyziak-Szafnicka, *Kodeks cywilny. Komentarz*, s. 958; M. Prucnal-Wójcik, [w:] K. Osajda (red. serii), M. Domański, J. Słyk (red. tomu), *Kodeks Rodzinny i Opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2022, art. 118, Nt 2.