

Romuald Szytk

Znaczenie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dla praktyki notarialnej (cz. II)

1. Bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości

Nowela ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła szereg zmian dotyczących bonifikaty od ceny sprzedawanej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych ustawą. Nie rozwiązała jednakże wszystkich kontrowersyjnych kwestii, jak na przykład zwrotu kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty w razie zbycia nieruchomości lub jej wykorzystania na inne cele przed upływem terminu określonego w ustawie. Okoliczności te sprawiają, że zagadnienie zostało przedstawione w pełniejszym rozmiarze niż dokonana nowelizacja ustawy.

Kwota równa bonifikacie po jej waloryzacji (art. 358¹ § k.c.), na żądanie właściwego organu podlega zwrotowi, jeżeli nabywca zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a nieruchomości stanowiące lokal mieszkalny przed upływem 5 lat.

Przepis ten nie ma zastosowania w razie zbycia:

1) na rzecz osoby bliskiej, zgodnie z definicją przewidzianą w art. 4 pkt 13 w nowym brzmieniu, czyli zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiającej i przysposobionej a także ich małżonków, jeżeli nabycie następuje na zasadach wspólności ustawowej, oraz osoby, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu,

- 2) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego,
- 3) pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa.

Przez zbycie należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddania jej w użytkowanie wieczyste (art. 4 pkt 3 lit. b).

Ustawodawca również w noweli ustawy nie określił jednoznacznie, czy prawo żądania przez właściwy organ zwrotu kwoty równej zwaloryzowanej wartości bonifikaty obowiązuje w razie zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską:

1) spadkodawcy, nabytego przez spadkobiercę w wyniku dziedziczenia,

2) zbywcy, nabytego czynnością *inter vivos* – osobie nie będącej bliską zbywcy w rozumieniu ustawy, przed upływem ustawowego terminu od chwili jego pierwotnego nabycia przez poprzednika prawnego.

Trudności interpretacyjne postanowienia ust. 2 art. 68 są wynikiem niedoprecyzowania pojęcia nabywcy jako osoby obowiązanej do zwrotu należności. Poglądy w tej mierze są podzielone. Niektórzy za nabywcę uważają tylko nabywcę pierwotnego, a nie aktualnego właściciela. Istnieje także drugi pogląd, że jest nim również spadkobierca oraz osoba, która nabyła ten lokal w drodze czynności cywilnoprawnej. Pogląd ten podziela częściowo także judykatura, a wyrazem tego jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r. III CZP 59/02¹. Dotyczy ona zbycia lokalu mieszkalnego przez spadkobiercę osobę bliską spadkodawcy. Określa pojęcie nabywcy, co ma znaczenie dla oceny czynności *inter vivos*. Sąd Najwyższy stwierdził, że właściwy organ może żądać zwrotu tej należności w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez osobę bliską spadkodawcy przed upływem określonego terminu na rzecz osoby nie będącej bliską w rozumieniu ustawy. Przyznano w uzasadnieniu, że skorzystano przy tym z wykładni funkcjonalnej (celowościowej) tego przepisu. Jako nabywcę z mocy art. 922 § 1 k.c. uznano także osobę bliską „uprzy-

¹ Uchwała SN z dnia 6 listopada 2002 r. OSNIC 2003, nr 7-8, poz. 101 zapadła przed nowelizacją ustawy. Zachowuje ona jednak swoją aktualność, ponieważ przepisy w tej mierze nie uległy zmianie. Jest ona przedmiotem krytycznej glosy A. K o s i b y, publikowanej w niniejszym numerze „Rejenta”

wilejowanego nabywcy pierwotnego”. Przedmiotem spadku jest bowiem również obowiązek, który przybiera charakter majątkowy dopiero w chwili zbycia tego przedmiotu. Przyjęto, że nie może być on wyłączony ze spadku na zasadzie § 2 art. 922 k.c., ponieważ nie jest ściśle związany z osobą zmarłego. Ustawodawca nie zdefiniował obowiązku zwrotu bonifikaty. W związku z tym istnieje konieczność określenia tego pojęcia w drodze prawnoporównawczej. Należy zaliczyć go do dochodów publicznych, przewidzianych w art. 3 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych², i nie może być przedmiotem cywilnych transakcji³, a zatem nie może nastąpić przejęcie tego długu przez nabywcę w umowie przenoszącej własność lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta przesądza o tym, że nie ma w tym zakresie zastosowania przepisu art. 523 k.c., mówiący o możliwości zwolnienia zbywcy od długów związanych z własnością przenoszonych nieruchomości.

Zwrot kwoty z tytułu bonifikaty nie podlega przepisom ordynacji podatkowej, gdyż nie jest podatkiem, opłatą ani też należnością budżetu państwa czy budżetów jednostek samorządu terytorialnego, do których ustalenia upoważnione są organy podatkowe (art. 2 § 1 pkt 1 o.p.). Konsekwencją jest to, że spadkobiercy nie przejmują przewidzianych w przepisach prawa podatkowego praw i obowiązków spadkodawcy (art. 97 § 1 w zw. z art. 98 § 1 o.p.) w zakresie odpowiedzialności spadkobierców za zobowiązania podatkowe spadkodawcy. Korzystając z poglądów doktryny, określających zakres praw i obowiązków wchodzących w skład spadku, należy uznać, że na spadkobiercę przechodzi oprócz poszczególnych praw i obowiązków zmarłego także „cała jego sytuacja prawna”⁴. Następuje przejście na spadkobiercę prawa własności rzeczy wraz z określoną sytuacją prawnorzecową. Obowiązek ten posiada ściśle określony związek z własnością nieruchomości lokalowej wchodzącej w skład spadku. Powstaje on wprawdzie tylko wówczas, gdy

² Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.

³ Wyrok SN z dnia 11 lutego 2004 r. IV CK 56/03. Dotyczy przejęcia w umowie cywilnoprawnej długu z tytułu niezapłaconych składek ZUS-u jako zobowiązania publicznoprawnego.

⁴ Tak M. P a z d a n, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1998, s. 682 oraz E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga czwarta. *Spadki*, Warszawa 1999, s. 12.

w określonym terminie ustawowym spadkobierca zbywa ten przedmiot, jednakże należy go zaliczyć do praw i obowiązków objętych spadkiem. Gaśnie wtedy, gdy nabywca zbędzie nabyty lokal mieszkalny osobie bliskiej, a ta z kolei przeniesie własność tego lokalu na osoby trzecie. Różnice między spadkobiercą a nabywcą, określające ich odmienną pozycję prawną, w analizowanym zakresie są uzasadnione.

Rozważania te warto uzupełnić omówieniem kolejnej bonifikaty wynikającej z ust. 3 art. 68 ustawy. Polega ona na obligatoryjnym obniżeniu o 50% ceny nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków. Nadto właściwy organ może za zgodą odpowiednio: wojewody, rady lub sejmiku podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. W przypadku zbiegu praw do bonifikat stosuje się jedną z nich, korzystniejszą dla nabywcy. Kwestia oceny i wyboru korzystniejszej bonifikaty należy w równym stopniu do właściwego organu i nabywcy nieruchomości. Okazać się może, że poglądy w tej mierze będą zróżnicowane i uzależnione od subiektywnych przesłanek podmiotów dokonujących tego wyboru. Trzeba mieć na uwadze, że bonifikata z tytułu nabycia zabytku nie podlega zwrotowi w razie zbycia nieruchomości w dowolnym terminie. Prawo wyboru bonifikaty należy jednak przypisać nabywcy nieruchomości, jako że należy to do sfery jego praw podmiotowych.

W wyniku nowelizacji ustawy zostały zmienione zasady ustalania ceny nieruchomości. W myśl art. 67 ust. 1, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Cena lokalu jako przedmiotu odrębnej własności obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵ oraz udział w nieruchomości wspólnej. Część składową lokalu stanowi balkon przylegający do niego i służący do wyłącznego użytku właściciela lokalu. Zostały doprecyzowane zasady ustalania ceny przy sprzedaży w drodze przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie mniej niż 50% wartości. Gdy drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnych, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą, w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości. Generalnie, przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, zgodnie z art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się

⁵ Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

w wysokości nie niższej niż jej wartość. Jeżeli sprzedaż następuje w celu realizacji roszczeń przysługujących z mocy ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości. Opisanym zasad przy ustalaniu ceny ulgowej nie stosuje się przy sprzedaży nieruchomości przedstawicielstwom dyplomatycznym lub konsularnym państw obcych. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Przepisy nie ograniczają innych form zabezpieczenia, a zatem może ono nastąpić także przez wystawienie weksla własnego. W umowie sprzedaży należy ustalić warunki spłaty ceny. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, a następne raty wraz z oprocentowaniem w terminach ustalonych przez strony. Wysokość stopy procentowej zostaje określona według zasad przewidzianych w ustawie. Dopuszcza się możliwość podjęcia przez wojewodę w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz przez radę lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu lub województwa decyzji ustalającej inną wysokość stopy procentowej niż określona w ustawie. Sprecyzowano zasady wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Postanowiono, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego z góry za dany rok, w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego. Wysokość opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz na działalność sportową wynosi 1%, zaś na działalność turystyczną 2% ceny. Należy podkreślić, że do chwili obecnej nie zostały wydane przepisy umożliwiające użytkownikowi wieczystemu nieruchomości umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty opłaty rocznej. Brak regulacji stanowi ewidentną lukę prawną. Przepisy przewidują jedynie ustawowe zwolnienie z obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, jak np. art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym⁶.

⁶ Dz.U. Nr 86, poz. 789.

2. Fundacja i organizacja pożytku publicznego

W nowej redakcji art. 59 ust. 1 minister właściwy do spraw Skarbu Państwa może wyposażyć fundację lub dokonać darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na rzecz fundacji oraz organizacji pożytku publicznego, prowadzących działalność określoną w art. 68 ust. 1 pkt 2, na jej cele statutowe. W razie niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowiznę odwołuje się lub minister właściwy ds. Skarbu Państwa może wyrazić zgodę na jej zbycie. Mają tu odpowiednie zastosowanie przepisy art. 5b i 5c ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa⁷, określające tryb postępowania przy wyrażaniu zgody na dokonanie czynności cywilnoprawnej przez fundację i organizację pożytku publicznego. Czynności dokonane z naruszeniem tych zasad są *ex lege* nieważne. Przez wyposażenie należy rozumieć nieodpłatne przeniesienie lub oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, bez pobierania pierwszej opłaty z tego tytułu. Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wskazuje nieruchomości, które mogą być przeznaczone na wyposażenie.

Również Agencja Nieruchomości Rolnych, Agencja Mienia Wojskowego oraz Wojskowa Agencja Mieszkaniowa mogą na tych warunkach wyposażać fundacje lub dokonać na ich rzecz albo na rzecz organizacji pożytku publicznego darowizny nieruchomości, w stosunku do której wykonują prawa właścicielskie Skarbu Państwa, po uprzednim uzgodnieniu z ministrem właściwym ds. Skarbu Państwa. W razie niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowiznę odwołuje się. Klauzula tej treści powinna być zamieszczona w umowie darowizny.

3. Prawo pierwokupu przysługujące gminie

W wyniku nowelizacji art. 109 rozszerzono i doprecyzowano prawo pierwokupu przysługujące gminie w razie sprzedaży:

1) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,

⁷ Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm.

- 2) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę,
- 3) nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 4) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁸,
- 5) nieruchomości położonej na obszarze portów i przystani morskich.

W tym ostatnim wypadku nastąpił zbieg praw pierwokupu, jako że przysługuje ono także na zasadzie art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich podmiotowi zarządzającemu portem w razie sprzedaży lub przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, znajdujących się w granicach portów lub przystani morskich. Różnica polega na tym, że gminie przysługuje prawo pierwokupu tylko do nieruchomości, zaś podmiotowi zarządzającemu portem do nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Ponadto w przypadku niewykonania prawa pierwokupu przy „sprzedaży nieruchomości gruntowych” przez podmiot zarządzający portem, prawo to przysługuje Skarbowi Państwa. Stwarza to dodatkowe utrudnienie przy wykonywaniu prawa pierwokupu przez wymienione podmioty. W umowie sprzedaży muszą być zachowane warunki umożliwiające wykonanie tego prawa na równych zasadach zarówno przez gminę, jak również przez podmiot zarządzający portem. Różne terminy wykonania prawa pierwokupu przez te podmioty powodują dalsze utrudnienie przy jego realizacji. Podmiot zarządzający portem oraz Skarb Państwa wykonują prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o zamiarze sprzedaży lub przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych. Skutki prawne tych czynno-

⁸ Dz.U. Nr 162, poz. 1168. W myśl powołanego przepisu, wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku.

ści następują z dniem złożenia zawiadamiającemu oświadczenia. W pozostałych sprawach do tych czynności prawnych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Przepisów dotyczących niezabudowanych nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego (ust. 1 pkt 1 i 2) nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 92 ust. 2).

Prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli:

1) sprzedaż nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy, w nowym brzmieniu art. 4 pkt 13,

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

3) prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności, w tym na podstawie art. 2 ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego⁹,

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

5) w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 3 i 4 prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Prawo pierwokupu wykonuje jak dotychczas wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Zmodyfikowano jedynie sposób jego wykonania, postanawiając, że prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta

⁹ Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 39.

zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Zawiadomienie jest sporządzane na zasadzie art. 111 § 1 pr. o not. Powinno ograniczać się do podstawowych danych niezbędnych do złożenia skutecznego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Zaliczyć do nich należy informację o danych osobowych stron i adresach ich zamieszkania, o przedmiocie umowy i cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

Reasumując, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu może być złożone w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Termin ten został ujednoczony z obowiązującym w art. 598 § 2 k.c. Do przysyłania zawiadomienia obowiązany jest notariusz, który sporządził umowę, i przed nim wymienione podmioty składają oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu tego prawa. Gdy złożenie oświadczenia u tego notariusza byłoby niemożliwe lub napotkało poważne trudności, wówczas może być złożone u innego. Oświadczenie to notariusz doręcza sprzedawcy. Przedstawiony tryb wykonania prawa pierwokupu jest przejrzysty, logiczny i uzasadniony. Ustalona właściwość miejscowa ze względów porządkowych i judykacyjnych jest prawidłowa i pozwala na sprawne załatwienie czynności. Jest to klasyczny sposób realizacji tego prawa. W większości przypadków podmiot uprawniony nie wykonuje tego prawa przejawiając swą wolę przez nieskładanie oświadczenia w ustawowym terminie lub przez przesłanie do notariusza pisma informującego o rezygnacji z wykonania prawa pierwokupu. W takich przypadkach, zgodnie z powszechnie akceptowaną praktyką, notariusz sporządza umowę przeniesienia własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w redakcji uzależnionej od sposobu zachowania się uprawnionego podmiotu.

W pierwszym przypadku, gdy nie złożono w przypisanym terminie oświadczenia o wykonaniu tego prawa i nie przesłano żadnego pisma o tym informującego, notariusz przy sporządzaniu umowy przenoszącej prawa własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego sprawdza, czy zawiadomienie o sporządzeniu warunkowej umowy sprzedaży zostało prawidłowo doręczone, w określonym terminie, w dzienniku przesłanych dokumentów. Sprawdza także, czy został zachowany ustawowy termin umożliwiający wykonanie prawa pierwokupu. Spełnia zatem wszystkie niezbędne, zgodne z przepisami czynności, które w pełni gwarantują za-

bezpieczenie praw podmiotowych stron. Z niewiadomych powodów sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym weryfikuje negatywnie umowę w ten sposób sporządzoną i żąda dodatkowo przedłożenia pisemnej rezygnacji przez uprawniony podmiot z wykonania prawa pierwokupu, pomimo prawidłowego udokumentowania i szczegółowego opisanie w akcie notarialnym tej okoliczności. W ten sposób wyrażona kognicja sądu jest sprzeczna z regułami postępowania przy rozpoznawaniu wniosku o wpis prawa własności do księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

W drugim przypadku notariusz sporządza umowę przenoszącą własność nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, gdy uprawniony podmiot złożył na piśmie rezygnację z przysługującego mu prawa pierwokupu w ustawowym terminie i ten fakt odpowiednio dokumentuje w sporządzonym akcie notarialnym¹⁰. Przesłanie pisemnej informacji o rezygnacji z tego prawa po upływie ustawowego terminu nie wywołuje żadnych skutków prawnych, jako że są one traktowane jako terminy zawite, w przeciwieństwie do samego prawa pierwokupu, które jest prawem bezterminowym i nie ulega przedawnieniu. Z pismami tej treści ze strony jednostek samorządu terytorialnego spotykamy się sporadycznie. Występują one jednak nagminnie ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych, w których informuje się o rezygnacji z wykonania prawa pierwokupu po znacznym upływie terminu ustawowego do złożenia oświadczenia o jego wykonaniu¹¹.

Do chwili złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu strony mogą rozwiązać warunkową umowę sprzedaży, zawiadamiając o tym uprawniony podmiot. Prawo to mieści się w zasadzie swobody umów i znalazło aprobatę w doktrynie (art. 353¹ k.c.)¹². Strony mogą również dokonać zmiany treści warunkowej umowy sprzedaży przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. W takiej sytuacji notariusz

¹⁰ Bliżej G. Bieniek i in., *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga trzecia, *Zobowiązania*, t. II, Warszawa 1999, s. 100; także J. Górecki, *Prawo pierwokupu*, Kraków 2002, s. 77.

¹¹ Np. pismo Agencji Nieruchomości Rolnych w O. z dnia 27 listopada 2003 r., nr SG 2-602-3090/2/6773/03/GW oraz z dnia 20 listopada 2003 r., nr SG2-602-2976/2/650/103/GW.

¹² Tak R. Szytk, *Prawo pierwokupu w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 1997, nr 12, s. 50-80; inaczej A. Kosińska, *Zakres prawa pierwokupu w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, Rejent 2002, nr 7, s. 69-86.

musi zawiadomić uprawnione podmioty i dokonać czynności na opisanych zasadach. Termin do wykonania prawa pierwokupu biegnie jednak od nowa i może być ono wykonane na podstawie warunków ustalonych w zmienionej umowie sprzedaży¹³. Należy przypomnieć, że prawo pierwokupu jest niezbywalne i niepodzielne. Nie jest więc dopuszczalne wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu¹⁴.

4. Termin użytkowania wieczystego

Oddanie gruntu Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i ich związków w użytkowanie wieczyste następuje na okres 99 lat i termin ten powinien być określony w umowie (art. 236 § 1 k.c.). Tylko w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych celem gospodarczym tego prawa, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat 40. Na wniosek użytkownika wieczystego, złożony w ciągu ostatnich 5 lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu, termin ten może być przedłużony na dalszy okres – od 40 do 99 lat (art. 236 § 2 k.c.). Odmowa przedłużenia tego prawa jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny. Przedłużenie jego następuje w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego.

W myśl art. 29 ust. 1 omawianej ustawy, w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostanie oddana, oraz określa sposób korzystania z niej, stosując odpowiednio art. 236 i 239 k.c. Prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane jako prawo terminowe, jednakże okres jego trwania mogą strony określić dowolnie w umowie, w ramach ustawowych uprawnień. W świetle powyższych ustaleń, nie ma żadnych przeszkód prawnych do realizacji postanowienia dodanego w art. 3a w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w zakresie ujednoczenia terminu użytkowania wieczystego udziałów właścicieli lokali we współużytkowaniu wieczystym działki. Okres użytkowania wieczystego ustala się do najdłuższego terminu dla

¹³ Wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2003 r. V CK 177/02; także I. Lewandowska, *Gmina ma czas do namysłu*, Rzeczpospolita z dnia 14-15 sierpnia 2003 r., nr 189.

¹⁴ Wyrok SN z dnia 19 września 2002 r. II CKN 329/01.

pozostałych udziałów. Termin ten może przekroczyć pierwotnie ustalony na 99 lat.

Również przekroczenie tego terminu w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej może nastąpić przy ustalaniu terminu uśrednionego dla spółdzielni mieszkaniowej na zasadzie art. 35 ust. 1 pkt 1³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wedle tego przepisu, jeżeli budynki stanowiące własność spółdzielni są położone na kilku działkach gruntu, będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, na których ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać od właściciela gruntu zmiany umowy w celu ujednoczenia terminów poprzez przyjęcie terminu uśrednionego. Termin ten w niektórych sytuacjach może przekroczyć 99 lat dla określonej działki, jako że uwzględnia się okres trwania tego prawa na wszystkich działkach¹⁵.

5. Darowizna

W świetle obowiązujących zasad nieruchomości może być przedmiotem darowizny na cele publiczne oraz między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego i między tymi jednostkami. Nowelizacja ustawy wprowadza istotne zmiany w tym przedmiocie. Darowizny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa dokonuje starosta w ramach zadań z zakresu administracji rządowej, za zgodą wojewody, wyrażoną w decyzji. Nieruchomości będące własnością jednostek samorządu terytorialnego daruje jej organ wykonawczy za zgodą rady albo sejmiku. Nadto nieruchomości stanowiące odpowiednio zasób nieruchomości Skarbu Państwa, województwa lub powiatu, przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz na realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, przekazuje się gminie na jej wniosek jako darowiznę, jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy, a cele te nie mogą być realizowane przez darczyńców.

W umowach darowizny należy określić cel, na który nieruchomość jest darowana. W razie niewykorzystania jej na ten cel, darowizna podlega odwołaniu. Odstąpienie od odwołania darowizny następuje w pierwszym przypadku za zgodą organu, który wyraził zgodę na jej dokonanie, zaś

¹⁵ Bliżej E. G n i e w e k, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Komentarz, Kraków 2001, s. 608.

w drugim – odpowiednio wojewody, sejmiku województwa lub rady powiatu.

Nie można jednak podarować nieruchomości innym podmiotom, poza wymienionymi w ustawie ani osobom fizycznym¹⁶.

6. Sprzedaż nieruchomości gruntowej użytkownikowi wieczystemu

Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu (art. 32 ust. 1). Z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości wygasa z mocy prawa użytkowanie wieczyste, a użytkownik wieczysty staje się właścicielem nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. Ustawodawca wprowadził zastrzeżenie, że nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody. Zgoda ta powinna być wyrażona w decyzji, powołanej w akcie notarialnym. Przeniesienie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w drodze umowy między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego może nastąpić za powiadomieniem użytkownika wieczystego. Obowiązek powiadomienia użytkownika wieczystego ciąży na stronach czynności cywilnoprawnej. Ustawa nie określa terminu, w którym należy go powiadomić. Przyjąć trzeba, że powiadomienie powinno być dokonane przed zawarciem umowy, mimo że nie jest wymagana jego zgoda.

7. Zakaz zbycia budynku z lokatorami

Wprowadzono zasadę, że zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem przysługującego najemcom lokali mieszkalnych, położonych w tym budynku, pierwszeństwa w ich nabyciu (ust. 7). Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego albo między

¹⁶ Uchwała SN z dnia 17 lipca 2002 r. III CZP 46/03, a także I. L e w a n d o w s k a, *Gmina nie może podarować działki budowlanej*, Rzeczpospolita z dnia 8 lipca 2003 r., nr 166. Powyższe zagadnienie zostało zilustrowane przykładem dotyczącym podarowania działki przez gminę repatriantowi. Sąd Najwyższy podzielił pogląd notariusza o odmowie dokonania tej czynności notarialnej jako sprzecznej z ustawą.

jednostkami samorządu terytorialnego dla realizacji celów publicznych. Pozostałe warunki zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym, określone w art. 34, zachowały swą moc. W przypadku zaś naruszenia przez właściwy organ tych przepisów, Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych (art. 36).

Wprowadzenie pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego przez najemców należy pod każdym względem ocenić pozytywnie. Opieszałość prawodawcy w znowelizowaniu ustawy w tej części nie znajduje żadnego rozsądnego usprawiedliwienia¹⁷.

8. Współwłasność

Ustawodawca wprowadził również zmiany w instytucji współwłasności nieruchomości. Wynika z nich, że jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i osób trzecich, przepisy gospodarowania nieruchomościami, przewidziane w ustawie, stosuje się wyłącznie do gospodarowania udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w tej nieruchomości. Poza tym zastrzeżeniem, w stosunkach z innymi podmiotami stosuje się ogólne przepisy o współwłasności, przewidziane w kodeksie cywilnym. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 października 2002 r. III CZP 47/02, dopuszczając zniesienie współwłasności na mocy orzeczenia sądowego przez ustanowienie odrębnych własności lokali w budynku mieszkalnym, położonym na gruncie gminy, stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego tej gminy oraz innych osób, które udziały we współużytkowaniu nabyły wraz z udziałami we współwłasności budynku. Nie ma żadnych racjonalnych przeszkód prawnych, by zniesienie współwłasności nieruchomości w opisanych sytuacjach, przez ustanowienie odrębnej własności lokali, zostało sporządzone za zgodą stron w formie aktu notarialnego.

¹⁷ Sprawa ta spotkała się z powszechnym i uzasadnionym zainteresowaniem ze strony najemców, którym uniemożliwiono nabycie zajmowanego lokalu mieszkalnego. Na nieprawidłowości z tym związane zwrócono uwagę na łamach prasy. *Vide* I. L e w a n d o w s k a, *Nie sprzedawać domu z lokatorami*, Rzeczpospolita z dnia 17 listopada 2003 r., nr 267; R. K r u p a - D ą b r o w s k a, *Rząd zamierza ukrócić sprzedaż całych budynków z lokatorami*, Rzeczpospolita z dnia 23 sierpnia 2002 r., nr 196.