



Opinia do ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw

Uchwalona przez Sejm w dniu 13 lipca 2006 r. ustawa o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw jest wywołana orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. (sygnatura K 9/04), w którym to Trybunał uznał art. 179 Kodeksu cywilnego za niezgodny z art. 2 i 165 Konstytucji. Jednocześnie Trybunał odroczył utratę mocy tego przepisu do dnia 15 lipca 2006 r.

Zakwestionowaną przez Trybunał treść, art. 179 uzyskał w wyniku nowelizacji Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 14 lutego 2003 r., która weszła w życie dnia 25 września 2003 r. Zgodnie z tą nowelizacją właściciel mógł wyzbyć się własności nieruchomości przez zrzeczenie się jej. Zrzeczenie to wymagało formy aktu notarialnego. Nieruchomość stawała się własnością gminy, na obszarze której nieruchomość była położona. Jeżeli nieruchomość była położona na obszarze kilku gmin, nieruchomość stawała się własnością gminy, na obszarze której znajdowała się jej większa część. Gmina ponosiła odpowiedzialność z nieruchomości za jej obciążenia, ograniczoną do wartości nabytej nieruchomości według stanu w chwili nabycia, a według cen rynkowych w chwili zaspokojenia wierzyciela.

Trybunał wykazał, że na podstawie tego brzmienia art. 179 k.c. dowolny podmiot, dokonując w pełni swobodnej, jednostronnej czynności prawnej, całkowicie oderwanej od przyczyn gospodarczych, doprowadza do nabycia przez gminę, nawet wbrew jej woli, własności nieruchomości. Zdaniem Trybunału takie ukształtowanie czynności prawnej zrzeczenia się własności nieruchomości stanowi naruszenie równorzędności podmiotów, podstawowej zasady prawa cywilnego.

Trybunał stwierdził, że kwestionowane rozwiązanie prawne, lekceważy podmiotowość prawną gmin, określoną w art. 165 Konstytucji. Ustawodawca zignorował byt gmin jako podmiotów prawa prywatnego, uczestniczących w obrocie cywilnoprawnym. Ustawodawca dążył do maksymalnego uszanowania woli właścicieli nieruchomości, przez przyznanie im niczym nieograniczonej i niekontrolowanej możliwości wyzbycia się własności nieruchomości. Realizacja zamiaru ustawodawcy dokonała się kosztem pominięcia prywatnoprawnej podmiotowości gminy otrzymującej nieruchomość i jej samodzielności. Ponadto Trybunał stwierdził, iż doszło do naruszeniu zasad sprawiedliwości społecznej: na

skutek zrzeczenia się niechcianej nieruchomości na gminę – wraz z prawem własności – zostają przerzucone zobowiązania indywidualnego podmiotu. Konieczność ponoszenia nieprzewidzianych i niedających się zaplanować nakładów na zabezpieczenie nieruchomości nie pozostaje bez wpływu na zdolność gminy do realizacji jej zadań w stosunku do ogółu mieszkańców. W konsekwencji cała wspólnota zostaje obciążona kosztami, które powinien ponieść jeden podmiot – dotychczasowy właściciel nieruchomości.

Przedtem (czyli przed nowelizacją z dnia 25 września 2003 r.) zrzeczenie się własności nieruchomości wymagało uzyskania zgody starosty a nieruchomość stawała się własnością Skarbu Państwa. Odpowiedzialność Skarbu Państwa ograniczała się do wysokości wartości nieruchomości a jeżeli w chwili zrzeczenia się własności nieruchomości przysługiwało Skarbowi Państwa w stosunku do niej ustawowe prawo pierwokupu, odpowiedzialność ta ograniczała się do sumy, która należałaby się zrzekającemu w razie wykonania prawa pierwokupu. Zdaniem autorów uzasadnienia do zmiany tego przepisu, wymóg uzyskania zgody organu władzy publicznej narusza istotę prawa własności, bowiem trudno zaakceptować, aby ktoś był zmuszony do bycia właścicielem.

Trybunał postanowił odsunąć w czasie utratę mocy obowiązującej art. 179 do 15 lipca 2006 r. "ze względu na wagę regulacji dla kształtu prawa własności w systemie prawa polskiego i konieczność dokonania wyboru konstrukcji teoretycznoprawnej, która ma być podstawą zrzeczenia się".

Omawiana ustawa wprowadza zupełnie nowy tryb postępowania w celu wyzbycia się własności nieruchomości. Właściciel nieruchomości, który zamierza zrzec się jej własności, składa zaproszenie do zawarcia umowy przekazania własności nieruchomości gminie właściwej ze względu na położenie nieruchomości na jej obszarze. Odpis tego zaproszenia doręcza, do wiadomości, właściwemu staroście. Zgodnie z dodawanym tytułem Tytuł XXXIII¹ umowa przekazania własności nieruchomości gminie polega na zobowiązaniu się właściciela do nieodpłatnego przeniesienia na gminę własności nieruchomości. Jeżeli umowa przekazania własności nie zostanie zawarta w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zaproszenia albo gdy gmina oświadczy na piśmie, że takiej umowy nie zawrze, właściciel nieruchomości może się jej zrzec, składając oświadczenie woli w formie aktu notarialnego. W takim wypadku nieruchomość staje się własnością Skarbu Państwa. Zarówno w przypadku nabycia nieruchomości przez gminę, w wyniku umowy przekazania, jak i przez Skarb Państwa, odpowiedzialność np. za długi dotychczasowego właściciela obciążające nieruchomość, jest ograniczona do wartości nieruchomości.

Ustawa reguluje także zagadnienie zrzeczenia się użytkowania wieczystego, do którego dotychczas stosowano w zależności od zrekającego się podmiotu, odpowiednio art. 179 Kc, lub przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami ("Państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego") lub ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi ("Użytkownik wieczysty nieruchomości może zrzec się swego prawa przez złożenie Agencji oświadczenia w formie aktu notarialnego."). Zaproponowane przepisy art. 233¹ będą odnosiły się do wszystkich podmiotów. Użytkowanie wieczyste wygaśnie z chwilą wykreślenia z księgi wieczystej a jeżeli jest obciążone hipoteką, jego zrzeczenie się będzie wymagało zgody wierzyciela, którego wierzytelność zabezpiecza hipoteka.

Z nowelizowanymi przepisami związana jest zmiana zawarta w art. 1 pkt 4 - dodająca do Kodeksu cywilnego tytuł - Przekazanie własności nieruchomości gminie - , zmiana w art. 2 dotycząca postępowania wieczystoksięgowego - umożliwiająca złożenie wniosku o wpis zrekającemu się własności nieruchomości, w art. 3 - dotyczący obowiązków notariusza sporządzającego akt zrzeczenia się nieruchomości do przesłania wypisu z tego aktu właściwemu staroście, art. 4 i 5 uchylające odpowiednie przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te mają wejść w życie z dniem ogłoszenia, co jest uzasadnione maksymalnym skróceniem okresu, w którym w polskim systemie prawnym zabraknie regulacji zrzeczenia się nieruchomości (czyli okresu od dnia uchylecia art. 179 -15 lipca - do dnia podpisania ustawy i ogłoszenia jej w Dzienniku Ustaw).

Oprócz realizacji orzeczenia Trybunału ustawa nowelizuje także art. 442 Kodeksu cywilnego. Nowelizacja ma na celu zapewnienie ochrony interesów osób poszkodowanych w sytuacjach, gdy szkoda ujawnia się po długich okresach od wywołującego ją zdarzenia. W szczególności dotyczy to sytuacji, gdy osoba uzyskująca pełną zdolność do czynności prawnych nie ma szans na dochodzenie roszczeń od sprawcy szkody, jeżeli od zdarzenia wyrządzającego szkodę upłynęło 10 lat a małoletni osiągający pełnoletność nie może powoływać się na okoliczność, że przedstawiciel ustawowy nie spełniał należycie obowiązków reprezentacji dziecka. Obowiązująca treść art. 442 była przedmiotem m.in. uchwały Sądu Najwyższego (z dnia 17 lutego br.) , który potwierdził gramatyczną wykładnię tego przepisu, odrzucając koncepcję, według której przepis ten dotknięty jest wadą, ponieważ dopuszcza do sytuacji, w której poszkodowany jest pozbawiony ochrony swych praw ze względu na przedawnienie się roszczeń, które jeszcze nie powstały. Instytucja przedawnienia

roszczeń majątkowych służy stabilności i pewności stosunków społecznych. Jednak, już w uzasadnieniu do swojej uchwały, Sad Najwyższy zastanawiał się czy 10 - letni okres przedawnienia nie jest zbyt krótki, co może powodować wyłączenie możliwości zaspokojenia roszczenia z naruszeniem usprawiedliwionego interesu poszkodowanego.

Znowelizowany art. 422 podtrzymuje 10 - letni okres przedawnienia bez względu na to czy poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie uprawnionej do jej naprawienia, jednakże gdy szkoda wynikła z uszkodzenia ciała lub wywołania rozstroju zdrowia roszczenie przedawnia się z upływem lat dwudziestu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Także z upływem 20 lat ulega przedawnieniu roszczenie o naprawienie szkody, która wynikła ze zbrodni lub występku. Ponadto, obok wydłużenia okresu przedawnienia postanowiono, iż przedawnienie roszczeń osoby małoletniej o naprawienie szkody poniesionej wskutek uszkodzenia ciała lub wywołania rozstroju zdrowia nie może skończyć się wcześniej niż z upływem lat dwóch od uzyskania przez nią pełnoletności.

Nowe, korzystniejsze dla poszkodowanych przepisy, będą miały zastosowanie także do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie tego przepisu, a według przepisów dotychczasowych w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych. W tym zakresie ustawa wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Ustawa nie wzbudza zastrzeżeń o charakterze legislacyjnym.

Opr.: A. Niemczewski