

Zasady dotyczące przenoszenia własności nieruchomości. Zagadnienia kolizyjnoprawne.

dr Katarzyna Anna Dadańska
Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytet Szczeciński

- 1. Sposoby nabycia własności nieruchomości
- 2. Konstrukcja umowy o przeniesienie własności nieruchomości
 - 1) Uwagi wprowadzające
 - 2) Zasada konsensualności
 - 3) Zasada podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości
 - 4) Zasada kauzalności
 - 5) Umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości zawierane pod warunkiem i z zastrzeżeniem terminu
 - 6) Forma czynności prawnej przenoszącej własność nieruchomości - akt notarialny i jego rola w obrocie nieruchomościami
 - 7) Skutek wpisu do KW
- 3. Odstąpienie i rozwiązanie umowy przenoszącej własność
- 4. Zagadnienia kolizyjnoprawne (powtórzenie)

Zagadnienia

- Mogą mieć charakter cywilnoprawny, ale także administracyjny (wywłaszczenie, nacjonalizacja).
- Cywilnoprawne sposoby nabycia własności nieruchomości nie mają jednolitego charakteru, gdyż oprócz prawa rzeczowego (art. 155-194 KC), nabycie własności nieruchomości normują także inne działy KC jak: prawo spadkowe (nabycie w drodze dziedziczenia art. 922 § 1 i art. 925 KC), czy prawo rodzinne (nabycie na podstawie majątkowej umowy małżeńskiej).
- Cywilnoprawnym sposobem nabycia własności nieruchomości jest nabycie własności nieruchomości w toku egzekucji sądowej oraz z mocy konstytutywnego orzeczenia sądowego.

Sposoby nabycia własności nieruchomości

- W księdze drugiej Kodeksu cywilnego uregulowano problematykę przeniesienia własności nieruchomości na podstawie umowy (art. 155-159, 166), zasiedzenie nieruchomości (art. 172-173, 175, 176), oraz zagadnienie tzw. akcesji czyli połączenia nieruchomości z ruchomością (art. 191, 195).
- Poszczególne typy umów nazwanych regulują przepisy księgi trzeciej KC.
- W UGN uregulowano zrzeczenie się własności nieruchomości.

Unormowania KC

Rodzaje nabycia

- Nabycie własności nieruchomości może mieć charakter **pochodny lub pierwotny**.
- **Nabycie pochodne** polega na tym, że nabywca prawa własności uzyskuje to prawo od innej osoby drogą przeniesienia tego prawa. Podstawą przeniesienia może być czynność prawna (umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, dziedziczenie).
- Przy **nabyciu pierwotnym** brak jest więzi pomiędzy dotychczasowym a aktualnym właścicielem; nabywca uzyskuje prawo, które nie istniało wcześniej, albo które istniało wcześniej, ale uzyskuje to prawo niezależnie od woli poprzednika.
- Przy nabyciu pierwotnym nabywca uzyskuje prawo własności z zasady **wolne od dotychczasowych obciążeń**.

Nabycie pochodne

- Charakteryzuje się stosunkiem **następstwa prawnego** pomiędzy dotychczasowym i nowym właścicielem, tzw. sukcesja.
- Wyróżnia się **sukcesję syngularną i uniwersalną**.
- Przy sukcesji syngularnej przedmiotem nabycia jest określone prawo własności, w przypadku sukcesji uniwersalnej, nabywca wchodzi w ogół praw i obowiązków zbywcy, na mocy jednej czynności prawnej (np. dziedzicznie całego majątku po osobie zmarłej, nabycie przedsiębiorstwa, połączenie lub podział osoby prawnej).
- W wypadku **nabycia pochodnego** nabywca uzyskuje prawo własności w takich samych granicach, w jakich przysługiwało ono poprzednikowi.

- Przykładem pierwotnego nabycia własności nieruchomości jest zasiedzenie, zrzeczenie się własności nieruchomości, nacjonalizacja, wywłaszczenie, przemilczenie.

Nabycie pierwotne

- Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta położona jest na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo dla nieruchomości, wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Wywłaszczenie

- Nieruchomości jest zawsze rzeczą oznaczoną co do tożsamości. Ma ściśle oznaczona powierzchnię, położona jest w konkretnym miejscu, ma wyznaczone granice i z reguły jest opisana w konkretnej księdze wieczystej.

**Konstrukcja umowy o
przeniesienie własności
nieruchomości- teza wyjściowa**

- Szczególne reguły zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami w zakresie zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego i ich związków.
- W myśl art. 13 u.g.n. nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Przeniesienie własności

- oznacza w terminologii prawa cywilnego **przejście własności na podstawie umowy**.
- Osobę przenoszącą własność nazywa się zbywcą a osobę, która w wyniku takiej umowy nabywa prawo własności nazywa się nabywcą. Osoby te zawierają umowę (przez złożenie zgodnych oświadczeń woli) przeniesienia własności, np. umowę sprzedaży, zamiany, darowizny.

- Do podstawowych zasad dotyczących przeniesienia własności nieruchomości zalicza się:
- zasadę konsensualności,
- zasadę podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności,
- zasadę przyczynowości,
- zakaz przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub zastrzeżeniem terminu
- Zasady dot. formy czynności prawnej przenoszącej własności nieruchomości.

Zasady dotyczące przeniesienia własności nieruchomości

Zasada konsensualności

- Art. 155 § 1 KC wyraża zasadę konsensualnego przeniesienia własności, albowiem **przejście własności na nabywcę następuje wskutek samej umowy** (*solo consensu*), niepotrzebne są do tego, co do zasady, inne czynności, np. wydanie rzeczy czy wpis do księgi wieczystej.
- Konsensualny charakter ma umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonych co do tożsamości, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo gdy strony inaczej postanowiły.

- Zasada konsensualności oznacza, że **własność nieruchomości przenoszona jest na nabywcę w drodze zawarcia samej umowy.**
- Wyjątkowo obowiązek wpisu do księgi wieczystej może wynikać z przepisów szczególnych.
- Na przykład wpis do księgi wieczystej jest konieczną przesłanką przy ustanowieniu i przeniesieniu na nabywcę (po raz pierwszy) odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy o wł.lok.).

Skutek zasady konsensualności

Zasada podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności.

- Regułę tę zawiera art. 155 § 1 KC.
- Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności jest jednocześnie umową zobowiązująco-rozporządzającą. Regulacja polskiego KC odpowiada wzorcom francuskim
- Od zasady podwójnego skutku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności mogą być przewidziane wyjątki: mianowicie jeżeli **przepis szczególny tak stanowi albo gdy strony tak postanowiły**, do przeniesienia własności potrzebne będą dwie umowy: zobowiązująca i rozporządzająca.

Zasada podwójnego skutku

- Zawarcie umowy zobowiązującej, np. sprzedaży nieruchomości, może ale wcale nie musi przenosić jej własności. Możliwa jest sytuacja, w której nieruchomość została aktem notarialnym sprzedana, ale sprzedający nadal pozostaje jej właścicielem.
- W takim wypadku przeniesienie własności dokonywane jest odrębnym aktem notarialnym, podpisywanym w terminie późniejszym i obejmującym samo przeniesienie własności.

Rozdzielenie skutku obligacyjnego i rzeczowego

- Przepisami szczególnymi narzucającymi konieczność zawarcia najpierw umowy zobowiązującej, a potem zawarcia odrębnej umowy przenoszącej własności nieruchomości, są przepisy regulujące pierwokup ustawowy.
- Przyznają one niektórym podmiotom (Agencji Nieruchomości Rolnych, gminom) ustawowe prawa pierwokupu nieruchomości.

Rozdzielenie skutku

Nieruchomości podlegającej pierwokupowi ustawowemu nie można sprzedać, z jednoczesnym przeniesieniem własności, lecz należy:

- - zawrzeć umowę sprzedaży z wyłączeniem przeniesienia własności,
- - wysłać wypis aktu notarialnego tej umowy sprzedaży uprawnionemu podmiotowi z zapytaniem, czy nie skorzysta z przysługującym mu prawa pierwokupu,
- - po uzyskaniu odpowiedzi informującej, że podmiot nie skorzysta z prawa pierwokupu, lub po upływie ustawowego jednomiesięcznego terminu na jej udzielenie (art. 598 k.c.), zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości na kupującego.

Ustawowe prawo pierwokupu

- W praktyce notarialnej umowa sprzedaży nieruchomości podlegającej pierwokupowi ustawowemu określana bywa mianem warunkowej umowy sprzedaży. Określenie to akcentuje, że umowa ta nie przenosi własności nieruchomości, że do przeniesienia własności nieruchomości dojdzie dopiero w przyszłości, na mocy odrębnej umowy przenoszącej własność, zawartej po ziszczeniu się owego warunku.

Warunkowa umowa sprzedaży

- Innym przykładem rozdzielenia skutku obligacyjnego i rzeczowego jest zakup nieruchomości przez cudzoziemca.
- Według przepisów ustawy z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie przez cudzoziemca nieruchomości położonej w Polsce, wymaga, z pewnymi wyjątkami, zezwolenia ministra właściwego ds. wewnętrznych.
- Nie ma natomiast przeszkód, do zawarcia z cudzoziemcem nieposiadającym zezwolenia, umowy sprzedaży nieruchomości z wyłączeniem skutku rzeczowego, a następnie- już po uzyskaniu zezwolenia - umowy przenoszącej własność.

Nabycie własności nieruchomości przez cudzoziemca

- Rozdzielenie skutku obligacyjnego i rzeczowego może być istotne z punktu widzenia późniejszej modyfikacji umowy o skutku rzeczowym. Mianowicie, czy będzie ono dopuszczalne, w tym sensie, że dojdzie do modyfikacji poprzedzającej ją umowy zobowiązującej. W orz. z 14.4. 1971 r. (III CRN 57/71, NP. 1973 , nr 4, s. 586) SN opowiedział się negatywnie za taką modyfikacją. Orzeczenie to spotkało się z krytyką.
- Zmiany, które nie zrywają z przyczyną przysporzenia należałoby uznać za dopuszczalne, natomiast zrywające z causa, należy potraktować jako nową umowę (o podwójnym skutku).

Dopuszczalność modyfikacji

- Umowa przenosząca własność nieruchomości jest umową przyczynową – kauzalną.
- Tym samym ważność umowy przeniesienia własności zależy od określonej przyczyny (causy) przysporzenia.
- Zasadę przyczynowości w ujęciu **materialnym** formułuje art. 156 KC, który przewiduje, że **jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania.**

Zasada przyczynowości

- Przyczyna prawna przysporzenia (causa obligendi vel acquirendi) musi istnieć zawsze, ale obowiązek wyraźnego wymienienia jej w umowie dotyczy tylko umowy przenoszącej własność nieruchomości, zawartej w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności (art. 158 zd. 2 k.c.).
- Jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości okazałaby się nieważna, to przejście własności na nabywcę, jako dokonane bez ważnej podstawy prawnej będzie nieważne, nawet gdyby nabywca został wpisany do księgi wieczystej (tak Sn z wyroku z 10.4.2000 r. , V CKN 168/00, Lex Polonica nr 388048).

Zasada kauzalności

Zasada przyczynowości w ujęciu formalnym

- Art. 158 KC - zasada ta odnosi się tylko do nieruchomości.
- Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; **zobowiązanie to (czyli przyczyna prawna przysporzenia) powinno być w akcie wymienione.**

Forma umowy

- zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości jak i umowa przenosząca własność nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy (art. 73 § 2 KC).
- Za równorzędną do formy notarialnej uważa się tzw. **formę sądową**, obejmującą orzeczenie sądowe i ugode zawartą przed sądem, w tym sądem polubownym. Ugoda taka przenosi własność na nabywcę.

- Z art. 157 KC wynika, **że własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.**
- Zakaz umów warunkowych dotyczy warunku w rozumieniu art. 89 k.c., a więc zdarzenia przyszłego i niepewnego, a nie warunków prawnych, które stanowią niezależną od woli stron przesłankę czynności prawnej, której powstanie jest niezbędne do nastąpienia skutku prawnego tej czynności – przejścia własności

Zakaz przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu

- Przykładem warunku prawnego jest niezależne od stron uzyskanie przez cudzoziemca zezwolenie na nabycie nieruchomości położonej w Polsce.
- Przykładem zakazanego warunku w art. 157 k.c., może być uzależnienie przeniesienia własności nieruchomości od ukończenia w terminie studiów prawniczych przez X.

Warunek

- W orzeczeniu z dnia 29 maja 2000 r. (III CKN 246/00, OSNC 2000, Nr 11, poz. 213) SN stwierdził, że „umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty kredytu, w której kredytodawca zobowiązał się do przeniesienia z powrotem na kredytobiorcę własności tej nieruchomości niezwłocznie po spłacie kredytu, nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem (art. 157 § 1 KC)”.

Z orzecznictwa

- Nie ma natomiast przeszkód do zawarcia od warunkiem albo z zastrzeżeniem terminu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości.
- Jeżeli miało to miejsce, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron (umowa rozporządzająca) obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 KC).

**Dopuszczalność warunku/terminu
w umowie zobowiązującej**

- Umowa taka, w przypadku wyłączenia rozporządzenia, w ogóle nie przenosi własności nieruchomości, a jedynie zobowiązuje zbywcę do jej późniejszego, bezwarunkowego i niezwłocznego przeniesienia na nabywcę. W przypadku ziszczenia się warunku (nadejścia terminu) zastrzeżonego w umowie zobowiązującej, druga umowa nie może już zawierać żadnych warunków i terminów. Na mocy tej drugiej umowy własność nieruchomości zostaje przeniesiona bezwarunkowo i niezwłocznie.

Warunek w umowie obligacyjnej

- Dodatkowe porozumienie przenoszące własność nieruchomości (art. 157 § 2 k.c.) jest z reguły bardzo lakoniczne, najczęściej ogranicza się do stwierdzenia w umowie, że **zbywca przenosi na nabywcę własność nieruchomości, na co nabywca wyraża zgodę.**

**Bezwarunkowa zgoda na
niezwłoczne przejście własności**

- Roszczenie o wyrażenie zgody na przeniesienie własności w wykonaniu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, realizowane na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., jest roszczeniem majątkowym i jako takie ulega 10-letniemu przedawnieniu.
- Odmienny pogląd zaprezentował SN w uchwale z 15.6.1978 r. (III CZP 34/78, OSPiKA 1980, nr 2, poz. 25), wskazując, że roszczenie o wyrażenie zgody na przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości nie ulega przedawnieniu.

**Forma czynności prawnej
przenoszącej własność
nieruchomości - akt notarialny
i jego rola w obrocie
nieruchomościami**

- Art. 158 KC przewiduje, że zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości jak i umowa przenosząca własność nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
- Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy (art. 73 § 2 KC).

Wymóg formy aktu notarialnego

- Reguła ta dotyczy też zawarcia umowy spółki cywilnej przez osobę będącą właścicielem nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta ma być przedmiotem współwłasności łącznej wspólników.
- Chociaż więc sama umowa spółki cywilnej wymaga formy pisemnej (ad probationem), to wniesienie nieruchomości do spółki cywilnej wymaga formy aktu notarialnego.
- To samo dotyczy sytuacji, gdy nowy wspólnik przystępuje do s.c., w której wspólnikom przysługuje współwłasność łączna nieruchomości (uchw. SN z 9.2.2007 r., III CZP 164/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 51).

Spółka cywilna

- Natomiast spółka jawna powstała z przekształcenia spółki cywilnej na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. nabywa wszystkie prawa i obowiązki stanowiące majątek wspólny wspólników ex lege na podstawie art. 26 § 5 k.s.h. (zob. orz. SN z 21.9.2007 r., V CSK 141/07, niepubl.).

Przekształcenie s.c. w sp.j.

**Wymagania aktów notarialnych
określa ustawa z dnia 14.02.1991
r. Prawo o notariacie (tekst jedn.
Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158
ze zm.).**

- Akt notarialny jest dokumentem urzędowym sporządzonym przez notariusza (rejenta), czyli osobę zaufania publicznego.
- Notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa lub taka jest wola stron (art. 91 ustawy pr.not.).

Pojęcie aktu notarialnego

- „Akty notarialne” sporządzone przez notariuszy zagranicznych nie mają przymiotu aktu notarialnego w rozumieniu przepisów prawa polskiego.
- Nie dotyczy to aktów notarialnych sporządzanych za granicą przez **konsulów polskich, na podstawie pisemnych upoważnień wystawianych przez Ministra Spraw Zagranicznych. Mają one moc dokumentów urzędowych na równi z aktami notarialnymi sporządzonymi w Polsce przez notariuszy polskich.**

Zagraniczne „akty notarialne”

- Akt notarialny powinien zawierać:
- 1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony - godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu;
- 2) miejsce sporządzenia aktu;
- 3) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządził zastępca notariusza - nadto imię i nazwisko zastępcy;
- 4) imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu;
- 5) oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty;
- 6) stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisywaniu aktu,
- 7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany;
- 8) podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu;
- 9) podpis notariusza.

- Zgodnie z art. 92 § 4 pr.not., jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

- Osobę, której odmówiono dokonania czynności notarialnej, notariusz powinien pouczyć o prawie i trybie zaskarżenia odmowy, a na jej pisemne żądanie doręczyć w terminie tygodnia uzasadnienie odmowy.
- Na odmowę dokonania czynności notarialnej osoba zainteresowana może wnieść, w terminie tygodnia, zażalenie do sądu okręgowego właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notarialnej

Odmowa sporządzenia aktu przez notariusza

- Notariuszowi nie wolno dokonywać czynności notarialnej, jeżeli poweźmie wątpliwość, czy strona czynności notarialnej ma zdolność do czynności prawnych.

Obowiązek notariusza

- Na oryginałach aktów notarialnych nie stawia się żadnych pieczęci.
- Dokumenty, które notariusz wydaje stronom to **wypisy**.
- Wypis jest dokładnym powtórzeniem oryginału (z pominięciem poprawek i przekreśleń). Na końcu wypisu zaznacza się komu i kiedy został wydany. Notariusz podpisuje wypis i opatruje go pieczęcią. Wypis aktu notarialnego ma moc oryginału.

Wypisy

- Art. 159 KC wyłącza wymóg formy aktu notarialnego w odniesieniu do sytuacji, w których grunty wniesione jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej mają stać się współwłasnością dotychczasowych właścicieli. Możliwość taką może przewidywać statut spółdzielni lub umowa. Zgodnie z art. 141 § 2 PrSpółdz przez wkład gruntowy rozumie się grunty oraz budynki lub ich części i inne urządzenia trwale z gruntem związane, znajdujące się na tych gruntach w chwili ich wniesienia.

Wyjątek

- Za równorzędną do formy notarialnej uważa się tzw. formę sądową, obejmującą orzeczenie sądu zobowiązujące do przeniesienia własności i ugodę zawartą przed sądem, w tym sądem polubownym, obejmującą oświadczenia stron o przeniesieniu własności nieruchomości.

Forma sądowa

- W orzecznictwie SN zaprezentowano pogląd, że „orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego” (tak wyr. SN z 5.9.2002 r., II CKN 1035/00, Lex nr 75263).
- Należy podkreślić, iż w świetle art. 64 KC i art. 1047 k.p.c. orzeczenie sądu zastępuje jedno oświadczenie woli, a nie umowę.

- Przepisy Kodeksu cywilnego nie rozstrzygają wprost, czy dla prawa pierwokupu nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego.
- W wyroku z 19.2.2002 r. (IV CKN 784/00, OSNC 2003, nr 1, poz. 14) SN wskazał, że umowne zastrzeżenie prawa pierwokupu nie wymaga formy notarialnej.

Prawo pierwokupu nieruchomości

- W wyroku z 7.4.1975 r., (II CR 97/75, OSPIKA 1977, nr 4, poz. 76), SN wskazał, iż nie jest wyłączone, aby w umowie sprzedaży, przenoszącej własność nieruchomości, strony - poza oświadczeniami woli o kupnie i sprzedaży - zamieszczały różnego rodzaju postanowienia regulujące np. kwestię płatności ceny i terminy rat oraz zagadnienia dotyczące terminu przekazania poszczególnych części składowych gruntu. W podobnych wypadkach nie można mówić o warunku lub terminie w sensie art. 157 k.c. (OSP 1977/4/76).

- Własność nieruchomości nabytej w drodze czynności prawnej przechodzi na nabywcę już w chwili podpisania aktu notarialnego. Późniejszy wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że nieruchomość można zbyć, nie czekając na uzyskanie wpisu, chociażby tego samego dnia.
- Wyjątkiem jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, gdzie wpis ma charakter konstytutywny, z zastrzeżeniem że konstytutywność wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej ma miejsce przy pierwszym wpisie.

Chwila przejścia własności
Rola wpisu do KW

- Rozwiązanie może nastąpić w formie wskazanej w przepisie szczególnym (np. w art. 900 k.c. dot. odwołania darowizny).
- Jeżeli brak przepisu szczególnego, należy zastosować regułę z art. 77 § 3 k.c., czyli zastosować formę aktu notarialnego.

**Rozwiązanie umowy przeniesienia
własności**

- Skutek takiego rozwiązania pojawia się w sferze obligacyjnej, dla wywołania skutku rzeczowego konieczne jest przeniesienie własności (zob. uchw. SN z 27.4.1994r., III CZP 60/94, Rejent 1994, nr 7-8, s. 147).
- Nie ma przeszkód, aby obie umowy: o rozwiązaniu umowy zobowiązującej i o przeniesieniu własności z powrotem rzecz zbywcy zostały objęte jednym aktem notarialnym.

Skutek rozwiązania umowy

- Za możliwością odstąpienia od umowy przenoszącej własność w oparciu o art. 491 par. 1 k.c. opowiedział się SN w uchw. Z 17.11.1993 r., III CZP 156/93, OSNC 1994, nr 6, poz. 128 oraz w uchw. z 30.11.1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42.
- W ostatniej uchwale SN wskazał, że w wyniku skorzystania przez stronę z ustawowego prawa odstąpienia dochodzi do ubezskuteccznienia umowy także w zakresie rzeczowym.

Odstąpienie od umowy

- Doktryna opowiedziała się też za dopuszczalnością odstąpienia od umowy z powodu wady rzeczy (art. 556 § 2 k.c.), na podstawie której doszło do przeniesienia własności nieruchomości.
- Co do skutków odwołania darowizny (obligacyjnych) zob. uchw. SN z 7.1.1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199.
- Roszczenia uprawnionego mające swoje źródło w odstąpieniu od umowy na podstawie art. 494 k.c. przedawniają się na podstawie i w terminie określonym w art. 117 i 118 k.c. (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 112/10, OSNC-ZD 2011/2/40, OSP 2011/10/110, Biul.SN 2011/1/10, M.Prawn. 2012/3/148-151).

Z orzecznictwa SN

- Zgodnie z art. 41 tej ustawy **własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot.**
- Nabycie i utrata własności, jak również nabycie i utrata oraz zmiana treści lub pierwszeństwa innych praw rzeczowych, **podlegają prawu państwa, w którym przedmiot tych praw znajdował się w chwili, gdy nastąpiło zdarzenie pociągające za sobą wymienione skutki prawne.**

ustawa z dnia 4.2.2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe

- Zasada:



Prawem właściwym jest prawo państwa, na obszarze którego nieruchomości jest położona.

Norma kolizyjna z art. 41 PPM



- Forma czynności prawnych rozporządzających dotyczących nieruchomości (umów przenoszących własność nieruchomości, umów o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości) **podlega prawu miejsca położenia nieruchomości** (legi rei sitae).

Forma czynności prawnych



- Norma z art. 25 ust. 2 PPM, jest normą kolizyjną zupełną.
- Obejmuje ona rozporządzenia dotyczące zarówno nieruchomości położonych w Polsce, jak i za granicą.

**Charakter normy kolizyjnej z art.
25 ust. 2 PPM**

- Omawiany art. 25 ust. 2 nie obejmuje formy wymaganej dla pełnomocnictwa do zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości położonej w Polsce.
- Do pełnomocnictwa znajdzie zastosowanie reguła z art. 25 ust. 1 tego przepisu:
- **lex causae**, a subsidiarnie **legis loci actus**.

**Pełnomocnictwo do przeniesienia
własności nieruchomości –
zagadnienia kolizyjne**

Umowy obligacyjne dot. nieruchomości

- zasada swobody wyboru prawa przez strony (art. 3),
- umowa, której przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomości lub prawo do korzystania z nieruchomości, podlega prawu państwa, w którym nieruchomość jest położona (art. 4 art. 4 ust. 1 lit. c),

Rozporządzenie Rzym I

- Art. 11 ust. 1-4 rozp. Rzym I
- Art. 11 ust. 5 umowy, których przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomościach lub prawo do korzystania z nieruchomości, **podlegają wymaganiom dotyczącym formy** przewidzianym przez prawo państwa, w którym nieruchomość jest położona, jeżeli przepisy *legi rei sitae* mają charakter przepisów wymuszających swoje zastosowanie.
- Art. 158 k.c. nie ma takiego charakteru.

**Forma umów obligacyjnych
dotyczących nieruchomości w
świecie rozporządzenia Rzym I**

- Kazus 1
- Postanowieniem z dnia 2 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie odmówił dokonania w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) wpisu na rzecz Marka M. prawa własności nieruchomości, w miejsce darczyńców Ludwika i Domiceli M. Podstawą wniosku była notarialna umowa darowizny nieruchomości, zawarta pomiędzy właścicielami Ludwikiem i Domicelą małżonkami M., a działającym w imieniu obdarowanego Marka M. pełnomocnikiem Józefem M. Pełnomocnictwo udzielone zostało przez przebywającego w USA Marka M. w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym. Do pełnomocnictwa dołączone zostało apostille wydane przez właściwy organ USA. W ocenie Sądu Rejonowego pełnomocnictwo to nie odpowiadając wymogowi formy notarialnej (art. 99 KC w zw. z art. 158 KC) jest nieważne, co oznacza, że umowa darowizny zawarta z udziałem wadliwie ustanowionego pełnomocnika nie mogła wywrzeć skutków prawnych, a tym samym stanowić podstawy dokonania wnioskowanego wpisu.
- *Oceń stanowisko Sądu Rejonowego.*

- Kazus 2
- Jan C., obywatel Polski, mieszkający od 20 lat w USA zamierza sprzedać nieruchomość położoną w Polsce, w Krakowie o pow. 1,2 ha. Ponieważ jest osobą starszą i schorowaną, postanowił udzielić pełnomocnictwa Johanowi C. – swojemu wnukowi (ubezwłasnowolnionemu częściowo) do sprzedania przedmiotowej nieruchomości. Udał się więc do notariusza, który na dokumencie obejmującym pełnomocnictwo potwierdził notarialnie jego podpis. W stanie Nowy Jork, dla pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości obowiązujące prawo przewiduje formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym. Gdy Johan C. znalazł nabywcę i udał się z nim do notariusza w Polsce, ten odmówił sporządzenia aktu notarialnego podnosząc, że pełnomocnictwo jest nieważne.
- *Oceń stan prawny i stanowisko notariusza.*

Koniec.