

Warszawa - Poznań, dnia 1 grudnia 2023 roku

**Ogólnopolski Związek Zawodowy  
Samozatrudnionych WBREW  
ul. Żbikowa 14  
61 - 065 Poznań**

**W. Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP  
w miejscu**

## **PETYCJA**

Na podstawie art. 63 Konstytucji RP i art. 2 art. 2 ust. 3 Ustawy o petycjach wnosimy petycję o podjęcie działań w celu wniesienia pod obrady Sejmu RP projektu ustawy o zamianie ustawy KODEKS CYWILNY (tj. Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93), która to zmiana polegać by miała na dodaniu art. 158<sup>1</sup> o treści:

**Art. 158<sup>1</sup> Jeśli stroną umowy przenoszącej własność jest podmiot działający w sferze pożytku publicznego, do przeniesienia własności potrzebna jest opinia rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości.**

## **UZASADNIENIE**

Nieruchomości są dobrem szczególnym. Bezpieczeństwo i transparentność obrotu i dysponowaniem ziemią i jej zabudową są przedmiotem troski państwa i starań wszystkich uczestników rynków. Normy i zasady ułożone są we wielu przepisach, różnej rangi. Umowa społeczna od Konstytucji RP, poprzez Kodeks Cywilny i Ustawę o gospodarce nieruchomościami do regulaminu zgromadzenia życia konsekrowanego sięga. „Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego”.

Notariusz jest osobą zaufania publicznego, która realizuje pewne funkcje rozporoszonej administracji państwowej. Nie może spisać umowy, która jest sprzeczna z prawem bądź zmierza do ominięcia prawa. Może jednak w wyjątkowych przypadkach sporządzić dokument, który z powodu braku dostępności notarialnych instrumentów do pozyskania wiadomości specjalnych, okaże się aktem nieważnym. W Polsce osobami, które legitymują się wiadomościami z dziedziny nieruchomości są na prawach wyłączności rzeczoznawcy majątkowi. Prawo o notariacie i o księgach wieczystych działają dobrze.

Dodatkowej regulacji w naszej opinii wymaga sytuacja, w której jedną ze stron umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości jest podmiot działający w sferze pożytku publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (t.j. Dz.U.2003.571), w tym kościół lub związek wyznaniowy. Znane są liczne przypadki, gdy na rzecz rozmaitych fundacji i związków wyznaniowych przekazywano nieruchomości, po czym okazywało się, że transakcje te zawierają fikcyjne dane o wartości nieruchomości, a umowy służą wyłącznie do ukrycia majątku.

Nadto, w szczególności w odniesieniu do kościelnych osób prawnych, obecnie obowiązujące przepisy tworzą albo stan rażącej nierównowagi między takimi osobami a pozostałymi uczestnikami rynku, albo też – tworzą niepewność w obrocie gospodarczym. I tak, w przepisach kształtujących obrót gruntami rolnymi z kontroli państwowej wyłączone są kościelne osoby prawne. W transakcjach nieruchomościami innymi aniżeli wykorzystywanymi dla celów rolniczych pozycja strony osoby świeckiej jest nie symetryczna. Proponowana zmiana reguluje tę przewagę, zrównując pozycję stron i wprowadza bezpieczeństwo i gwarancje stabilności oraz instrumenty transparentności.

Opinia rzeczoznawcy majątkowego ustali wartość rynkową i zapewni pewność podstawy nabycia nieruchomości. Zweryfikuje i wykluczy konflikty, które mogą powstać wskutek kolizji przepisów powszechnych z zasadami regulacji kościelnych.

Przedłoży wynik kwerendy dokumentów wewnętrznych wymaganych prawem kanonicznym wspierając kancelarię notarialną ustaleniem stanu prawnego przedmiotu zapisu. W przypadku ewentualnych sporów znana będzie wartość przedmiotu. Bieżące regulowanie danin publicznych i opłat oparte będzie na dokumencie urzędowym, który chroniony jest polisą odpowiedzialności cywilnej potencjalnego biegłego.

Sprawdzona będzie podstawa nabycia poprzez weryfikację wymaganych dokumentów, zgód i zaświadczeń oraz złożenia ich odpisów w urzędowym dokumencie. Notariusz jest rozporozszonym państwem, które powinno być wsparte wiedzą ekspercką z dziedziny gospodarki nieruchomościami i obowiązków sfery sacrum. Zapewniona zostanie ochrona Osoby świeckiej przed skutkami nieważności umowy w wyniku braku stosownego zezwolenia organu kościoła.

Wymagana w prawie kanonicznym zgoda właściwej władzy kościelnej na alienację dóbr jest konieczna dla ważności umowy w świetle prawa cywilnego. Piastun dobra działający bez zezwolenia działa jako falsus procurator. Nabycie jest bezskuteczne tak jak z rąk pasera.

Kościelna osoba prawna ma własne obowiązki, których niespełnienie ma skutki rzeczowe w polskim prawie wobec każdej strony umowy. Kodeks prawa kanonicznego, Konkordat, prawa partykularne nie są źródłami prawa powszechnego, lecz są prerogatywą, z której kościół skwapliwie korzysta. Normy wewnętrzne w strukturze organizacyjnej kościoła wpływają na ważność czynności związanych z zarządzaniem mieniem kościelnym.

Kościół rządzi się w swych sprawach własnym prawem, swobodnie wykonuje władzę jurysdykcyjną oraz zarządza swoimi sprawami, niekiedy z uszczerbkiem dla praw osób świeckich. Statuty życia konsekrowanego, Uchwały Konferencji Episkopatu kształtują, tak jak i prawo powszechne, zasady zakresu swobody zawierania umów z podmiotami świeckimi. Dysponowanie oraz obciążanie i zarząd dobrami doczesnymi, w szczególności zbywanie nieruchomości, jest skuteczne i ważne wobec każdego uczestnika, tylko, gdy czynności podjęte zostały z właściwymi procedurami i zgodami opisanymi w regulacjach kościelnych. Normy cywilne nie erygują przywilejów kościelnych.

Jakżeż wielu z nas niewiele mówią pojęcia, które odnoszą się do przestrzeni istotnej dla sprawczości aktu zawieranego z instytucją kościoła. Rada do spraw ekonomicznych i kolegium konsultatorów, upoważnienie ordynariusza, zezwolenie biskupa miejsca, papieska zgoda na alienacje prawidłowo zezwolenie na czynność Stolicy Świętej. Decydują one, poprzez sformalizowane czynności, o ważności kanonicznej umowy a Państwo z uwagi na porozumienie sanuje stanowisko strony. Nie chroni przed ujemnymi skutkami konstatacja, że instytucja zaufania poprzez autorytet gwarantuje bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Także i kościół nie może zawierać umów z samym sobą. Konieczność uzyskiwania zgody organu władzy kościelnej traktowane są jako dokumenty osoby trzeciej, bez których umocowanie do czynności jest wadliwe.

Zamieszczone w przepisach ustawy o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego (Dz.U. 2019, poz. 1347) oraz w postanowieniach Konkordatu (Dz. U. 1998 nr 51 poz. 318) odesłanie do prawa kanonicznego stanowi wystarczające upoważnienie ustawowe do uzależnienia skuteczności alienacji dóbr kościelnych, będących własnością osoby prawnej, od zezwolenia właściwej władzy kościelnej. Ponieważ w obowiązujących przepisach nie uregulowano organizacji ani sposobu działania kościelnych osób prawnych, brak przepisów ustawowych, w zaufaniu do których mógłby działać kontrahent takich osób. Musi się on liczyć z tym, że działanie kościelnej osoby prawnej może być w różny sposób uregulowane w jej statucie.

Gdyby przyjąć, że wynikający z prawa kanonicznego obowiązek uzyskania zezwolenia właściwej władzy kościelnej na alienacje stanowi skuteczne w świetle prawa cywilnego ograniczenie zakresu umocowania organu kościelnej osoby prawnej, to jedynie opinia o wartości nieruchomości, sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, wsparta na źródłach i umocowana na dokumentach gwarantuje bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Oczywiście gdyby jednostkowo raz jeszcze doszło do unieważnienia po latach umowy znana będzie wartość początkowa przedmiotu sporu. Zezwolenie władz kościelnych tkwi w przesłankach kanonizacji ustaw cywilnych. Szeroko rozumiane prawo kanoniczne eksplikowane choćby poprzez Dekrety Ordynariusza stanowi czy konkretna czynność prawna jest legalna czy prawnie niezupełna czy skrajnie bezwzględnie nieważna. Warto cenić wartość. Treść aktu notarialnego i zapisy w prawa w księgach wieczystych nie są wszechmocne – niekiedy mają wyłącznie przesłankę odszkodowawczą bez prawa do nieskrępowanego dysponowania własnością nieruchomości w granicach prawem przewidzianym.

Kościół i związki wyznaniowe mają uregulowane stosunki z Państwem. Osoby świeckie w relacjach majątkowych z prawną osobą kościelną muszą ponosić konsekwencje błędów kościoła i/lub składania oświadczeń woli bez wymaganego dla przedstawiciela kościoła lub związku wyznaniowego umocowania.

Przestrzeń prawa powszechnego, w szczególności cywilnego, w relacji z kościelną osobą prawną może doświadczyć kolizji prawa wewnętrznego, dla przykładu prawa kanonicznego i/lub prawa międzynarodowego – porozumienia z Watykanem. Transakcja na próbę – po zmianie warunków ekonomicznych instytucja kościelna może poprzez uchybienia formalne w dokumentach unieważnić zapis transakcji.

Nie ma kosztów i wydatków ze strony budżetu państwa.

Zmiana nie wymaga synchronizacji z przepisami Unii Europejskiej i jest zgodna z obowiązującymi Dyrektywami.

Skutkiem proponowanej regulacji będzie równowaga stron i zwiększenie informacji o obrocie nieruchomościami, w szczególności, których jedną ze stron jest kościół i/lub związek wyznaniowy. Dane zanonimizowane będą wykorzystywane przez państwo w projektowaniu społecznej polityki finansowej.

Z uwagi na zasygnalizowane argumenty i po zasięgnięciu opinii biura prawnego parlamentu wnosimy o nadanie petycji i sprawie biegu. Oczekujemy informacji o rozstrzygnięciu petycji.

Poznań – Warszawa, 1 grudnia 2023 roku.

z wyrazami szacunku,

**Witold Solski**  
**Przewodniczący Komisji Krajowej**  
**Związku**

**Katarzyna Kosakowska**  
**Wiceprzewodnicząca Komisji**  
**Krajowej Związku**