

Zakonna osoba prawna jako uczestnik obrotu nieruchomościami

Problematyka dotycząca występowania jednostek organizacyjnych w obrocie cywilnoprawnym jest niezwykle interesująca zarówno z punktu widzenia praktycznego, jak i teoretycznego. Wszelkie bowiem rozważania tejże materii wymagają analizy nie tylko przepisów prawa polskiego, ale także prawa kanonicznego.

Analizując orzecznictwo sądów polskich z ostatnich kilku lat, można dostrzec zainteresowanie problematyką szeroko rozumianego styku prawa polskiego z prawem kanonicznym¹. Można także zaobserwować rysujące się tendencje orzecznictwa, które bez wątpienia mają wpływ na postrzeganie zakonnych osób prawnych, jako uczestników obrotu nieruchomościami.

Niniejsze opracowanie ma na celu scharakteryzowanie zakonnych osób prawnych, występujących w obrocie nieruchomościami z uwzględnieniem specyfiki tychże podmiotów. Szczególną uwagę należy zwrócić na dualizm porządków prawnych regulujących sytuację prawną zakonnych osób prawnych.

Analizy należy dokonać na trzech płaszczyznach. Pierwsza z tych płaszczyzn dotyczy aspektu podmiotowego, a mianowicie czy uprawnione jest zarówno na płaszczyźnie prawa cywilnego, jak i kanonicznego wyodrębnienie kategorii „zakonne osoby prawne”, a jeśli tak, to czym charakteryzują się owe podmioty.

Druga płaszczyzna dotyczy analizy ogólnych zasad uczestnictwa zakonników w obrocie nieruchomościami, przy czym badaniu poddać należy zarówno regulacje kanonicznoprawne, jak i cywilnoprawne.

Trzecia płaszczyzna obejmuje szczegółowe regulacje dotyczące uczestnictwa przez zakonne osoby prawne w obrocie nieruchomościami; szczególny charakter tychże podmiotów stanowi podstawę do wprowadzenia regulacji szczególnych.

Pierwszą kwestią, która wymaga rozważań, jest zakres podmiotowy niniejszego opracowania. Dotyczy ono zakonnych osób prawnych, jako szczególnej kategorii podmiotów prywatnoprawnych. Wskazać należy, że w doktrynie prawa

¹ Jako przykłady można wskazać m.in. wyrok SN z dnia 17 listopada 2000 r. V CKN 1364/00 z glosą B. Rakoczy, Państwo i Prawo 2002, z. 1, s. 110–114; wyrok NSA z dnia 3 lipca 2000 r. II SA 1128/99 z glosą A. Gilla, OSP 2001, z. 12, poz. 175 a; glosa B. Rakoczy, OSP 2002, z. 7–8, s. 360–363; postanowienie SN z dnia 13 czerwca 2001 r. III CKN 543/00 z glosą P. Dzienisa, Palestra z 2002, z. 11–12, s. 231 i n.; glosą M. Niedośpiata, Przegląd Sądowy 2003, z. 9, s. 141 i n.; glosą B. Rakoczy, Przegląd Sądowy 2002, z. 10, s. 123–129, wyrok SN z dnia 27 lipca 2000 r. IV CKN 88/00, z glosą G. Radeckiego, OSP z 2004, z. 5, s. 58; glosą B. Rakoczy, OSP 2003, z. 9, s. 492–495.

cywilnego zagadnienie uczestnictwa przez kościelne osoby prawne w obrocie nieruchomościami było podejmowane. Uczynił to W. Chmiel w swoim opracowaniu „Obrót nieruchomościami przez parafię rzymskokatolicką”².

Jednak autor ten ograniczył swoje rozważania do parafii rzymskokatolickiej nie podejmując się analizy tegoż zagadnienia w odniesieniu do innych kościelnych osób prawnych.

Należy jednak wskazać, że rozważania dotyczące parafii rzymskokatolickiej nie odnoszą się wprost do zakonnych osób prawnych i nie mogą być utożsamiane. Zakonne osoby prawne są bowiem specyficznym podmiotem zarówno jeśli chodzi o prawo polskie, jak i prawo kanoniczne.

Odróżnianie zakonnych osób prawnych od innych podmiotów jest uprawnione zarówno na płaszczyźnie kanonicznej, jak i prywatnoprawnej.

Podstawowym źródłem prawa kanonicznego pozytywnego, ludzkiego jest Kodeks Prawa Kanonicznego z 1983 r.³

Analizując bowiem regulacje majątkowe zauważyć można, że inne przepisy odnoszą się do zakonnych osób prawnych, a inne do pozostałych osób prawnych.

Sprawom majątkowym KPK poświęca Księgę V „Dobra doczesne Kościoła” (kan. 1254–1310 KPK). Księga ta zawiera regulacje kanonicznoprawne odnoszące się *in genere* do zarządzania majątkiem, zbywania i nabywania majątku kościelnego. Księga ta dotyczy majątku wszystkich kościelnych osób prawnych, a niekiedy odnosi się także do osób fizycznych (np. w zakresie pobożnych fundacji).

Niezależnie od powyższych regulacji do zakonnych osób prawnych mają zastosowanie kan. 634–640 KPK, które to przepisy mają charakter regulacji szczególnych w stosunku do kan. 1254–1310 KPK. Kan. 634–640 umieszczone są z kolei w Księdze II KPK „Lud Boży”.

Zasada *lex specialis derogat legi generali* wyrażona została wprost w kan. 635 §1 KPK, który to przepis stanowi, że „dobra doczesne instytucji zakonnych jako kościelne rządzą się przepisami księgi V *Dobra doczesne Kościoła*, chyba że co innego wyraźnie zastrzeżono”.

Tym samym w zakresie omawianej problematyki można przyjąć samodzielność i odrębność regulacji kanonicznoprawnych w stosunku do zakonnych osób prawnych.

2 Rejent z 2000, z. 6, s. 13 i n., powoływany dalej jako W. Chmiel: Obrót.

3 *Codex Iuris Canonici auctoritate Ioannis Pauli PP. II promulgatus* – Kodeks Prawa Kanonicznego – przekład polski zatwierdzony przez Konferencję Episkopatu Polski, Pallottinum 1984, powoływany dalej jako KPK.

Do podobnych refleksji dojść można, analizując przepisy polskiego systemu prawnego. Pierwszej kolejności wskazać należy na regulacje wynikające z Konkordatu⁴, a w szczególności na art. 4 i 6.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 Konkordatu „Rzeczpospolita Polska uznaje również osobowość prawną wszystkich instytucji kościelnych terytorialnych i personalnych, które uzyskały taką osobowość na podstawie przepisów prawa kanonicznego. Władza kościelna dokonuje stosownego powiadomienia kompetentnych organów państwowych”.

Natomiast z art. 6 ust. 1 Konkordatu wynika, że „tworzenie właściwych Kościołowi struktur należy do kompetentnej władzy kościelnej; dotyczy to w szczególności erygowania, zmieniania i znoszenia prowincji kościelnych, archidiecezji, diecezji, ordynariatu polowego, administratur apostolskich, prałatur personalnych i terytorialnych, opactw terytorialnych, parafii, instytutów życia konsekrowanego i stowarzyszeń życia apostolskiego oraz innych kościelnych osób prawnych”.

Z powyżej powołanych przepisów wynika jasno, że rozróżnić można poszczególne rodzaje kościelnych osób prawnych, a różnice te widać szczególnie w art. 6 Konkordatu.

Podobny podział kościelnych osób prawnych zachowuje ustawa z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej⁵.

Z analizy przepisów Konkordatu i ustawy wyznaniowej wynika, że można wprowadzać różne podziały osób prawnych, przyjmując za podstawę różne kryteria. Natomiast z omawianego punktu widzenia pojawia się pytanie, czy można wyodrębnić kategorię zakonnych osób prawnych?

Jednym z podstawowych podziałów kościelnych osób prawnych jest podział na terytorialne (art. 7 ustawy wyznaniowej) i personalne (art. 8 ustawy wyznaniowej). Przy czym ustawodawca wymienia poszczególne kategorie kościelnych osób prawnych.

Do personalnych osób prawnych ustawodawca zalicza m.in. Konferencję Wyższych Przełożonych Zakonnych Męskich, Konferencję Wyższych Przełożonych Zakonnych Żeńskich, instytuty życia konsekrowanego (instytuty zakonne i instytuty świeckie) oraz stowarzyszenia życia apostolskiego; te instytuty i stowarzyszenia zwane są dalej „zakonami”, prowincje zakonów, opactwa, klasztory niezależne, domy zakonne.

4 Konkordat między Stolicą Apostolską i Rzeczpospolitą Polską, podpisany w Warszawie dnia 28 lipca 1993 r. (Dz.U. nr 51 poz. 318), powoływany dalej jako Konkordat.

5 Dz.U. nr 29, poz. 154 ze zm. powoływana dalej jako ustawa wyznaniowa.

Wskazane wyżej osoby prawne funkcjonują jedynie w strukturach instytutów zakonnych, albo stanowią podmiot, w skład którego wchodzi wyżsi przełożeni zakonnici.

Ponadto wszystkie wskazane podmioty określone zostały w części III księgi II KPK, która ma tytuł „Instytuty życia konsekrowanego i stowarzyszenia życia apostołskiego”.

Zatem kryterium wyodrębnienia zakonnych osób prawnych spośród innych kościelnych osób prawnych jest kryterium formalne – wyodrębnienie tychże podmiotów, jako kategorii zbiorczej przez samego prawodawcę kościelnego i ustawodawcę świeckiego.

W dalszej kolejności należy podjąć rozważania dotyczące tego, czy charakter zakonnych osób prawnych i specyfika polegająca na podleganiu jednocześnie dwóm porządkom prawnym, mają wpływ na ich sytuację prawną w zakresie uczestnictwa w obrocie nieruchomościami.

Bez wątpienia obie wskazane okoliczności, tj. charakter zakonnych osób prawnych oraz okoliczność, iż podlegają dwóm porządkom prawnym jednocześnie wpływa na uczestnictwo tychże w obrocie prawnym nieruchomościami.

Zgodnie z kan. 634 § 1 KPK „instytuty, prowincje i domy zakonne, jako osoby prawne na mocy samego prawa, zdolne są do nabywania, posiadania i alicnowania dóbr doczesnych, chyba że konstytucje tę zdolność wykluczają lub ograniczają. §2 Powinny jednak unikać wszelkiego luksusu, nadmiernego zysku i gromadzenia dóbr”.

Kan. 634 jest pierwszym przepisem w art. 3 „Dobra doczesne i ich zarząd”. Wyraża on dwie istotne z omawianego punktu widzenia kwestie – zdolność do nabywania, posiadania i alienacji dóbr, czyli – używając terminologii *stricte* cywilnoprawnej – zdolność do czynności prawnych oraz cel nabywania, posiadania oraz alienacji.

W zakresie kanonicznoprawnej zdolności do nabywania, alienacji i posiadania dóbr można wyróżnić dwie grupy zakonnych osób prawnych – te zakonne osoby prawne, które takową zdolność posiadają oraz te, które takiej zdolności nie posiadają. Przy czym istotną cechą jest to, że prawo powszechne zawarte w KPK zdolność tę przyznają wszystkim zakonnym osobom prawnym, a utrata tej zdolności może nastąpić jedynie na mocy prawa własnego instytutu zakonnego⁶. Zatem to sam instytut zakonne, w prawie własnym, może określić, czy zakonne osoby prawne tego instytutu posiadają zdolność nabywania, posiadania i alienacji dóbr, a jeśli tak, to jakie.

6 Na temat pojęcia i znaczenia prawa własnego instytutów zakonnych zob. m.in. J. Kałowski.

Z kolei pozbawienie tejże zdolności w prawie własnym instytucji zakonnej powoduje, że nie mają one owej zdolności także w kanonicznym prawie powszechnym.

Zatem te zakonne osoby prawne, których prawo własne pozbawia zdolności do nabywania, posiadania i alienacji dóbr, nie mogą z punktu widzenia prawa kanonicznego uczestniczyć skutecznie w obrocie cywilnoprawnym nieruchomościami⁷.

Jednak KPK w omawianym kan. 634 dopuszcza także możliwość jedynie ograniczania owej zdolności. W takim wypadku należy dokładnie badać konstytucję danego instytucji zakonnej celem ustalenia, czy dana zakonna osoba prawna może uczestniczyć w obrocie kanonicznoprawnym.

Drugi z kolei wniosek, który wynika z kan. 634 KPK, dotyczy celu dla którego powinna być wykonywana zdolność do nabywania, posiadania i alienacji dóbr.

Zakonne osoby prawne winny unikać wszelkiego luksusu, gromadzenia dóbr i nadmiernego zysku. Zatem celem związanym z dobrami doczesnymi jest zaspokajanie bieżących i zarazem podstawowych potrzeb samego instytucji zakonnej oraz jego członków. Zgodnie z kan. 640 KPK „uwzględniając miejscową sytuację, instytucje powinny starać się dawać niejako zbiorowe świadectwo miłości i ubóstwa, oraz stosownie do możliwości przeznaczać część własnych dóbr na potrzeby Kościoła, jak również pomóc w utrzymaniu osób potrzebujących”.

Tym samym dokonywanie czynności w zakresie obrotu nieruchomościami przez zakonne osoby prawne powinno uwzględniać wskazane cele – przede wszystkim unikanie luksusu i zbytku, zaspokajanie bieżących potrzeb, wspieranie Kościoła i osób potrzebujących.

Niezależnie od celów związanych z dobrami doczesnymi należy zwrócić uwagę na kan. 1254 § 2 KPK, który to przepis stanowi „celami zaś własnymi są głównie: organizowanie kultu bożego, zapewnienie godziwego utrzymania duchowieństwa oraz innych pracowników kościelnych, prowadzenie dzieł apostołatu i miłości, zwłaszcza wobec biednych”.

Przepis ten umieszczony jest w księdze V KPK i ma charakter unormowania ogólnego.

Biorąc pod uwagę treść kan. 634 z omawianego punktu widzenia znaczenie ma zdolność do nabywania i alienacji dóbr, czyli do uczestniczenia w obrocie prawnym, także w obrocie nieruchomościami.

W doktrynie prawa kanonicznego wskazuje się, że w zakresie zarządu dobrami doczesnymi wyróżnić należy zwyczajne i nadzwyczajne akty administrowa-

7 Takiej zdolności pozbawione są np. klasztory Zakonu Braci Mniejszych.

nia, czyli zarządzania⁸. Alienacja, o której mowa wyżej, jest zaliczana do aktów nadzwyczajnych. Jest pojęciem prawnym, ale ustawodawca nie zdecydował się na definicję legalną. „Przez alienację rozumie się nie tylko przenoszenie czy utratę prawa własności, ale każdy akt prawny, przez który własność, uprawnienia rzeczowe czy posiadanie prawnie nabytego stałego majątku zostają tytułem daremnym czy obciążającym przenoszone, tracone czy też pomniejszane”⁹.

Zgodnie z kan. 638 KPK ważność alienacji wymaga pisemnego zezwolenia kompetentnego przełożonego wydane za zgodą jego rady.

Zbywanie zatem nieruchomości przez zakonne osoby prawne jest alienacją w każdej sytuacji i wymaga zezwolenia kompetentnego przełożonego wydanego za zgodą jego rady.

Ponadto wskazać należy, że jeżeli transakcja przekracza wysokość określoną dla danego regionu przez Stolicę Apostolską do ważności tejże transakcji wymagana jest dodatkowo zgoda Stolicy Apostolskiej.

Nabywanie nieruchomości, jeżeli dana zakonna osoba prawna ma taką zdolność, nie jest alienacją i nie wymaga zezwolenia przełożonego wydanego za zgodą rady; natomiast w przypadku przekroczenia sumy ustalonej przez Stolicę Apostolską wymaga jej zgody. Wynika to z okoliczności, iż w prawie kanonicznym nie ma jednolitości co do pojmowania terminu „dobra”. Zalicza się bowiem do nich albo tylko nieruchomości, albo nieruchomości i ruchomości¹⁰. Dlatego też alienacja nie obejmuje nabycia nieruchomości, gdyż majątek kościelny ulega powiększeniu, a nie zmniejszeniu¹¹.

Z kolei powstaje problem, czy zawieranie innych umów dotyczących obrotu nieruchomościami – takich jak chociażby najem czy dzierżawa jest alienacją.

Zgodnie z kan. 1297 KPK „do Konferencji Episkopatu należy, po uwzględnieniu miejscowych warunków, ustanowić normy dotyczące dzierżawy dóbr kościelnych, zwłaszcza zaś konieczności uzyskania zgody ze strony kompetentnej władzy kościelnej”. Natomiast w myśl kan. 1298 KPK „jeśli nie chodzi o rzecz bardzo małej wartości, nie wolno bez specjalnego pisemnego zezwolenia kompetentnej władzy sprzedawać lub wydzierżawiać dóbr kościelnych ich zarządcom albo krewnym lub powinowatym zarządców, aż do czwartego stopnia”.

8 Zob. m.in. F. Bogdan: Prawo zakonów, instytutów świeckich i stowarzyszeń życia apostolskiego, Poznań 1988, s. 155, powoływany dalej jako F. Bogdan; B. W. Zubert: Instytuty życia konsekrowanego i stowarzyszenia życia apostolskiego (w:) Komentarz do Kodeksu Prawa Kanonicznego z 1983 r., t.2/III, Lublin 1990, s. 105, powoływany dalej jako B. W. Zubert: Komentarz.

9 F. Bogdan: Prawo, s. 155.

10 Bliżej zagadnienie to charakteryzuje F. Bogdan: Prawo, s. 155.

11 Nie wchodzi tu w grę zapłata za prawo własności nieruchomości, gdyż pieniądze są traktowane jako rzecz *sui iuris*.

Zawarcie zatem umowy dzierżawy lub najmu, względnie innej o zbliżonej treści powinno być uregulowane przez Konferencję Episkopatu. Jednak stanowcze brzmienie dotyczące konieczności uzyskania zgody także przy takich umowach wskazuje, że jest to element obligatoryjny regulacji wprowadzonych przez Konferencję Episkopatu.

Również należy wskazać na treść kan. 1290 KPK. Stanowi on, iż „to, co prawo państwowe na danym terytorium postanawia odnośnie umów, zarówno w ogólności, jak i w szczególności, oraz do zobowiązań, ma być zachowywane również mocą prawa kanonicznego w odniesieniu do rzeczy podlegających władzy rządzenia Kościoła, z tymi samymi skutkami, chyba że są przeciwne prawu Bożemu lub co innego zastrzega prawo kanoniczne, i przy zachowaniu przepisu kan. 1547”.

Przepis ten dokonuje tzw. kanonizacji prawa państwowego, tj. prawu świeckiemu nadaje moc prawa kanonicznego¹². Tym samym na gruncie prawa kanonicznego obowiązują wszelkie regulacje prawa polskiego dotyczące umów w zakresie obrotu nieruchomościami, a więc umowy sprzedaży, dzierżawy, najmu itp. Jednak wskazać należy, że chodzi tu jedynie o obowiązywalność przepisów prawa polskiego na płaszczyźnie prywatnoprawnej, bowiem kwestie publicznoprawne są regulowane odrębnymi przepisami.

Należy postawić pytanie, czy sytuacja kanonicznoprawna zakonnych osób prawnych wpływa na ich cywilnoprawną pozycję?

Zgodnie z art. 33 kc. osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepis szczególny przyznaje osobowość prawną. Z przymiotem osobowości prawnej wiąże się zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych. Jednakże uzyskanie osobowości prawnej prawa kanonicznego nie czyni danej kościelnej jednostki organizacyjnej osobą prawną prawa polskiego; uzyskuje ona bowiem ten przymiot w trybie określonym ustawą wyznaniową.

Jednak nabycie osobowości prawnej nie jest jedynym elementem, od którego jest uzależnione uczestnictwo zakonnych osób prawnych w obrocie nieruchomościami.

Pojawia się bowiem wątpliwość, czy przepisy prawa kanonicznego wywołują skutek w zakresie obrotu nieruchomościami przez zakonne osoby prawne i czy przy czynnościach tych należy uwzględniać przepisy prawa kanonicznego?

Zgodnie z art. 2 ustawy wyznaniowej „Kościół rządzi się w swych sprawach własnym prawem, swobodnie wykonuje władzę duchowną i jurysdykcyjną oraz zarządza swoimi sprawami”.

12 Bliżej na temat tego przepisu zob. m.in. R. Sobański: Prawo kanoniczne a krajowy porządek prawny, PiP z 1999, z. 6, s. 1 i n.

Podstawowe wątpliwości, jakie pojawiły się zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie dotyczą wykładni pojęcia „swoje własne sprawy”, które to sprawy pozwalają Kościołowi łacińskiemu rządzić się jego prawem, tj. prawem kanonicznym.

Wykładnia tego przepisu sprowadza się do ustalenia, czy w przypadku obrotu nieruchomościami przez zakonne osoby prawne uwzględnić należy również przepisy prawa kanonicznego, czy też nie?

W wyroku z dnia 27 lipca 2000 r. (IV CKN 88/00) SN stwierdził, że „Zawarcie umowy kredytu bez zezwolenia właściwego biskupa było sprzeczne z prawem określającym sposób działania parafii jako kościelnej osoby prawnej i prowadziło do jej nieważności”¹³.

Wprawdzie wyrok ten odnosi się do umowy kredytu, ale zawiera on głębszą refleksję SN na temat relacji pomiędzy prawem cywilnym a prawem kanonicznym. SN dopuścił bowiem możliwość nieważności czynności prawnej dokonywanej z kościelną osobą prawną, jeżeli zostały naruszone przepisy prawa kanonicznego.

Na tle tego orzeczenia pojawiły się dwa rozbieżne poglądy. Zdaniem G. Radeckiego stanowisko SN jest nietrafne, gdyż przepisy prawa kanonicznego nie mogą wywoływać skutków w prawie polskim. Natomiast moim zdaniem treść art. 2 uprawnia do przyjęcia takiej możliwości.

Należy wskazać także na pogląd W. Chmiela, według którego „Zbycie nieruchomości bez pisemnej zgody biskupa, zgodnie z kan. 1281 KPK., jest nieważne. Oznacza to, że nastąpiło niezgodnie z prawem kanonicznym; zbywający ksiądz przekracza swoje kompetencje proboszcza, działa jak falsus prokurator [...]”.

Nieuznanie sankcji nieważności oznaczałoby, że państwo polskie nie zapewnia Kościołowi swobodnego i publicznego zarządzania i administrowania swoimi sprawami na podstawie prawa kanonicznego (art. 5 konkordatu)”¹⁴.

Z przytoczonych argumentów wynika, że przy obrocie prawnym nieruchomościami, jeżeli stroną czynności prawnej jest kościelna osoba prawna, zastosowanie będą miały przepisy prawa kanonicznego.

Zatem w pierwszej kolejności notariusz dokonujący czynności powinien upewnić się, że organ zakonnej osoby prawnej posiada wymagane prawem kanonicznym zezwolenie właściwego organu, a ponadto musi sprawdzić czy dana kościelna osoba prawna może być stroną obrotu nieruchomościami. W dalszej

13 OSP z 2003, z. 9, s. 115.

14 W. Chmiel: Obrót, s. 13.

kolejności należy żądać przedłożenia dokumentu kościelnego, który jest dokumentem prywatnym¹⁵.

Również należy wskazać, że w zakresie stosowania przepisów prawa kanonicznego SN dopuścił się błędu. Zastosował bowiem kan. 638 KPK, który jak wskazano jednoznacznie – dotyczy jedynie instytutów zakonnych, pomimo iż stroną postępowania była parafia. Wprawdzie niewłaściwa subsumcja dokonana przez SN nie doprowadziła do błędnego rozstrzygnięcia, gdyż dokonał on analizy także innych przepisów prawa kanonicznego, ale świadczy to o nieznajomości problematyki zarządzania dobrami kościelnymi w ogólności, a zakonnych osób prawnych w szczególności.

Jednak najciekawszą częścią uzasadnienia wyroku SN są rozważania dotyczące wykładni wspomnianego już art. 2 ustawy wyznaniowej.

Analizując ten przepis wskazać należy, że wyróżnić można trzy kategorie spraw – sprawy należące do wyłącznej kompetencji prawodawcy kościelnego, sprawy należące do wyłącznej kompetencji ustawodawcy świeckiego i sprawy (najbardziej interesujące z omawianego punktu widzenia) należące do tzw. *causa mixti fori*, czyli spraw leżących w kręgu kompetencji zarówno prawodawcy kościelnego, jak i ustawodawcy świeckiego.

Art. 2 ustawy wyznaniowej stanowi, iż Kościół w swoich sprawach rządzi się swoim prawem oraz może swobodnie wykonywać władzę duchową i jurysdykcyjną.

Zatem zdaniem SN przepisy regulujące zarządzanie majątkiem przez kościelne osoby prawne (w tym i zakonne) mieszczą się w pojęciu zarządzania swoimi sprawami, co w dalszej konsekwencji pozwala na przyjęcie, iż w tym zakresie zastosowanie znajdują przepisy prawa kanonicznego.

Zatem skoro w prawodawstwie Kościoła łacińskiego znajdują się przepisy regulujące obrót nieruchomościami przez kościelne osoby prawne (w tym i zakonne) to powinny one być stosowane na forum zewnętrznym.

Powyższe argumenty wskazują na odrębności kanoniczno – i cywilnoprawne w zakresie uczestnictwa w obrocie nieruchomościami. Dlatego należy podjąć rozważania w zakresie regulacji szczególnych, w których istnieją odrębności co do regulacji ogólnych. Wskazać tu należy przede wszystkim dwie kwestie – nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców oraz wyłączenie prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, uregulowanego w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹⁶.

15 Zob. m.in. K. Knopek: Dokument w procesie cywilnym, Poznań 1993, s. 80–81; B. Rakoczy: Glosa do wyroku SN z dnia 17 listopada 2000 V CKN 1364/00, PiP z 2002, z. 1, s. 110–114.

16 Dz.U. nr 64, poz. 592.

Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców jest przedmiotem odrębnej regulacji w ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców¹⁷.

Zgodnie z art. 1 ust. 2. ustawy o nabywaniu nieruchomości „cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
- 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3”.

Z omawianego punktu widzenia w grę wchodzi osoby prawne mające siedzibę za granicą oraz osoby prawne kontrolowane pośrednio lub bezpośrednio przez podmioty uznane za cudzoziemców.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 13 ust. 6 ustawy wyznaniowej „utworzenie jednostki organizacyjnej zakonu, który istnieje za granicą, a dotąd nie działał w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej [obecnie Rzeczypospolitej Polskiej], wymaga konsultacji między Sekretariatem Konferencji Episkopatu Polski a ministrem właściwym do spraw wyznań religijnych”.

Przepis ten koresponduje z wyżej powołaną regulacją z ustawy o nabywaniu nieruchomości. Zawarta w omawianym przepisie definicja cudzoziemca odnosi się także do jednostek kontrolowanych pośrednio bądź bezpośrednio przez cudzoziemców. Tym samym rozpoczęcie działalności przez jednostkę organizacyjną zakonu wymaga trybu konsultacyjnego. Jednostką organizacyjną zakonu może być klasztor *sui iuris*, dom zakonny, względnie prowincja. Jednak przeprowadzenie trybu konsultacyjnego nie zwalnia zakonnej osoby prawnej od uzyskania zgody na nabycie nieruchomości.

Należy wskazać, że w Konkordacie została zawarta regulacja, iż żadna część obszaru Rzeczypospolitej Polskiej nie będzie włączona do diecezji lub prowincji kościelnej mającej swą stolicę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (art. 6 ust. 2 Konkordatu).

Jednak regulacja ta nie odnosi się do zakonnych osób prawnych. Ponadto zakonne osoby prawne wchodziły zwykle w skład większej osoby prawnej (np. dom

17 Dz.U. z 2004 r., nr 167, poz. 1758, powoływana dalej jako ustawa o nabywaniu nieruchomości.

zakonny w skład prowincji zakonnej, a ta w skład zakonu jako całości). Zatem sytuacja kontroli pośredniej lub bezpośredniej jest jak najbardziej realna.

Należy wskazać także, że najwyższym przełożonym wszystkich zakonników i zakonnych osób prawnych jest Papież.

Z kolei inną kwestią wymagającą wyjaśnienia jest prawo pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) określone w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹⁸.

Zgodnie z art. 54 ustawy wyznaniowej „1. w obrocie nieruchomościami między kościelnymi osobami prawnymi nie stosuje się prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa.

2. Przy nabywaniu nieruchomości lub ich części przez kościelne osoby prawne od osób trzecich prawo pierwokupu może być stosowane jedynie w przypadkach, gdy inwestor państwowy lub spółdzielczy uzyskał wcześniej decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na tej nieruchomości lub części tej nieruchomości”.

Wskazać należy, że przepis ustawy wyznaniowej ma charakter *lex specialis* i tym samym wyłącza stosowanie przepisów o prawie pierwokupu. Zatem w sytuacjach określonych w art. 54 ustawy wyznaniowej kościelna osoba prawna ma prawo pierwokupu, nawet jeśli przedmiotem obrotu jest nieruchomość rolna. Ustawodawca bowiem nie rozróżnia, o jaką nieruchomość chodzi.

Wprawdzie art. 54 ustawy wyznaniowej dotyczy prawa pierwokupu Skarbu Państwa, ale zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹⁹ ANR wykonuje prawa właścicielskie Skarbu Państwa i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości rolnych. Ponadto ANR jest państwową osobą prawną²⁰. Zatem tożsamość podmiotowa nie budzi wątpliwości.

Reasumując dotychczasowe wywody wskazać należy, że kościelne osoby prawne są i mogą być uczestnikami obrotu nieruchomościami.

Jednak jest to specyficzna grupa podmiotów, której sytuację prawną regulują jednocześnie dwa porządki prawne – prawo danego państwa (na obszarze którego taki podmiot istnieje) oraz prawo kanoniczne, które ma charakter powszechny.

Przepisy prawa kanonicznego zawierają regulacje dotyczące nieruchomości zakonnych osób prawnych. Regulowane są one jako akty nadzwyczajnej administracji i zalicza się je do tzw. alienacji. Dokonywanie zaś czynności nadzwyczajnej

18 Dz.U. nr 64, poz. 592.

19 Dz.U. z 2004 r., nr 208, poz. 2128 ze zm.

20 Bliżej na temat ANR zob. m.in. M. Możdżeń–Marcinkowski: Agencja Nieruchomości Rolnych, Zakamycze 2003.

administracji powoduje, że wymagana jest zgoda pisemna kompetentnego przełożonego oraz zgoda jego rady. Niekiedy wymagana jest zgoda Stolicy Apostolskiej.

Biorąc pod uwagę treść Konkordatu oraz art. 2 ustawy wyznaniowej, a także analizując wspomniany wyżej wyrok SN, przyjąć należy, że w przypadku uczestnictwa w obrocie nieruchomościami przez kościelne osoby prawne, zastosowanie znajdą regulujące tenże obrót przepisy prawa kanonicznego, a w szczególności normy KPK.

Zatem w obrocie tym uwzględnia się przepisy prawa polskiego i kanonicznego.