

Wprowadzenie

1. Celem niniejszej pracy jest kompleksowe przedstawienie problematyki konstytucyjnej ochrony prawa własności nieruchomości w kontekście konstytucyjnej zasady ochrony rodziny. Jej treść odnosi się tylko do małżonków pozostających w ustroju wspólności ustawowej. Jest to bowiem ustrój, który generuje wskazane w pracy problemy. Małżonków pozostających w rozdzielności majątkowej wyłączono z rozważań, gdyż każdy z nich samodzielnie zarządza swoim majątkiem, nie mają oni majątku wspólnego i przez to, jak wynika z literatury i orzecznictwa, większość zaprezentowanych zagadnień nie znajdzie do nich zastosowania. Z punktu widzenia tematu pracy zbędne jest także szczegółowe omówienie każdego ustroju majątkowego.

2. Książka nie dotyczy kwestii własności wszelkich praw należących do małżonków. Została zawężona do prawa własności nieruchomości. Ustawodawca uznał je za wyjątkowo cenne dla rodziny, nadał im szczególny status ekonomiczny oraz zagwarantował ochronę. Utrzymanie nieruchomości wymaga z reguły większych nakładów finansowych i osobistych starań niż utrzymanie ruchomości o podobnej wartości¹. Nieruchomości odgrywają szczególną rolę w gospodarce². Należy potraktować je jako istotny przedmiot, także ze względu na ich charakter fizyczny i trwałość³. Ponadto stanowią bardzo często ważny składnik majątku wspólnego małżonków.

Kolejną szczególną cechą nieruchomości wskazującą na ich rangę jest sposób wykonywania zarządu nimi. Konieczny jest wymóg uzyskania zgody współmałżonka do nabycia, rozporządzenia czy obciążenia nieruchomości (art. 37 § 1 KRO). Ponadto wymaga się, aby obrót nimi odbywał się w formie aktu notarialnego (art. 158 KC). Niekiedy też podlega on szczególnej ochronie, np. ze względu na ograniczenia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców.

Istotną rolę w podkreśleniu specyfiki nieruchomości odgrywają księgi wieczyste. Własność nieruchomości chroni także rękojmia publicznej wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz domniemania prawne. W nieruchomościach budynkowych, lokalowych czy wybudowanych na nieruchomościach domach małżonkowie mogą zamieszkiwać. Za-

¹ M. Nazar, *Ustawowy ustrój majątkowy – wspólność ustawowa*, w: T. Smyczyński (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 11, Prawo rodzinne i opiekuńcze, Warszawa 2014, s. 356.

² J. Sysiak, *Nieruchomości – zagadnienia wybrane*, Rej. 1996, Nr 9, s. 85.

³ H. Kisilowska, *Wstęp*, w: H. Kisilowska (red.), *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*, Warszawa 2007, s. 15.

spokojenie potrzeb mieszkaniowych jest jedną z podstaw prawidłowo funkcjonującej rodziny⁴. Szczególną funkcję pełni dom rodzinny.

W literaturze można znaleźć wiele publikacji na temat zarządu całym majątkiem małżonków⁵. Zasadne są próby refleksji zawężonej do nieruchomości, by w sposób pogłębiony opisać wszystkie zagadnienia prawne, które wiążą się bezpośrednio z nimi, jako szczególnie istotnymi składnikami majątku wspólnego małżonków.

3. Obszar poruszanych zagadnień występuje na pograniczu prawa rodzinnego z prawem rzeczowym, a także z prawem konstytucyjnym. Mimo że regulacja ochrony własności, jak i ochrony interesów rodziny dostarcza wielowątkowego materiału badawczego, tematyka poruszana w pracy nie była dotychczas przedmiotem odrębnego opracowania monograficznego⁶. Przedstawione problemy stanowią istotny element dyskusji prawnej toczonyj w Polsce od wielu lat. Praca ma na celu zbadanie wzajemnych relacji między wymienionymi wyżej działami i gałęziami prawa. Prawo rodzinne naturalnie kojarzy się z częścią ogólną prawa cywilnego czy prawem spadkowym. Jednakże prawo rzeczowe ma silny kontekst rodzinny, który nie jest w literaturze eksponowany. Dlatego warto spojrzeć na prawo rodzinne w aspekcie prawa rzeczowego.

4. Ochrona własności, jak i ochrona rodziny są wartościami konstytucyjnymi. Prawo własności nie jest prawem absolutnym⁷ i może być ograniczone, jednak tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie zostanie naruszona istota tego prawa (art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP). W pracy ustalano, w jaki sposób chroniona jest rodzina w kontekście prawa własności nieruchomości, czyli innymi słowy, czy ustawodawca przyznał większą ochronę rodzinie, czy też prawu własności, czy może wyważył obie te wartości. Rozważenia wymagała także konstytucyjność wprowadzonych przepisami KRO ograniczeń prawa własności ze względu na ochronę interesu rodziny.

⁴ M. Śladowski, *Prawo do lokalu mieszkalnego jako przedmiot stosunków majątkowych pomiędzy małżonkami*, Warszawa 2008, s. 233.

⁵ Przykładowo: G. Jędrejek, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012; K. Gołębiowski, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012; J. Łukasiewicz, *Małżeńska współzależność majątkowa w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2013; T. Mróz, *Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej w ustroju majątkowej wspólności ustawowej*, Warszawa 2011.

⁶ Jako przykład cząstkowych opracowań nawiązujących do tematyki rozprawy można wskazać: A. Bereza, *Nabycie nieruchomości do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową, jeżeli jeden z małżonków ma status cudzoziemca*, Rej. 2004, Nr 3–4; A. Bieranowski, *Koncepcja mieszkania rodzinnego jako przedmiotu szczególnej i kompleksowej ochrony prawnej*, w: E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan (red.), *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego*, Kluczbork 2007; K. Gołębiowski, *Pozbawienie małżonka samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym na podstawie art. 40 KRO*, Acta Universitatis Wratislaviensis No 2897, Prawo CCC, Wrocław 2006; A. Szpunar, *Nabycie własności nieruchomości na rzecz majątku wspólnego przez jednego z małżonków*, Rej. 1996, Nr 3.

⁷ Z. Radwański, *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa powinna określać treść prawa własności*, w: *Ars et Usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 228.

5. Ochrona wskazanych wartości bardzo często kolidować będzie także z trzecim elementem, tj. z szybkością i pewnością obrotu gospodarczego i ochroną kontrahentów, którzy wstępują w transakcje z małżonkami. Omówienie tego zagadnienia ograniczono do problematyki powiązanej z tematem pracy. Szczegółowe badanie ochrony osób trzecich, rodziny kontrahentów i możliwości zaspokojenia ich roszczeń z majątku małżonków, tj. odpowiedzialność małżonków za długi, wymaga osobnych analiz i wykracza poza ramy zakreślonego tematu pracy.

6. Rozpatrując główny problem badawczy, trzeba mieć na uwadze też założenie nowelizacji KRO z 2004 r., zgodnie z którym wspólność majątkowa małżeńska nie powinna powodować nadmiernego ograniczenia swobody osobistej i majątkowej małżonków ani spowalniać szybkości obrotu, a także nie powinna osłabiać jego pewności⁸. Należało rozważyć problem zgodności tej koncepcji z konstytucyjną ochroną rodziny.

7. Problematyka pracy dotyczy zarówno tych małżeństw, w których zarząd nieruchomościami nie jest przez nich zgodnie wykonywany, jak i tych, które współdziałają ze sobą. Pierwsza sytuacja związana jest z możliwością kontrolowania wykonywania zarządu i dokonywania działań, które zabezpieczą majątek wspólny przed czynnościami niepopieranymi przez współmałżonka, np. sprzeciw, pozbawienie małżonka prawa do wykonywania zarządu. Druga natomiast – dotyczy nabywania nieruchomości ze środków pochodzących z różnych majątków, przenoszenia nieruchomości pomiędzy poszczególnymi majątkami, prawidłowego wykonywania zarządu czy ustalenia treści księgi wieczystej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym.

8. Przechodząc do poszczególnych problemów badawczych omówionych w pracy, należy zacząć od stwierdzenia, że jeżeli małżonkowie żyją w ustroju wspólności majątkowej, to większość przedmiotów nabywanych w trakcie małżeństwa przynależy do majątku wspólnego.

Małżonkowie nabywają nieruchomości na podstawie różnych zdarzeń prawnych. W pracy badałam, czy o wejściu przedmiotów do majątku wspólnego lub majątku osobistego każdego z nich decydują przepisy KRO oraz w jaki sposób traktowana jest w tym aspekcie wola małżonków. Na uwagę zasługuje problem uregulowania w obowiązujących przepisach domniemania wejścia nieruchomości w skład majątku wspólnego i możliwość obalenia tego domniemania. Aby określić, jak wygląda wykonywanie prawa własności nieruchomości małżonków, należy najpierw ustalić, w jakich przypadkach stanowią one składnik majątku wspólnego.

Wykonywanie prawa własności jest atrybutem właściciela, ale może być ono ograniczone przez przepisy służące ochronie rodziny. Przepisy dotyczące wykonywania zarządu majątkiem wspólnym zostały znowelizowane w 2004 r. Zmiany objęły także nieruchomości małżonków. Zastąpiono konieczność uzyskiwania zgody małżonka na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, enumeratywnym katalogiem czynności, których małżonek nie może samodzielnie wykonać

⁸ Rządowy projekt ustawy o zmianie kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, KPP 2003, z. 3, s. 697.

(art. 37 KRO). Celem pracy jest ustalenie, w jaki sposób obecnie obowiązujące przepisy chronią prawo własności nieruchomości i interes rodziny oraz czy ochrona ta jest dostateczna. W kontekście zarządu majątkiem wspólnym omówiłam katalog czynności, do dokonania których konieczna jest zgoda małżonka. W pracy badałam też adekwatność obowiązującej w tym zakresie regulacji do ochrony rodziny oraz ewentualne jej rozszerzenie. Poddawałam analizie także zarząd nieruchomością służącą małżonkowi do prowadzenia działalności gospodarczej w celu ustalenia samodzielności małżonka w zarządzie tym składnikiem majątku wspólnego (art. 36 § 3 KRO). Na uwagę zasługiwał także problem instytucji, które ingerują w prawo własności, tj. uzyskanie zastępczego zezwolenia sądu na dokonanie czynności (art. 39 KRO) oraz pozbawienie małżonka prawa zarządu majątkiem (art. 40 KRO). Konieczne okazało się też ustalenie proporcjonalności wprowadzonych ograniczeń prawa własności do celu, który te regulacje mają osiągnąć.

Istotne z punktu widzenia ochrony małżonków i prawa własności jest także zagadnienie przenoszenia nieruchomości pomiędzy ich majątkami. W doktrynie nie ma jednolitego stanowiska odnośnie do możliwości i sposobu przenoszenia nieruchomości między małżonkami. Na uwagę zasługuje zatem problem ewentualnego ograniczenia prawa własności w swobodnym rozporządzaniu nieruchomościami w stosunkach między nimi.

Omówiłam także problematykę nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Udzieliłam odpowiedzi na pytanie, czy zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem polskim poprawia sytuację cudzoziemca w kontekście nabycia nieruchomości i w jaki sposób ewentualne ograniczenia w nabywaniu nieruchomości wpływają na silniejszą ochronę rodziny. Ustalenia wymaga kwestia ważności umowy nabycia nieruchomości wspólnie przez małżonka, który ma obywatelstwo polskie i cudzoziemca nieposiadającego ważnego zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Ochrona rodziny polega też na ingerencji w prawo własności nieruchomości przysługującej wyłącznie jednemu małżonkowi, szczególnie w sytuacji, gdy mowa jest o mieszkaniu rodzinnym. Zauważyć przy tym należy, że mieszkanie traktowane jako „rodzinne”, ma specjalny status w wielu państwach europejskich. W sytuacji gdy własność nieruchomości przynależy do majątku osobistego jednego z małżonków, drugiemu przysługuje uprawnienie do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny (art. 28¹ KRO). W pracy omówiłam zakres uprawnienia małżonka do mieszkania współmałżonka, jak i ochrony mieszkania rodzinnego. Na uwagę zasługiwała kwestia dostatecznej ochrony rodziny przez obowiązującą regulację oraz ewentualne jej rozszerzenie, a także ustalenie zgodności zmiany przepisów z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności.

Ochrona prawa własności występuje także w sytuacji, gdy treść wpisu do księgi wieczystej jest niezgodna ze stanem rzeczywistym. Uprawnienia zarówno jednego, jak i drugiego małżonka do obrony swoich twierdzeń wymagały rozważenia w kontekście dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisu do ksiąg wieczystych, a także instytucji prawnych, gwarantujących ochronę prawa własności obojga małżonków. Pro-

blematyczne okazało się zagadnienie ustalenia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy małżonkowie są zgodni co do tej niezgodności, jak i wówczas gdy pozostają w sporze.

Podsumowując, trzeba stwierdzić, że w kontekście głównego problemu badawczego zawartego w tytule pracy, który sprowadza się do ochrony rodziny i ochrony prawa własności nieruchomości, należy podjąć wiele szczegółowych problemów, które pozwolą na stwierdzenie, czy ustawodawca prawidłowo wyważył obie wartości. Wskazać można niektóre z nich: ochronę prawa własności i ochronę rodziny w kontekście wykonywania zarządu nieruchomościami; instrumenty prawne służące zarówno ochronie rodziny, jak i ochronie prawa własności (m.in. sprzeciw, zgoda małżonka); ograniczenia wykonywania prawa własności przy rozporządzaniu majątkiem wspólnym małżonków; ograniczenia prawa własności w kontekście ochrony mieszkania rodzinnego; relację: ochrona prawa własności nieruchomości w kontekście ksiąg wieczystych a ochrona rodziny.

9. Temat pracy przesądził o tym, że posłużyłam się w niej przede wszystkim metodą prawnodogmatyczną, polegającą na analizie przepisów z zakresu prawa materialnego oraz formalnego, dotyczącą prawa rodzinnego, rzeczowego i konstytucyjnego⁹. Ze względu na usytuowanie poruszanych zagadnień na pograniczu wyżej wymienionych gałęzi i działów prawa, podstawę normatywną pracy stanowi wiele aktów prawnych, m.in.: Konstytucja RP, Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Kodeks cywilny, ustawa o własności lokali, ustawa o księgach wieczystych i hipotecę oraz ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Istotnym elementem badania przeprowadzonego w rozprawie była też analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego, odnoszącego się do zaprezentowanych zagadnień, np. ochrony rodziny, dopuszczalność ingerencji w prawo własności, przynależności przedmiotów do majątku wspólnego. Analizie poddałam także orzecznictwo Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, jednakże w materii związanej bezpośrednio z tematem pracy nie znaleziono żadnych orzeczeń.

Wszystkie powyższe analizy dokonałam z odwołaniem się do poglądów przedstawicieli doktryny dotyczących poszczególnych aspektów badanego zagadnienia, wyrażonych w komentarzach, monografiach, artykułach i glosach.

W pracy zastosowałam metodę porównawczą. Uwagi poczynione poniżej odnoszą się do krajów europejskich z ograniczeniem do krajów Europy kontynentalnej. Kraje, w których wykształcił się *common law*, nie mają ustrojów majątkowych w rozumieniu systemów kontynentalnych, dlatego też nie mają ustroju ustawowego¹⁰. Przedstawienie występujących w tych krajach rozwiązań nie byłoby celowe, gdyż zaprezentowane w pracy problemy badawcze tam nie występują. Także porównywanie rozwiązań prawnych przyjętych w Stanach Zjednoczonych Ameryki nie jest przydatne, ze względu

⁹ S. Wronkowska, Z. Ziemiński, Zarys teorii prawa, Poznań 2001, s. 14–16.

¹⁰ P. de Cruz, Family Law, Sex and Society. A comparative Study of Family Law, Oxon 2010, s. 69.

na to, że kraj ten nie ma jednolitego ustawodawstwa dotyczącego ustrojów majątkowych małżeńskich¹¹. W każdym stanie występują odmienne regulacje¹².

Niecelowe byłoby też porównanie do prawa krajów azjatyckich, arabskich i afrykańskich, gdyż funkcjonują w nich inne zasady, tradycje i kultura.

Komparacja odnosić się będzie do ustrojów majątkowych, które w danych krajach zostały uznane za ustawowe. Różnić się będą one od polskiej wspólności majątkowej. Celem jest jednak określenie, jak ustawodawcy innych państw, przewidzieli ochronę nieruchomości i rodziny w tym kontekście w ustroju ustawowym. Wątki porównawcze zostały przedstawione w treści poszczególnych rozdziałów. W jednym miejscu, ze względu na rozbudowaną problematykę, ich omówienie wymagało odrębnego punktu (§ 2 pkt IV rozdziału czwartego).

W pracy zastosowałam też metodę prawnohistoryczną. Umożliwia ona ukazanie ewolucji regulacji dotyczących wykonywania zarządu nieruchomością małżonków. Szczególny nacisk położono na porównanie obecnie obowiązujących przepisów do tych sprzed nowelizacji KRO z 2004 r.

Analizy tekstów prawnych dokonywałam w językach oryginalnych bądź angielskim czy niemieckim, ze względu na brak oficjalnych tłumaczeń na język polski. Z tego powodu mogą wystąpić rozbieżności terminologiczne w tłumaczeniach u innych autorów komentujących te same przepisy.

Poznań, kwiecień 2016 r.

Anna Urbańska-Lukaszewicz

¹¹ Z tym zastrzeżeniem, że w jednym miejscu poczyniono odesłanie do ustawodawstwa Stanów Zjednoczonych Ameryki przy omawianiu postulatu doktryny, aby przyjęte w tym kraju rozwiązania przenieść na grunt polskiego prawa.

¹² A. *Stępień-Sporek*, *Małżeńskie ustroje majątkowe w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej*, RPEiS 2008, z. 2, s. 65.