

Pozarynkowe transakcje nieruchomościami w Polsce w latach 2003–2013 – ujęcie prawne i podatkowe

Leszek Kałkowski
Łukasz Karaś

Małopolska Wyższa Szkoła
Ekonomiczna w Tarnowie
Wydział Zarządzania i Turystyki

Abstrakt: Artykuł poświęcony jest ewolucji transakcji pozarynkowych nieruchomości na przełomie lat 2003–2013. W pracy dokonano analizy transakcji nieodpłatnego zbycia nieruchomości w formie umowy darowizny, umowy dożywocia, umowy o dział spadku, którego przedmiotem są nieruchomości, umowy zbycia nieruchomości w zamian za wypłatę świadczeń z ubezpieczeń społecznych w skali całego terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2003–2013. Omówione zostały aspekty podatkowe pozarynkowych transakcji nieruchomościami, zdefiniowano też poszczególne umowy oraz przedstawiono najważniejsze kwestie prawne ich funkcjonowania. Autorzy podjęli rzadko analizowany problem bezpiętnych zmian własności nieruchomości. Praca dotyczy umów: darowizny, umowy dożywocia, umowy o dział spadku (którego przedmiotem jest nieruchomość), umowy zbycia nieruchomości (w zamian za wypłatę świadczeń z ubezpieczeń społecznych).

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości w Polsce, umowa darowizny, umowa dożywocia, umowa o dział spadku

1. Wprowadzenie

W przedmiotowym artykule omówiono ewolucję rynku nieruchomości na przełomie lat 2003–2013 w zakresie transakcji pozarynkowych. Praca jest poświęcona transakcjom pozarynkowym:

- 1) umowie darowizny nieruchomości;
- 2) umowie dożywocia;
- 3) umowie o dział spadku, którego przedmiotem są nieruchomości;
- 4) umowie zbycia nieruchomości w zamian za wypłatę świadczeń z ubezpieczeń społecznych.

Warto podkreślić, że umowy te pomimo charakteru dwustronnie zobowiązującego cechują się nieodpłatnością. W artykule ukazano wzajemne relacje między poszczególnymi czynnościami prawnymi przenoszącymi własność nieruchomości. Przystępując do omawiania przedmiotowego zagadnienia, zasadne wydaje się zdefiniowanie pojęcia „rynek”.

Korespondencja:
Leszek Kałkowski
Małopolska Wyższa Szkoła
Ekonomiczna w Tarnowie
Wydział Zarządzania i Turystyki
ul. Waryńskiego 14
33-100 Tarnów, Poland
Tel. +48 14 65 65 536
E-mail: leszek.kalkowski@mwse.edu.pl

Najbardziej ogólną definicję rynku, obejmującą wszystkie istotne kwestie, formułuje Wojciech Wrzosek, który stwierdza, że „rynek może być określony jako ogół stosunków zachodzących między podmiotami uczestniczącymi w procesie wymiany” (Wrzosek, 2002, s. 13)¹. Wymiana ta dotyczy ziemi i zabudowań, odbywa się w kraju corocznie w znacznej skali sięgającej kilkuset tysięcy transakcji. Kwalifikuje to rynek nieruchomości jako należący do największych działów gospodarki narodowej.

Z podanej definicji wynika, że najważniejszymi elementami rynku są: wymiana dóbr, uczestnicy rynku i różnorodne stosunki zachodzące na rynku. Treścią „wymiany dóbr” jest kilka istotnych działań, jak: ujawnienie zamiarów wymiany dóbr, dochodzenie do decyzji wymiany oraz dojście do porozumienia między stronami. Uczestnikiem rynku może być każdy podmiot, który możemy podzielić na sprzedawców i nabywców. Poza nimi funkcjonuje jeszcze wielu pośredników. Trzeci element rynku to ogół stosunków między jego uczestnikami: sprzedającymi i potencjalnymi nabywcami.

Funkcjonowanie rynku zależy od podaży, popytu, a regulatorem jest cena wyrażona w pieniądzu. Równoległe do wolnego handlu nieruchomościami na warunkach komercyjnych funkcjonuje, niezależnie od niego, obrót pozarynkowy. Jego istotą jest przenoszenie własności nieruchomości bez użycia pieniądza, tylko przy podobnym do rynkowego udziale notariusza oraz dokonywanie wpisu do ksiąg wieczystych.

Definicje legalne poszczególnych form czynności prawnych przenoszących własność nieruchomości, jak i podstawowe normy prawne regulujące te formy będą omówione w dalszej części pracy. Zostaną również przedstawione finansowe skutki dokonywania przedmiotowych czynności prawnych. Cechą wspólną poszczególnych transakcji jest zarówno ich nieodpłatność, jak i wymóg zachowania formy notarialnej względem czynności prawnych dotyczących nieruchomości wynikający z przepisów Kodeksu cywilnego.

Celem artykułu jest ponadto ukazanie dynamiki i kierunków rozwoju poszczególnych form przeniesienia własności nieruchomości w obrocie pozarynkowym. Istotne do przeprowadzenia analiz jest wykazanie tendencji występujących w poszczególnych województwach, co pozwoli na dokładniejsze ich zaprezentowanie.

2. Skala nieruchomościowych transakcji pozarynkowych

Obrót nieruchomościami zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny jest uwarunkowany dokonaniem czynności prawnej w formie aktu notarialnego. Czynności prawne związane z obrotem nieruchomościami są dokonywane poprzez zgodne oświadczenie woli stron. Z zachowaniem formy notarialnej łączą się pewne koszty w postaci taksy notarialnej oraz podatki i opłaty, co zostanie przedstawione w dalszej części artykułu. Wszelkie transakcje przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego są rejestrowane przez sądy apelacyjne i przekazywane Ministerstwu Sprawiedliwości, które udostępniło autorom pełne roczne ich zestawy. Poza obrotem rynkowym w kraju doko-

¹ Obszerne definicje rynku znajdzie czytelnik w: Bryx, 2006; Foryś, 2009; Kucharska-Stasiak, 2016.

nuje się także wiele transakcji bezpieniężnych, nazwanych w niniejszej pracy transakcjami pozarynkowymi².

W badanym okresie 1990–2014 sporządzono w Polsce 15,4 miliona aktów notarialnych przenoszących własność nieruchomości, w tym w formie pozarynkowej 5 milionów (31,8%). Złożyły się na to transakcje gruntami rolnym (2,2 mln transakcji) i pozostałe nieruchomości (2,8 mln). Zatem w okresie 25-lecia transformacji dokonywano średniorocznie bez ekwiwalentu pieniężnego około 200 tysięcy transakcji nieruchomościowych wobec dokonywanych równolegle 430 tysięcy transakcji rynkowych (pieniężnych). Odbywały się one w każdym roku i w każdym spośród 16 województw, ale w znacznie zróżnicowanej skali.

W minionym 25-leciu połowa aktów notarialnych odnoszących się do zmiany własności nieruchomości dotyczyła pięciu województw „staropolskich”: mazowieckiego, małopolskiego, podkarpackiego, lubelskiego i śląskiego. Druga połowa aktów zmieniających właściciela nieruchomości przypadała na pozostałe 11 województw, w tym znaczący udział mają transakcje pozarynkowe na Ziemiach Odzyskanych – zachodnich i północnych.

Warto zadać pytanie: czego dotyczyły transakcje pozarynkowe? Sprawozdania notarialne specyfikują je następująco:

- darowizny nieruchomości rolnych i innych;
- dział spadku i zniesienie współwłasności nieruchomości;
- umowy o dożywocie dotyczące nieruchomości;
- umowy zbycia nieruchomości za wypłatę świadczeń z ubezpieczenia społecznego.

W całym okresie ostatniego 25-lecia dominowały darowizny nieruchomości stanowiące około 80% ogółu transakcji pozarynkowych. Przedmiotem darowizn był malejący stopniowo udział gruntów rolnych (podczas dekady z 47% do 30%) i zwiększający się odpowiednio zasób zabudowań gospodarczych i mieszkań. Badając powyższe dane, daje się zauważyć tendencja, że niektóre osoby obdarowane uzyskały spółdzielcze prawo własności lokalu mieszkalnego. Można szacować udział tego rodzaju darowizny na około 10% ogółu transakcji tytułem nieodpłatnym.

2.1. Umowa darowizny dotycząca nieruchomości

Jedną z form przeniesienia własności nieruchomości jest umowa darowizny. Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swojego majątku (Kodeks cywilny, art. 888, § 1).

Witold Czachórski definiuje umowę darowizny jako czynność prawną, której celem jest „dokonanie aktu szczodroliwości bez gospodarczego ekwiwalentu” (Czachórski, 1998, s. 388). W obecnie obowiązującym Kodeksie cywilnym darowizna została skonstruowana jako umowa, a nie jednostronne oświadczenie woli darczyńcy. Takie unormowanie wyłącza możliwość obdarowywania kogoś bez jego woli (Radwański, Panowicz-Lipska, 2013, s. 82). W doktrynie prawnej darowiznę kwalifikowano zarówno jako czynność prawną jednostronną, jak i jako umowę dwustronną. Doktryna niemiecka stała na stanowisku, że darowizna była

² Pełny ich opis zainteresowany czytelnik znajdzie w publikowanym w ostatnich 25 latach *Monitoringu polskiego rynku nieruchomości*, którego wydawcą jest Instytutu Rozwoju Miast w Krakowie (dostępnym także w wersji elektronicznej na stronie: http://irm.krakow.pl/pl/do_pobrania.html).

od razu wykonalna. Niemiecki Kodeks cywilny w paragrafie 516 stanowił, iż darowiznę należy traktować jako czynność realną i odróżniać od konsensualnej umowy przyrzeczenia darowizny. Polskie prawo, a w szczególności Kodeks zobowiązań w okresie przed kodyfikacją traktowały darowiznę jako umowę z zakresu zobowiązań dochodzącą do skutku poprzez zobowiązanie się darczyńcy do dokonania przysporzenia na rzecz obdarowanego, wymagając, aby przysporzenie następowało kosztem majątku darczyńcy (Czachórski, 1998, s. 388–389).

Według definicji Edwarda Gniewka darowizna jest umową nazwaną umożliwiającą dokonywanie przysporzeń bez ekwiwalentu. Umowa darowizny jest umową jednostronnie zobowiązującą, mogącą wywołać skutek rozporządzający. Zawarcie umowy darowizny pod rygorem nieważności wymaga formy aktu notarialnego przy umowie darowizny konsensualnej. Przeniesienie własności nieruchomości zawsze wymaga formy aktu notarialnego (Gniewek, 2005, s. 512–513). Forma notarialna jest zastrzeżona pod rygorem nieważności.

Pojęcie darowizny nie definiuje każdego nieodpłatnego przysporzenia. Kodeks cywilny reguluje, że nie jest umową darowizny bezpłatne przysporzenie dokonane na podstawie innej umowy uregulowanej innymi przepisami. Umową darowizny nie jest objęte również zrzeczenie się prawa jeszcze nienabytego, np. zrzeczenie się spadku (Radwański, Panowicz-Lipska, 2013, s. 82–83).

Umowa darowizny rodzi prawa i obowiązki zarówno po stronie obdarowanego, jak i zobowiązanego. Darczyńca ma obowiązek wykonania darowizny tak, aby obdarowany uzyskał korzyść majątkową będącą przedmiotem umowy. Darczyńca ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy. Do zakresu odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez darczyńcę zaliczamy rażące niedbalstwo lub winę umyślną. Obowiązek zapłaty odsetek przez darczyńcę na rzecz obdarowanego w razie opóźnienia z wykonaniem umowy darowizny może nastąpić od dnia wytoczenia powództwa, a nie od dnia wymagalności świadczenia (Czajkowska-Matosiuk, 2013, s. 580).

Po stronie obdarowanego leży obowiązek dostarczania darczyńcy środków niezbędnych do zaspokojenia jego usprawiedliwionych potrzeb lub wypełnienia ciężącego na nim ustawowego obowiązku alimentacyjnego. Przesłanką powstania obowiązku po stronie obdarowanego jest popadnięcie darczyńcy w niedostatek po wykonaniu darowizny. Zakres obowiązku zależy od istniejącego jeszcze wzbogacenia oraz usprawiedliwionych potrzeb uprawnionego (Czajkowska-Matosiuk, 2013, s. 581).

Umowa darowizny może zostać odwołana przez darczyńcę, jeżeli po zawarciu umowy, ale przed jej wykonaniem, stan majątkowy darczyńcy uległ takiej zmianie, że wykonanie darowizny nie może nastąpić bez uszczerbku dla jego własnego utrzymania odpowiednio do jego usprawiedliwionych potrzeb albo bez uszczerbku dla ciężących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych. Darowizna już wykonana może zostać odwołana, jeżeli obdarowany dopuścił się względem darczyńcy rażącej niewdzięczności. Poprzez rażącą niewdzięczność definiuje się takie zachowanie obdarowanego, które jest skierowane przeciw darczyńcy świadomie i w nieprzyjaznym zamiarze (Stec, Załucki, 2010, s. 213–214). Jeżeli chodzi o przestrzenny charakter dokonywanych darowizn nieruchomości, to występowały one w całym okresie transformacji i na terenie wszystkich województw. Odnosiły się zarówno do zabudowań, jak i gruntów rolnych, które pod koniec badanego okresu zmniejszały

darowany areal (z 47% do 30%). Najwięcej takich czynności prawnych można zauważyć w wysokiej partycypacji w gruntach i zabudowaniach w województwach mazowieckim, małopolskim i śląskim. Najskromniej wypadały na tym tle województwa lubuskie, opolskie i warmińsko-mazurskie. Różnice w tym względzie ujawniają także stosunki nieruchomościowe występujące na Ziemiach Odzyskanych i na terenach „staropolskich”.

2.2. Umowy o dożywocie dotyczący nieruchomości

Ten typ umowy pojawia się od wielu lat w sprawozdawczości notarialnej. Jej treść i procedury opisano w poprzednim rozdziale. Z wybranej dekady 2003–2013 ze sprawozdawczości notarialnej poznajemy transakcje występujące w każdym roku i w każdym województwie. Dotyczą one nieruchomości gruntowych, rolnych oraz zabudowań. Rok 2003 przyniósł 4216 umów o dożywocie, prawie po połowie dotyczących gruntów i zabudowań. Po upływie dekady, w 2013 roku liczba umów wzrosła dwukrotnie, ale już z przewagą nieruchomości rolnych (6,4 tys.) wobec 5020 dotyczących zabudowań. Średnia wojewódzka liczba umów dożywocia zwiększyła się w ciągu ostatnich lat z 264 do 537. Najwięcej tego typu umów z dużą dynamiką pojawiło się w województwach mazowieckim (1877), małopolskim (808), wielkopolskim (790), z przewagą nieruchomości „innych”, zapewne głównie mieszkań. Znaczną dynamikę zainteresowania tą formą przekazania nieruchomości obserwujemy w województwach północnych i zachodnich, np. w lubuskim (z 31 do 224), opolskim (z 66 do 227), zachodniopomorskim (z 75 do 491).

Początki istnienia instytucji dożywocia odnotowujemy w XIX wieku. Instytucja ta wykształciła się w stosunkach gospodarki drobnotowarowej na wsi w oparciu o przepisy prawa cywilnego ze zwyczajowej instytucji przekazywania gospodarstwa rolnego za życia właściciela z uwagi na jego podeszły wiek lub niezdolność do pracy. Gospodarstwo rolne było przekazywane dzieciom lub innym bliskim osobom. Przekazywanie gospodarstwa rolnego odbywało się w ten sposób, że w umowie o przekazanie gospodarstwa rolnego właściciel zastrzegł sobie, a często również małżonkowi lub innej osobie bliskiej prawo do świadczeń ze strony nabywcy. W umowach takich zazwyczaj nakładano na nabywcę szereg innych obowiązków, np. spłat na rzecz dzieci zbywcy, obowiązek spłaty długów zbywcy lub obowiązek pokrycia kosztów kształcenia wskazanej osoby (Czachórski, 1998, s. 399).

Instytucja dożywocia została unormowana Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy kwestie dotyczące dożywocia były regulowane Kodeksem zobowiązań powołanym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 października 1933 roku. Problematykę tę regulował artykuł 599 i następne Kodeksu zobowiązań, a mianowicie (Dz.U. z 1933 r., nr 82, poz. 598, art. 599):

§ 1. Kto w zamian za prawo własności nieruchomości zobowiąże się do dożywotniego utrzymywania zbywcy (dożywocie, wymowa, wymiar), powinien w braku odmiennej umowy przyjąć go do wspólności domowej i dostarczać mu mieszkania, ubrania i żywności, odpowiadających stanowi i dotychczasowej stopie życiowej uprawnionego, a także zapewnić mu pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz postarać się własnym kosztem o pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.

§ 2. Dożywocie można ustanowić także na rzecz małżonka i innych osób bliskich zbywcy nieruchomości.

§ 3. Obowiązki nabywcy nieruchomości mogą również obejmować spełnienie oznaczonych świadczeń na rzecz innych osób. Przed wejściem w życie przedmiotowego rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej kwestie darowizny były regulowane przez: kodeks Napoleona, Kodeks cywilny austriacki, Kodeks cywilny niemiecki oraz rosyjski zwód praw.

Istota umowy dożywocia została unormowana w artykule 908 Kodeksu cywilnego, stanowiącym (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93):

§ 1. Jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.

§ 2. Jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia.

§ 3. Dożywocie można zastrzec także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości.

Umowa o dożywocie jest umową wzajemną o podwójnym skutku – umowa zobowiązująco-rozporządzająca, konsensualna, kauzalna i odpłatna. Umowa jest zawierana pomiędzy zbywcą a nabywcą nieruchomości. Zbywcą może być wyłącznie osoba fizyczna, natomiast nabywcą może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna. Nabywca nieruchomości jest zobowiązany zapewnić utrzymanie zbywcy nieruchomości lub osobie bliskiej zbywcy. Prawo dożywocia jest prawem majątkowym o ściśle osobistym charakterze, jest niezbywalne i nie podlega dziedziczeniu oraz wygasa wraz ze śmiercią uprawnionego lub osób uprawnionych (Czajkowska-Matosiuk, 2013, s. 700–701).

W latach 70. XX wieku umowa dożywocia uległa pewnemu ograniczeniu ze względu na możliwość przekazywania gospodarstw rolnych na rzecz Skarbu Państwa w zamian za rentę i spłaty pieniężne przyznane przekazującemu. Zaistniała w tym zakresie instytucja rozwijała się w kolejnych latach. Problematykę tę uregulowała Ustawa z dnia 14 grudnia 1982 roku o systemie ubezpieczenia społecznego rolników indywidualnych i ich rodzin (Dz.U. nr 40, poz. 268; Czachórski, 1998, s. 401).

2.3. Dział spadku i zniesienie współwłasności nieruchomości

Ten rodzaj transakcji pozarynkowej również występuje w każdym roku i w każdym województwie. Podobnie jak darowizny, obejmuje nieruchomości rolne i zabudowania. W badanym dziesięcioleciu 2003–2013 liczba tego rodzaju transakcji spadkowych prawie się podwoiła (z około 14 tys. do 25 tys. zdarzeń).

Można tu zaobserwować zdecydowaną przewagę transakcji nieruchomości zabudowanych. Średnia wojewódzka spraw spadkowych dotyczących gruntów wynosiła w całej dekadzie 316 transakcji (przy wahaniami od 16 do 1662), aby pod koniec dekady osiągnąć średnio 520 notarialnych spadków. Liczba transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych wahała się w tym czasie od 546 do 1064. Największą liczbę transakcji spadkowych odnotowano w województwie mazowieckim (2277–4226) i w województwie małopolskim (1998–2983). W ciągu całej dekady najmniej obrotów w tej kategorii było w województwie lubuskim (130–483).

Istotą prawa spadkowego jest przechodzenie z chwilą śmierci zmarłego jego praw i obowiązków na jedną lub na kilka osób zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. Nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. Do długów spadkowych należą także koszty pogrzebu spadkodawcy w takim zakresie, w jakim pogrzeb ten odpowiada zwyczajom przyjętym w danym środowisku, koszty postępowania spadkowego, obowiązek zaspokojenia roszczeń o zachówek oraz obowiązek wykonania zapisów zwykłych i poleceń, jak też inne obowiązki przewidziane w stosownych przepisach (Kodeks cywilny, 1964, art. 922).

Nabywanie spadku lub jego części następuje bezpośrednio w razie zaistnienia stanu faktycznego, na który składa się (Bieranowski, Bogdalski, Goettel, 2006, s. 376):

- 1) śmierć spadkodawcy,
- 2) powołanie do dziedziczenia,
- 3) zdolność do dziedziczenia,
- 4) brak uznania spadkobiercy za niegodnego,
- 5) nienastąpienie zrzeczenia się dziedziczenia,
- 6) nieodrzućcie spadku.

Powołanie do spadku może nastąpić z mocy ustawy albo z testamentu. Przepisy nie dopuszczają innych tytułów powołania do spadku. Pierwszeństwo ma dziedziczenie testamentowe. Dziedziczenie ustawowe występuje, jeżeli spadkodawca nie sporządził testamentu, testament zawiera rozporządzenia inne niż powołanie spadkobiercy, sporządzony testament był bezskuteczny lub nieważny. Przepisy dopuszczają możliwość dziedziczenia częściowo z mocy ustawy, a częściowo na podstawie testamentu (Bieranowski, Bogdalski, Goettel, 2006, s. 378).

W przypadku dziedziczenia spadku przez kilku spadkobierców pojawia się kwestia określenia praw współspadkobierców do przypadających im wspólnie praw i obowiązków oraz wzajemnych relacji między współspadkobiercami. Odnośnie do przepisów dotyczących wspólnego majątku spadkowego należy stosować odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Od chwili otwarcia spadku spadkobiercom przysługują wynika-

jące z ustawy lub testamentu udziały w poszczególnych składnikach spadku. Współspadkobierca, który przyjął spadek, może swobodnie i bez zgody współspadkobierców rozporządzać przysługującym mu udziałem w spadku (Gniewek, 2005, s. 612). Wspólność majątku spadkowego ma charakter przejściowy, istnieje do momentu dokonania działu spadku. Spadkobierca nie może swobodnie rozporządzać udziałem w konkretnym przedmiocie należącym do spadku. Spadkobierca może rozporządzać udziałem w przedmiocie należącym do spadku jedynie za zgodą pozostałych spadkobierców (Czajkowska-Matosiuk, 2013, s. 757–758).

W czasie trwania wspólności majątku spadkowego zachodzi konieczność podejmowania czynności prawnych i faktycznych dotyczących majątku spadkowego. Czynności te nazywają się zarządem masą spadkową. Zarząd spadkiem może się opierać na następujących źródłach (Bieranowski, Bogdalski, Goettel, 2006, s. 410):

- 1) ustawie,
- 2) umowie pomiędzy spadkobiercami,
- 3) testamencie,
- 4) orzeczeniu sądu.

Zniesienie współwłasności majątkowej następuje zgodnie z wolą spadkobierców w trybie umownym lub w trybie sądowym. Tryb sądowy jest zasadny również w sytuacji braku porozumienia pomiędzy stronami. Umowny dział spadku wymaga zgody wszystkich spadkobierców, a do sądowego działu spadku wystarczające jest złożenie wniosku w sądzie o dział spadku przez jednego ze spadkobierców. Nie jest przewidziana szczególna forma, w jakiej powinna być zawarta umowa o dział spadku, jednak w tym zakresie znajdują zastosowanie ogólne reguły dotyczące szczególnych form czynności prawnych. Umowy dotyczące działu spadku, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości, wymagają aktu notarialnego, podobnie jeżeli przedmiotem działu spadku jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jeżeli dział spadku dotyczy przedsiębiorstwa, wymagana jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym. Do umów o dział spadku zastosowanie mają ogólne przepisy dotyczące zwykłej formy pisemnej. W ramach swobody umów strony mogą określać sposoby spłat i dopłat. Dział spadku może być ograniczony do części spadku. Umowa powinna zawierać również postanowienia dotyczące wzajemnego zaliczania na schedę spadkową darowizn, jednak strony mogą zrzec się roszczeń związanych z zaliczaniem darowizn na schedę spadkową. W zakresie umów o dział spadku zastosowanie znajdują także przepisy dotyczące wad oświadczenia woli. Uchylenie się od skutków prawnych umowy o dział spadku zawartej pod wpływem błędu może nastąpić jedynie wtedy, gdy błąd dotyczy stanu faktycznego, który strony uważają za niewątpliwy (Gniewek, 2005, s. 614–615).

Przez umowę o przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w zamian za świadczenia z ubezpieczeń społecznych z następcą rolnik będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego zobowiązuje się przenieść na osobę młodszą od niego co najmniej o 15 lat (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie tego gospodarstwa z chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie. Ponadto umowa z następcą może zawierać inne postanowienia, w szczególności dotyczące wzajemnych świadczeń stron przed i po przeniesieniu przez rolnika własności gospodarstwa rolnego na następcę (Ustawa o ubezpieczeniu społecznym rolników, Dz.U. z 1991 r., nr 7, poz. 24, art. 84).

Przedmiotowa umowa powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego (art. 85 Ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników). Jeżeli w umowie z następcą albo w umowie zawartej w celu wykonania tej umowy nie postanowiono inaczej, rolnik po przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego na następcę może żądać od niego następujących świadczeń: dożywotniego utrzymywania zbywcy (dożywocie, wymowa, wymiar), w sytuacji braku odmiennej umowy przyjęcia go do wspólności domowej i dostarczania mu mieszkania, ubrania i żywności odpowiadających stanowi i dotychczasowej stopie życiowej uprawnionego, a także zapewnienia mu pomocy i pielęgnowania w chorobie oraz postarania się własnym kosztem o pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym, w zakresie uzasadnionym potrzebami rolnika i członków jego rodziny oraz warunkami majątkowymi i osobistymi następcy, z uwzględnieniem jego nakładu pracy w gospodarstwie rolnika i korzyści uzyskanych od rolnika przed objęciem gospodarstwa (Ustawa o ubezpieczeniu społecznym rolników, Dz.U. z 1991 r., nr 7, poz. 24, art. 88).

2.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest to ograniczone prawo rzeczowe, bezwzględne i skuteczne *erga omnes*, obciążające nieruchomości spółdzielni i uprawniające do używania oznaczonego lokalu. Prawo do lokalu ma służyć zaspokajaniu osobistych i rodzinnych potrzeb mieszkaniowych. Prawo używania lokalu przysługuje w zamian za wniesienie wkładu budowlanego oraz uczestnictwo członków spółdzielni w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy członkiem spółdzielni a spółdzielnią mieszkaniową. Spółdzielcze własnościowe prawo jest to prawo zbywalne, którego przeniesienie następuje w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców zarówno testamentowych, jak i ustawowych (Stec, Załucki, 2010, s. 285). Treścią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uprawnienie do korzystania z lokalu oraz uprawnienie do rozporządzania tym prawem. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wymaga zgody lub zawiadomienia spółdzielni mieszkaniowej. Nie jest wymagane przyjęcie nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem dziedzicznym, może podlegać egzekucji (Bieranowski, Bogdalski, Goettel, 2006, s. 158–159). Dziedziczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu podlega pewnym modyfikacjom. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie do roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W razie niedokonania tej czynności spadkobiercy lub spółdzielnia mogą złożyć do sądu wnioski o wyznaczenie przedstawiciela w postępowaniu nieprocesowym. Pełnomocnik (przedstawiciel) jest uprawniony do udziału w walnym zgromadzeniu członków spółdzielni (Gniewek, 2005, s. 286–287).

2.5. Umowy zbycia nieruchomości za wypłatę świadczeń

Umowy zbycia nieruchomości za wypłatę świadczeń były stosunkowo popularne, mając na początku dekady 2003–2013 przeszło 11-procentowy udział w transakcjach pozarynkowo-

wych. W miarę upływu lat zainteresowanie to spadło do 2,5% udziału (z 18,7 tys. transakcji w 2003 r. do 5 tys. w 2013 r.).

Średnia wojewódzka tych umów wynosiła od 1168 do 313 transakcji. W czterech województwach: lubuskim, śląskim, zachodniopomorskim i dolnośląskim zawarto 24–68 umów zbycia nieruchomości za cały 2013 rok. Główną przyczyną tego regresu okazały się nieatrakcyjne warunki świadczeń przez ubezpieczyciela.

Wśród pozarynkowych zmian własności gruntów należy wyróżnić również te, które odbywają się poza układami rodzinnymi. Dotyczą one zazwyczaj przekazywania ziemi do Skarbu Państwa w zamian za wypłatę z KRUS.

„Uwzględniając, że decyzje o przekazaniu posiadanych nieruchomości gruntowych Państwu są podejmowane w szczególnych przypadkach losowych, a wzrastające ceny rynkowe gruntów skłaniają do poszukiwania najkorzystniejszych form ich upłynnienia, należy przewidywać, że ten rodzaj transakcji będzie coraz mniej popularny” (*Rynek Ziemi Rolniczej...*, 2015, s. 29).

3. Aspekty podatkowe pozarynkowych transakcji nieruchomościami

Rozpatrując problemy związane z pozarynkowymi transakcjami nieruchomościami, nie sposób nie odnieść się do kwestii opłat i podatków. Dokonując przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego (umowa darowizny, umowa dożywocia), należy pamiętać o konieczności uiszczenia taks notarialnych. Kwestię tę reguluje Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz.U. nr 148, poz. 1564) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. W myśl paragrafu 2 przedmiotowego rozporządzenia maksymalna stawka taksy notarialnej za czynności notarialne, zwana dalej „maksymalną stawką”, zależy od wartości przedmiotu czynności notarialnej.

Paragraf 2 przedmiotowego rozporządzenia precyzuje, że maksymalna stawka wynosi od wartości (Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości..., 2004):

- 1) do 3000 zł – 100 zł;
- 2) powyżej 3000 zł do 10 000 zł – 100 zł + 3% od nadwyżki powyżej 3000 zł;
- 3) powyżej 10 000 zł do 30 000 zł – 310 zł + 2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł;
- 4) powyżej 30 000 zł do 60 000 zł – 710 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł;
- 5) powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł – 1010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł;
- 6) powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł – 4770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł;
- 7) powyżej 2 000 000 zł – 6770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł.

Za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego umowę zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, umowę zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (prawa do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia jego własności na członka) – maksymalna

stawka wynosi połowę stawki przewidzianej w paragrafie 3 (Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości..., 2004).

Kwestie podatkowe związane z przeniesieniem własności nieruchomości zostały uregulowane w Ustawie z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych. W myśl tej ustawy stawki podatku wynoszą: od umów dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny (Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych, Dz.U. nr 86, poz. 959, art. 7):

- a) przy przeniesieniu własności nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkownika wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym – 2%;
- b) przy przeniesieniu własności innych praw majątkowych – 1%.

Co istotne, zwalnia się od podatku następujące czynności cywilnoprawne: przeniesienie własności nieruchomości lub ich części, wraz z częściami składowymi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych lub ich części znajdujących się na obszarze miast, w drodze umów (Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych, Dz.U. nr 86, poz. 959, art. 9):

- a) sprzedaży,
- b) dożywocia,
- c) o dział spadku – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
- d) o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
- e) darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy, pod warunkiem że w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, w chwili dokonania czynności nabyte grunty stanowią gospodarstwo rolne albo utworzą gospodarstwo rolne lub wejdą w skład gospodarstwa rolnego będącego własnością nabywcy.

Podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem (Ustawa o podatku od spadków i darowizn, Dz.U. z 1983 r., nr 45, poz. 207, art. 1):

- 1) dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego;
- 2) darowizny, polecenia darczyńcy;
- 3) zasiedzenia;
- 4) nieodpłatnego zniesienia współwłasności;
- 5) zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu;
- 6) nieodpłatnej: renty, użytkowania oraz służebności.

Wysokość podatku ustala się w zależności od grupy podatkowej, do której zaliczony jest nabywca. Do poszczególnych grup podatkowych zalicza się (Ustawa o podatku od spadków i darowizn, art. 14):

- 1) do grupy I – małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów;

- 2) do grupy II – zstępnych rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, zstępnych i małżonków pasierbów, małżonków rodzeństwa i rodzeństwo małżonków, małżonków rodzeństwa małżonków, małżonków innych zstępnych;
- 3) do grupy III – innych nabywców.

Podatek oblicza się od nadwyżki podstawy opodatkowania ponad kwotę wolną od podatku według następujących skal (Ustawa o podatku od spadków i darowizn, art. 15):

- 1) od nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej:
 - do 10 278 zł podatek wynosi 3%;
 - od kwoty 10 278 zł do kwoty 20 556 zł podatek wynosi 308 zł 30 gr i 5% nadwyżki ponad 10 278 zł;
 - od kwoty 20 556 zł podatek wynosi 822 zł 20 gr i 7% nadwyżki ponad 20 556 zł;
- 2) od nabywców zaliczonych do II grupy podatkowej:
 - do kwoty 10 278 zł podatek wynosi 7%;
 - od kwoty 10 278 zł do kwoty 20 556 zł podatek wynosi 719 zł 50 gr i 9% od nadwyżki ponad 10 278 zł;
 - od kwoty 20 556 zł podatek wynosi 1644 zł 50 gr i 12% od nadwyżki ponad 20 556 zł;
- 3) od nabywców zaliczonych do III grupy podatkowej:
 - do kwoty 10 278 zł podatek wynosi 12%;
 - od kwoty 10 278 zł do kwoty 20 556 zł podatek wynosi 1233 zł 40 gr i 16% od nadwyżki ponad 10 278 zł;
 - od kwoty 20 556 zł podatek wynosi 2877 zł 90 gr i 20% od nadwyżki ponad 20 556 zł.

Co istotne, Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn przewiduje szereg zwolnień z podatku od spadków i darowizn, z których najistotniejsze wydaje się zwolnienie od podatku nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyzma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia – w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku (Ustawa o podatku od spadków i darowizn, Dz.U. z 1983 r., nr 45, poz. 207, art. 4a). Stosowne przepisy przewidują również wiele innych zwolnień oraz przepisów szczególnych regulujących to zagadnienie, jednak ze względu na temat niniejszego opracowania nie będą one szczegółowiej omawiane.

4. Podsumowanie

Analiza rynku nieruchomości ujawnia dużą skalę transakcji pozarynkowych. W minionym 25-leciu takich transakcji było 5 milionów, czyli 32% ogółu obrotów nieruchomościami.

W gospodarce nieruchomościami częstotliwość transakcji pozarynkowych można zmierzyć ich liczbą na 1000 mieszkańców wynoszącą 4–5, podczas gdy ogół rynku nieruchomości to około 17 transakcji na 1000. Na obszarze 10 x 10 km, tj. 100 km², zawierano 5,4 do 6,4 transakcji bezpiecznych przy udziale 19/100 km² ogółu obrotu. Podane wielkości dowodzą znacznej skali działalności pozarynkowej na obszarze wszystkich województw. Na trzy dokonywane transakcje, których przedmiotem są nieruchomości, jedna stanowi bez-

pieniężne przekazanie własności w ręce obdarowanego lub spadkobiercy. Działania te mają istotne znaczenie gospodarcze zwłaszcza w sferze rolnictwa. Dzięki darowiznom i spadkom nieruchomości głównie gospodarstwa rolne zyskują nowych właścicieli, grunty są chronione przed ugorowaniem, zaś część otrzymanego mienia wchodzi do corocznego obrotu rynkowego nieruchomościami.

Wartość przekazywanego majątku – choć niewypłacana – jest wyceniana według reguł rynkowych i stanowi około 1/3 wartości krajowego rynku nieruchomości. Ostatnio wynosi ona około 20 miliardów złotych przy szacowanej wartości jednej transakcji pozarynkowej na około 100 tysięcy złotych. Stanowi to poważną kwotę zasilającą corocznie beneficjentów dokonywanych darowizn czy spadków. Transakcje pozarynkowe, korzystne dla większości beneficjentów, nie przynoszą znaczących profitów Skarbowi Państwa. Zwolnione z rynkowych opłat zasilają tylko w niewielkim zakresie podmioty obsługujące rynek rzeczoznawców majątkowych, notariuszy pobierających swoje wynagrodzenie w zależności od szacunkowej wartości darowizn czy spadków.

Jaka przyszłość czeka obroty nieruchomościami pozarynkowymi? Są one trwale związane z zasobami nieruchomości i podlegają procesom demograficznym i historycznie uwarunkowanym zwyczajom społecznym. Doświadczenie z przeszłości wskazuje na ustabilizowany udział transakcji pozarynkowych w stosunku do całości obrotu nieruchomościami. Zmianie mogą podlegać niektóre ich składniki, np. stopniowemu wygaszaniu podlega przekazanie mienia w zamian za renty, mniej popularna staje się instytucja dożywocia. Trwale zapisują się na polskim rynku darowizny i spadki ze zwiększającym się w nich udziałem mieszkań, obiektów ważnych dla ludzi młodych. Procesy demograficzne zachodzące na terenach północno-zachodnich, tj. Ziemiach Odzyskanych, zapewne zwiększą skalę dokonywanych tam transakcji pozarynkowych, dzisiaj mających niewielki udział. Troska o unowocześnienie polskiego rolnictwa sugeruje większe zainteresowanie się losami dziedziczonych gospodarstw rolnych i wprowadzanie atrakcyjnych procedur zwiększania ich efektywności.

Bibliografia

- Bieranowski, A., Bogdalski, P., Goettel, M. (2006). *Prawo cywilne: zarys wykładu*. Kraków: Kantor Wydawniczy „Zakamycze”. ISBN 8374442239.
- Bryx, M. (2006). *Rynek nieruchomości – system i funkcjonowanie*. Warszawa: Poltext.
- Czachórski, W. (1998). *Zobowiązania: zarys wykładu*. Warszawa: Wydawnictwa Prawnicze PWN. ISBN 8386702168.
- Czajkowska-Matosiuk, K. (2013). *Prawo cywilne*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck. ISBN 9788325551858.
- Foryś, I. (2009). *Obrót nieruchomościami*. Warszawa: Poltext.
- Gniewek, E. (2005). *Podstawy prawa cywilnego*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck. ISBN 8373874216.
- Kąkowski, L. (2015). *25 lat polskiego rynku nieruchomości: monitoring za lata 1990–2014*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast. ISBN 9788365105059.
- Kucharska-Stasiak, E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Radwański, Z., Panowicz-Lipska, J. (2013). *Zobowiązania: część szczegółowa*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck. ISBN 9788325556341.
- Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Dz.U. z 2004 r., nr 148, poz. 1564.
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Dz.U. z 1933 r., nr 82, poz. 598.

- Rynek Ziemi Rolniczej: stan i perspektywy.* (2015). Warszawa: IERiGŻ-PIB. Nr 18, grudzień. ISBN 9788376585956.
- Stec, P., Załucki, M. (2010). *Podstawy prawa cywilnego z umowami w administracji.* Warszawa: Difin. ISBN 9788376411798.
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników. Dz.U. z 1991 r., nr 7, poz. 24.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93.
- Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn. Dz.U. 1983 r., nr 45, poz. 207.
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. Dz.U. z 2000 r., nr 86, poz. 959.
- Wrzosek, W. (2002). *Funkcjonowanie rynku.* Warszawa: PWE. ISBN 8320814111.

Off-market real estate transactions in Poland in the years 2003–2013 – legal and tax aspects

Abstract: The article is devoted to the evolution of off-market real estate transactions market at the turn of the years 2003–2013. The paper analyses the number of transactions of the gratuitous transfer of a real estate in the form of a donation agreement, a life estate deed, an inheritance division agreement the object of which are real properties, a real estate transfer agreement in return for the payment of social insurance benefits in the scale of the whole territory of the Republic of Poland in the years 2003–2013. The article discusses tax aspects of

off-market real estate transactions and defines individual types of agreements, it also presents the most important legal aspects of their functioning. The Authors entered into the rarely discussed problem of non-monetary changes of real estate ownership. The paper is devoted to: gift agreement, annuity agreement, estate distribution agreement (where the subject is real property), real estate sale agreement (in exchange for payment of national insurance benefits/allowance).

Key words: real estate market in Poland, donation agreement, life estate deed, inheritance division agreement