

Zastosowanie art. 39 Kodeksu cywilnego w przypadku zbywania (alienacji) nieruchomości przez kościelne osoby prawne

Application of Article 39 of the Civil Code in case of disposal (alienation) of real estate by Church Legal Entities

Применение статьи 39 Гражданского кодекса при отчуждении недвижимого имущества церковными юридическими лицами

Застосування статті 39 Цивільного кодексу у випадку розпорядження (відчуження) нерухомим майном костельними юридичними особами

KRZYSZTOF GRZESIOWSKI

Dr, Uniwersytet Szczeciński

e-mail: krzysztof.grzesiowski@usz.edu.pl, <https://orcid.org/0000-0003-3287-7790>

Streszczenie: W artykule poddano analizie zagadnienie naruszenia zasad reprezentacji kościelnych osób prawnych wynikających z prawa kanonicznego i ich skutku dla zbywania (alienacji) nieruchomości. Celem prowadzonych rozważań było ustalenie zakresu zastosowania znowelizowanego art. 39 Kodeksu cywilnego do kościelnych osób prawnych. Problematyka zbywania nieruchomości przez kościelne osoby prawne z naruszeniem zasad reprezentacji wynikających z Kodeksu Prawa Kanonicznego była już przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego i dyskusji w doktrynie, ale większość wypowiedzi została sformułowana przed nowelizacją art. 39 K.c., którego zmieniona treść weszła w życie z dniem 1 marca 2019 r. Dlatego ponownie należało zastanowić się nad skutkami działania organów kościelnych osób prawnych z przekroczeniem umocowania wynikającego z prawa wewnętrznego Kościoła katolickiego. Rozważania zawarte w artykule prowadzone były metodą dogmatycznoprawną. Przeprowadzona analiza wykazała, że znowelizowany art. 39 K.c. znajduje zastosowanie do kościelnych osób prawnych. Umowy dotyczące zbywania (alienacji) nieruchomości zawierane przez kościelne osoby prawne w przypadku naruszenia zakresu kompetencji organu oraz sposobu reprezentacji wynikających z prawa kanonicznego będą dotknięte sankcją bezskuteczności względnej na podstawie art. 39 K.c.

Słowa kluczowe: prawo kanoniczne, prawo cywilne, bezskuteczność zawieszona umowy, alienacja nieruchomości, kościelne osoby prawne

Summary: The article analyses the issue of violations of the rules of representation of Church Legal Entities under canon law and their effect on the disposal (alienation) of real estate. The aim of the considerations carried out was to determine the scope of application of the amended Article 39 of the Civil Code to Church Legal Entities. The issue of the disposal of real estate by Church Legal Entities in violation of the rules of representation under the Code of Canon Law has already been the subject of Supreme Court case law and discussion in the doctrine, but most of the contributions were formulated before the amendment of Article 39 of the Civil Code, the amended content of which entered into force on 1 March 2019. Therefore, it was again necessary to consider the consequences of Church Legal Entities acting beyond their authority under the internal law of the Catholic Church. The considerations in the article were conducted using the dogmatic and legal method. The analysis carried out showed that the amended Article 39 of the Civil Code is applicable to Church Legal Entities. Contracts concerning the disposal (alienation) of real estate concluded by Church Legal Entities in the event of a breach of the scope of authority and the manner of representation resulting from canon law will be sanctioned by relative ineffectiveness on the basis of Article 39 of the Civil Code.

Key words: canon law, civil law, suspended ineffectiveness of a contract, alienation of real estate, church legal entities

Резюме: В данной статье анализируется вопрос о нарушении принципов представительства церковных юридических лиц по каноническому праву и их влияние на отчуждение недвижимого имущества. Целью проведенных рассуждений было определение сферы применения измененной статьи 39 Гражданского кодекса к церковным юридическим лицам. Вопрос об отчуждении недвижимости церковными юридическими лицами в нарушение принципов представительства, предусмотренных Кодексом канонического права, был уже предметом судебной практики Верховного суда и обсуждения в доктрине, однако большинство материалов было сформулировано до внесения изменений в статью 39 Гражданского кодекса, измененное содержание которой вступило в силу с 1 марта 2019 года. Поэтому вновь возникла необходимость рассмотреть последствия того, что органы церковных юридических лиц действуют с превышением своих полномочий в рамках внутреннего права Католической церкви. Рассуждения в статье проводились с использованием догматико-юридического метода. Проведенный анализ показал, что измененная статья 39 Гражданского кодекса применима к церковным юридическим лицам. Договоры об отчуждении недвижимого имущества, заключенные церковными юридическими лицами, в случае нарушения объема полномочий и порядка представительства по каноническому праву, будут подвергаться санкциям относительной ничтожности в соответствии со статьей 39 Гражданского кодекса.

Ключевые слова: каноническое право, гражданское право, приостановленная ничтожность договора, отчуждение недвижимого имущества, церковные юридические лица

Резюме: У статті проаналізовано питання порушення принципів представництва костельних юридичних осіб за канонічним правом та їх вплив на розпорядження (відчуження) нерухомим майном. Метою проведених міркувань було визначення сфери застосування зміненої статті 39 Цивільного кодексу до костельних юридичних осіб. Питання відчуження нерухомого майна костельними юридичними особами з порушенням правил представництва, передбачених Кодексом канонічного права, вже було предметом судової практики Верховного Суду та обговорення в доктрині, але більшість з них були сформульовані до внесення змін до статті 39 Цивільного кодексу, змінений зміст якої набув чинності 1 березня 2019 року. Тому виникла необхідність ще раз розглянути наслідки дій органів костельними юридичних осіб з перевищенням повноважень, передбачених внутрішнім правом Католицького Костелу. Роздуми у статті були проведені з використанням догматико-юридичного методу. Проведений аналіз показав, що до костельних юридичних осіб застосовується змінена стаття 39 Цивільного кодексу. Договори щодо розпорядження (відчуження) нерухомим майном, укладені костельними юридичними особами у разі порушення обсягу повноважень та способу представництва, що впливають з канонічного права, будуть санкціоновані відносною неефективністю відповідно до ст. 39 Цивільного кодексу.

Ключові слова: канонічне право, цивільне право, призупинена неефективність договору, відчуження нерухомого майна, костельні юридичні особи

Wstęp

Przedmiotem rozważań podjętych w niniejszym artykule jest kwestia dopuszczalności zastosowania art. 39 Kodeksu cywilnego w przypadku zbywania nieruchomości (*alienatio immobilium*) przez kościelne osoby prawne¹ z naruszeniem zasad reprezentacji wynikających z Kodeksu Prawa Kanonicznego (*Codex Iuris Canonici*,

¹ Kościelne osoby prawne to osoby prawne Kościoła katolickiego, o których mowa w art. 6–10 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. z 2023 r. poz. 1966.

dalej: CIC)². Problematyka naruszenia zasad reprezentacji kościelnych osób prawnych, wynikających z prawa wyznaniowego, i ich skutku dla czynności prawnych podjętych w obrocie cywilnoprawnym była już przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego³ i dyskusji w doktrynie⁴. Jednakże zdecydowana większość wypowiedzi została sformułowana przed nowelizacją art. 39 K.c., którego zmieniona treść weszła w życie z dniem 1 marca 2019 r.⁵ Warto zatem zastanowić się nad aktualnością tych poglądów w świetle nowego brzmienia art. 39 K.c. Tym bardziej że orzecznictwo⁶ oraz wypowiedzi przedstawicieli nauki⁷ na gruncie znowelizowanego art. 39 K.c. są dość ubogie, co wynika przede wszystkim z faktu stosunkowo krótkiego okresu obowiązywania wskazanego przepisu⁸.

Zagadnienie dopuszczalności zastosowania art. 39 K.c. do kościelnych osób prawnych niewątpliwie wymaga pogłębionej analizy z uwagi na jego społeczną doniosłość i problemy praktyczne, które mogą pojawić się w obrocie prawnym nieruchomościami kościelnymi. Rozważania zawarte w artykule prowadzone będą metodą dogmatycznoprawną, zgodnie z derywacyjną koncepcją wykładni, przy wsparciu przyjętych w kulturze prawnej reguł inferencji⁹.

² *Codex Iuris Canonici auctoritate Ioannis Pauli PP. II promulgatus. Kodeks Prawa Kanonicznego, przekład polski zatwierdzony przez Konferencję Episkopatu*, tłum. E. Szafronowski, Poznań 1984.

³ Zamiast wielu zob. uchwałę SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 115.

⁴ W szczególności por. S. Gurgul, *Zbywanie nieruchomości (łac. alienatio immobilium) przez osoby prawne Kościoła katolickiego na rzecz innych podmiotów*, Monitor Prawniczy 2022, nr 20, s. 1029–1033; M. Kaliński, *Rozporządzanie prawami do nieruchomości należącymi do wyznaniowych osób prawnych na przykładzie Kościoła katolickiego*, Przegląd Sądowy 2013, nr 4, s. 28–54; M.A. Panek, *Reprezentacja kościelnych osób prawnych w umowach cywilnoprawnych*, Przegląd Sądowy 2015, nr 10, s. 81–92; W. Wenz, M. Skwierczyński, *Skutki prawne wadliwych czynności prawnych kościelnych jednostek organizacyjnych w zakresie spraw majątkowych*, Wrocławski Przegląd Teologiczny 2014, t. 22, nr 1, s. 127–156; A. Głowacka, *Wybrane zagadnienia dotyczące problematyki czynności prawnych dokonywanych przez osoby prawne Kościoła katolickiego*, Folia Iuridica Wratislaviensis 2014, t. 3, nr 2, s. 299–316.

⁵ Ustawa z dnia 9 listopada 2018 r. o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym, Dz. U. z 2018 r. poz. 2244.

⁶ Wyrok SA w Warszawie z dnia 26 marca 2021 r., V ACa 479/20, LEX nr 3184202.

⁷ M. Strzała, *Dopuszczalność potwierdzenia czynności prawnych dokonanych w braku lub z przekroczeniem umocowania do działania za wyznaniową osobę prawną w świetle nowelizacji art. 39 K.c.*, Studia z Prawa Wyznaniowego 2019, t. 22, s. 83–99.

⁸ Zgodnie z przepisem przejściowym (art. 35) zmianie art. 39 K.c. nadano retroaktywną moc i stosuje się go także do czynności prawnych dokonanych w imieniu osoby prawnej bez umocowania albo z przekroczeniem jego zakresu przed dniem wejścia w życie nowelizacji (tj. przed dniem 1 marca 2019 r.), jeżeli nie były one przedmiotem prawomocnie zakończonych przed tym dniem postępowań sądowych w sprawach cywilnych.

⁹ W odniesieniu do koncepcji wykładni zob. zwłaszcza M. Zieliński, *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki*, Warszawa 2017; co do dyrektyw inferencji zob. zwłaszcza Z. Radwański, M. Zieliński, *Zakres wykładni w relacji do celów wykładni*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 1. Prawo cywilne – część

1. Reprezentacja osób prawnych

Reprezentacja osób prawnych opiera się na tzw. teorii organów, na podstawie której działanie osoby fizycznej dokonującej czynności prawnej w charakterze piastuna organu osoby prawnej traktuje się jako działanie samej osoby prawnej. Stąd też skutki prawne właściwe dla danej czynności prawnej dokonanej przez piastuna organu powstają bezpośrednio w sferze prawnej reprezentowanej osoby prawnej. Zgodnie z art. 38 K.c. przypisanie skutków czynności prawnej dokonywanej przez organ reprezentowanej osoby prawnej może nastąpić tylko wtedy, gdy piastun organu działa w sposób odpowiadający sposobowi działania przewidzianemu w ustawie i w opartym na niej statucie, czyli gdy piastun organu działa w granicach swoich kompetencji¹⁰. Wskazany przepis zezwala, aby nie tylko normy ustawowe, lecz także normy zawarte w statucie osoby prawnej wskazywały zakres kompetencji organów tej osoby prawnej oraz sposób jej reprezentacji¹¹. Dlatego działanie piastuna organu przekraczające zakres umocowania wynikający z ustawy i statutu nie jest działaniem reprezentowanej osoby prawnej. W związku z powyższym o zakresie kompetencji organu osoby prawnej, poza przepisami ustawy, decydują również zapisy statutu danej osoby prawnej. Przy czym pojęcia „statut” nie można utożsamiać tylko z tymi aktami, które są tak nazwane przez ustawę, czyli statutem spółki akcyjnej czy statutem spółdzielni. Statutem w rozumieniu art. 38 K.c. są wszystkie akty wprowadzane na podstawie upoważnienia ustawowego, dookreślające organizację osoby prawnej. Niewątpliwie statutem zgodnie z art. 38 K.c. jest umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Stąd umowne ograniczenie prawa do reprezentacji organu zarządzającego wynikające ze statutu i przewidujące wymóg uzyskania dodatkowej zgody innego organu tej osoby prawnej (np. organu stanowiącego lub organu kontrolującego) albo innego podmiotu spoza struktury reprezentowanej osoby prawnej (np. podmiotu nadzorującego) są skuteczne wobec osób trzecich, chyba że obowiązują przepisy szczególne, zakazujące ograniczania prawa do reprezentowania osoby prawnej ze skutkiem prawnym wobec osób trzecich¹².

ogólna, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 486; co do własności koncepcji derywacyjnej, uzasadniającej jej wykorzystanie zob. ostatnio najszerszej K. Mularski, *Kilka uwag o granicach prawa i dyskusji nad tymi granicami*, w: *Problemy pogranicza prawa cywilnego*, red. R. Szczepaniak, Warszawa 2022.

¹⁰ R. Strugała, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 11, Warszawa 2023, art. 38, Nb 1.

¹¹ Wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2012 r., I CSK 451/11, LEX nr 1168535.

¹² Takie wyraźne ustawowe wyłączenie możliwości umownego ograniczenia prawa reprezentacji funkcjonuje w przypadku spółki z o.o. (art. 204 § 2 Kodeksu spółek handlowych), prostej spółki akcyjnej (art. 300⁶⁵ § 2 K.s.h.) i spółki akcyjnej (art. 372 § 2 K.s.h.).

Zawarcie umowy poza zakresem kompetencji organu czy z naruszeniem sposobu reprezentacji powinno być traktowane jako działanie piastuna organu poza granicami umocowania i oceniane na podstawie art. 39 K.c. Od dnia 1 marca 2019 r. zawarcie umowy przez rzekomy organ osoby prawnej, tj. piastuna organu – działającego bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu – objęte jest sankcją bezskuteczności zawieszanej, a dokonana umowa jest czynnością prawną niezupełną, kulejącą (*negotium claudicans*). Umowa zawarta przez rzekomy organ osoby prawnej staje się nieważna dopiero z chwilą odmowy jej potwierdzenia lub po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego na potwierdzenie tej umowy.

Zagadnienie ważności umów dokonanych w imieniu osoby prawnej przez osobę nieposiadającą umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu przed nowelizacją art. 39 K.c. było przedmiotem kontrowersji w orzecznictwie i doktrynie. Początkowo w orzecznictwie¹³ przyjmowano, że czynność prawna dokonana przez taki organ jest bezwzględnie nieważna. Od uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r.¹⁴ zaczął dominować pogląd, zgodnie z którym do umowy zawartej przez rzekomy organ osoby prawnej powinien mieć zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i § 2 K.c. (sankcja bezskuteczności zawieszanej). Nie był to jednak pogląd jednolity w judykaturze¹⁵.

W literaturze¹⁶ poglądy były rozbieżne w zależności od przyjmowanych konsekwencji naruszenia zasad działania osób prawnych (nieistnienie oświadczenia woli, nieważność bezwzględna albo bezskuteczność zawieszona czynności prawnej), przy czym – w określonych sytuacjach – przyjmowano dopuszczalność stosowania w drodze analogii *legis* regulacji dotyczącej przekroczenia zakresu pełnomocnictwa (art. 103 K.c.) lub zgody osoby trzeciej (art. 63 K.c.).

Stąd wynika interwencja ustawodawcy i nowelizacja art. 39 K.c., która miała na celu rozstrzygnięcie sporu i jednoznaczne przesądzenie, że skuteczność umowy zawartej przez rzekomy organ zależy od jej potwierdzenia przez osobę prawną, w imieniu której umowa była zawierana. Potwierdzenie umowy musi czynić zadość takim samym warunkom w zakresie reprezentacji osoby prawnej, jak umowa, która jest potwierdzana, co w praktyce może wymagać zgody innego organu tej samej

¹³ Wyroki SN: z dnia 26 sierpnia 1999 r., III CKN 682/98, LEX nr 452804; z dnia 15 marca 2000 r., II CKN 1415/00, LEX nr 53284 oraz z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 54/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 35.

¹⁴ Uchwała SN z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 14.

¹⁵ Wyrok SN z dnia 8 października 2009 r., II CSK 180/09, LEX nr 536071 oraz z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 744/11, LEX nr 1170741.

¹⁶ M. Strzała, *Dopuszczalność...*, s. 85; M. Wojewoda, F. Nowak, *Sankcja wadliwej reprezentacji osób prawnych w znowelizowanym art. 39 K.c.*, Monitor Prawniczy 2019, nr 5, s. 251–256; P. Widerski, *Status prawny członków organów osób prawnych po nowelizacji kodeksu cywilnego z 9.11.2018 r.*, Państwo i Prawo 2020, z. 7, s. 108–125.

osoby prawnej lub zgody osoby trzeciej (tj. innego podmiotu spoza struktury reprezentowanej osoby prawnej)¹⁷. Skuteczne, zgodnie z zasadami reprezentacji osoby prawnej potwierdzenie umowy powoduje uznanie jej za ważną od chwili zawarcia umowy (*ex tunc*) przez rzekomy organ bez umocowania albo z przekroczeniem zakresu kompetencji, a nie od chwili potwierdzenia (*ex nunc*)¹⁸. Jeżeli dla ważności zawartej umowy wymagana była forma szczególna, to oświadczenie woli o jej potwierdzeniu powinno być złożone w tej samej formie¹⁹.

Artykuł 39 K.c. znajdzie zastosowanie niezależnie od źródła ograniczenia kompetencji organu osoby prawnej, które może wynikać z ustawy lub opartego na niej statutu (art. 38 K.c.), chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Takim *lex specialis* wobec art. 39 K.c. jest art. 17 K.s.h., który w przypadku spółek kapitałowych różnicuje skutki czynności prawnej dokonanej bez wymaganej uchwały w zależności od tego, czy wymóg podjęcia uchwały innego organu spółki kapitałowej (wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej) wynika z ustawy (w takim wypadku czynność co do zasady będzie nieważna), czy też wyłącznie z umowy spółki albo statutu (w takiej sytuacji czynność będzie ważna). W przypadku pozostałych osób prawnych nie zachodzą podstawy do różnicowania skutków czynności prawnej dokonanych bez zgody innego organu tej osoby prawnej, w zależności od tego, czy obowiązek uzyskania zgody wynika z ustawy czy statutu²⁰. Jeżeli przepis szczególny określa odmiennie skutki działania osoby prawnej niezgodnie z wymogami ustawy i odmiennie niezgodnie ze statutem, to skutki dla takiej czynności prawnej mogą być różne (tak jak przy art. 17 K.s.h.). Natomiast jeżeli ustawa nie różnicuje skutków działania osoby prawnej poprzez swoje organy niezgodnie z ustawą bądź statutem, to czynność prawna dokonana wbrew dyspozycji art. 38 K.c. musi być oceniana w ten sam sposób, z konsekwencjami prawnymi określonymi w art. 39 K.c.

Obowiązek uzyskania zgody innego organu reprezentowanej osoby prawnej lub zgody osoby trzeciej, niezależnie czy wynika z ustawy czy z opartego na niej statucie, stanowi zawsze przejaw ograniczenia umocowania organu zgodnie z art. 38 K.c., a zawarcie umowy przez rzekomy organ bez tych zgód oznacza działanie piastuna organu z przekroczeniem zakresu umocowania w rozumieniu art. 39 K.c., co skutkuje sankcją bezskuteczności zawieszonej dokonanej czynności. Skoro zgodnie z art. 38 K.c. wymóg uzyskania zgody osoby trzeciej stanowi ograniczenie

¹⁷ P. Sobołewski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, wyd. 31, Warszawa 2023, art. 39, Nb 9.

¹⁸ Tamże, Nb 10; R. Strugała, w: *Kodeks cywilny...*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, art. 38, Nb 2.

¹⁹ R. Strugała, w: *Kodeks cywilny...*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, art. 38, Nb 2.

²⁰ Odmiennie A. Herbet, w: *Zobowiązania*, t. 1. *Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I K.c. Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2022, art. 38, Nb 42 i art. 39, Nb 11.

kompetencji organu osoby prawnej, to w przypadku braku tej zgody zastosowanie znajdzie znowelizowany art. 39 K.c., a nie art. 63 K.c.

2. Stanowisko Sądu Najwyższego w przedmiocie reprezentacji kościelnych osób prawnych

Sąd Najwyższy jednolicie, ale z różnym uzasadnieniem, przyjmuje, że zakres umocowania organów kościelnych osób prawnych kształtowany jest przez obowiązujące w jego ramach normy wewnętrzne prawa kanonicznego.

W swoim pierwszym rozstrzygnięciu²¹, w wyroku z dnia 12 marca 1997 r. dotyczącym problematyki reprezentacji kościelnych osób prawnych, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że kompetencje organów kościelnej osoby prawnej należy ustalać na podstawie jej statutu, czyli prawa wewnętrznego Kościoła katolickiego, a skutki naruszenia tych kompetencji przez osoby działające jako organ przy czynnościach cywilnoprawnych podlegają ocenie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, z których wynika sankcja bezwzględnej nieważności (art. 38 K.c.). Sąd podkreślił, że art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania²² jednoznacznie odsyła do prawa kanonicznego regulującego kompetencje organów kościelnej osoby prawnej.

W kolejnym orzeczeniu²³, z dnia 27 lipca 2000 r., Sąd Najwyższy uznał, że zawarcie umowy przez organ kościelnej osoby prawnej bez wymaganego zezwolenia właściwej władzy kościelnej jest sprzeczne z prawem kanonicznym określającym sposób działania kościelnych osób prawnych i prowadzi do nieważności czynności prawnej. SN stwierdził, że przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej²⁴ (dalej: ustawa ustrojowa) określają organy kościelnych osób prawnych, ale nie wskazują zakresu ich kompetencji. Ze względu na autonomię Kościoła katolickiego regulacja taka pozostawiona została samemu Kościołowi zgodnie z art. 2 ustawy ustrojowej, który stanowi, że Kościół rządzi się w swych sprawach własnym prawem, swobodnie wykonuje władzę duchowną i jurysdykcyjną oraz zarządza swoimi sprawami.

²¹ Wyrok SN z dnia 12 marca 1997 r., II CKN 24/97, LEX nr 80725.

²² Dz. U. z 2023 r. poz. 265.

²³ Wyrok SN z dnia 27 lipca 2000 r., IV CKN 88/00, LEX nr 52448.

²⁴ Dz. U. z 2023 r. poz. 1966.

Następnie w wyroku²⁵ z dnia 24 marca 2004 r. Sąd Najwyższy wskazał, że podstawą oddziaływania Kodeksu Prawa Kanonicznego na umowę cywilnoprawną nie jest art. 2 ustawy ustrojowej ani art. 5 Konkordatu z dnia 28 lipca 1993 r. między Stolicą Apostolską i Rzeczpospolitą Polską²⁶ (dalej: Konkordat). Zdaniem SN podstawy tej nie może również stanowić art. 28 ustawy o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, ponieważ przepis ten nie dotyczy Kościoła katolickiego z uwagi na uregulowanie sytuacji kościelnych osób prawnych ustawą ustrojową. Niemniej w sytuacji nieokreślenia w ustawie ustrojowej zakresu umocowania organów kościelnych osób prawnych SN przyjął, że normy prawa kanonicznego regulujące kompetencje organów muszą być traktowane i uwzględniane w świetle art. 35 i 38 K.c. na równi z wymienionymi w tych przepisach ustawami. Stąd też ważność na gruncie prawa cywilnego dokonanych przez kościelną osobę prawną czynności prawnych zależy od przestrzegania reguł reprezentacji wynikających z Kodeksu Prawa Kanonicznego.

W przełomowej uchwale²⁷ z dnia 19 grudnia 2008 r. Sąd Najwyższy odstąpił od wcześniejszego stanowiska i uznał, że sprzedaż nieruchomości przez kościelną osobę prawną osobie świeckiej, bez wymaganego w prawie kanonicznym zezwolenia właściwej władzy kościelnej, stanowi czynność prawną niezupełną z art. 63 K.c., dotkniętą sankcją bezskuteczności zawieszzonej, która w razie potwierdzenia staje się niewadliwą i w pełni skuteczną, a w razie odmowy potwierdzenia – bezwzględnie nieważną. SN podkreślił, że przepisy prawa kanonicznego dotyczące alienacji dóbr kościelnych nie są przepisami powszechnie obowiązującymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i mają moc obowiązującą jedynie w porządku kościelnym, a ich skuteczność w państwowym porządku prawnym jest uzależniona od uznania przez państwo. Przepisy ustawy ustrojowej oraz postanowienia Konkordatu w zakresie regulacji ustroju i sposobu działania organów kościelnych osób prawnych odsyłają *implicite* do przepisów prawa kanonicznego. Jak podkreślił SN, w wyniku tego odesłania przepisy prawa kanonicznego regulujące powstanie, ustroj oraz ustanie kościelnych osób prawnych stały się odpowiednikami przepisów prawa polskiego regulujących ustroj innych osób prawnych.

²⁵ Wyrok SN z dnia 24 marca 2004 r., IV CK 108/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 65.

²⁶ Dz. U. z 1998 r. Nr 51, poz. 318.

²⁷ Uchwała SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 115.

3. Poglądy doktryny w przedmiocie reprezentacji kościelnych osób prawnych

Doktryna natomiast pozostaje podzielona w tej kwestii. Prezentowany jest pogląd, że wymagana w prawie kanonicznym zgoda właściwej władzy kościelnej na alienację dóbr jest konieczna dla ważnej alienacji w świetle prawa cywilnego²⁸. Normy prawa kanonicznego dotyczące trybu alienowania nieruchomości kościelnych zostały bowiem inkorporowane w polskim porządku prawnym na podstawie przepisów art. 2 i 52 ustawy ustrojowej oraz art. 1 i 23 Konkordatu, których treść wskazuje wyraźnie na wolę państwa polskiego respektowania autonomii Kościoła katolickiego w sferze zarządzania jego sprawami majątkowymi²⁹. Podnosi się argument, iż najważniejszym kanonicznym wymogiem walidacyjnym alienacji dóbr kościelnych jest właśnie zezwolenie właściwej władzy kościelnej na jej dokonanie³⁰.

Reprezentowane jest również stanowisko, w myśl którego normy prawa kanonicznego, w tym uzależniające skuteczność alienacji od zezwolenia właściwej władzy kościelnej, nie mogą wpływać na skuteczność czynności prawnej na gruncie prawa cywilnego³¹. Przepisy prawa kanonicznego powinny być uwzględnione w obrocie prawnym wyłącznie, gdy odwołuje się do nich ustawa ustrojowa, a tymczasem żaden z przepisów tej ustawy nie odsyła do prawa kanonicznego w zakresie reprezentowania kościelnych osób prawnych. Tym bardziej że ustawa ustrojowa precyzyjnie wymienia kościelne osoby prawne i ich organy. Podnosi się argument, iż skoro uprawnienia organów kościelnych osób prawnych nie zostały w ustawie ustrojowej ograniczone, to należy uznać je za pełne³².

Przytoczona wyżej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2008 r. w doktrynie spotkała się z szerokim odzewem (aż osiem głos), ale i różnym przyjęciem (tylko dwie głosy³³ aprobujące przy sześciu głosach³⁴ krytycznych). Krytyka dotyczyła

²⁸ Zamiast wielu zob. S. Gurgul, *Zbywanie nieruchomości...*, s. 1029.

²⁹ Tamże.

³⁰ A. Mróz, *Alienacja dokonana bez dochowania kanonicznych wymogów*, *Prawo Kanoniczne* 2021, t. 64, nr 1, s. 119 i 133.

³¹ Zamiast wielu zob. W. Cieśla, A. Pawlyta, *Wybrane zagadnienia dotyczące zasad reprezentacji parafii Kościoła katolickiego przy zbyciu nieruchomości*, *Nieruchomości@* 2021, wydanie specjalne (V), s. 355–375.

³² Tamże.

³³ B. Rakoczy, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, *Przegląd Prawa Wyznaniowego* 2011, t. 3, s. 83–102; M. Pietraszewski, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, *Rejent* 2010, nr 3, s. 211–230.

³⁴ J. Kuźmicka-Sulikowska, P. Machnikowski, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, *Orzecznictwo Sądów Polskich* 2010, z. 2, poz. 18, s. 120; W. Jabłoński, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, *Przegląd Prawa Wyznaniowego* 2013, t. 5, s. 203–208; T. Kotuk, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, 2012 [wyd. el. LEX];

zasadniczo stanowiska SN nakazującego stosowanie prawa kanonicznego dla oceny działania kościelnej osoby prawnej w stosunkach cywilnoprawnych. Zdaniem większości glosatorów oceny czynności prawnej dokonanej przez kościelną osobę prawną należy dokonywać, biorąc pod uwagę wyłącznie obowiązujące przepisy prawa cywilnego. Ponadto podkreślano, że tylko ustawowy wymóg pozyskania dodatkowej zgody na dokonanie czynności prawnej może wpływać na skuteczność tej czynności, a wymóg wynikający z prawa kanonicznego obowiązuje wyłącznie wewnętrznie i nie ma znaczenia dla skuteczności czynności na gruncie prawa cywilnego³⁵.

Warto odnotować również jeden z ostatnich poglądów wyrażony w literaturze przedmiotu, wskazujący na kontrowersje dotyczące możliwości skutecznego potwierdzenia w trybie art. 39 K.c. czynności prawnej dokonanej z przekroczeniem umocowania do działania za kościelną osobę prawną wobec wynikających z Kodeksu Prawa Kanonicznego wymogów uprzedniości aktów współdziałania z właściwą władzą kościelną. Zgodnie z podniesionymi zastrzeżeniami dopuszczalność potwierdzenia czynności prawnej dokonanej z naruszeniem zasad reprezentacji wynikających z regulacji prawa kanonicznego jest kwestią sporną, ponieważ w Kodeksie Prawa Kanonicznego brak jest przepisów dopuszczających taką możliwość, a zezwolenie właściwej władzy kościelnej powinno być udzielone przed dokonaniem danej czynności prawnej, a nie *ex post*³⁶.

4. Zastosowanie art. 39 K.c. do kościelnych osób prawnych

Zanim ustalimy zakres zastosowania art. 39 K.c. do kościelnych osób prawnych, należy określić źródło umocowania organu kościelnej osoby prawnej, którego przekroczenie może skutkować działaniem w statusie rzekomego organu. Zgodnie z cytowanym już art. 38 K.c. osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie, czyli o zakresie kompetencji organu osoby prawnej, poza przepisami ustawy, decydują również zapisy statutu danej osoby prawnej. W związku z powyższym powstaje pytanie, co jest statutem dla kościelnej osoby prawnej. Ani ustawa ustrojowa, ani Konkordat nie określają uprawnień or-

M. Plisiecki, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Rejent 2010, nr 7–8, s. 154–160; A. Pawluk, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Rejent 2010, nr 7–8, s. 138–153; A. Januchowski, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Orzecznictwo Sądów Polskich 2010, z. 2, poz. 18, s. 127.

³⁵ J. Kuźmicka-Sulikowska, P. Machnikowski, *Glosa...*

³⁶ M. Strzała, *Dopuszczalność...*, s. 93.

ganów kościelnych osób prawnych oraz sposobu reprezentacji tych osób. Zawierają jedynie odwołanie do rządzenia się przez Kościół katolicki własnym prawem (art. 2 ustawy ustrojowej) czy zapewnienie Kościołowi katolickiemu zarządzania jego sprawami na podstawie prawa kanonicznego (art. 5 Konkordatu). W takim wypadku nie ma przeszkód do zastosowania wprost przepisów ustawy o gwarancjach wolności sumienia i wyznania (art. 18), a zwłaszcza regulacji wynikającej z art. 28 ust. 2, zgodnie z którą osoby prawne kościołów i innych związków wyznaniowych, ich organy, zakres kompetencji i sposób powoływania oraz reprezentacji określają statuty (prawo wewnętrzne)³⁷. Postanowieniem tym ustawodawca jednoznacznie upoważnił Kościół katolicki do regulowania prawem wewnętrznym kwestii ustrojowych kościelnych osób prawnych, któremu nadał rangę „statutu”. Określenie to jednoznacznie kojarzy się ze statutami innych osób prawnych, które – poza przepisami rangi ustawowej – regulują dodatkowo strukturę osoby prawnej. Z jednoznacznej woli ustawodawcy rolę statutu dla kościelnych osób prawnych pełni prawo wewnętrzne Kościoła katolickiego. Należy podkreślić, że statutem w rozumieniu art. 38 K.c. są nie tylko przepisy prawa kanonicznego, lecz także wydawane na ich podstawie statuty *sensu stricto* kościelnych osób prawnych (pojęcie to obejmuje więc nadrzędne normy ogólne prawa kanonicznego i podrzędne normy szczególne statutów konkretnych kościelnych osób prawnych)³⁸. Oznacza to, że o tym, w jaki sposób kościelna osoba prawna działa przez swoje organy (zakres kompetencji organów oraz sposób reprezentacji tej osoby) decydują zarówno przepisy ustawy ustrojowej, jak i przepisy wewnętrznego prawa. W związku z powyższym statutem w rozumieniu art. 38 K.c. dla kościelnej osoby prawnej będzie przede wszystkim prawo kanoniczne, w tym zwłaszcza Kodeks Prawa Kanonicznego³⁹. Nie oznacza to jednak zrównania prawa kanonicznego z normami prawnymi obowiązującymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Akty wewnętrzne Kościoła katolickiego nie są bowiem źródłem norm prawnych powszechnie obowiązujących⁴⁰, a prawo kanoniczne (wewnętrzne prawo Kościoła katolickiego) z mocy art. 28 ustawy o gwaran-

³⁷ Jak wskazał SN w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2011 r. (I CSK 182/10, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 50), można bronić stanowiska, że art. 28 ust. 2 jest objęty wyjątkiem przewidzianym w art. 18 ust. 2, bowiem przepis ten określa szeroko rozumiane uprawnienie kościołów i związków wyznaniowych, a więc ma zastosowanie do kościołów i związków wyznaniowych, których sytuacja jest ustawowo uregulowana. W przypadku zakwestionowania możliwości zastosowania wprost przepisów rozdziału 2 ustawy o gwarancjach wolności sumienia i wyznania podstawę zastosowania art. 28 cytowanej ustawy do kościelnych osób prawnych może stanowić analogia *legis*.

³⁸ Uchwała SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 115; W. Wenz, M. Skwierczyński, *Skutki prawne...*, s. 153.

³⁹ Wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2012 r., I CSK 451/11, LEX nr 1168535.

⁴⁰ Postanowienie SN z dnia 11 września 2019 r., IV CSK 269/18, LEX nr 3551594.

cyjach wolności sumienia i wyznania pełni tylko taką rolę jak statut osoby prawnej, o którym mowa w art. 38 K.c.

Skoro statutem kościelnej osoby prawnej jest prawo wewnętrzne Kościoła katolickiego, to przy ocenie czy umowa zbycia (alienacji) nieruchomości w imieniu takiej osoby została zawarta zgodnie z wymogami określonymi w art. 38 K.c. należy wziąć pod uwagę wymogi wynikające z Kodeksu Prawa Kanonicznego. W przypadku ich naruszenia zastosowanie znajdzie art. 39 K.c., ponieważ przepis ten stosuje się niezależnie od źródła ograniczenia kompetencji organu osoby prawnej, które może wynikać z ustawy lub opartego na niej statutu, co w przypadku kościelnych osób prawnych oznacza prawo wewnętrzne Kościoła katolickiego. W związku z powyższym, w przypadku naruszenia przy zawieraniu umowy przez organ kościelnej osoby prawnej wynikających z prawa kanonicznego norm regulujących zakres kompetencji organów oraz sposób reprezentacji tej osoby, zgodnie z art. 39 § 1 K.c. ważność takiej umowy będzie zależała od jej potwierdzenia przez kościelną osobę prawną, w której imieniu umowa została zawarta. Umowa taka będzie dotknięta sankcją bezskuteczności zawieszoną, a działanie organu kościelnej osoby prawnej, który przekroczył zakres umocowania wynikający z prawa kanonicznego, będzie działaniem w statusie rzekomego organu, o którym mowa w art. 39 § 1 K.c. W takim wypadku druga strona umowy będzie mogła wyznaczyć kościelnej osobie prawnej, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy. Umowa stanie się nieważna z chwilą odmowy jej potwierdzenia lub bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego do potwierdzenia (art. 39 § 2 K.c.).

Na przykładzie parafii jako kościelnej osoby prawnej przeanalizujemy działanie proboszcza jako rzekomego organu w rozumieniu art. 39 K.c. Ustawa ustrojowa określa kościelne osoby prawne oraz organy uprawnione do ich reprezentacji. Jedną z kościelnych osób prawnych jest parafia (art. 7 ust. 1 pkt 5), a jej organem proboszcz (art. 7 ust. 3 pkt 5). Skoro jednak ustawa ustrojowa nic nie stanowi o kompetencjach tych organów, sposobie ich powoływania, a także sposobie reprezentacji, to o sprawach tych, zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, przesądza art. 28 ust. 2, który odsyła w tym zakresie do prawa wewnętrznego kościoła, do którego parafia należy. Z uwagi na wyraźne upoważnienie ustawowe, wynikające z art. 28 ust. 2 ustawy o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, to wewnętrzne prawo Kościoła katolickiego decyduje o zakresie kompetencji proboszcza oraz sposobie reprezentacji parafii. Normy te zawarte są przede wszystkim w Kodeksie Prawa Kanonicznego, który w kanonie 532 potwierdza ogólną zasadę reprezentowania parafii przez proboszcza przy dokonywaniu wszystkich czynności prawnych. Wyjątki od tej zasady wynikają z kanonów 1281, 1291, 1292 i 1295 CIC. Zgodnie z kanonem 1281 CIC pisemna zgoda biskupa jest konieczna

do dokonania czynności przekraczającej granice i sposób zwykłego zarządzania przez proboszcza podległej biskupowi parafii. Zakres tych czynności jest ustalany na szczeblu diecezjalnym w statutach, a w razie braku odpowiednich statutow przez biskupa po wysłuchaniu diecezjalnej rady ekonomicznej. Brak takiej regulacji wewnętrznej oznacza, iż proboszcz jest uprawniony do reprezentowania parafii w zakresie wszystkich czynności prawnych, z ograniczeniami wynikającymi z kanonów 1291, 1292 i 1295 CIC⁴¹. Kanony 1291 i 1292 CIC odnoszą się do alienacji dóbr, przy czym na podstawie kanonu 1295 CIC wymagania dotyczące alienacji należy stosować do jakiegokolwiek innej umowy, na skutek której majątek kościelnej osoby prawnej może doznać uszczerbku.

Przepisy prawa kanonicznego, w tym Kodeksu Prawa Kanonicznego nie formułują własnej definicji alienacji, czerpiąc w tej mierze wprost z tradycji prawa rzymskiego⁴². Alienacja *sensu stricto* to czynność prawna skutkująca przeniesieniem własności dóbr kościelnych, w tym nieruchomości, na inny podmiot⁴³. Takie przeniesienie może nastąpić na podstawie umów odpłatnych (sprzedaż), jak i nieodpłatnych (darowizna). Do aktów alienacji *sensu largo* zalicza się także inne niż prowadzące do przeniesienia własności czynności prawne, z którymi wiąże się lub może się wiązać pogorszenie sytuacji majątkowej kościelnej osoby prawnej, jak zawarcie umowy dzierżawy czy ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci zastawu, hipoteki, służebności gruntowej lub osobistej⁴⁴.

Zgodnie z kanonem 1291 CIC dla dokonania ważnej alienacji dóbr stanowiących stały majątek kościelnej osoby prawnej, których wartość przekracza określoną w prawie sumę, wymagane jest zezwolenie (zgoda) właściwej (kompetentnej) władzy kościelnej. Na podstawie kanonu 1292 CIC wysokość sumy określana jest przez Konferencję Episkopatu Polski, przy czym w zależności od jej rozmiaru zgody powinien udzielić biskup diecezjalny (za uprzednią zgodą rady do spraw ekonomicznych i kolegium konsultorów, jak również zainteresowanych osób), gdy wartość przekracza sumę 100 000 euro⁴⁵, albo Stolica Apostolska, gdy wartość przekracza

⁴¹ Wyroki SN: z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 480/04, LEX nr 177273; z dnia 17 lutego 2005 r., IV CK 582/04, LEX nr 176007 oraz z dnia 24 marca 2004 r., IV CK 108/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 65.

⁴² W. Wenz, M. Skwirczyński, *Skutki prawne...*, s. 137.

⁴³ Tamże, s. 137–139; A. Mróz, *Alienacja...*, s. 116; M.A. Panek, *Problematyka alienacji majątku Kościoła rzymskokatolickiego w prawie państwowym i kanonicznym*, Przegląd Sądowy 2016, nr 7–8, s. 160.

⁴⁴ A. Mróz, *Alienacja...*, s. 117; M.A. Panek, *Problematyka...*, s. 160; W. Wenz, M. Skwirczyński, *Skutki prawne...*, s. 137–139.

⁴⁵ Suma minimalna w wysokości 100 000 euro obowiązuje od dnia 20 lutego 2007 r., zgodnie z decyzją Konferencji Episkopatu Polski z 18–19 października 2006 r. w sprawie nowych sum (minimalnej i maksymalnej) w związku z alienacją dóbr kościelnych (www.episkopat.pl).

sumę 1 700 000 euro⁴⁶. Majątek stały (*patrimonium stabile*) to dobra, które zapewniają podstawę egzystencji i funkcjonowania kościelnej osoby prawnej. W skład tego majątku wchodzi prawo własności nieruchomości, ale mogą do niego należeć również ruchomości, jak i inne prawa majątkowe. O tym, czy dane dobro wchodzi w skład majątku stałego, decyduje jego przeznaczenie, ponieważ dobra te mają zabezpieczać byt i działanie kościelnej osoby prawnej⁴⁷.

Z powyższego zestawienia przepisów wynika, że co do zasady proboszcz uprawniony jest do reprezentowania parafii przy zawieraniu umowy dotyczącej zbycia (alienacji) nieruchomości parafii samodzielnie do kwoty 100 000 euro. W przypadku gdy alienacja dotyczy nieruchomości o wartości powyżej 100 000 euro, lecz poniżej 1 700 000 euro, do zawarcia umowy w imieniu parafii proboszcz powinien uzyskać zgodę właściwego biskupa diecezjalnego. Natomiast w sytuacji, gdy alienacja dotyczy nieruchomości o wartości powyżej 1 700 000 euro, do zawarcia umowy w imieniu parafii proboszcz powinien uzyskać zgodę Stolicy Apostolskiej. W dwóch sytuacjach uzależnionych od wartości alienowanych dóbr kompetencja proboszcza do samodzielnej reprezentacji parafii została ograniczona poprzez konieczność uzyskania zgody (aktu współdziałania⁴⁸) podmiotu spoza struktury reprezentowanej kościelnej osoby prawnej. Biskup diecezjalny, jak też Stolica Apostolska są bowiem osobą trzecią w stosunku do parafii jako kościelnej osoby prawnej.

Konieczność uzyskania zezwolenia (zgody) kompetentnej (właściwej) władzy kościelnej jest kanonicznym warunkiem ważności alienacji na gruncie prawa wewnętrznego Kościoła katolickiego⁴⁹. Natomiast w sferze państwowego porządku prawnego w przypadku zawarcia przez proboszcza w imieniu parafii umowy zbycia (alienacji) nieruchomości bez wymaganej prawem kanonicznym zgody biskupa diecezjalnego lub Stolicy Apostolskiej działanie takie będzie stanowiło naruszenie art. 38 K.c. skutkujące sankcją bezskuteczności zawieszoną (art. 39 § 1 K.c.). W takiej sytuacji parafia nie działa bowiem przez swoje organy w sposób określony

⁴⁶ Suma maksymalna w wysokości 1 700 000 euro obowiązuje od dnia 19 kwietnia 2021 r., zgodnie z promulgacją Dekretu ogólnego Konferencji Episkopatu Polski z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie podwyższenia sumy maksymalnej alienacji (www.episkopat.pl).

⁴⁷ A. Mróz, *Alienacja...*, s. 120; M.A. Panek, *Problematyka...*, s. 162; W. Wenz, M. Skwierczyński, *Skutki prawne...*, s. 137–139.

⁴⁸ M. Strzała, *Dopuszczalność...*, s. 86.

⁴⁹ A. Mróz, *Alienacja...*, s. 125, 133, 135; M.A. Panek, *Problematyka...*, s. 166; W. Wenz, M. Skwierczyński, *Skutki prawne...*, s. 152. Przy czym należy podkreślić, że nieważną na gruncie prawa kanonicznego jest alienacja dokonana zarówno bez wymaganego zezwolenia Stolicy Apostolskiej albo biskupa diecezjalnego, jak i z takim zezwoleniem, ale wydanym jednak przez biskupa diecezjalnego bez uprzedniej zgody kolegialnych organów doradczych (rady do spraw ekonomicznych i kolegium konsultorów) oraz zainteresowanych osób (kan. 1292 § 1 CIC).

w ustawie i statucie, czyli jej prawie wewnętrznym. Konieczność uzyskania wymaganego w prawie kanonicznym zezwolenia właściwej władzy kościelnej na sprzedaż (alienację) nieruchomości stanowi skuteczne w świetle prawa cywilnego ograniczenie zakresu umocowania organu kościelnej osoby prawnej. Stąd proboszcz przekraczając zakres przyznanego mu umocowania (zakres kompetencji oraz sposób reprezentacji kościelnej osoby prawnej) wynikający ze statutu (prawa wewnętrznego Kościoła katolickiego), staje się rzekomym organem parafii w rozumieniu art. 39 K.c. W takiej sytuacji ważność umowy zbycia (alienacji) nieruchomości będzie zależała od jej potwierdzenia przez kościelną osobę prawną, w imieniu której umowa została zawarta, tj. parafię reprezentowaną przez proboszcza, po uzyskaniu zgody na potwierdzenie umowy odpowiednio biskupa diecezjalnego lub Stolicy Apostolskiej w zależności od wartości alienowanego dobra. Potwierdzenie umowy musi bowiem czynić zadość takim samym warunkom w zakresie reprezentacji jak umowa, która jest potwierdzana. Jeżeli więc do zawarcia umowy wymagana była zgoda innego podmiotu, to do potwierdzenia tej umowy również wymagane będzie uzyskanie takiej zgody. W sytuacji przekroczenia przy zawieraniu umowy zakresu umocowania organu kościelnej osoby prawnej, tak jak to dotyczy z mocy art. 39 K.c. wszystkich osób prawnych, do skutecznego potwierdzenia umowy nie będzie wystarczające uzyskanie odpowiednich zgód innych podmiotów spoza struktury reprezentowanej kościelnej osoby prawnej, lecz konieczne będzie dodatkowo złożenie kolejnego oświadczenia woli o potwierdzeniu umowy przez organ uprawniony do reprezentacji tej kościelnej osoby prawnej⁵⁰. W przypadku skutecznego potwierdzenia umowy zbycia (alienacji) nieruchomości umowa ta będzie ważna od chwili jej zawarcia, natomiast w przypadku odmowy potwierdzenia lub bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego przez drugą stronę na jej potwierdzenie umowa ta stanie się nieważna, i to od początku.

Zakończenie

Przeprowadzone rozważania wskazują, że art. 39 K.c. znajduje zastosowanie do kościelnych osób prawnych, a jednolite stanowisko judykatury wyrażone w okresie wcześniejszym zachowuje aktualność w zakresie konieczności uwzględnienia regulacji prawa wewnętrznego Kościoła katolickiego, jako statutu kościelnej osoby prawnej w rozumieniu art. 38 K.c., przy ocenie umocowania jej organu. Umowy

⁵⁰ M. Strzała, *Dopuszczalność...*, s. 86.

dotyczące zbywania (alienacji) nieruchomości zawierane przez kościelne osoby prawne w przypadku naruszenia zakresu kompetencji organu oraz sposobu reprezentacji wynikających z prawa kanonicznego będą dotknięte sankcją bezskuteczności względnej z art. 39 K.c., a nie, jak przyjmowano dotychczas, z art. 63 K.c. czy też art. 103 K.c.

Przyjęcie powyższego poglądu, wbrew obawom wyrażanym w literaturze⁵¹, nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, ponieważ przepisy Kodeksu Prawa Kanonicznego są powszechnie dostępne⁵². Kwestia ewentualnej wykładni prawa kanonicznego dokonywanej przez sądy powszechne nie narusza zasady autonomii Kościoła katolickiego, ponieważ w tej sytuacji prawo wewnętrzne stanowi statut kościelnej osoby prawnej w rozumieniu art. 38 K.c. i podlega interpretacji, tak samo jak statuty innych osób prawnych.

Wydaje się, że podnoszone w doktrynie⁵³ zastrzeżenia co do dopuszczalności potwierdzenia, w trybie art. 39 K.c., umowy zawartej z naruszeniem zasad reprezentacji wynikających z regulacji prawa kanonicznego z uwagi na brak w Kodeksie Prawa Kanonicznego przepisów dopuszczających taką możliwość, są nieuzasadnione. Tym bardziej że na gruncie kościelnym, mimo braku wyraźnej regulacji w prawie kanonicznym, możliwa jest jednak sanacja nieważnej alienacji dóbr, co uzależnione jest jedynie od woli władzy kościelnej kompetentnej do wydania zezwolenia na alienację⁵⁴. Wynikający z prawa kanonicznego obowiązek uzyskania zezwolenia właściwej władzy kościelnej na alienację dóbr stanowi jedynie ograniczenie zakresu umocowania organu kościelnej osoby prawnej w rozumieniu art. 38 K.c. z konsekwencjami określonymi w art. 39 K.c., niezależnie od tego, czy przepisy Kodeksu Prawa Kanonicznego przewidują podobne rozwiązania prawne. Stąd też w sytuacji przekroczenia – wynikających z prawa kanonicznego – granic umocowania do składania oświadczeń woli za kościelną osobę prawną do skutecznego potwierdzenia umowy w trybie art. 39 K.c. będzie konieczne uzyskanie odpowiedniego zezwolenia⁵⁵ na potwierdzenie umowy od właściwego podmiotu spoza struktury reprezentowanej kościelnej osoby prawnej, a następnie dodatkowo złożenie kolejnego

⁵¹ W. Cieśla, A. Pawlyta, *Wybrane zagadnienia...*, s. 369; M.A. Panek, *Problematyka...*, s. 169; M.A. Panek, *Reprezentacja...*, s. 91.

⁵² Wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2012 r., I CSK 451/11, LEX nr 1168535.

⁵³ M. Strzała, *Dopuszczalność...*, s. 94–95.

⁵⁴ A. Mróz, *Alienacja...*, s. 135; M.A. Panek, *Problematyka...*, s. 166; M. Kaliński, *Rozporządzenie...*, s. 50–53; W. Wenz, M. Skwierczyński, *Skutki prawne...*, s. 152.

⁵⁵ Wydaje się, iż uzyskanie zezwolenia na potwierdzenie umowy *implicite* zawierać będzie zezwolenie na alienację dóbr zgodnie z kanonem 1291 CIC.

oświadczenia woli o potwierdzeniu umowy przez organ uprawniony do reprezentacji tej kościelnej osoby prawnej⁵⁶.

Bibliografia

- Cieśla W., Pawlyta A., *Wybrane zagadnienia dotyczące zasad reprezentacji parafii Kościoła katolickiego przy zbyciu nieruchomości*, Nieruchomości@ 2021, wydanie specjalne (V).
- Głowacka A., *Wybrane zagadnienia dotyczące problematyki czynności prawnych dokonywanych przez osoby prawne Kościoła katolickiego*, Folia Iuridica Wratislaviensis 2014, t. 3, nr 2.
- Gurgul S., *Zbywanie nieruchomości (łac. alienatio immobilium) przez osoby prawne Kościoła katolickiego na rzecz innych podmiotów*, Monitor Prawniczy 2022, nr 20.
- Herbet A., w: *Zobowiązania*, t. 1. *Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I K.c. Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2022.
- Jabłoński W., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Przegląd Prawa Wyznaniowego 2011, t. 3.
- Januchowski A., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Orzecznictwo Sądów Polskich 2010, z. 2, poz. 18.
- Kaliński M., *Rozporządzanie prawami do nieruchomości należącymi do wyznaniowych osób prawnych na przykładzie Kościoła katolickiego*, Przegląd Sądowy 2013, nr 4.
- Kotuk T., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, 2012 [wyd. el. LEX].
- Kuźmicka-Sulikowska J., Machnikowski P., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Orzecznictwo Sądów Polskich 2010, z. 2, poz. 18.
- Mról A., *Alienacja dokonana bez dochowania kanonicznych wymogów*, Prawo Kanoniczne 2021, t. 64, nr 1.
- Mularski K., *Kilka uwag o granicach prawa i dyskusji nad tymi granicami*, w: *Problemy pogranicza prawa cywilnego*, red. R. Szczepaniak, Warszawa 2022.
- Panek M.A., *Problematyka alienacji majątku Kościoła rzymskokatolickiego w prawie państwowym i kanonicznym*, Przegląd Sądowy 2016, nr 7–8.
- Panek M.A., *Reprezentacja kościelnych osób prawnych w umowach cywilnoprawnych*, Przegląd Sądowy 2015, nr 10.
- Pawluk A., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Rejent 2010, nr 7–8.

⁵⁶ Przed nowelizacją art. 39 K.c., w oparciu o stanowisko SN wyrażone w przywoływanej uchwale z dnia 19 grudnia 2008 r., zgodnie z art. 63 K.c. wymagana była jedynie zgoda właściwej władzy kościelnej jako osoby trzeciej, która mogła zostać udzielona przed zawarciem umowy zbycia (alienacji) nieruchomości lub po jej dokonaniu, jako potwierdzenie zawartej umowy z mocą wsteczną od daty zawarcia umowy. Przy czym nie było konieczności dodatkowego potwierdzenia umowy przez kościelną osobę prawną, w imieniu której umowa została zawarta. W. Wenz, M. Skwierczyński, *Skutki prawne...*, s. 154–155.

- Pietraszewski M., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Rejent 2010, nr 3.
- Plisiecki M., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Rejent 2010, nr 7–8.
- Radwański Z., Zieliński M., *Zakres wykładni w relacji do celów wykładni*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 1. *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
- Rakoczy B., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08*, Przegląd Prawa Wyznaniowego 2011, t. 3.
- Sobolewski P., w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, wyd. 31, Warszawa 2023.
- Strugała R., w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, wyd. 11, Warszawa 2023.
- Strzała M., *Dopuszczalność potwierdzenia czynności prawnych dokonanych w braku lub z przekroczeniem umocowania do działania za wyznaniową osobę prawną w świetle nowelizacji art. 39 K.c.*, *Studia z Prawa Wyznaniowego* 2019, t. 22.
- Wenz W., Skwierczyński M., *Skutki prawne wadliwych czynności prawnych kościelnych jednostek organizacyjnych w zakresie spraw majątkowych*, *Wrocławski Przegląd Teologiczny* 2014, t. 22, nr 1.
- Widerski P., *Status prawny członków organów osób prawnych po nowelizacji kodeksu cywilnego z 9.11.2018 r.*, *Państwo i Prawo* 2020, z. 7.
- Wojewoda M., Nowak F., *Sankcja wadliwej reprezentacji osób prawnych w znowelizowanym art. 39 K.c.*, *Monitor Prawniczy* 2019, nr 5.
- Zieliński M., *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki*, Warszawa 2017.