



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 18 stycznia 2024 r.

BADK.DPK.133.186.2023

P11-09/23	Data wpływu petycji 5 grudnia 2023 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 17 stycznia 2024 r.

KODEKS CYWILNY

TEMAT

**KONIECZNOŚĆ SPORZĄDZENIA OPINII RZECZOZNAWCY
PRZY PRZENOSZENIU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GDY
STRONĄ JEST ORGANIZACJA POŻYTKU PUBLICZNEGO**

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja zbiorowa

Ogólnopolski Związek Zawodowy Samozatrudnionych WBREW.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą mającą na celu zmianę ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, poprzez dodanie art. 158¹ w brzmieniu: Jeśli stroną umowy przenoszącej własność jest podmiot działający w sferze pożytku publicznego, do przeniesienia własności potrzebna jest opinia rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości.

UZASADNIENIE WNOSZĄCYCH PETYCJE:

Zdaniem wnoszących petycję nieruchomości są dobrem szczególnym i obrót nimi powinien podlegać szczególnym regulacjom. Autorzy petycji uważają, że znane są liczne przypadki, gdy na rzecz fundacji i związków religijnych przekazywano własność nieruchomości po nieprawdziwych cenach, w celu ukrycia majątku. Ponadto, zdaniem wnoszących osoba fizyczna w obrocie nieruchomościami ma nierówną pozycję względem innych uczestników rynku, zwłaszcza związków religijnych.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610) dla ważności zawarcia określonych umów może wymagać zawarcia ich formie szczególnej.

W zakresie obrotu nieruchomościami zastosowanie ma **art. 158** Kodeksu cywilnego. Zgodnie z jego brzmieniem umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r. poz. 571) w **art. 3** stanowi, że działalnością pożytku publicznego jest działalność społecznie użyteczna, prowadzona przez organizacje pozarządowe w sferze zadań publicznych określonych w ustawie. Organizacjami pozarządowymi są niebędące jednostkami sektora finansów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych lub przedsiębiorstwami, instytucjami badawczymi, bankami i spółkami prawa handlowego będącymi państwowymi lub samorządowymi osobami prawnymi oraz nie działające w celu osiągnięcia zysku osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, w tym fundacje i stowarzyszenia. Działalność pożytku publicznego może być prowadzona także przez osoby prawne i jednostki organizacyjne

działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, jeżeli ich cele statutowe obejmują prowadzenie działalności pożytku publicznego, stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego, spółdzielnie socjalne i spółki akcyjne i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz kluby sportowe będące spółkami działającymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1599 i 2185), które nie działają w celu osiągnięcia zysku oraz przeznaczają całość dochodu na realizację celów statutowych oraz nie przeznaczają zysku do podziału między swoich udziałowców, akcjonariuszy i pracowników. Sferę działań, które wchodzą w zakres zadań publicznych określa **art. 4** ustawy, enumeratywnie wymieniając ich trzydzieści dziewięć rodzajów.

Ponadto organizacja musi spełniać dodatkowe kryteria, dotyczące m.in. jawności działania, kontroli w organizacji.

INFORMACJE POWIĄZANE:

Umowa sprzedaży nieruchomości wiąże się z zapłatą przez kupującego podatku od czynności cywilnoprawnych. Jego wysokość zależy od wartości przedmiotu transakcji i wynosi 2% ceny sprzedaży. Podatek od czynności cywilnoprawnych obliczany jest przez notariusza i pobierany przez niego w momencie zawarcia umowy. Nie trzeba w tym wypadku wypełniać żadnych deklaracji podatkowych, notariusz wpłaca po prostu pieniądze na konto właściwego urzędu skarbowego, przesyła do niego również odpis aktu notarialnego.

Notariusz nie jest zobowiązany do badania wartości nieruchomości podanej w akcie notarialnym względem obowiązujących cen rynkowych. Jego rolą jest zweryfikowanie, czy na sprzedawanej nieruchomości nie ciąży roszczenia, ustalenie kto jest właścicielem i czy ewentualni współwłaściciele wyrażają zgodę na sprzedaż lokalu. Poza tym notariusz uwierzytelnia dostarczone dokumenty, powiadamia odpowiedni wydział sądu o zaistniałej czynności prawnej.¹

Odliczenie z tytułu darowizny na cele pożytku publicznego łącznie z darowiznami na cele kultu religijnego i na cele krwiodawstwa nie może przekroczyć 6% dochodu.

OPRACOWAŁ
Arkadiusz Waszkiewicz

WICEDYREKTOR
Danuta Antoszkiewicz

¹ <https://businessinsider.com.pl/prawo/podatki/podatek-pcc-jak-wycenic-nieruchomosc/zn7zr2y>