

nowy

PRZEGLĄD NOTARIALNY

Czasopismo
Rady Izby Notarialnej
w Warszawie

Rok XXIV
Nr 1 (86) 2022

Redaktor naczelna

not. Anna Szmigiera-Wyrzykowska

Zespół redakcyjny

dr not. Krzysztof Buk
not. Robert Dor
not. Wiktor Karpowicz
SSA Aleksandra Kempczyńska
em. not. Czesława Kołcun
not. Kinga Nałęcz
not. Ewelina Wachowska-Giers
not. Marek Watrakiewicz

Wydawca

Rada Izby Notarialnej w Warszawie
02-639 Warszawa, ul. Karwińska 3

info@notariusze.waw.pl

tel. 22 844 78 33, 22 844 19 36, fax 22 844 17 96

www.notariusze.waw.pl

Adres do korespondencji

„Nowy Przegląd Notarialny”
02-639 Warszawa, ul. Karwińska 3
redakcja@notariusze.waw.pl
info@notariusze.waw.pl

Skład, łamanie i przygotowanie do druku

MW Skład Maciej Wojtkowski, tel. 602 44 64 69

Druk

MAQTRA www.maqtra.pl

© Copyright by Rada Izby Notarialnej w Warszawie

ISSN 1506-9443

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁY

Paweł Czubik

Konsekwencje dla obrotu notarialnego wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej w sprawie C-301/20 5

Wioleta Fabrowska

Kwalifikacja pojęcia formy pełnomocnictw z państw obcych – uwagi na marginesie odmowy rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy zagadnienia prawnego w sprawie III CZP 22/22. 17

Małgorzata Miron

Znaczenie ostatecznej i prawomocnej decyzji w obrocie cywilnoprawnym. 29

Mirosława Pytlewska

Księgi hipoteczne a obrót nieruchomościami w kontekście dziedziczenia na podstawie Kodeksu Napoleona i Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego z uwzględnieniem nabycia własności na rzecz Skarbu Państwa 53

GŁOSY

Grzegorz Wolak

Wpływ podziału i scalenia części nieruchomości władnącej z inną nieruchomością, niemającą statusu władnącej, na byt służebności gruntowej. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2022 r., III CZP 14/22. 71

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

Klaudia Najdowska

Wydarzenia samorządowe – początek roku 2022. 91

Wywiad z notariuszem Wojciechem Fortuńskim. 95

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (9 grudnia 2021 – 20 stycznia 2022).....	105
---	-----

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (9 lutego 2022).....	109
--------------------------------------	-----

WYKAZ SKRÓTÓW	111
----------------------------	-----

KONSEKWENCJE DLA OBROTU NOTARIALNEGO WYROKU TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI UNII EUROPEJSKIEJ W SPRAWIE C-301/20

PAWEŁ CZUBIK

WPROWADZENIE

Przyczyna wystąpienia do TSUE przez austriacki Sąd Najwyższy (Oberster Gerichtshof) z pytaniem prawnym, na które w odpowiedzi wydano glosowane orzeczenie¹, może być dwojaka. Po pierwsze (i niestety jest to najbardziej prawdopodobny powód), zwrócenie się z pytaniem do TSUE jest pewną formą zaprezentowania się pytającego sądu (niewykluczone, że może się to wiązać z jakimś wyróżnieniem dla sędziego rozwiązującego rzekome wątpliwości prawne dzięki postawieniu wspomnianego pytania²). A że europejskie rozporządzenie spadkowe

¹ Wyrok Trybunału (szósta izba) z dnia 1 lipca 2021 r. w sprawie C-301/20 mającej za przedmiot wniosek o wydanie, na podstawie art. 267 TFUE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Oberster Gerichtshof (Sąd Najwyższy, Austria) w postępowaniu UE, HC przeciwko Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, przy udziale masy spadkowej VJ, zob. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:62020CJ0301&from=LV> (data dostępu: 22 kwietnia 2022 r.). Tradycyjnie należy zauważyć, że wyrok ten został zauważony przez notariat czeski, który poświęcił mu nieco uwagi na szpaltach swojego czasopisma. Zob. P. Klika, *Soudní dvůr Evropské unie k účinkům evropského dědického osvědčení*, „Ad Notam” 2021, nr. 3, s. 34–35.

² Podobne wrażenie można niekiedy odnieść w wypadku sądów polskich. Przedkładanie zagadnień prawnych do Sądu Najwyższego lub TSUE nierzadko nie tyle jest związane z rzeczywistym problemem, ile z chęcią wyróżnienia się sędziów, którzy zwracają się z pytaniem prawnym (i wykorzystują to później np. w procedurze konkursowej sędziów przed Krajową Radą Sądownictwa jako dowód szczególnej doniosłości ich orzecznictwa).

nr 650/2012³ jest wyjątkowo wdzięcznym instrumentem do zadawania pytań (ze względu na jego dużą objętość i brak precyzji pojęciowej), niektórzy sędziowie umiejętnie to wykorzystują. Po drugie, nie można wykluczyć, że za decyzją austriackiego Sądu Najwyższego stoi potrzeba formalna dodatkowego uzasadnienia utraty jurysdykcji krajowej w sprawach spadkowych na rzecz obcych sądów. Niewątpliwie bowiem skutki tego rozporządzenia w przedmiocie ograniczenia jurysdykcji krajowej mogą być postrzegane przez sądy krajowe negatywnie. To, że sprawa dotycząca nieskomplikowanego – jak się wydaje – dziedziczenia z elementem zagranicznym (a właściwie wydania masy spadkowej) trafiła do Sądu Najwyższego w Wiedniu, może świadczyć o opornym podejściu austriackiego wymiaru sprawiedliwości do stosowania rozporządzenia, w każdym razie stosowania go w sposób ograniczający jurysdykcję austriacką.

Z pewnością natomiast przyczyną tą nie były realne wątpliwości austriackiego wymiaru sprawiedliwości. Pytanie bowiem generuje *per se* odpowiedź, która dla każdego prawnika wydaje się oczywista⁴.

STAN FAKTYCZNY

Stan faktyczny w analizowanej sprawie przedstawiał się następująco. W 2017 r. w Hiszpanii zmarł V.J.⁵, prawa spadkowe po nim zostały stwierdzone w postępowaniu spadkowym przed notariuszem w Hiszpanii,

³ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz.Urz. UE L 201 z 27 lipca 2012 r. ze zm., s. 107–134, dalej: rozporządzenie).

⁴ Mimo to zagadnienie – jako dotyczące bardzo istotnego z perspektywy europejskiej rozporządzenia spadkowego – spotkało się z zainteresowaniem państw członkowskich. Oprócz oczywistego udziału w sprawie pełnomocników Komisji Europejskiej i rządu austriackiego oraz hiszpańskiego, interwenientami ubocznymi przedstawiającymi swoje uwagi w sprawie byli także pełnomocnicy rządu niemieckiego i węgierskiego. Polski rząd nie przystąpił do postępowania.

⁵ *Nota bene* z akt sprawy nie wynika, jakie zmarły miał obywatelstwo. W związku jednak z tym, że zarówno prawo właściwe, jak i jurysdykcja w sprawie spadkowej po nim bezspornie determinowały prawo miejsca jego zwykłego pobytu z chwili śmierci, obywatelstwo nie miało żadnego znaczenia i jako kwestia prawnie irrelevantna zostało w rozważaniach TSUE pominięte.

który wydał stosowne dokumenty poświadczające, że spadek po zmarłym V.J. odziedziczyli córka H.C. i syn U.E. po 1/2 części zgodnie z regulami ustawowymi właściwego prawa hiszpańskiego. Na wniosek H.C. notariusz hiszpański wydał w sprawie europejskie poświadczenie spadkowe (EPS) wskazujące obojga rodzeństwa jako spadkobierców V.J. w częściach równych. Austriacki bank (Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG) utrzymywał w depozycie środki pieniężne i papiery wartościowe stanowiące część masy spadkowej po zmarłym. Córka i syn zmarłego wystąpili o zwolnienie wskazanych środków z depozytu na ich rzecz, przedkładając odpis hiszpańskiego EPS, z którego wynikało, że został wydany bez ograniczenia terminu ważności. Odmowa wydania depozytu stała się przedmiotem postępowania sądowego przed sądami powszechnymi.

Wniosek dzieci zmarłego o zwolnienie masy spadkowej z depozytu został oddalony przez sąd okręgowy w Bregencji (Bezirksgericht Bregenz). Postanowienie to utrzymał w mocy sąd krajowy w Feldkirch (Landesgericht Feldkirch), oddalając środek odwoławczy od orzeczenia pierwszej instancji. Sądy powszechne stanęły na stanowisku, że tylko osoba, która wystąpiła z wnioskiem o wydanie EPS, może za jego pomocą wykazać swoje prawa (w sprawie córka H.C. przedkładała EPS w imieniu własnym i brata U.E.). Nadto sądy zakwestionowały wydanie odpisu poświadczenia spadkowego o nieokreślonym okresie ważności i stwierdziły, że jest to sprzeczne z wynikającym z treści rozporządzenia wymogiem wskazania okresu ważności poświadczenia⁶, ograniczonego do sześciu miesięcy. Kwestionowały również odpis EPS ze względu

⁶ Jak wynika z opisu stanu faktycznego w głosowanym wyroku, na odpisie EPS nie został oznaczony termin ważności (tak zob. pkt 14 uzasadnienia wyroku). W uzasadnieniu rzeczonoego wyroku TSUE pojawia się odmienna informacja, że EPS zostało opatrzone klauzulą, iż ważne jest „na czas nieokreślony” (tak zob. pkt 20 i 37 uzasadnienia wyroku). Tak czy owak chodziło o ważność odpisu EPS nieopatrzonego konkretną datą ważności – rozważania teoretyczne mogą odnosić się w identycznym zakresie do obu sytuacji, tj. bądź do braku oznaczenia terminu ważności, bądź do zawarcia klauzuli o wydaniu EPS na czas nieokreślony (czyli bez ograniczenia terminu ważności). Na marginesie należy zauważyć, że polskie określenie języka prawa w odniesieniu do „czasu nieokreślonego” (stosowane np. w stosunku do umów o pracę) sprzeczne jest ze znaczeniem tego słowa – sugeruje bowiem, że czas nie został określony, tzn. nie wiadomo, kiedy dane zdarzenie się kończy lub nie została ta kwestia określona (jest nieokreślona – nieodokreślona). Wydaje się, że powinno się raczej mówić o czynnościach, zdarzeniach itd. nieograniczonych czasem, a nie nieokreślonych czasem.

na to, że w momencie wydawania postanowienia przez sąd pierwszej instancji był on już ich zdaniem nieważny. Sądy stanęły na stanowisku, że odpis poświadczenia spadkowego musi być ważny w momencie wydania orzeczenia przez sąd pierwszej instancji.

ZAGADNIENIA PRAWNE W SPRAWIE I ROZSTRZYGNIĘCIE TSUE

Sąd Najwyższy Austrii zadał na kanwie wątpliwości, jakie wcześniej miały składy niższej instancji, następujące pytania prawne:

„1) Czy art. 70 ust. 3 rozporządzenia nr 650/2012 należy interpretować w ten sposób, że odpis poświadczenia wydanego na czas nieokreślony z naruszeniem tego przepisu ze względu na brak opatrzenia datą ważności: – jest ważny i skuteczny na czas nieokreślony; lub – jest ważny tylko przez okres sześciu miesięcy od dnia wydania poświadczanego odpisu; lub – jest ważny tylko przez okres sześciu miesięcy od innej daty; lub – jest nieważny i nie może być wykorzystywany do celów wskazanych w art. 63 rozporządzenia nr 650/2012?

2) Czy art. 65 ust. 1 w związku z art. 69 ust. 3 rozporządzenia nr 650/2012 należy interpretować w ten sposób, że poświadczenie rodzi skutki na korzyść wszystkich osób wymienionych w poświadczeniu jako spadkobiercy, zapisobiercy, wykonawcy testamentu lub zarządcy spadku w ten sposób, że również osoby, które same nie wystąpiły z wnioskiem o jego wydanie, mogą wykorzystywać to poświadczenie zgodnie z art. 63 rozporządzenia nr 650/2012?

3) Czy art. 69 w związku z art. 70 ust. 3 rozporządzenia nr 650/2012 należy interpretować w ten sposób, że skutek legitymacyjny poświadczanego odpisu poświadczenia spadkowego powinien zostać uznany, jeżeli w chwili przedłożenia tego odpisu po raz pierwszy był on jeszcze ważny, lecz jego ważność wygasła przed wydaniem żądanego rozstrzygnięcia przez dany organ, czy też przepis ten nie stoi na przeszkodzie prawu krajowemu, jeżeli wymaga ono ważności poświadczenia również w chwili wydania rozstrzygnięcia?”.

W istocie rzeczy pytanie pierwsze i trzecie odnosiły się do tego samego zagadnienia, tzn. ważności odpisu EPS (słusznie TSUE objął je jedną

odpowiedzią), pytanie drugie zaś dotyczyło skutków wykorzystania EPS wobec osób, które nie złożyły wniosku o jego wydanie. O ile pytania pierwsze i trzecie właściwie odnosiły się do kwestii oczywistej, o tyle pytanie drugie wręcz sztucznie kreowało problem.

Trybunał Sprawiedliwości dość lapidarnie ustosunkował się do wskazanych kwestii. Odnosząc się do pytań pierwszego i trzeciego, stwierdził: „1) Artykuł 70 ust. 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego należy interpretować w ten sposób, że poświadczony odpis europejskiego poświadczenia spadkowego zawierający wzmiankę »na czas nieokreślony« jest ważny przez okres sześciu miesięcy od momentu jego wydania i rodzi skutki w rozumieniu art. 69 tego rozporządzenia, jeżeli ów odpis był ważny w momencie przedstawienia go po raz pierwszy właściwemu organowi”.

Na drugie pytanie TSUE odpowiedział: „2) Artykuł 65 ust. 1 rozporządzenia nr 650/2012 w związku z art. 69 ust. 3 tego rozporządzenia należy interpretować w ten sposób, że europejskie poświadczenie spadkowe rodzi skutki wobec wszystkich osób, które są w nim imiennie wymienione, nawet jeśli same nie wystąpiły one o jego wydanie”.

ANALIZA NORMATYWNA W SPRAWIE

W istocie rzeczy pytania pierwsze i trzecie koncentrowały się wokół kwestii terminu ważności odpisów wydanego EPS. Problem w tym zakresie wywołał przepis europejskiego rozporządzenia spadkowego wskazujący sześciomiesięczny termin ważności odpisu⁷. *Nota bene*

⁷ Przepis art. 70 ust. 3 rozporządzenia spadkowego stanowi: „Wydane poświadczony odpisy pozostają ważne przez ograniczony okres sześciu miesięcy, który ma być wskazany w poświadczonym odpisie przez opatrzenie go datą ważności. W wyjątkowych, należyście uzasadnionych przypadkach organ wydający może, w drodze odstępstwa, postanowić, że okres ważności będzie dłuższy. Po upływie tego okresu osoba posiadająca poświadczony odpis musi wystąpić z wnioskiem do organu wydającego o przedłużenie okresu ważności poświadczony odpisu lub o nowy poświadczony odpis, by móc wykorzystać poświadczenie do celów wskazanych w art. 63”.

trudno przesądzić, czemu miała służyć ta regulacja, w praktyce stanowiąca niewątpliwe utrudnienie dla osób posługujących się w obrocie prawnym wydanym poświadczeniem. Nie było jakiegokolwiek racjonalnego powodu do wprowadzania takiego rozwiązania, żadna także z poważnych tradycji prawnych państw członkowskich UE odnoszących się do wydanych tytułów do spadku nie ogranicza ważności dokumentów stanowiących dowód w tych sprawach. Sama konstrukcja przypomina raczej charakterystyczne ograniczenia ważności pełnomocnictw stosowane w państwach zza wschodniej granicy⁸. Tu jednak nie mamy do czynienia z materią pełnomocnictwa⁹, ograniczenie ważności zaś nie dotyczy czynności, lecz dokumentów odzwierciedlających treść czynności potwierdzającej (w sposób trwały – z walorem prawomocności) prawa do spadku. Stąd też ujęcie ograniczenia ważności samego tylko odpisu pozbawione jest realnych powodów i stanowi swoistą zagadkę legislacyjną unijnego ustawodawcy. Jednocześnie ujęcie to jest zupełnie obce notariuszom z państw członkowskich. Polscy notariusze, podobnie jak notariusze hiszpańscy, co widać w analizowanej sprawie, do kwestii tej podchodzą ze zdziwieniem. W większości wypadków kierują się wprost literą rozporządzenia i wpisują sześciomiesięczny termin ważności, licząc od daty sporządzenia odpisu (rozporządzenie daje możliwość w uzasadnionych wypadkach wydłużenia tego terminu ważności, jednak termin ten musi zostać w odpisie

⁸ Np. w świetle prawa białoruskiego pełnomocnictwo, jeśli nie określono terminu jego ważności, jest nieważne. Powinien o tym pamiętać polski notariusz, gdy ustanawia pełnomocnictwo skutkujące na Białorusi – w szczególności dotyczące przeniesienia własności nieruchomości. Podlega ono zasadniczo (wobec braku odrębnego uregulowania statutu pełnomocnictwa w umowie o pomocy prawnej polsko-białoruskiej – Umowa między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Białoruś o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych, pracowniczych i karnych, sporządzona w Mińsku dnia 26 października 1994 r., Dz.U. 1995 r. Nr 128, poz. 619 – należy przyjąć, że prawem właściwym dla pełnomocnictwa jest prawo właściwe dla czynności, do której dokonania zostaje ono ustanowione) co do materii prawa białoruskiemu i białoruski notariusz może nie uznać pełnomocnictwa zagranicznego wywołującego skutki na terytorium Białorusi bez daty ważności.

⁹ Co w pewnym zakresie można uznać za zrozumiałe, a samo rozwiązanie za użyteczne praktycznie, gdyż po wielu latach mocodawcy wcale nie są już zainteresowani wykonaniem przez pełnomocnika czynności objętych treścią pełnomocnictwa, zapominają natomiast, by pełnomocnictwo odwołać. Może to prowadzić do negatywnych konsekwencji i sporów, które zasadniczo w tym zakresie nie powstają w wypadku pełnomocnictw o ograniczonym w czasie terminie ważności.

określony; w praktyce wpisywany jest niewydłużony termin maksymalny, tj. sześciomiesięczny). Zapewne w praktyce polskiej (biorąc pod uwagę nikłą liczbę wydanych EPS¹⁰) ten termin zawsze pojawiał się na odpisie. Jednakże kwestia jego nieumieszczenia przez zagranicznego wystawcę EPS z pewnością nie wywoływałaby większych wątpliwości. Litera rozporządzenia stanowi bowiem o sześciomiesięcznym terminie, tym samym odpis EPS o nieoznaczony terminie ważności w świetle rozporządzenia traktować należy jako ważny sześć miesięcy od daty wydania.

Podobnie w polskich realiach nie budziłaby wątpliwości kwestia upływu terminu ważności odpisu w toku postępowania sądowego (np. o wpis). Oczywiście jest, że musi on być ważny w chwili posłużenia się nim przez stronę, a więc w analizowanym wypadku w chwili wszczęcia postępowania (złożenia wniosku do sądu). Przy tak krótkim terminie ważności wymaganie, by zachowywał on swoją ważność w czasie całego toczącego się postępowania, byłoby irracjonalne, tym bardziej, że organ prowadzący postępowanie miał styczność z dokumentem ważnym. W toku natomiast jego (być może zbyt opieszałego) postępowania doszło do upływu terminu ważności dokumentu. Obarczenie strony obowiązkiem dostarczenia nowego, ważnego odpisu z zagranicy¹¹ stanowiłoby nadużycie ze strony organów państwa unijnego, który wymagałby nowego dokumentu.

¹⁰ Dotychczas w Rejestrze Spadkowym PL zarejestrowano 492 EPS sporządzone przez notariuszy, przy 1 180 518 APD. Jednocześnie sądy polskie wydały zaledwie 168 EPS, od 2016 r. wydano zaś 519 497 sądowych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku (dane na 31 stycznia 2022 r. – uzyskane dzięki uprzejmości KRN).

¹¹ Należy pamiętać, że EPS znajduje zastosowanie w postępowaniach transgranicznych (art. 62 ust. 1 rozporządzenia mówi o wydaniu EPS „w celu wykorzystania w innym państwie członkowskim”), nie jest zazwyczaj stosowane w państwie jego wystawienia. Zgodnie z art. 62 ust. 3 rozporządzenia EPS wydane przez dane państwo nie zastępuje jego dokumentów krajowych – w wypadku Polski APD lub postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, natomiast zgodnie z art. 69 rozporządzenia rodzi skutki we wszystkich państwach członkowskich – w tym w państwie, które go wydało. W konstrukcji tych przepisów jest pewna nielogiczność (nieobca niestety literze tego aktu prawnego). Wydaje się, że jej celem było ograniczenie zastosowania EPS w wypadku postępowania spadkowego niemającego charakteru transgranicznego. Natomiast skoro ważność i skuteczność EPS w państwie jego wystawienia nie budzi wątpliwości, to raczej nie powinno ich wywoływać użycie tego dokumentu w tymże państwie.

Odnosząc się do możliwości wywoływania przez EPS skutków prawnych wobec osoby wymienionej w jego treści, a niebędącej jego wnioskodawcą, wydaje się, że z czysto logicznego punktu widzenia łatwo dojść do oczywistych wniosków. Samo postrzeganie EPS jako dokumentu potwierdzającego prawa do spadku po spadkodawcy, a więc *de iure* dokumentu równoważnego instrumentom krajowym – sądowym postanowieniom spadkowym czy aktom poświadczenia dziedziczenia, oznacza możliwość jego zastosowania w każdej sytuacji, gdy niezbędne jest udowodnienie tych praw w relacjach transgranicznych wewnątrz UE¹². Niezaprzeczalnie dokument ten odnosi się do praw do masy spadkowej, wskazuje bowiem wszystkie osoby uprawnione do spadku oraz ich udziały i wyodrębnione prawa do indywidualnie określonych rzeczy. Nie ma więc żadnego racjonalnego powodu, by jego użycie i wywołanie skutków prawnych mogło zostać zastrzeżone tylko dla osoby będącej wnioskodawcą.

Właśnie w duchu powyższych spostrzeżeń TSUE odniósł się do postawionych pytań. Słusznie TSUE zauważył, że odpowiedź na pytania pierwsze i trzecie zależy od sposobu interpretacji art. 70 ust. 3 rozporządzenia, w świetle którego należy ustalić, czy możliwe jest wprowadzenie nieograniczonych w czasie skutków odpisu EPS (przy okazji TSUE zauważa kwestię oczywistą, iż w sprawie nie chodzi o ważność EPS, lecz jedynie jego poświadczonych odpisów), w sytuacji gdy klauzula odpisu zawiera wzmiankę o wydaniu go na czas nieokreślony. Trybunał wskazał, iż: „Z brzmienia art. 70 ust. 3 rozporządzenia nr 650/2012 wynika, że poświadczony odpis tego poświadczenia pozostają ważne przez okres nieprzekraczający sześciu miesięcy, który należy wskazać na odnośnym odpisie, opatrując go datą ważności. W wyjątkowych należycie uzasadnionych przypadkach organ wydający może wydłużyć okres ważności. Po upływie okresu sześciu miesięcy, by móc wykorzystać poświadczenie do celów wskazanych w art. 63, osoba posiadająca poświadczony odpis europejskiego poświadczenia spadkowego musi wystąpić z wnioskiem do organu

¹² W praktyce niekiedy nawet poza UE. Z relacji polskich notariuszy wynika, że sporadycznie zdarzały się sytuacje, gdy EPS wydany w celu użycia w Szwecji odnosił także skutki prawne w Norwegii (niebędącej państwem członkowskim UE).

wydającego o przedłużeniu okresu ważności owego poświadczanego odpisu lub o wydanie nowego poświadczanego odpisu. [...] Wynika z tego, że ważność takiego poświadczanego odpisu jest ograniczona, z zastrzeżeniem wyjątkowych przypadków, do sześciu miesięcy¹³. Przy okazji TSUE dość mgliście i mało przekonująco odniósł się do kwestii rzekomej celowości ujęcia tegoż sześciomiesięcznego okresu ważności w rozporządzeniu¹⁴. Nie przesądza to jednak, czy brak konkretnej adnotacji o ważności decyduje o niemożności użycia odpisu. Przypadek taki TSUE kwalifikuje jako błąd formalny, który jednakże nie może powodować trudności dla osób posługujących się odpisem. Należy zgodzić się z TSUE w tym zakresie, że błąd ten trzeba traktować jedynie jako uchybienie wymogu ustalenia terminu. W takiej sytuacji należy przyjąć obowiązywanie terminu wskazanego jako zasadniczo stosowany i „w konsekwencji, jeżeli poświadczony odpis europejskiego poświadczenia spadkowego zawiera wzmiankę »na czas nieokreślony«, odpis ten należy uznać za ważny przez okres sześciu miesięcy”¹⁵. Oczywiście data ważności w takim wypadku powinna zostać ustalana według daty jego wydania¹⁶.

Ciekawsza wydaje się w tym kontekście kwestia utraty ważności odpisu w toku postępowania. Warto tu zacytować TSUE *in extenso*: „Co się tyczy wątpliwości sądu odsyłającego co do momentu, w którym poświadczony odpis europejskiego poświadczenia spadkowego powinien być ważny, by móc wyrzucić skutki w rozumieniu art. 69

¹³ Zob. pkt 23 i 25 uzasadnienia wyroku.

¹⁴ Zob. pkt 24: „Sześciomiesięczny termin przewidziany w art. 70 ust. 3 rozporządzenia nr 650/2012 pozwala na zapewnienie zgodności między treścią poświadczanego odpisu europejskiego poświadczenia spadkowego a rzeczywistością towarzyszącą spadkobranium, a w szczególności na okresowe sprawdzanie, czy poświadczenie to nie zostało sprostowane, zmienione lub uchylone na podstawie art. 71 tego ostatniego rozporządzenia lub czy jego skutki nie zostały zawieszane na podstawie art. 73 tego rozporządzenia”.

¹⁵ Zob. pkt 28 uzasadnienia wyroku.

¹⁶ Co w sposób dość nieprzejrzysty wskazał TSUE w § 29: „W odniesieniu do momentu, od którego rozpoczyna biec okres ważności tego odpisu, należy zauważyć, że organ wydający powinien wskazać na formularzu V, po dacie ważności poświadczanego odpisu, datę jego wydania. W związku z tym obliczenie okresu ważności powinno dokonywać się, poczynawszy od tej daty, która gwarantuje przewidywalność i pewność prawa warunkujące możliwość wykorzystywania tego odpisu”.

rozporządzenia nr 650/2012, a w szczególności co do upływu okresu ważności tego odpisu w toku postępowania, należy zauważyć, że żaden przepis analizowanego rozporządzenia nie rozstrzyga bezpośrednio tej kwestii. [...] Gdyby jednak istniał wymóg, by poświadczony odpis europejskiego poświadczenia spadkowego był ważny w momencie wydania przez organ, przed którym odpis ten został przedstawiony, żądanego rozstrzygnięcia lub też w toku dotyczącego go postępowania sądowego, a nie w momencie złożenia wniosku, istniałoby ryzyko, że taki wymóg mógłby naruszać prawa spadkobierców i innych osób uprawnionych do dziedziczenia, którzy, nie mając żadnego wpływu na czas trwania postępowania prowadzącego do wydania tego rozstrzygnięcia, musieliby w danym przypadku wystąpić o wydanie tego odpisu i przedstawić taki odpis kilkakrotnie¹⁷. Trudno odmówić logiki takiemu rozumowaniu, które w pełni wpisuje się w dobre praktyki organów administracji i sądów.

Odnosząc się do pytania drugiego, TSUE wskazał po pierwsze, że art. 63 ust. 1 i ust. 2 lit. a przewidują wprost przeznaczenie EPS, wskazując „osoby, które mogą je wykorzystywać w celu wykazania w innym państwie członkowskim w szczególności ich statusu lub ich praw do spadku, a mianowicie: spadkobierców, zapisobierców mających bezpośrednie prawa do spadku oraz wykonawców testamentów lub zarządców spadku”¹⁸. Wniosek jednej z osób o wydanie EPS zawiera informacje na temat innych beneficjentów (art. 65 ust. 1 i ust. 3 rozporządzenia). Najistotniejszym przepisem rozporządzenia, który odpowiada w zasadzie na postawione pytanie, jest art. 69 ust. 3, który – jak wskazuje TSUE – mówi, że: „Płatności lub przekazanie składników majątku mogą być dokonywane na podstawie informacji zawartych w europejskim poświadczeniu spadkowym na rzecz osoby wskazanej w tym poświadczeniu jako spadkobierca, zapisobierca, wykonawca testamentu lub administrator spadku, lub jako osoba uprawniona do przyjęcia płatności lub składników majątku.

¹⁷ Zob. pkt 30 i 33 uzasadnienia wyroku. Niewątpliwie tego typu argument finansowy ma znaczenie w sprawie.

¹⁸ Zob. pkt 39 uzasadnienia wyroku. TSUE powołał się również na orzeczenie C-558/16, Doris Margret Lisette Mahnkopf v. Sven Mahnkopf, EU:C:2018:138.

Europejskie poświadczenie spadkowe może zatem wywierać skutki wobec tej osoby, przy czym przepis ten nie precyzuje, czy musi ona mieć status wnioskodawcy”. Nadto TSUE wskazał, że odmienne stanowisko byłoby sprzeczne z art. 70 ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z którym „organ wydający, który przechowuje oryginał poświadczenia, wydaje co najmniej jeden poświadczony odpis wnioskodawcy i każdej osobie wykazującej uzasadniony interes. Wynika z tego, że obowiązek, aby osoba, która powołuje się na poświadczony odpis europejskiego poświadczenia spadkowego, była koniecznym osobą, która wystąpiła pierwotnie o wydanie poświadczenia, byłby sprzeczny z samym brzmieniem art. 70 ust. 1 tego rozporządzenia”. Nadto TSUE trzeźwo zauważył, że „żaden z tych przepisów nie nakłada na osobę wykorzystującą poświadczony odpis europejskiego poświadczenia spadkowego w celu powoływania się na skutki owego poświadczenia obowiązku posiadania statusu wnioskodawcy” i wskazał, że odmienna interpretacja wprowadzałaby nieuzasadnione koszty dla obywateli, gdyby każda zainteresowana strona musiała wnosić o wydanie EPS, również gdy poświadczenie takie w stosunku do danego dziedziczenia zostało wydane¹⁹.

WNIOSKI

Wydaje się, że kierowanie przez sądy krajowe kolejnych pytań prejudycjalnych dotyczących europejskiego rozporządzenia spadkowego jest tylko kwestią czasu. Dobrze byłoby jednak, by dotyczyły one zagadnień rzeczywiście istotnych z perspektywy obrotu prawnego, a nie kwestii właściwie niebudzących wątpliwości, w wypadku których wyrok TSUE ogranicza się *de facto* do potwierdzenia obowiązywania konkretnych przepisów. Tego typu orzecznictwo nie przyczyni się niestety do zmian

¹⁹ *Nota bene* tego typu argument kosztów jest w tym miejscu wyjątkowo infantylny. Przyczyna rozstrzygnięcia w zakresie pytań drugiego (odmiennie jak w wypadku pytań pierwszego i trzeciego) na pewno nie jest spowodowana kwestiami finansowymi, a tym, że rozstrzygnięcie odmienne byłoby rażąco sprzeczne z istotą czynności potwierdzającej prawa do masy spadkowej.

w przyszłości treści rozporządzenia. Niewykluczone, że zmiany te jednak nastąpią. Należy bowiem pamiętać, że najpóźniej w połowie 2025 r. powinien rozpocząć się przegląd stosowania rozporządzenia, który może doprowadzić do stosownych zmian jego treści²⁰.

Autor jest profesorem doktorem habilitowanym nauk prawnych, kierownikiem Katedry Prawa Międzynarodowego Publicznego i Europejskiego w Instytucie Prawa w Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, sędzią Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych; ORCID: 0000-0003-0268-8665.

²⁰ Zgodnie z art. 82 rozporządzenia: „Do dnia 18 sierpnia 2025 r. Komisja przedstawia Parlamentowi Europejskiemu, Radzie i Europejskiemu Komitetowi Ekonomiczno-Społecznemu sprawozdanie dotyczące stosowania niniejszego rozporządzenia, w tym ocenę wszelkich problemów praktycznych napotkanych w związku z równoległymi pozasądowymi rozstrzygnięciami spraw spadkowych w różnych państwach członkowskich lub w związku z rozstrzygnięciem pozasądowym w jednym państwie członkowskim dokonywanym równoległe do rozstrzygnięcia przez sąd w innym państwie członkowskim. Do sprawozdania dołącza się w stosownych przypadkach wnioski dotyczące zmian”.

KWALIFIKACJA POJĘCIA FORMY PEŁNOMOCNICTW Z PAŃSTW OBCYCH – UWAGI NA MARGINESIE ODMOWY ROZSTRZYGNIĘCIA PRZEZ SĄD NAJWYŻSZY ZAGADNIENIA PRAWNEGO W SPRAWIE III CZP 22/22

WIOLETA FABROWSKA

13 stycznia 2021 r., jak doniosły internetowe media prawnicze¹, do Sądu Najwyższego wpłynął wniosek o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego (zarejestrowany pod sygnaturą III CZP 5/21²) – skierowany przez Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z 25 listopada 2020 r. w sprawie II Ca 704/20 – o następującej treści: „Czy do wskazanego na podstawie art. 25 ust. 1 zdanie 2 Ustawy z dnia 4 lutego 2011 roku Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. 2015, poz. 792 j[ednolity] t[ekst]) statutu formy pełnomocnictwa udzielonego w stanie Illinois (USA) do przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce należy udział świadka potwierdzającego czynność mocodawcy własnym podpisem?”³.

¹ Zob. K. Żączkiewicz-Zborska, *SN podejmie uchwałę o ważności zniesienia współwłasności w Polsce przez amerykańskiego notariusza*, <https://www.prawo.pl/prawo/zniesienie-wspolwlasnosc-w-polsce-przez-amerykanskiego,507795.html> (data dodania: 21 kwietnia 2021 r.; data dostępu: 30 grudnia 2021 r.).

² Na początku roku 2022 sprawa została przerejestrowana i otrzymała nową sygn. III CZP 22/22, pod którą została rozstrzygnięta 13 stycznia 2022 r.

³ Wpływ takiego zagadnienia prawnego, przekazanego do rozstrzygnięcia składowi trzech sędziów, został potwierdzony na stronie internetowej Sądu Najwyższego (www.sn.pl). Nadto szczegółowe informacje na temat wniosku zostały przedstawione w czasopiśmie „Izba Cywilna. Biuletyn Sądu Najwyższego” 2021, nr 3, s. 12–14: „W rozpoznawanej sprawie pełnomocnictwo do dokonania umownego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Polsce zostało udzielone przez uczestniczkę w formie pisemnej, a następnie potwierdzone przez notariusza publicznego (notary public). Istniejący obiektywnie związek tej czynności prawnej z więcej niż jednym państwem skłonił Sąd Okręgowy do poszukiwania na podstawie norm kolizyjnych

Rozstrzygnięcie tej kwestii na poziomie Sądu Najwyższego mogło mieć bardzo istotny wpływ na polski obrót notarialny z udziałem czynności zagranicznych. W razie „włączenia” przez uchwałę świadków do statutu formy obrót prawny z USA realizowany za pośrednictwem pełnomocnictw zagranicznych uległby w stosunku do stanu obecnego całkowitemu wypaczeniu, spowolnieniu, a na pewien czas być może całkowitemu zawieszeniu. To przesądzało o wadze sprawy. Należy

Prawa prywatnego międzynarodowego (art. 1 p.p.m.) prawa właściwego do dokonania oceny, czy zostały spełnione wymagania w zakresie formy tej czynności. Akt notarialny zawierający oświadczenie o ustanowieniu pełnomocnika dotyczący przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce sporządzony za granicą przez zagranicznego notariusza nie ma mocy prawnej aktu notarialnego w znaczeniu, jakie temu dokumentowi nadają przepisy prawa polskiego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2004 r., I CK 39/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 33). Podkreśla się, że dokumenty sporządzone przez te osoby mogą być co najwyżej uznane za dokumenty prywatne z podpisem urzędowo poświadczonym, nie zaś za akty notarialne. Sąd Okręgowy wskazał, że dołączone do wniosku pełnomocnictwo nie spełnia przewidzianego w prawie polskim wymagania formy aktu notarialnego. Czynność notary public ograniczyła się do poświadczenia autentyczności podpisu mocodawcy, nie można zatem przyjąć, że sporządziła ona akt notarialny zawierający niezbędne elementy określone przez art. 92 Prawa o notariacie. Zdaniem Sądu drugiej instancji, sporne jest przede wszystkim zagadnienie prawa właściwego do dokonania kwalifikacji samego pojęcia »forma czynności prawnej«, użytego w art. 25 p.p.m. Określenie to nie zostało zdefiniowane przez polskiego ustawodawcę ani w prawie merytorycznym, ani kolizyjnym. Przy dokonywaniu zabiegów kwalifikacyjnych służących wyjaśnieniu określonych pojęć występujących we wskazanej normie kolizyjnej i umożliwiających dalszą ocenę kwalifikacyjną postulowano posłużenie się prawem miejsca dokonania czynności (*lex loci actus*) lub prawem miejsca siedziby organu dokonującego kwalifikacji (*lex fori*). Niezależnie od przyjętej metody kwalifikacyjnej poza sporem pozostaje, że pojęcie formy oznacza wymagania dotyczące sposobu ucieleśnienia oświadczenia woli, będące koniecznym elementem składowym czynności prawnej. Przykładowo, obejmują one utrwalenie oświadczenia woli złożonego ustnie, wymaganie zachowania zwykłej lub kwalifikowanej formy pisemnej, opatrzenie pieczęcią dokumentu, na którym oświadczenie woli zostało utrwalone, wymaganie własnoręcznego podpisu, udział świadków przy dokonaniu czynności prawnej lub też udziału przy złożeniu lub utrwaleniu oświadczenia woli osoby urzędowej albo organu państwowego. W zasadzie nie podlega również większym wątpliwościom to, że nie zalicza się do nich zgody określonej osoby (organu) na dokonanie czynności oraz wymagania rejestracji czynności w odpowiednim rejestrze. Osią sporu jest natomiast, czy do tych wymagań należy zaliczyć udział świadka przewidziany przez przepisy Illinois Power of Attorney Act, 755 ILCS 45, regulujące kwestie udzielania pełnomocnictw w stanie Illinois. Akt ten przewiduje dwa zasadnicze rodzaje pełnomocnictw w sprawach majątkowych, w tym dotyczących nieruchomości. Jeden obejmuje pełnomocnictwo udzielane zgodnie ze szczegółowo opisanym w ustawie wzorcem (*statutory property power* – art. III sekcja 3-3 lit. A) oraz udzielane z pominięciem tego wzorca pełnomocnictwo »pozaustawowe« (*non-statutory property power* – art. III sekcja 3-3 lit. B). Z brzmienia drugiego z tych przepisów wynika, że niezastosowanie ustalonego w ustawie wzorca nie powoduje nieważności pełnomocnictwa pozaustawowego, jeżeli spełnia ono minimalne wymagania. Pełnomocnictwo takie musi zostać udzielone przez mocodawcę oraz wskazywać pełnomocnika i jego uprawnienia; musi zawierać poświadczenie podpisu mocodawcy przez notariusza oraz zostać podpisane przez co najmniej jednego świadka obecnego przy złożeniu podpisu przez mocodawcę”.

podkreślić nietuzinkowe znaczenie tego typu uchwały również dla ujednolicenia praktyki sądowej. Co prawda, kwestia wydaje się nieco *passé* (o ile w ogóle nie została wykreowana nieco sztucznie przez pytający sąd okręgowy – być może zauważył to Sąd Najwyższy – o czym dalej). Zdecydowana większość sądów nie uznaje bowiem obecności świadka przy pełnomocnictwie za część statutu formy i w kwestii pełnomocnictw zagranicznych kieruje się na ogół zdrowym rozsądkiem. Sporadycznie wciąż jednak jeszcze pojawiają się rozbieżności, nawet w obrębie jednej apelacji⁴. Różnica zdań co do oceny statutu formy pełnomocnictw z pewnością nie jest stanem pożądanym. Wydaje się więc, że wskazane jest udzielenie jednoznacznej odpowiedzi przez Sąd Najwyższy.

Należy przy tym podkreślić wyjątkowo odpowiedzialną postawę większości krajowych sądów wieczystoksięgowych (zapewne podyktowaną dużą świadomością prawną i przewidywaniami co do bardziej prawdopodobnego sposobu rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego). Sprawy z wniosku o wpis na podstawie czynności dokonanych z wykorzystaniem pełnomocnictwa zagranicznego z USA nie były bowiem właściwie przedmiotem zawieszania postępowań do czasu rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego przez Sąd Najwyższy. Biorąc pod uwagę terminy orzecznicze, z jakimi mamy do czynienia w postępowaniu przed Sądem Najwyższym, zawieszenie postępowań wpisowych przed sądami rejonowymi godziłoby istotnie w wolność gospodarczą.

Wszystko to sprawia, że problem, z którym miał do czynienia Sąd Najwyższy, był niezwykle istotny z perspektywy praktycznej. Zagadnienie kwalifikacji formy czynności prawnej jest dodatkowo jednym z trudniejszych w Prawie prywatnym międzynarodowym⁵. Zakłada bowiem konieczność spojrzenia na właściwe w sprawie reguły prawa obcego konstytuujące określone instytucje prawne przez pryzmat zasadniczo

⁴ Przykładowo w ramach apelacji lubelskiej orzeczniczy w Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Zamościu wymagają podpisów świadków na pełnomocnictwach z USA, w sądach rejonowych zaś w Chełmie czy Hrubieszowie takich podpisów świadków nie wymagają. Mimo że Sąd Najwyższy w komentowanej sprawie odmówił przyjęcia uchwały, to moim zdaniem z treści uzasadnienia wynika raczej, że sąd skłania się ku pogładowi, iż świadek nie wchodzi w zakres statutu formy pełnomocnictwa. Tym samym należy zakładać, że praktyka pójdzie w kierunku odmowy uznania świadka za część statutu formy.

⁵ Zob. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, Warszawa 2005, s. 55–59.

innego porządku prawnego (najczęściej własnego porządku prawnego jurysdykcji oceniającej). Oznacza to więc swoistego rodzaju pomieszczenie dwóch porządków prawnych – prawa właściwego i prawa oceniającego „zakres właściwości” (kwalifikującego), co samo w sobie nie jest niczym dziwnym, choć oczywiście powinno być stosowane w sposób wyważony. Organy państwa X stosujące właściwe w sprawie prawo państwa Y powinny w teorii stosować je tak, jak prawo to stosują organy państwa Y. Dla każdego praktyka jest jednak oczywiste, że w rzeczywistości oddziaływanie własnych przepisów proceduralnych sprawia, że obce prawo materialne nie jest stosowane dokładnie identycznie. Natomiast na ogół chodzi o identyczny skutek stosowania prawa obcego, który mimo rozbieżności w kwestii sposobu jego stosowania zostaje osiągnięty. Eliminacja ewentualnych wypaczeń w tym zakresie, zmieniających sens prawa obcego, jest niewątpliwie trudnym zadaniem orzecznictwem.

W wypadku kwalifikacji kolizyjnej chodzi jeszcze jednak o coś innego – istotą tego procesu jest bowiem określenie, w jakim zakresie dana instytucja prawa obcego może być utożsamiana z instytucją prawa krajowego. Można to również ująć szczegółowiej – jakie aspekty nakładające się na tę instytucję powinny być oceniane jako mające bezpośrednie odzwierciedlenie w porównywalnej instytucji prawa *legis fori*. Ocena przez ten pryzmat powinna wyodrębniać aspekty porównywalne, których wypełnianie należy uznać za wpisanie się w ramy tejże instytucji.

Nie ulega wątpliwości, że jedyna sensowna z punktu widzenia praktycznego kwalifikacja stanowi ocenę *ex lege fori*. Wszelkie inne koncepcje kwalifikacyjne⁶ mogą stanowić jedynie teoretyczny pomysł o zerowym walorze utylitarnym w procesie stosowania prawa. Tym samym sąd polski rozstrzygający sprawę (i *per analogiam* notariusz biorący pod uwagę czynność zagraniczną w toku własnej czynności), mówiąc o formie czynności zagranicznej, powinien zakres pojęcia formy oceniać przez pryzmat polskiego prawa. W szczególności sąd powinien jednoznacznie rozgraniczyć zgodnie z wymogami, ale także celami własnego prawa, które aspekty prawa obcego należy postrzegać jako wchodzące w skład pojęcia formy, a które jako odnoszące się jedynie do kwestii dowodowych.

⁶ *Ibidem*, s. 56–57.

Nie bez znaczenia wydaje się odniesienie praktyczne do tego zagadnienia. Podstawową kwestią nurtującą uczestników obrotu notarialnego, w którym istotną rolę odgrywa kwestia kwalifikacji, jest obecność świadków w procesie ustanawiania pełnomocnictw z USA. Uznanie, że ich występowanie jest częścią pojęcia formy, istotnie rzutowałoby na sposób postępowania zarówno polskiego notariusza, jak i polskiego sądu wieczystoksięgowego. Notariusz, mając zatem świadomość takiej kwalifikacji oraz na podstawie obecnie już notoryjnej wiedzy odnoszącej się do tego typu przepisów amerykańskich⁷, odmawiałby dokonania czynności z udziałem pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem z USA sporządzonym przed notary public, w sytuacji gdy pełnomocnictwo byłoby wystawione bez wspomnianego udziału świadka (a takie pełnomocnictwa w większości docierają do Polski).

Oczywiste wydaje się, dlaczego pełnomocnictwa powodują problemy. W wypadku niedopełnienia wymogów formalnych *ex lege causae*, forma pełnomocnictw, zgodnie z art. 25 ust. 1 zdanie drugie p.p.m.⁸, będzie podlegać prawu *loci actus*. To więc, co zostanie zakwalifikowane jako forma w świetle tego prawa, musi być wypełnione dla skuteczności tychże pełnomocnictw w Polsce. W wypadku pełnomocnictw z USA forma ta może podlegać (z wyjątkiem pełnomocnictw konsularnych, niezwykle rzadkich w praktyce, a mających przymiot pełnomocnictw polskich i wypełniających wymogi formalne *ex lege causae*) wyłącznie normom *legis loci actus*. Przy klasycznie zastosowanym wyborze prawa polskiego z art. 23 ust. 1 zdanie pierwsze p.p.m. lub wskazaniu tego prawa w razie braku wyboru (najczęściej zgodnie z art. 23 ust. 2 pkt 3 p.p.m.) prawem właściwym dla pełnomocnictwa (*lex causae*) będzie prawo polskie. Zachowanie jego reguł formalnych w obcej przestrzeni prawnej (w szczególności

⁷ W normalnych warunkach notariusz, w odróżnieniu od sądu (wyłącznie w stosunku do sądów znajduje zastosowanie art. 51a Ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz.U. z 2020 r., poz. 2072), nie ma możliwości urzędowego ustalenia wiążącej treści prawa obcego dotyczącego formy pełnomocnictw, na której oprzeć może swoje ustalenia. Musi zatem przyjąć swoiste domniemanie, że sporządzenie czynności za granicą przez osobę urzędową wiąże się z nadaniem jej formy właściwej z punktu widzenia prawa obcego. Zwykle takie działanie wiedzie do poprawnych rozstrzygnięć i przechodzi weryfikację badania formy pełnomocnictw przez sądy wieczystoksięgowe.

⁸ Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1792).

opartej na systemie prawa precedensowego jak w wypadku większości stanów USA) w odniesieniu do pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości jest po prostu niemożliwe ze względu na nieistnienie zawodu notariusza (*civil law notary*) w tych porządkach prawnych. Zawód notary public nie może być utożsamiany z profesją notariusza kreującego treść i materię czynności.

Z punktu widzenia praktycznego należy zauważyć, że problem nieprzypadkowo odnosi się do stanu faktycznego, w którym przedkładane jest do polskiej przestrzeni prawnej pełnomocnictwo wystawione w USA. Amerykańskie stanowe systemy prawne oparte na regułach *common law* nie rozróżniają co do zasady zagadnień formy czynności i kwestii mocy dowodowej dokumentu. Jednocześnie prawo niektórych stanów USA przewiduje szczególne wzorce (formularze) pełnomocnictw, które należy postrzegać jako formularze (tak jak np. formularze przewidziane dla wpisów do ksiąg wieczystych w Polsce), a w związku z tym nie powinny być one oceniane jako część statutu formy.

Błędne ocenianie statutu formy wynika najczęściej z nieprawidłowego rozstrzygnięcia, czy chodzi o moc dowodową dokumentu (zagadnienie procesowe – ocena tej kwestii nie podlega skutkom kolizyjnym, mamy tu do czynienia z wyłączną właściwością prawa *fori*, w prawie polskim zaś w stosunku do dokumentów zagranicznych ocena ta odbywa się wyłącznie na podstawie art. 1138 k.p.c.⁹), czy o skuteczność formalną czynności (zagadnienie ściśle kolizyjne, w wypadku którego ewentualna właściwość prawa obcego w odniesieniu do pełnomocnictw zagranicznych jest niewątpliwa).

W gruncie rzeczy więc ocena pełnomocnictwa z perspektywy polskiej przeprowadzana w świetle art. 1138 k.p.c. (moc dowodowa dokumentu jako nośnika treści czynności), art. 23 p.p.m. (materia czynności ustanowienia pełnomocnictwa) i art. 25 p.p.m. (forma czynności), patrząc z perspektywy amerykańskiej, ogranicza się do pojedynczego zagadnienia. Jednolite amerykańskie przepisy stanowe stawiają przy tym wymogi, które nie zostały zdefiniowane u źródeł (tj. w prawie amerykańskim). Nie wiadomo zatem, czy mamy do czynienia z problemem materialno- czy

⁹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.)

formalnoprawnym, czy też po prostu zagadnieniem procesowym (dowodowym). Stąd konieczność interpretowania przez sąd polski jako sąd *fori* kwestii dowodowych i formalnych z tożsamych norm prawa obcego. Jeśli sąd przyzna danym aspektom znaczenie formalne, to powinien wymagać ich zastosowania każdorazowo, gdy ustali, że forma podlega prawu *loci actus* (do pełnomocnictw ma bowiem zastosowanie art. 25 ust. 1 zdanie drugie p.p.m.). Jeżeli natomiast uzna, że dany aspekt dotyczący pełnomocnictwa odnosi się do mocy dowodowej, to powinien go zignorować, jeśli nie wynika on jednocześnie z przepisów polskich. Wymogi odnoszące się do dokumentów zagranicznych precyzuje art. 1138 k.p.c. W wypadku USA, w związku z uczestnictwem tego państwa w reżimie konwencji haskiej o zniesieniu wymogu uwierzytelniania urzędowych dokumentów zagranicznych¹⁰, pełnomocnictwo z tego państwa dotyczące przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce musi być opatrzone (zgodnie z art. 3 konwencji) klauzulą apostille. Dzięki poświadczeniu zyskuje moc dowodową równą dokumentom polskim. Następnie prawo polskie określa warunki, jakie musi spełniać dowód z dokumentu, aby mógł być przyjęty w określonym postępowaniu krajowym. Żadne obce wymogi dowodowe nie mogą zostać zaakceptowane w prawie polskim, reguły dowodowe w całości bowiem podlegają prawu polskiemu jako *lex fori*.

Tym samym, jeżeli sąd uzna, że uczestnictwo świadka przy pełnomocnictwie to forma czynności w rozumieniu prawa *loci actus*, to wymóg ten powinien zostać każdorazowo wypełniony¹¹. Jeśli natomiast uzna, że obecność świadków ma znaczenie jedynie dowodowe, powinien zignorować kwestię ich udziału w procesie tworzenia dokumentu pełnomocnictwa. *Lex fori* aspekty dowodowe dla każdego typu postępowania ocenia odrębnie. W tym wypadku należy wziąć pod uwagę reguły procesowe postępowania wieczystoksięgowego. Krajowe postępowanie

¹⁰ Konwencja znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzona w Hadze dnia 5 października 1961 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 112, poz. 938).

¹¹ W doktrynie pojawia się argument, że w prawie polskim świadkowie wchodzą w zakres pojęcia formy, np. w prawie spadkowym, dlatego mogą być tak również kwalifikowani świadkowie przy pełnomocnictwach amerykańskich, zob. M. Celichowski, *Kilka uwag do dyskusji na temat formy pełnomocnictwa z USA*, „Rejent” 2017, nr 8 (316), s. 110–117. Otwarte pozostaje pytanie, czy kwalifikacja formy w odniesieniu do testamentów powinna mieć automatyczne odniesienie do kwalifikacji formy pełnomocnictw. Moim zdaniem tak nie jest.

wieczystoksięgowe, któremu zagadnienie to wyłącznie podlega, nie przewiduje dowodu z przesłuchania świadków.

Dokonując kwalifikacji statutu formy, należy przede wszystkim wziąć pod uwagę cel zastosowania danych zabiegów w prawie *loci actus* i ewentualny cel takich zabiegów w prawie *fori*. To właśnie skutecznie eliminuje ze statutu formy wspomnianych świadków występujących w systemach prawnych niektórych stanów USA. Upraszczając wywód, można stwierdzić, że świadkowie ci przy czynności amerykańskiej są po to, by w razie sporu móc ich przesłuchać, mają więc znaczenie dowodowe i to jedynie w wypadku obrotu krajowego wewnątrz USA. Celowościowe podejście do zagadnienia kwalifikacji wydaje się fundamentalne. Nie ma po prostu sensu nadawania innego charakteru świadkom, ich ewentualne znaczenie formalne jednoznacznie ustępuje wobec ich znaczenia dowodowego.

Przyjęcie, że świadkowie wchodzą w zakres pojęcia formy, niczemu nie służy. Oczywiście forma czynności może mieć sens „rytualny”, nie musi czemukolwiek służyć. Aby jednak taki skutek móc jej przypisać w prawie polskim w efekcie wskazania kolizyjnego, musi również takie znaczenie zyskać w miejscu dokonania czynności. Wątpliwe, żeby świadkowie mieli takie czysto formalne („rytualne”) znaczenie w prawie USA. *Common law* nie zna zresztą pojęcia formy czynności w rozumieniu kontynentalnym¹².

Nieprzypadkowo amerykańscy notaries public, gdy sporządzają pełnomocnictwa przeznaczone do użycia w Polsce (czy generalnie poza granicami USA), nie wymagają uczestnictwa świadków w procesie ustanawiania pełnomocnictwa, a wnioski stron o stawienie takich świadków – uzasadniane wymogami notariuszy polskich (argumentujących powyższe wymogami sądów wieczystoksięgowych w Polsce) – przyjmują z niemałym zdziwieniem. Zaskakujące jest dla nich prawdopodobnie przede wszystkim to, że sądy polskie byłyby w stanie tychże świadków w razie wątpliwości wezwać z USA na przesłuchanie. To wskazuje też wyraźnie, że kwestię tę porządek prawny stanu Illinois traktuje wyłącznie jako dowodową.

¹² P. Czubik, *Związki formy czynności prawnej i mocy dowodowej dokumentu (uwagi na kanwie tekstu Macieja Celichowskiego z numeru 8 „Rejenta” z 2017 r.)*, „Rejent” 2018, nr 8, s. 107–120.

Założenie, że orzeczenie Sądu Najwyższego ostatecznie wprost rozstrzygnie, jaką praktykę powinien zastosować notariusz w przedmiocie pełnomocnictw z USA, okazało się płonne. Zakres zastosowania tego orzeczenia mógł oddziaływać na obrót zagraniczny nie tylko ze stanem Illinois, którego dotyczy pytanie prawne, lecz także na obrót zagraniczny z udziałem innych stanów USA, których prawo przewiduje uczestnictwo świadków przy udzielaniu pełnomocnictwa. Ponadto ewentualne przyzwolenie na szerokie interpretowanie zakresu pojęcia formy czynności zagranicznej potencjalnie mogło oddziaływać również na obrót prawny z państwami o zbliżonym do USA systemie prawnym (a więc szeroko pojętych państw *common law*), a nawet w szczególnych sytuacjach na obrót prawny z udziałem państw obcych o odległych od USA, a bardziej zbliżonych do Polski systemach prawnych. Choć Sąd Najwyższy niewątpliwie miał świadomość wspomnianego zakresu oddziaływania orzeczenia i wagi problemu dla praktyki notarialnej, nie zdecydował się na definitywne rozstrzygnięcie tej kwestii. Przeważały w tym wypadku względy formalne. Sąd odmówił podjęcia uchwały¹³.

Ponieważ postanowienie jest dość zwięzłe, warto zacytować jego zasadniczą merytoryczną część. Sąd stwierdził bowiem: „W sprawie pełnomocnictwo do dokonania umownego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Polsce zostało udzielone przez uczestniczkę [...] w formie pisemnej, a następnie potwierdzone przez tamtejszego [tj. działającego w stanie Illinois – uwaga W.F.] notariusza publicznego (notary public) [...]. W świetle art 23 i 25 p.p.m. prawem właściwym dla oceny udzielonego pełnomocnictwa jest prawo stanu Illinois jako prawo miejsca jego wystawienia. Sąd rozpoznający sprawę w drugiej instancji powziął wątpliwość dotyczącą tego, czy przewidziane w prawie właściwym wymaganie udziału świadka w czynności udzielenia pełnomocnictwa jest elementem formy tej czynności. Przedstawiając wskazaną wątpliwość Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia jako zagadnienie prawne, Sąd Okręgowy nie dokonał jednak wyczerpujących ustaleń w zakresie treści prawa właściwego. Ustalenia takie są nieodzowne, gdyż niezależnie od tego, jaka metoda kwalifikacji pojęcia formy w rozważanym

¹³ Postanowienie SN z 13 stycznia 2022 r., III CZP 22/22.

kontekście (autonomiczna, według *legis fori* albo według *legis causae*) zostałyby przyjęta, dla celów rozstrzygnięcia kwestii, czy wymaganie udziału świadka w udzieleniu pełnomocnictwa jest elementem formy tej czynności, konieczne jest przesądzenie tego, jakie jest znaczenie i jaka jest funkcja rozpatrywanego wymagania oraz przyczyny jego ustanowienia, a także skutki jego niedochowania. Bez takiej bliższej charakterystyki omawianego wymagania, której dokonanie należy – po szczegółowym ustaleniu treści prawa właściwego – do sądu rozpoznającego sprawę, a nie do Sądu Najwyższego rozpatrującego zagadnienie prawne – por. art. 51a § 3 Ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2020 r., poz. 2072) – nie jest możliwe podjęcie uchwały rozstrzygającej przedstawione wątpliwości (por. *mutatis mutandis* postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2008 r., III CZP 84/08, niepubl.) Z tych względów Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały w niniejszej sprawie”.

Sąd Najwyższy uzasadnił swoją odmowę tym, że sąd okręgowy występujący z zagadnieniem prawnym nie przeprowadził właściwych badań prawa obcego. Z formalnego punktu widzenia niewątpliwie rozstrzygnięcie nie budzi wątpliwości¹⁴. Z praktycznego punktu widzenia stanowi rozwiązanie w gruncie rzeczy dla notariatu obojętne. Z pewnością rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego nie przyczyni się do utrudnienia obrotu prawnego. Nie może zostać bowiem uznane za orzeczenie kwalifikujące szeroko zakres pojęcia formy, co miałyby tragiczny skutek dla obrotu prawnego z zagranicą. Zapewne wówczas w niewielkim stopniu mogłoby to wpłynąć na obrót pełnomocnictwami z USA, być może utrwaliłaby się mylna praktyka uznania świadka za część statutu formy pełnomocnictw. Natomiast na pełnomocnictwa z innych państw notariusze patrzyliby dużo bardziej podejrzliwie. Trudno byłoby im bowiem wnioskować z samego faktu sporządzenia pełnomocnictwa przez obcego

¹⁴ Na marginesie za dalece nieprecyzyjne, a przez to mogące wprowadzać w błąd należy uznać następujące zdanie uzasadnienia: „W świetle art 23 i 25 p.p.m. prawem właściwym dla oceny udzielonego pełnomocnictwa jest prawo stanu Illinois jako prawo miejsca jego wystawienia”. Wiadomo jednak, co sąd miał na myśli, choć jeśli weźmie się pod uwagę ocenę prawa właściwego dla pełnomocnictwa, to w świetle art. 23 p.p.m. nie musi to być (i zazwyczaj nie jest) prawo miejsca jego wystawienia. Natomiast powołanie na art. 25 p.p.m., jeżeli chodzi o ocenę skuteczności formalnej czynności, jest jak najbardziej prawidłowe.

urzędnika (notariusza), czy jest ono zgodne co do formy z prawem *loci actus*, skoro mechanizm ten byłby zakwestionowany wskutek negacji takich pełnomocnictw ze stanu Illinois. W rezultacie obrót z zagranicą uległby swoistemu i być może długotrwałemu załamaniu. Wydaje się także, że taki kierunek rozstrzygnięcia przyczyniłby się do zaburzenia klarownego w prawie polskim rozróżnienia pojęcia formy czynności i pojęcia mocy dowodowej dokumentu. Stąd też wydaje się, że Sąd Najwyższy, mając świadomość powyżej nakreślonych problemów, pomimo odmowy odpowiedzi wprost na zadane pytanie, w uzasadnieniu zasugerował sposób interpretacji zagadnienia kwalifikacji formy, który prowadzić będzie raczej do odmowy uznania świadka za część statutu formy analizowanej czynności.

Zapewne z perspektywy notariusza należałoby życzyć sobie nieco odmiennego rozstrzygnięcia, tzn. wprost odrzucającego kwalifikację świadka jako wchodzącego w zakres pojęcia formy pełnomocnictw zagranicznych. Nie jest zresztą wykluczone, że jakaś sprawa na kanwie pełnomocnictw z USA ponownie trafi przed Sąd Najwyższy. Takie sugerowane rozstrzygnięcie wydaje się po pierwsze, odpowiadać długotrwałej i utrwalonej praktyce zarówno amerykańskich wystawców pełnomocnictw przeznaczonych do wykorzystania na terenie Polski, jak i polskich notariuszy oraz sądów wieczystoksięgowych. Po drugie, jest ono spójne z podstawowym rozumieniem przepisów art. 1138 k.p.c. i 25 p.p.m. Po trzecie zaś, nie będzie niosło za sobą nieprzewidywalnych skutków faktycznych o zakresie szerszym niż jedynie odnoszącym się do kwestii tychże pełnomocnictw pochodzących ze stanu Illinois.

Niemniej jednak obecnie wydane postanowienie w sprawie III CZP 22/22 nie prowadzi – z punktu widzenia obrotu notarialnego – do niepewnych rozwiązań. Jeżeli referendarz wieczystoksięgowy lub sąd powszechny stanie przed koniecznością ustalenia, czy udział świadka w procesie ustanawiania pełnomocnictwa z USA jest nieodzowny, powinien zgodnie z uzasadnieniem postanowienia Sądu Najwyższego przesądzić, „jaki jest znaczenie i jaka jest funkcja rozpatrywanego wymagania oraz przyczyny jego ustanowienia, a także skutki jego niedochowania.” Referendarz lub sąd, prowadząc taką przede wszystkim teleologiczną analizę, muszą dojść do wniosku, że udział świadków ma charakter

dowodowy (o czym szczegółowo wspomniano w treści niniejszego artykułu), co jednocześnie wykluczy ich uznanie za część statutu formy czynności polegającej na ustanowieniu pełnomocnictwa za granicą. Wydane postanowienie Sądu Najwyższego, niezależnie od nieco większych oczekiwań (które ze względu na dostrzeżone braki w pytaniu prawnym Sądu Okręgowego w Kielcach nie mogły zostać spełnione), należy tym samym ocenić jako pozytywnie oddziałujące na bieżącą praktykę polskiego notariusza. Jego poprawne stosowanie nie pozwoli bowiem wymagać podpisów świadków na pełnomocnictwach z USA sporządzonych w formie poświadczenia podpisu mocodawcy przez notary public.

Autorka jest notariuszem w Hrubieszowie; ORCID: 0000-0002-4743-1428.

ZNACZENIE OSTATECZNEJ I PRAWOMOCNEJ DECYZJI W OBRODIE CYWILNOPRAWNYM

MAŁGORZATA MIRON

OSTATECZNOŚĆ A PRAWOMOCNOŚĆ DECYZJI ADMINISTRACYJNEJ

Definicja pojęcia ostateczności decyzji została zawarta w art. 16 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego¹, który stanowi, że decyzje ostateczne to te, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy. A zatem do decyzji ostatecznych należy zaliczyć:

1. Decyzje organu pierwszej instancji, w stosunku do których upłynął termin złożenia odwołania lub wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy i termin ten nie został przywrócony w przepisany trybie;
2. Decyzje wydane przez organ odwoławczy (organ drugiej instancji) oraz przez ministra lub samorządowe kolegium odwoławcze po ponownym rozpatrzeniu sprawy;
3. Decyzje ostateczne z mocy wyraźnego przepisu prawa materialnego.

Kodeks postępowania administracyjnego nie przewiduje zaopatrywania decyzji administracyjnych w klauzulę ostateczności czy stwierdzenia w inny sposób, że decyzja jest ostateczna.

¹ Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.

Nowelą z 7 kwietnia 2017 r., która weszła w życie 1 czerwca 2017 r.², ustawodawca w art. 16 § 3 k.p.a. wprowadził również definicję pojęcia decyzji prawomocnej i wskazał, że jest to decyzja ostateczna, której nie można zaskarżyć do sądu. A zatem warunkiem uznania decyzji za prawomocną jest jej ostateczność.

W konsekwencji z prawomocnością decyzji będziemy mieli do czynienia w następujących wypadkach:

1. Prawomocnego nieuwzględnienia skargi do sądu (sytuacja, w której skarga została oddalona);
2. Prawomocnego odrzucenia skargi wniesionej do sądu;
3. Niewniesienia skargi do sądu w terminie i nieprzywrócenia terminu do jej wniesienia;
4. Wyłączenia dopuszczalności wniesienia skargi do sądu na podstawie przepisu szczególnego;
5. Niewniesienia odwołania przez żadną ze stron lub zrzeczenia się prawa do odwołania przez wszystkie strony.

To, że dopiero powyższą nowelą zdefiniowano pojęcie prawomocności decyzji, nie oznacza, że wcześniej nie było ono używane przez ustawodawcę. Brak jednoznacznej definicji powodował, że często stawiano znak równości między ostatecznością a prawomocnością decyzji. Tym bardziej, że art. 269 k.p.a. stanowi, że decyzje określone w innych przepisach prawnych jako prawomocne uważa się za ostateczne, chyba że z przepisów tych wynika, iż dotyczą one takiej decyzji, która została utrzymana w mocy w postępowaniu sądowym bądź też nie została zaskarżona w tym postępowaniu z powodu upływu terminu do wniesienia skargi.

W praktyce powyższe rozróżnienie decyzji ostatecznej i prawomocnej pozostaje bez znaczenia dla obrotu cywilnoprawnego. Jeśli bowiem przepisy szczególne nie stanowią inaczej, to pewność obrotu cywilnoprawnego związana jest z ostateczną, a nie prawomocną decyzją. Decyzja ostateczna korzysta bowiem z waloru wykonalności (o ile wykonalność ta nie została wstrzymana, o czym niżej). Natomiast to, że decyzja oprócz ostateczności ma również przymiot prawomocności, jest dodatkowym elementem zabezpieczającym podmiot, który z tej decyzji czerpie korzystne

² Ustawa z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r., poz. 935).

dla siebie skutki prawne. Decyzja ta nie może bowiem zostać wyeliminowana z obrotu prawnego w normalnym, zwykłym toku instancji, ponieważ zniwelowałyby to skutki, które wywołała. Dla porządku natomiast należy wskazać, że ewentualne uchylene / stwierdzenie nieważności decyzji na skutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego nie może odnieść żadnego skutku w kwestii ważności, a nawet skuteczności umowy cywilnoprawnej, w szczególności umowy przeniesienia własności. Wręcz przeciwnie, zawarcie takiej umowy może stanowić podstawę do wydania decyzji odmawiającej stwierdzenia nieważności rozstrzygnięcia (wyeliminowania decyzji z obrotu prawnego) w następstwie przyjęcia, że doszło do nieodwracalnych skutków prawnych.

Należy dodatkowo wskazać, że wniesienie skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego skutkuje koniecznością oceny legalności decyzji, a sąd administracyjny pierwszej instancji może:

1. Oddalić skargę (stwierdziwszy, że decyzja nie jest dotknięta takim naruszeniem przepisów prawa materialnego ani procesowego, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik sprawy);
2. Uchylić zaskarżoną decyzję (w wypadku stwierdzenia powyższych wad) – ze skutkiem *ex nunc*;
3. Stwierdzić nieważność zaskarżonej decyzji – ze skutkiem *ex tunc*.

Nawet w tym ostatnim wypadku nie istnieją jednak podstawy do podważenia skutków zawartej umowy cywilnoprawnej, jeżeli została zawarta przed wydaniem ostatecznej decyzji w przedmiocie stwierdzenia nieważności.

ZASADA TRWAŁOŚCI DECYZJI OSTATECZNEJ

Z pojęciem ostateczności decyzji administracyjnej ściśle wiąże się zasada trwałości decyzji. Decyzji ostatecznej służy tzw. domniemanie legalności, które oznacza, że jest ona ważna i powinna być wykonywana dopóty, dopóki nie zostanie zmieniona, uchylona lub nie zostanie stwierdzona jej nieważność przez właściwy organ i z zachowaniem przepisane-go trybu postępowania. Ostateczna decyzja administracyjna jest wiążąca *erga omnes*.

Decyzje ostateczne, w odróżnieniu od decyzji nieostatecznych, mogą być weryfikowane tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych w Kodeksie postępowania administracyjnego (art. 16 § 1 zdanie drugie k.p.a.). Kodeks jasno określa przesłanki uchylecia lub zmiany decyzji ostatecznych. Dopuszczalność uchylecia lub zmiany decyzji ostatecznych tylko w wypadkach przewidzianych w Kodeksie postępowania administracyjnego zapewnia trwałość tych decyzji i przyczynia się do gwarantowania pewności obrotu prawnego. W nowszym orzecznictwie sądowym wskazuje się na konieczność ostrożnego korzystania z tej instytucji i ograniczenia jej stosowania tylko do sytuacji wyjątkowych i w szczególności uzasadnionych przypadkach.

W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 12 maja 2015 r., P 46/13³ podkreśla się, że: „Reguła trwałości decyzji służy realizacji istotnych wartości, jakimi są ochrona porządku prawnego, stabilności obrotu prawnego, zaufania do organów państwa i samego prawa, a przede wszystkim – ochrona praw nabytych [...]. Ma duże znaczenie dla stabilizacji skutków prawnych wynikających z decyzji i realizuje potrzebę zagwarantowania bezpieczeństwa sytuacji prawnej obywateli. [...] Regułę trwałości decyzji uzasadniają [...] konstytucyjne zasady pewności prawa i zaufania obywatela do państwa. Reguła trwałości decyzji nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Uchylecie lub zmiana decyzji, stwierdzenie jej nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w wypadkach przewidzianych w kodeksie lub ustawach szczególnych. Wylimitowanie decyzji z obrotu prawnego może nastąpić w szczególności w sytuacjach określonych nie tylko w art. 156 k.p.a., ale też w art. 145 § 1 w związku z art. 151 § 1 pkt 2, art. 154, art. 155, art. 161 i art. 162 § 1 i 2 k.p.a. Uzasadnieniem konstrukcji prawnych, których celem jest wylimitowanie z obrotu wadliwej decyzji, jest [...] konstytucyjna zasada praworządności (legalizmu), która odnosi się też do działalności orzeczniczej organów administracji publicznej. Rezultatem zastosowania takich konstrukcji jest przywrócenie stanu zgodnego z prawem, a co najmniej eliminacja stanu niezgodnego z prawem. Bezpośrednim rezultatem stwierdzenia nieważności decyzji jest zniesienie wynikającego z niej stanu

³ Lex nr 1682732.

niezgodności z prawem, który ma charakter kwalifikowany, tj. opisany w art. 156 § 1 k.p.a.”.

Pewne znaczące ograniczenie możliwości wyeliminowania ostatecznej decyzji z obrotu prawnego zostało wprowadzone Ustawą z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, która weszła w życie 16 września 2021 r.⁴. Ustawa – w wykonaniu ww. orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 12 maja 2015 r., P 46/13 – wprowadziła zakaz stwierdzenia nieważności decyzji, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne (art. 156 § 2 k.p.a.). Jednocześnie w § 3 art. 158 k.p.a. ustawodawca określił, że jeżeli od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji, która miałaby być dotknięta wadą nieważności, upłynęło trzydzieści lat, to nie wszczyna się postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji. Mocą przepisów przejściowych ww. ustawy do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie stosuje się przepisy zmienianej ustawy w brzmieniu nadanym ww. nowelą. W praktyce oznacza to, że wszystkie toczące się postępowania, których przedmiotem było stwierdzenie nieważności decyzji wydanych wcześniej niż przed 30 laty, licząc od 16 września 2021 r. (data wejścia w życie ustawy), winny zostać umorzone, a ewentualnie złożone wnioski należy uznać za niedopuszczalne, co oznacza, iż organ administracji zobowiązany będzie do odmowy wszczęcia postępowania na podstawie art. 61a § 1 k.p.a. w zw. z art. 2 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

W stosunku zatem do decyzji wydanych przed ww. datą (przed 16 września 1991 r.) nie jest możliwe ich wzruszenie ani w trybie stwierdzenia nieważności decyzji, ani w trybie wznowienia postępowania. Ten ostatni nadzwyczajny tryb wskazuje, że nawet w wypadku stwierdzenia zaistnienia przesłanek wznowieniowych określonych w art. 145 § 1 pkt 1–8 k.p.a. nie uchyla się zaskarżonej decyzji, jeżeli od daty wydania (lub ogłoszenia decyzji) upłynęło odpowiednio w zależności

⁴ Dz.U. z 2021 r., poz. 1491.

od przesłanki pięć lub dziesięć lat. Tym samym upływ trzydziestoletniego terminu czyni niemożliwym wzruszenie decyzji także w tym trybie.

Kodeks postępowania administracyjnego przewiduje możliwość uchylecia lub zmiany decyzji ostatecznej na podstawie art. 161, który stanowi, że istnieje taka możliwość, jeżeli w inny sposób nie można usunąć stanu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzkiemu albo zapobiec poważnym szkodom dla gospodarki narodowej lub dla ważnych interesów państwa. Organem właściwym do wydania takiego rozstrzygnięcia jest właściwy minister. Tego rodzaju postępowania niezwykle rzadko jednak kończą się wydaniem decyzji pozytywnej, to jest eliminującej ostateczną decyzję z obrotu prawnego.

Omawiana zasada trwałości decyzji odnosi się do decyzji ostatecznej. Natomiast inna jest sytuacja strony, gdy decyzja takiego waloru ostateczności nie posiada. Według konstytucyjnej zasady określonej w art. 78 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej strona ma prawo zaskarżenia każdej decyzji wydanej w pierwszej instancji. Wyłączenie tego prawa musi być dokonane *expressis verbis*. Przepisy prawa materialnego w nielicznych wypadkach przewidują takie wyłączenia, np. sprawy z zakresu ubezpieczeń społecznych (od decyzji organu ubezpieczeniowego przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu powszechnego); od decyzji ZUS przysługuje odwołanie do właściwego sądu w terminie i według zasad określonych w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego (art. 83 ust. 2 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych).

Postępowanie odwoławcze jest oparte w pełni na zasadzie skargowości, a zatem do jego wszczęcia niezbędne jest złożenie odwołania / wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy przez uprawniony do tego podmiot, tj. taki, który ma w tym interes prawny (stronę postępowania) oraz który posiada zdolność do czynności prawnych. Ustawa pozwala na wniesienie odwołania dodatkowo podmiotom na prawach strony – prokuratorowi oraz organizacji społecznej pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w przepisach.

Odwołanie / wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy jest środkiem zaskarżenia bezwzględnie suspensywnym, co oznacza, że skutkiem prawnym jego wniesienia jest wstrzymanie z mocy prawa wykonania zaskarżonej decyzji (art. 130 § 2 k.p.a.). Bezwzględna suspensywność nie

dotyczy wypadków, gdy decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności lub gdy decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy prawa. W takim wypadku organ administracji mocą odrębnego aktu może wstrzymać natychmiastowe wykonanie decyzji (art. 135 k.p.a.).

Przepisy ustaw szczególnych wprowadzają wyjątki od zasady bezwzględnej suspensywności odwołania. Przykładowo wskazać można na art. 47 ust. 1 i 6 Ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu chorób zakaźnych u ludzi⁵, który stanowi, że „pracownicy podmiotów leczniczych, osoby wykonujące zawody medyczne oraz osoby, z którymi podpisano umowy na wykonywanie świadczeń zdrowotnych, mogą być skierowani do pracy przy zwalczaniu epidemii [...], a wniesienie środka odwoławczego nie wstrzymuje wykonania decyzji” (ust. 6).

Konkludując, wniesienie w ustawowym terminie odwołania / wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy wstrzymuje co do zasady wykonalność decyzji organu pierwszej instancji.

Nowelą z 7 kwietnia 2017 r., która weszła w życie 1 czerwca 2017 r., została wprowadzona instytucja prawa do zrzeczenia się odwołania. Ustawodawca określił dwie zasadnicze przesłanki skutecznego skorzystania z tego prawa.

Po pierwsze, oświadczenie to może być złożone jedynie przez stronę postępowania (uczestnika na prawach strony), przy czym przedstawiciele doktryny, komentując art. 127a § 1 k.p.a., podkreślają, iż oświadczenie to musi być autonomiczne i niczym nieskrępowane. Organ administracji nie jest natomiast uprawniony do oceny oświadczenia co do zasadności, w szczególności, czy jest zgodne z interesem strony zrzekającej się⁶. Wskazuje się także, że oświadczenie to musi być jednoznaczne i niebudzące wątpliwości.

Dруга przesłanka, której zaistnienie warunkuje skuteczność złożenia omawianego oświadczenia, związana jest z terminem do jego złożenia. Ustawodawca określił, że oświadczenie to powinno zostać złożone „w trakcie biegu terminu do złożenia odwołania”.

⁵ Dz.U. z 2008 r. Nr 234, poz. 1570.

⁶ Tak m.in.: A Wróbel [w:] A. Wróbel, M. Jaśkowska, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2018, s. 820 i nast.; B. Adamiak [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, wyd. 15, Warszawa 2017, s. 687 i nast.

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że wykładni pojęcia „w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania” nie można dokonywać z pominięciem art. 129 § 2 k.p.a. Przepis ten stanowi, że odwołanie wnosi się w terminie 14 dni (jeżeli przepisy szczególne nie określają innych terminów) od dnia doręczenia decyzji stronie. A zatem momentem najistotniejszym dla ustalenia początku biegu terminu do dokonania tej czynności procesowej – wniesienia odwołania jest doręczenie decyzji stronie. Innymi słowy, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania najwcześniej z chwilą doręczenia jej decyzji. Złożenie takiego oświadczenia przed jej doręczeniem jest nieskuteczne. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego prezentowany jest jednolity pogląd, zgodnie z którym termin do wniesienia odwołania będzie zachowany, gdy strona wniesie odwołanie nie później niż w terminie określonym w ustawie, licząc od dnia następnego po otrzymaniu decyzji. Oznacza to, że strona może wnieść odwołanie w dniu otrzymania decyzji, a datą końcową jest upływ czternastego dnia, licząc od dnia następnego od daty doręczenia decyzji. Podsumowując, bieg terminu do wniesienia odwołania rozpoczyna się w momencie doręczenia decyzji stronie, która chce z prawa skorzystać⁷. W tym samym czasie strona może skutecznie złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do złożenia odwołania.

Skutki złożenia takiego oświadczenia są uzależnione przede wszystkim od tego, ile jest stron postępowania. Jeżeli bowiem w postępowaniu uczestniczy tylko jedna strona, która zrzeknie się prawa do wniesienia odwołania, to decyzja taka z chwilą złożenia omawianego oświadczenia stanie się ostateczna (i wykonalna). Jeżeli natomiast w postępowaniu bierze udział wiele stron (uczestników na prawach strony), to skutek ostateczności decyzji może nastąpić dopiero wówczas, gdy wszystkie strony złożą stosowne oświadczenie lub upłynie termin do jego złożenia.

W mojej ocenie cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania jest prawnie dopuszczalne. Szersze rozważania na ten temat wykraczają jednak poza ramy niniejszego opracowania.

⁷ Tak wyrok NSA z 12 marca 2013 r., II GSK 161/12, Lex nr 3094568; <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/FF29D00A6E>.

**SKUTKI NADANIA DECYZJI RYGORU NATYCHMIASTOWEJ
WYKONALNOŚCI NA PODSTAWIE KODEKSU POSTĘPOWANIA
ADMINISTRACYJNEGO I PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH, PRZED
WSZYSTKIM USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI
(ART. 122 U.G.N.)**

Co do zasady decyzja organu pierwszej instancji nie podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania. Ustawodawca wskazał, że decyzja nieostateczna może podlegać natychmiastowemu wykonaniu wówczas, gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron.

W wyjątkowych sytuacjach (jeżeli jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami lub innego interesu społecznego, lub wyjątkowo ważnego interesu strony) organ administracji może nadać decyzji nieostatecznej rygor natychmiastowej wykonalności. Istota tego rygoru polega na tym, że decyzja nieostateczna staje się natychmiast wykonalna i stanowi tytuł wykonawczy (art. 26 i 27 Ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji⁸). Rygor natychmiastowej wykonalności może być nadany decyzji również po jej wydaniu. W tym wypadku organ wydaje postanowienie, na które służy stronie zażalenie.

Nie można wprawdzie przyjmować, że nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności wywołuje skutki w zakresie jej ostateczności, jednakże faktycznie może ona stanowić podstawę wszelkich działań, w tym m.in. zawarcia umów cywilnoprawnych, wydania kolejnych decyzji, które są od niej uzależnione.

Uchylenie rygoru natychmiastowej wykonalności może nastąpić przed uzyskaniem przez decyzję waloru ostateczności (rozpoznanie odwołania / wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy) w odrębnym postępowaniu wywołanym wniesieniem zażalenia na rozstrzygnięcie w przedmiocie nadania omawianego rygoru lub w związku z rozpoznaniem środka odwoławczego wniesionego od decyzji organu pierwszej instancji.

⁸ Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 476.

Decyzja pomimo jej nieostateczności podlega natychmiastowemu wykonaniu również w sytuacjach, gdy przepisy szczególne tak stanowią. Jeden z takich przypadków został uregulowany w art. 122 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹, który wskazuje, że starosta w drodze decyzji udziela podmiotowi, który będzie realizował cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu uniemożliwiłaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została wywłaszczona. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności (ust. 1). Rygorem takim opatruje się również decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości, jeżeli jej wydanie jest niezbędne do wydania decyzji o wywłaszczeniu.

WSTRZYMANIE WYKONANIA OSTATECZNEJ DECYZJI – SKUTKI PRAWNE

Od zasady wykonalności decyzji ostatecznej przepisy prawa wprowadzają wyjątki. Są to sytuacje, w których mimo iż decyzja jest ostateczna, nie podlega wykonaniu, a to oznacza, że nie może stanowić podstawy zarówno do ewentualnego wszczęcia postępowania egzekucyjnego w przypadku jej niewykonania, jak i wydania innej, zależnej od niej decyzji. Przykładowo wstrzymanie wykonania decyzji ustalającej środowiskowe uwarunkowania dla planowanej inwestycji skutkuje tym, że organy architektoniczno-budowlane nie mogą wydać decyzji zezwalającej na budowę tejże inwestycji, albowiem musi być ona zgodna z postanowieniami zawartymi w pierwszym ze wskazanych rozstrzygnięć. Podobnie nie jest możliwe wydanie decyzji udzielającej pozwolenia na budowę w wypadku wstrzymania wykonania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz inwestora. Konsekwencją bowiem takiego wstrzymania jest m.in. utrata prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (złożenie zgodnego z prawdą oświadczenia o posiadaniu takiego prawa jest jednym z warunków udzielenia pozwolenia na budowę).

⁹ Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm., dalej: u.g.n.

Wstrzymanie wykonania ostatecznej decyzji może nastąpić na podstawie odrębnego rozstrzygnięcia wydanego przez organ administracji, który ją wydał (art. 61 § 2 Ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi¹⁰, art. 152 k.p.a.), organ nadrzędny (art. 159 k.p.a.) lub też przez sąd administracyjny (art. 61 § 3 p.p.s.a., art. 9 u.g.n.).

Artykuł 61 § 1 p.p.s.a. wprowadza generalną regułę, że wniesienie skargi do sądu nie wstrzymuje wykonania aktu lub czynności. Mimo zatem nieprawomocności rozstrzygnięcia, jak zostało wyżej wskazane, co do zasady podlega ono wykonaniu. Ustawodawca wprowadził jednak pewne wyjątki, które przewidują, że wniesienie skargi do sądu, a nawet potencjalna możliwość jej wniesienia, wstrzymują wykonalność ostatecznej decyzji.

Artykuł 9 u.g.n. stanowi o wstrzymaniu wykonania decyzji odwoławczej w wypadku jej zaskarżenia do sądu administracyjnego. Celem tej regulacji jest niewątpliwie ochrona własności i realna możliwość kontroli legalności decyzji przez sąd administracyjny. Trwałe zmiany stanu prawnego nieruchomości na podstawie ostatecznej decyzji, następnie potencjalnie uchylonej przez sąd administracyjny, mogą powodować znaczne szkody, którym nie będzie można przeciwdziałać w inny sposób, jak tylko przez wypłatę określonego odszkodowania. W literaturze podkreśla się, że art. 9 u.g.n. gwarantuje nienaruszalność prawa własności do czasu, gdy sąd oceni legalności decyzji, co jest szczególnie istotne w wypadku odjęcia lub ograniczenia własności.

W świetle treści art. 9 u.g.n. wykonanie decyzji, o których mowa w tym przepisie, następuje po upływie 14 dni od upływu terminu na wniesienie skargi do sądu administracyjnego, a termin ten (zgodnie z art. 53 § 1 p.p.s.a.) wynosi 30 dni od doręczenia decyzji stronie. W sprawach zatem, o których mowa w art. 9 u.g.n., decyzja administracyjna organu drugiej instancji, mimo że jest ostateczna, mogłaby zostać wykonana najwcześniej po upływie 44. dnia od jej doręczenia stronie (o ile nie została wniesiona skarga do sądu administracyjnego).

¹⁰ Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 329, dalej: p.p.s.a.

Przepis art. 9 u.g.n. dotyczy jednakże tylko decyzji w sprawach, o których mowa w przepisach działu III tej ustawy, z wyłączeniem tych, o których mowa w art. 97 ust. 3 pkt 1, art. 122, art. 124 ust. 1a, art. 124b ust. 1, art. 126 i art. 132 ust. 1a u.g.n. Dotyczy zatem decyzji m.in. w sprawach:

1. zatwierdzenia podziału nieruchomości,
2. zatwierdzenia połączenia i ponownego podziału nieruchomości,
3. wywłaszczenia i odmowy wywłaszczenia nieruchomości,
4. odmowy wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego na wniosek jednostki samorządu terytorialnego,
5. ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości poprzez zezwolenie na zrealizowanie na nieruchomości określonych inwestycji infrastrukturalnych,
6. zwrotu i odmowy zwrotu nieruchomości wywłaszczonej.

Niezależnie od ww. regulacji ustawa Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi przewiduje możliwość wstrzymania wykonania każdej decyzji ostatecznej na wniosek strony złożony w skardze lub w odrębnym piśmie (w wypadku art. 61 § 3 p.p.s.a.).

Artykuł 61 § 2 p.p.s.a. wskazuje, że w razie spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie organ administracji, który wydał decyzję, może wstrzymać na wniosek zawarty w skardze lub z urzędu jej wykonanie. A zatem wstrzymanie to może dotyczyć jedynie decyzji, w stosunku do której przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu, czyli decyzji organu odwoławczego lub wydanej na skutek rozpoznania wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy lub też decyzji, która została wydana przez organ naczelny, a strona zrezygnowała z prawa do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy i jednocześnie wniosła skargę bezpośrednio do sądu administracyjnego. Wstrzymanie to może nastąpić również z urzędu, o ile spełnione są przesłanki wymienione w przepisie. Wydanie takiego rozstrzygnięcia przez organ administracji jest możliwe do czasu przekazania skargi do sądu administracyjnego. Warto przypomnieć, że zgodnie z art. 54 § 2 p.p.s.a. organ ma obowiązek przekazać skargę wraz z kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy i odpowiedzią na skargę w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania.

Natomiast po przekazaniu akt ze skargą do sądu administracyjnego wniosek o wstrzymanie wykonania ostatecznej decyzji może być

rozpoznany jedynie przez sąd, a przesłanki, które muszą zaistnieć, aby wniosek został uwzględniony, zostały wymienione w art. 61 § 3 p.p.s.a.

Skutki wydania postanowienia zarówno przez organ administracji na podstawie art. 61 § 2 p.p.s.a., jak i przez sąd administracyjny na podstawie art. 61 § 3 tej ustawy, są takie same – decyzja ostateczna, będąca przedmiotem skargi do sądu, nie może zostać wykonana ani stanowić podstawy wydania innych decyzji lub umów cywilnoprawnych, jeżeli przepis ustawy uzależnia od jej wydania dokonanie innej czynności. Wstrzymanie to odnosi skutek *ex nunc*, to jest od daty wydania postanowienia o wstrzymaniu. Biorąc jednak pod uwagę to, że ewentualne wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania zaskarżonego postanowienia, skutek ten następuje od daty jego wydania, a nie od daty uprawomocnienia się postanowienia w tym przedmiocie. Artykuł 196 p.p.s.a. przewiduje, że wojewódzki sąd administracyjny może wstrzymać wykonanie zaskarżonego postanowienia do czasu rozstrzygnięcia zażalenia. Praktyka sądownoadministracyjna wskazuje jednak, że najczęściej sądy nie uwzględniają wniosku o wydanie takiego rozstrzygnięcia w stosunku do zaskarżonego postanowienia dotyczącego wstrzymania wykonania decyzji.

Inaczej należy ocenić skutek wydania postanowienia na podstawie art. 9 u.g.n. Skoro organ ma obowiązek wydać takie postanowienie, jeżeli zostanie wniesiona skarga do sądu, a ustawodawca przewidział, że decyzja nie podlega wykonaniu do czasu upływu wskazanego w przepisie terminu, to należałoby przyjąć, iż postanowienie ma charakter deklaratoryjny, a skutek jego wydania ma charakter *ex nunc*, to jest od chwili wydania ostatecznej decyzji.

Wniosek o wstrzymanie wykonania decyzji może być złożony na każdym etapie postępowania sądowego.

Nowela ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi z 2015 r.¹¹ zmieniła art. 152 tej ustawy. Dotychczas ewentualne uchylene decyzji przez sąd pierwszej instancji nie wpływało na kwestię jej wykonalności, chyba że sąd rozstrzygnął odmiennie. Nowela wprowadziła natomiast zasadę, że uwzględnienie skargi na kontrolowane

¹¹ Dz.U. z 2015 r., poz. 658.

rozstrzygnięcie inne niż akt prawa miejscowego skutkuje pozbawieniem decyzji wykonalności, o ile sąd nie orzeknie inaczej. Oznacza to, że w wypadku uwzględnienia skargi, tzn. uchylenia zaskarżonej decyzji lub stwierdzenia jej nieważności, pomimo nieprawomocności wyroku decyzja, będąca przedmiotem kontroli sądu, nie może zostać wykonana ani stanowić podstawy dokonania czynności, w tym również zawarcia umowy cywilnoprawnej.

Kodeks postępowania administracyjnego przewiduje dodatkowo dwie sytuacje, w których organ administracji może wstrzymać wykonanie ostatecznej decyzji. Jedna została określona w art. 152 k.p.a., który stanowi, że organ administracji, który prowadzi postępowanie wznowieniowe, może wstrzymać na wniosek strony lub z urzędu wykonanie decyzji kończącej postępowanie, co do którego złożono wniosek o wznowienie. Podobne uprawnienie przyznano organowi w sprawie stwierdzenia nieważności – na podstawie art. 159 k.p.a. W obu tych wypadkach wstrzymanie wykonania decyzji następuje w formie odrębnego postanowienia, na które służy zażalenie, a następnie skarga do sądu administracyjnego, a wstrzymanie wykonania decyzji następuje ze skutkiem *ex nunc*.

SKUTKI DECYZJI ZEZWALAJĄCEJ NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ WYDANEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 10 KWIETNIA 2003 R.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych¹² ma na celu przyspieszenie budowy dróg publicznych, w tym skrócenie nabywania nieruchomości z przeznaczeniem na takie inwestycje. Ustawa dotyczy nowych inwestycji oraz takich, w których następuje zmiana pasa drogowego. Ustawodawca w art. 11f tego aktu określił, jakie elementy powinna zawierać decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zwana dalej także decyzją ZRID), a analiza przepisu pozwala stwierdzić, że m.in. zatwierdza ona podział nieruchomości, zawiera oznaczenie

¹² Dz.U. z 2022 r., poz. 176.

nieruchomości (według katastru), które stają się własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Co do zasady skutek prawnorzeczowy przejścia prawa własności na rzecz podmiotu publicznego następuje z chwilą uzyskania przez decyzję waloru ostateczności, o ile nie zostanie wstrzymane jej wykonanie lub jeżeli decyzji organu pierwszej instancji nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności. A zatem skutkiem prawnym decyzji ZRID jest wywłaszczenie nieruchomości lub jej części albo wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego. Ustawa stanowi również, że jeżeli na nieruchomości przeznaczonej pod drogę ustanowione są ograniczone prawa rzeczowe, to wygasają one z dniem uzyskania przez decyzję ZRID waloru ostateczności. Ta ostatnia decyzja stanowi także podstawę do wydania przez wojewodę lub starostę decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu na gruntach Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym umów takich jak najem czy dzierżawa.

Ustawodawca przewidział dodatkowe skutki prawnorzeczowe decyzji ZRID w art. 20 ww. ustawy, zgodnie z którym Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad albo właściwy zarząd drogi otrzymują z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwałe zarząd odpowiednio nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotycząca tych nieruchomości stała się ostateczna. Ustanowienie trwałego zarządu stwierdzają wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych na podstawie decyzji, a decyzja ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Ustawodawca przewidział także, że już samo złożenie wniosku o wydanie decyzji na podstawie ww. ustawy wprowadza znaczne ograniczenia w obrocie nieruchomościami objętymi wnioskiem stanowiącymi własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego. Nieruchomości takie nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a czynność prawna dokonana z naruszeniem tego zakazu jest nieważna (art. 11d ust. 9 i art. 10 ww. ustawy).

DZIAŁKI DROGOWE (STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI WYDZIELONYCH JAKO DZIAŁKI DROGOWE)

Rys historyczny

Początkowo podziałów nieruchomości dokonywano na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli¹³. Zgodnie z art. 4 tego rozporządzenia zakładanie przez gminę ulic, placów, terenów użytku publicznego mogło być dokonywane wyłącznie na podstawie planów zabudowania osiedla.

W wypadku podziałów nieruchomości (zwanych wówczas parcelacją), gmina nie przejmowała na własność działek przeznaczonych pod te ulice i drogi, nawet gdy przewidywał to plan parcelacji, jeżeli nie zamierzała rozpocząć ich budowy. Działki takie pozostawały własnością dotychczasowego właściciela, który na własny koszt mógł dokonać urządzenia dróg przeznaczonych do użytku publicznego zgodnie ze wskazaniem gminy i pod kontrolą jej organów (art. 64 ww. rozporządzenia). Zgodnie z treścią art. 55 tego rozporządzenia działki budowlane powinny posiadać bezpośredni dostęp do ulicy, placu lub drogi.

Natomiast gdy gmina przystępowała do budowy drogi, to przejęcie na jej rzecz gruntu wydzielonego pod drogi następowało w trybie odrębnego postępowania wywłaszczeniowego na podstawie Ustawy z dnia 10 grudnia 1920 r. o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej¹⁴. Utrzymywanie urządzonych dróg do czasu przejęcia przez gminę było obowiązkiem ich dotychczasowych właścicieli lub właścicieli przyległych działek, których kosztem urządzono drogę. Natomiast po stronie gminy ciążył obowiązek przejęcia ulicy i drogi na własność wówczas, gdy powstały przy nich zabudowania na łącznej długości frontów z dwóch stron wynoszącej co najmniej 1/3 całej długości frontów tych ulic lub dróg. Gmina miała obowiązek zwrócić rzeczywiste koszty urządzenia ulic i dróg podmiotom, które je poniosły oraz wartość

¹³ Dz.U. z 1928 r. Nr 23, poz. 202 ze zm.

¹⁴ Dz.U. z 1921 r. Nr 6, poz. 32 ze zm.

gruntów właścicielom nieruchomości (art. 66 i art. 67 ww. rozporządzenia z 16 lutego 1928 r.).

22 lipca 1936 r. weszła w życie nowela ww. rozporządzenia¹⁵. Zmieniła ona m.in. art. 64 rozporządzenia, wprowadzając zasadę, że w wypadku, gdy plan parcelacji obejmował obszar o powierzchni co najmniej 1 ha, a w miastach położonych przy portach morskich co najmniej 0,5 ha, organ mógł zobowiązać właściciela do urządzenia na własny koszt w sposób określony przez gminę ulic, dróg, placów, skwerów, parków przeznaczonych do użytku publicznego przewidzianych w planie zabudowania na wspomnianych obszarach i do dalszego utrzymywania tych obszarów, przy czym ogólna powierzchnia obszarów, do których urządzenia zobowiązany mógł być właściciel, nie mogła przekraczać 25% łącznej powierzchni nieruchomości objętej planem parcelacji (lub 35%, jeżeli łączna powierzchnia przekraczała 15 ha). Przed urządzeniem tych obszarów (m.in. ulic) zabronione było przeniesienie na rzecz osób trzecich prawa własności działek utworzonych na skutek podziału.

W razie zabudowania 1/3 działek powstałych na skutek omawianego podziału na żądanie właścicieli gmina zobowiązana była przejąć do dalszego użytkowania obiekty przeznaczone do użytku publicznego. Tereny te powinny zostać przekazane na własność gminy bezpłatnie w stanie wolnym od obciążeń (art. 67 rozporządzenia z 16 lutego 1928 r.). Zapisy tego rozporządzenia wskazywały zatem, że zamiarem ówczesnego prawodawcy było tworzenie w wyniku parcelacji działek budowlanych wraz z obsługą komunikacyjną.

Taki stan prawny obowiązywał do 31 lipca 1948 r., to jest do uchylenia art. 64–67 rozporządzenia mocą Ustawy z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli¹⁶. Po wejściu w życie ostatniego z ww. aktów warunkiem wydzielenia działek pod ulice i drogi było określenie takiego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W wypadku konieczności wydzielenia ulic i dróg w ramach podziału nieruchomości, dla której nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przed

¹⁵ Ustawa z dnia 14 lipca 1936 r. o zmianie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 18 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. Nr 56, poz. 405).

¹⁶ Dz.U. Nr 35, poz. 245.

wydaniem pozwolenia na taki podział wymagane było uprzednie sporządzenie takiego planu. Ustawodawca wskazał, że jeżeli sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następowało na wnioski właścicieli nieruchomości składających wnioski o pozwolenie na podział, to rzeczywiste koszty sporządzenia tych planów ponosili ci właściciele. Właściciel nieruchomości podlegającej podziałowi zobowiązany był odstąpić bezpłatnie na własność gminy grunty przeznaczone w planie zagospodarowania pod ulice i drogi. Nabycie przez gminę części nieruchomości przeznaczonej pod ulice i drogi następowało na podstawie umowy cywilnoprawnej zawieranej w formie aktu notarialnego, przy czym z art. 13 ustawy o podziale nieruchomości wynikał przymus zawarcia takiej umowy. Analiza przepisów wskazuje, że zawarcie umowy poprzedzało wydanie pozwolenia na podział w formie decyzji administracyjnej. Ponieważ ważność tej decyzji nie była uzależniona od zawarcia umowy przeniesienia własności, to w praktyce zdarzały się sytuacje, gdy po wydaniu decyzji zezwalającej na podział nie nastąpiło zawarcie umowy przenoszącej własność. Dalsze unormowania dotyczące podziałów nieruchomości i wydzielania działek drogowych zawarte w tej ustawie wskazują, że na właścicieli były nałożone takie obowiązki, że podział nieruchomości mógł powodować utratę części nieruchomości na rzecz gminy.

6 czerwca 1958 r. weszła w życie Ustawa z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach¹⁷, która miała na celu pozyskiwanie terenów dla rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego. Ustawa nakładała na prezydium rad narodowych obowiązek wyznaczania takich terenów i sporządzenia ich szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku podziału nieruchomości przejmowano na rzecz Skarbu Państwa bez odszkodowania 33% ogólnej powierzchni nieruchomości z przeznaczeniem na cele użyteczności publicznej oraz jako działki budowlane umożliwiające prezydiom rad narodowych prowadzenie właściwej gospodarki terenami. Skutek prawnorzeczowy – przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa – następował z chwilą uzyskania przez decyzję waloru

¹⁷ Dz.U. Nr 31, poz. 138 ze zm.

ostateczności. Decyzja taka stanowiła podstawę ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej (art. 11 ww. ustawy z 1958 r.).

Od 1 września 1972 r. zagadnienie przejmowania na własność państwa działek gruntu wydzielanych w ramach podziałów nieruchomości pod drogi regulowała Ustawa z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach¹⁸. Zgodnie z zawartymi w niej regulacjami na podział nieruchomości w granicach miast i osiedli niezbędne było pozwolenie organów prezydium powiatowych rad narodowych. Ustawa konstytuowała zasadę, że podział dokonywany na wniosek właściciela musiał być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ustawa wskazywała również, że jeżeli podział nieruchomości został dokonany na wniosek właściciela, to podmioty publiczne (głównie Skarb Państwa) nie przejmował nieruchomości zajętej pod drogę.

Odmiennie kształtowała się sytuacja wówczas, gdy podział nieruchomości następował z urzędu i był częścią procedury ustalania terenów dla budownictwa wielorodzinnego lub jednorodzinnego wskutek uchwał przez właściwe organy. Nieruchomości lub ich części, które zostały objęte taką uchwałą o ustaleniu terenu budowlanego, przechodziły z mocy prawa na własność państwa po upływie dwóch miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały. Ustawa regulowała tryb uzyskiwania działek zamiennych i odszkodowania za utracone nieruchomości lub ich części.

1 sierpnia 1985 r. weszła w życie Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹⁹. Podział nieruchomości według uregulowań obowiązujących w brzmieniu ustawy w tej dacie musiał być, jak wcześniej, zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a zatwierdzenie podziału nieruchomości miało formę decyzji administracyjnej. Grunty wydzielone pod drogę z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela przechodziły na własność Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja o podziale lub ewentualne orzeczenia sądu stały się ostateczne/prawomocne.

¹⁸ Dz.U. Nr 27, poz. 192 ze zm.

¹⁹ Dz.U. Nr 22, poz. 99 ze zm.

Brzmienie przepisu art. 12 ust. 5 ww. ustawy zostało zmienione ustawą z dnia 29 września 1990 r., która weszła w życie 5 grudnia 2000 r.²⁰. Oprócz zmian dotyczących wysokości odszkodowania (w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 8 maja 1990 r., K 1/90), wprowadzono inną polegającą na tym, że podmiotem, na rzecz którego następowało przejście gruntów wydzielonych pod drogi, stała się gmina zamiast dotychczasowego „państwa”.

Unormowania dotyczące przejmowania przez podmioty publicznoprawne własności działek gruntu wydzielanych pod drogi publiczne obecnie uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z treścią art. 98 u.g.n. działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. A zatem nabycie własności części nieruchomości przez podmiot publicznoprawny następuje w razie spełnienia trzech przesłanek: wydzielenia działki pod drogę, jej podziału na wniosek właściciela, wydania ostatecznego lub prawomocnego rozstrzygnięcia zatwierdzającego podział nieruchomości. Ustawodawca wskazał także, że ww. skutek rzeczowy (przejście własności nieruchomości na rzecz podmiotu publicznego) może dotyczyć również nieruchomości wydzielonych pod drogę publiczną z nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gdy użytkownik wieczysty złoży wniosek o podział nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego wygasa w stosunku do działki wydzielonej pod drogę publiczną, a skutek ten następuje z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna lub orzeczenie prawomocne. Wówczas nieruchomość pozostaje własnością podmiotu publicznoprawnego. Może jednak zaistnieć sytuacja, gdy zajdzie potrzeba zmiany własności takiej nieruchomości przeznaczonej

²⁰ Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464).

pod drogę do stanu prawnego zgodnego z art. 2a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych²¹. Ten ostatni przepis przewiduje, że drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, a drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Aby doprowadzić własność drogi do stanu zgodnego z tym przepisem, niezbędne jest dokonanie odrębnej czynności cywilnoprawnej, takiej jak darowizna, zamiana, sprzedaż.

Nadanie kategorii drogi publicznej (krajowa, wojewódzka, powiatowa, gminna) następuje już po przejściu własności nieruchomości na rzecz podmiotu publicznoprawnego oraz, co ważne, po zakończeniu budowy drogi na podstawie uchwały rady gminy, rady powiatu lub sejmiku województwa oraz co do dróg krajowych na mocy rozporządzenia ministra właściwego do spraw transportu.

Przejście z mocy prawa własności nieruchomości wydzielonej pod drogę publiczną może nastąpić tylko wówczas, gdy podział taki następuje na wniosek właściciela nieruchomości. Natomiast jeżeli postępowanie takie zostaje wszczęte z urzędu, to część nieruchomości, która została przeznaczona pod drogę na skutek podziału, pozostaje we własności dotychczasowego właściciela, a nabycie jej własności przez podmiot publiczny może nastąpić albo w drodze jej wywłaszczenia, albo nabycia na podstawie umowy cywilnoprawnej.

W praktyce może się pojawić problem związany z dopuszczalnością podziału nieruchomości. Należy bowiem pamiętać, że podział, w ramach którego część nieruchomości przeznaczona będzie pod drogę publiczną, jest dopuszczalny tylko wówczas, gdy pozostała po wydzieleniu drogi część będzie spełniać wymogi zagospodarowania na inne cele.

Jak zostało wyżej wskazane, skutek prawnorzeczowy – przejście prawa własności na rzecz podmiotu publicznego następuje z chwilą uzyskania przez decyzję waloru ostateczności. Natomiast pomimo przymiotu ostateczności decyzja taka nie będzie mogła stanowić podstawy wpisu do ksiąg wieczystych tak długo, aż upłynie 14 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu do wniesienia skargi do sądu. Wniesienie takiej skargi skutkuje – jak zostało wyżej wskazane – wstrzymaniem z urzędu

²¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.

wykonalności decyzji o podziale, a w konsekwencji do czasu prawomocnego zakończenia postępowania wywołanego skargą nie może stanowić podstawy dokonywania jakichkolwiek wpisów.

Wydzielenie działki pod drogę publiczną może nastąpić również w wyniku orzeczenia sądu cywilnego, np. w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości. Wyznaczony w takim postępowaniu geodeta sporządza projekt podziału nieruchomości, w którym powinna zostać wydzielona – w miarę potrzeby – również działka drogowa. Uprawnienie się orzeczenia sądu, którym dokonano podziału nieruchomości, rodzi skutek w postaci przejścia części nieruchomości przeznaczonej pod drogę na rzecz podmiotu publicznego.

Artykuł 36 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece²² nakłada na podmioty publicznoprawne, w tym jednostki samorządu terytorialnego, które stały się z mocy prawa właścicielami gruntów drogowych, obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Sąd taki po otrzymaniu zawiadomienia dokonuje wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis w księdze wieczystej dotyczący nowego właściciela ma w omawianej sytuacji charakter deklaratoryjny.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że art. 98 u.g.n. reguluje kwestię przejścia własności na rzecz podmiotów publicznoprawnych tylko tych gruntów, które przeznaczone były pod drogę publiczną. Inaczej zagadnienie to kształtowały przepisy prawa przed 15 lutego 2000 r. (przed wejściem w życie Ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw, Dz.U. Nr 6, poz. 70). W obowiązującym wówczas stanie prawnym omawiany przepis nie zawierał ograniczenia, że jedynie grunty wydzielone pod drogi publiczne przechodzą na własność podmiotów publicznych. W związku z tym przyjmowano, że jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wydzielono działkę o charakterze drogowym zapewniającą komunikację innym działkom powstałym w wyniku podziału nieruchomości, to droga taka stawała się z mocy prawa własnością gminy. Z tego powodu wiele

²² Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.

dróg nieposiadających statusu dróg publicznych (będących drogami wewnętrznymi) stało się własnością gmin, które zobowiązane były za nie zapłacić odszkodowania (art. 98 ust. 3 u.g.n.), mimo iż drogi te nie służyły celom publicznym.

Na uwagę zasługuje wyrok Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2005 r.²³, w którym stwierdzono, że działka gruntu wydzielona pod drogę w trybie art. 98 ust. 1 u.g.n. w jego brzmieniu sprzed 15 lutego 2000 r. przechodzi z mocy prawa na własność gminy, jeżeli przeznaczona została na urządzenie drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. To oznaczało, zdaniem sądu, że przejście na własność podmiotu publicznego własności nieruchomości przeznaczonej pod drogę wewnętrzną mogło nastąpić jedynie na skutek odrębnej czynności cywilnoprawnej. Tak ukształtowane orzecznictwo skutkowało podjęciem przez wiele gmin działań mających na celu wyeliminowanie z obrotu prawnego wskutek postępowań nadzwyczajnych, np. stwierdzenia nieważności decyzji wydanych przed 15 lutego 2000 r. zatwierdzających podziały nieruchomości, które skutkowały przejściem dróg wewnętrznych oraz obowiązkiem zapłaty odszkodowania. Skutek *ex tunc* wydania takich decyzji w postępowaniu o stwierdzenie nieważności mógł nastąpić z chwilą uzyskania przez decyzję waloru ostateczności.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 101–108 reguluje kwestię scalania i podziału gruntów, z którą również wiąże się zagadnienie wydzielania działek pod nowe drogi publiczne lub ich poszerzanie. W myśl art. 105 ust. 4 u.g.n. nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne przejęte są na własność przez jednostki samorządu terytorialnego.

Wreszcie wypada wskazać, że w latach powojennych w różnych okresach wiele dróg publicznych zostało wybudowanych na gruntach prywatnych. Stan taki powodował faktyczne ograniczenie lub wręcz uniemożliwienie korzystania z tych nieruchomości przez ich właścicieli. W celu uregulowania stanu prawnego tych nieruchomości wprowadzono art. 73 Ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną²⁴. Zgodnie z treścią tego przepisu

²³ Wyrok SN z 8 grudnia 2005 r., II CK 312/05, OSNC 2006 r., nr 9, poz. 156.

²⁴ Dz.U. Nr 133, poz. 872.

nieruchomości, które 31 grudnia 1998 r. pozostawały we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego niestanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z 1 stycznia 1999 r. stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub tych jednostek za odszkodowaniem. Na podstawie tego przepisu nie została natomiast uregulowana sytuacja prawna nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które znajdowały się w użytkowaniu wieczystym.

Szersze omówienie problematyki regulowania własności nieruchomości przejętych pod drogi publiczne wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

Autorka jest sędzią Naczelnego Sądu Administracyjnego.

KSIĘGI HIPOTECZNE A OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI W KONTEKŚCIE DZIEDZICZENIA NA PODSTAWIE KODEKSU NAPOLEONA I KODEKSU CYWILNEGO KRÓLESTWA POLSKIEGO Z UWZGLĘDNIENIEM NABYCIA WŁASNOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

MIROŚŁAWA PYTLEWSKA

WSTĘP

Już od XIII w. na ziemiach polskich obowiązywała zasada, że akty prawne dotyczące dóbr ziemskich muszą zostać sporządzone na piśmie. Następnie zbierano je razem, tworząc urzędowe rejestry będące pierwowzorem ksiąg wieczystych.

Podczas sporządzania aktów notarialnych mających za przedmiot czynności dotyczące obrotu nieruchomościami niejednokrotnie należy zbadać stare księgi hipoteczne, które znacznie różnią się od współczesnych rejestrów. Pierwotnie księgi sądowe, tzw. księgi inskrypcji, prowadzono dla wszystkich nieruchomości z danego okręgu i wszystkich spraw cywilnych dotyczących danej ziemi. Ich najważniejszą cechą był brak osobnych rejestrów dla każdej nieruchomości. Z tego powodu w celu uzyskania informacji np. o sumach dłużnych, należało przeglądać wszystkie księgi hipoteczne w tym sądzie, w którego okręgu były położone dane dobra. Badając te księgi, należy uwzględniać historyczne regulacje prawne, których skutki zostały uwidocznione we wpisach do tychże ksiąg hipotecznych.

KSIEGI HIPOTECZNE W KSIĘSTWIE WARSZAWSKIM I KRÓLESTWIE POLSKIM

Regulacje prawne, które należy uwzględnić przy badaniu ksiąg hipotecznych na terenie Warszawy i gmin ościennych, wynikają z uwarunkowań historycznych. Warszawa była stolicą Księstwa Warszawskiego, istniejącego w latach 1807–1815, które było faktycznie zależne od Francji. Konstytucja nadana 22 lipca 1807 r. przez Napoleona Księstwu Warszawskiemu w art. 69 stanowiła, że prawem cywilnym Księstwa będzie Kodeks Napoleona¹, który wprowadzono 1 maja 1808 r.² Akt ten obowiązywał na ziemiach polskich znacznie dłużej, niż istniało Księstwo, ostatnie przepisy Kodeksu Napoleona utraciły w Polsce moc w 1946 r. Regulacje tego aktu obejmujące prawo hipoteczne i prawo małżeńskie dostosowano wówczas do warunków polskich. Rozwiązania prawne istniejące w Księstwie Warszawskim funkcjonowały również w Królestwie Polskim. W 1818 r. uchwalono prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach³ oraz prawo o przywilejach i hipotekach z 13 czerwca 1825 r.⁴, które uchyliło przepisy Kodeksu Napoleona

¹ A. Mączyński, *Kodeks Napoleona. Kodeks Cywilny. Królestwa Polskiego. Kodeks zobowiązań i inne przepisy obowiązujące w województwach centralnych*, LexisNexis 2008, s. 7.

² Kodeks cywilny Napoleona (fr. Code Napoléon, Code civil des Français) został uchwalony 21 marca 1804 r., wszedł w życie 1 maja 1808 r., został uchylony 1 stycznia 1974 r., K.N. 1808.1.1.3, dalej: KN.

³ Dz.U. z 1928 r. Nr 53, poz. 508, 509 i 510. 31 sierpnia 1919 r. na mocy rozporządzenia Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich (Dz.U. Zarządu Cywilnego Ziem Wschodnich z 1919 r. Nr 18, poz. 157) prawo o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 20 lipca 1818 r. zostało rozciągnięte na obszary podległe Zarządowi Cywilnemu Ziem Wschodnich, to jest na teren sądów okręgowych w Grodnie, Nowogródku, Łucku, Pińsku, Równem oraz Wilnie. Na podstawie rozporządzenia Prezydenta RP z 17 marca 1927 r. (Dz.U. z 1927 r. Nr 46, poz. 408) do wskazanego rozporządzenia wprowadzono wiele zmian.

25 kwietnia 1928 r. (Dz.U. Nr 53, poz. 510) weszło w życie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu przepisów hipotecznych, obowiązujących na obszarach, na których obowiązywało sierpniowe rozporządzenie Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich. Ponadto na wymienionych obszarach obowiązywało Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 lipca 1932 r. o hipotekach powiatowych w województwach wschodnich (Dz.U. Nr 65, poz. 618), rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 lipca 1932 r. (Dz.U. z 1932 r. Nr 66, poz. 619), zawierające instrukcję dla powiatowych wydziałów hipotecznych w województwach wschodnich, zmienione rozporządzeniem z 1 lipca 1933 r. (Dz.U. z 1933 r. Nr 55, poz. 420).

⁴ Dziennik Praw Królestwa Polskiego z 1825 r., t. 9, nr 40, s. 355–373, dalej: ustawa hipoteczna.

odnoszące się do ksiąg hipotecznych. W 1825 r., gdy uchwalono I księgę Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego, nadal obowiązywał Kodeks Napoleona w zakresie prawa rzeczowego, zobowiązaniowego i spadkowego (księgi II i III). W zakresie prawa osobowego i familijnego, księga I oraz tytuł V księgi III Kodeksu Napoleona zostały zastąpione przez Kodeks cywilny Królestwa Polskiego uchwalony 1 czerwca 1825 r.⁵

Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim było regulowane początkowo przez Kodeks Napoleona. System hipoteczny normowały przepisy zawarte w księdze III, tytule XVIII dziale III Kodeksu Napoleona (przepisy art. 2114–2203). Podstawowym celem nowo zakładanych ksiąg hipotecznych było ustalenie prawa własności nieruchomości, a dopiero w dalszej kolejności – dokonywanie wpisów oraz wskazywanie obciążających daną nieruchomość długów rzeczowych. Ustawa prawo hipoteczne z 1825 r. odmiennie niż Kodeks Napoleona wprowadzała zasady jawności materialnej, formalnej oraz zasadę szczególowości, a także wiary publicznej ksiąg hipotecznych.

Prawo hipoteczne kładło nacisk na uprzywilejowanie stanu prawnorzecowego ujawnianego w księgach hipotecznych, gdyż akt nabycia nieruchomości musiał zostać sporządzony w kancelarii właściwej ze względu na położenie nieruchomości i wpisany do właściwej księgi hipotecznej. Niezachowanie tych wymagań nie wywoływało rzeczowego skutku nabycia, a jedynie skutkowało nabyciem prawa o charakterze osobistym.

Po wprowadzeniu w Księstwie Warszawskim Kodeksu Napoleona nastąpił regres w prowadzeniu ksiąg, ponieważ nabycie prawa własności nie zależało już od wpisu w księgach sądowych, a samą własność nieruchomości nabywano wskutek umowy pisemnej, czasem nawet ustnej. Szczególnej formy aktu notarialnego wymagano tylko w wyjątkowych wypadkach.

Istotne zmiany dokonały się dopiero w Królestwie Polskim i zgodnie z art. 162 ustawy hipotecznej z 1818 r. księgi hipoteczne prowadzono dla dóbr ziemskich i miast, w których miał siedzibę sąd ziemski. Regulacje te dotyczyły tzw. większej własności ziemskiej, czyli dużej pod względem

⁵ Dziennik Praw Królestwa Polskiego z 1825 r., t. 10, nr 41, s. 3–289, dalej: k.c. KP.

powierzchni, położonej poza obszarami miast oraz własności miejskiej znajdującej się w granicach miast bez względu na jej powierzchnię. Zgodnie z ustawą hipoteczną z roku 1818 zakładanie i prowadzenie ksiąg hipotecznych dla większej własności ziemskiej i nieruchomości położonych w miastach wojewódzkich stało się obligatoryjne. Dlatego każda zmiana własności nieruchomości, jej obciążenie (np. długami czy ograniczonymi prawami rzeczowymi) wymagała dokonania wpisu w tych księgach hipotecznych pod rygorem nieważności. Księgi hipoteczne były prowadzone przez wydziały hipoteczne sądów wojewódzkich, a następnie po 1876 r. przez gubernialne wydziały hipoteczne.

Na terenie Królestwa Polskiego normami zasadniczymi materialnego prawa hipotecznego były dwie ustawy: prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach ogłoszone 26 kwietnia 1818 r.⁶ oraz prawo o przywilejach i hipotekach ogłoszone 6 sierpnia 1825 r. Ponadto obowiązywały przepisy o charakterze formalnym lub mieszanym, tj. postanowienia księcia namiestnika, prawo sejmowe czy instrukcje rządowej Komisji Sprawiedliwości.

Ustawa hipoteczna z roku 1825 wprowadziła możliwość zakładania akt hipotecznych także dla tzw. mniejszej własności ziemskiej i nieruchomości położonych w mniejszych miastach. Tryb postępowania w wypadku akt hipotecznych był mniej kosztowny i bardziej uproszczony, natomiast ogólne zasady postępowania w trakcie zakładania oraz prowadzenia ksiąg i akt hipotecznych były jednakowe⁷. Kancelarie hipoteczne i wydziały hipoteczne sądów pokoju zakładały i prowadziły akta hipoteczne. Uchwalona w 1825 r. ustawa hipoteczna stanowiła podstawę do zakładania akt hipotecznych dla wszystkich nieruchomości, także dla drobnej własności ziemskiej oraz dla nieruchomości miejskich innych niż wojewódzkie. Jednak zainicjowanie postępowania hipotecznego należało do woli osób zainteresowanych.

Na podstawie art. 1 prawa hipotecznego z 1818 r. wszelkie umowy między żyjącymi, skutkujące przeniesieniem własności dóbr nieruchomości, musiano zawierać w kancelarii notarialnej, czego nie zawsze

⁶ Dziennik Praw Królestwa Polskiego z 1818 r., t. 5, nr 21, s. 293–387, dalej: prawo hipoteczne.

⁷ T. Kubicki, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego z 1825 roku i jego realizacja w powiecie brzezińskim do 1914 roku*, Łódź 2012, s. 17.

dopełniano. Dotyczyło to zwłaszcza tych nieruchomości, które nie miały urzędzonych ksiąg hipotecznych, co z kolei uległo zmianie po wprowadzeniu w 1875 r. na terenie Królestwa Polskiego sądów rosyjskich oraz rygoru nieważności umów pozbawionych formy notarialnej. Wówczas akt sprzedaży zarówno nieruchomości, jak i jej części został włączony do katalogu tzw. umów uroczystych, w których forma notarialna stała się niezbędna dla bytu samego zobowiązania. Dlatego od 1875 r. prawo własności nieruchomości przechodziło na nabywcę nie na mocy samego zezwolenia osób uprawnionych, lecz na mocy zezwolenia wyrażonego przez te osoby w formie notarialnej. W postępowaniu hipotecznym szczególnie istotne znaczenie miały instrukcje wydawane na podstawie ustaw hipotecznych, które uzupełniały i uszczegóławiały rozwiązania przyjęte przez ustawy hipoteczne.

Na terenach byłego Królestwa Kongresowego same księgi hipoteczne miały mniejsze znaczenie, gdyż na podstawie art. 11 ustawy hipotecznej z 1825 r. tytuł niewciągnięty do księgi stanowił prawo osobiste: *ius personale*. Mimo że art. 5 ustawy hipotecznej przyznawał prawo rozporządzania własnością dóbr nieruchomości dopiero po wciągnięciu tytułu do księgi hipotecznej, to prawo osobiste przekształcało się w prawo rzeczowe (*ius reale*) z chwilą dokonania wpisu ostatecznego, nazywanego wpisem czystym, którego dokonywano na podstawie decyzji właściwego wydziału hipotecznego. W wypadku nieujawnienia tytułu w księdze hipotecznej prawo to pozostawało jedynie prawem osobistym. Natomiast w wypadku nabycia nieruchomości, które były objęte księgami hipotecznymi, wpis miał charakter konstytutywny.

Prawo hipoteczne z 1818 r. obejmowało swą regulacją większą własność ziemskiej oraz osiem miast wojewódzkich (art. 162). Zgodnie z tą ustawą utworzono system oparty na oddzielnej księdze hipotecznej dla każdej nieruchomości. Z kolei akty mające za przedmiot zbycie nieruchomości były sporządzane w samej księdze hipotecznej, według kolejności ich zawierania, dzięki czemu łatwo było ustalić kolejność nabywania nieruchomości i pierwszeństwo wpisów.

Natomiast ustawa hipoteczna z 1825 r. wprowadziła hipotekę dla drobnej własności, a więc nieruchomości o mniejszych powierzchniach, przy utworzonych wówczas hipotecznych wydziałach powiatowych.

Z powodu braku przymusu hipotecznego (art. 11) rezultat funkcjonowania hipoteki powiatowej w byłym Królestwie Polskim był niezadowolający. Rejestrowano nieruchomości w małych miastach i osadach, natomiast mała własność ziemska nie podlegała regulacji.

Artykuł 162 prawa hipotecznego z 1818 r. dokonuje rozróżnienia na nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie. W świetle prawa hipotecznego obowiązującego w Królestwie Polskim nieruchomością ziemską był majątek ziemski (jako całość gruntu i zabudowań właściciela), który znajdował się poza granicami administracyjnymi miasta.

WŁASNOŚĆ WŁOŚCIAŃSKA (CHŁOPSKA)

Należy podkreślić, że w Królestwie Polskim po uwłaszczeniu chłopów po upadku powstania styczniowego rozróżniano kilka form własności: ziemską (drobnoszlachecką), państwową, instytucyjową i górniczą, a także szczególną formę wynikającą z donacji – własność ordynacji (fideikomisów) i majoratów. Istniała również własność chłopska, która powstała w wyniku ukazów uwłaszczeniowych. Różniła się ona od pozostałych podstawą nabycia i ograniczeniami w obrocie oraz niemożliwością jej rejestracji w hipotecznej księdze gruntowej. Obrót nieruchomościami włościańskimi podporządkowany został normom prawa zwyczajowego, które stopniowo obejmowano regulacjami ukazów uwłaszczeniowych. Nie były one jednak klarowne i jednoznaczne. Sytuacja poprawiła się dzięki późniejszym instrukcjom i postanowieniom Komitetu Urządzącego.

Nie istniał obowiązek zakładania hipoteki dla własności włościańskiej uzyskanej na podstawie ukazu z 1864 r. (zgodnie z postanowieniami Komitetu Urządzącego z 1865 r.) i 1868 r., co spowodowało, że w praktyce ich nie zakładano i nie prowadzono.

Zmieniło się to w 1891 r., kiedy włościanom przyznano prawo, ale nie obowiązek, do zakładania ksiąg hipotecznych dla gospodarstw chłopskich obciążonych długiem oraz wobec gospodarstw mających areał powyżej 90 mórg gruntu.

Ukaz carski z 27 lipca (7 sierpnia) 1891 r. ustanowił stały zakaz zbywania ziemi, zakaz dzierżawy uwłaszczeniowych osad, oddawania ziemi

w zastaw osobom, które nie należały do stanu włościańskiego. Ukaz ten określał również, co należy rozumieć przez pojęcie włościanina, a mianowicie osobę zapisaną do tabeli likwidacyjnej włącznie ze swoimi potomkami w linii prostej. Ponadto do warstwy włościan zostali zaliczeni także poddani rosyjscy zajmujący się rolnictwem na terenie Królestwa Polskiego.

W stosunku do gruntów chłopskich w Królestwie Polskim, nabytych w wyniku uwłaszczenia, hipoteka była instytucją dobrowolną, a funkcje w zakresie ustalania praw własności oraz pozostałych praw rzeczowych w stosunku do tych gruntów spełniały tablice likwidacyjne i akty nadawcze. Z powodów wskazanych powyżej w okresie od 1864 r. do 1918 r. księgi hipoteczne założono tylko dla 20 tys. gospodarstw chłopskich, utworzonych na podstawie ukazów uwłaszczeniowych.

Dlatego gdy dokumentujemy czynność prawną mającą za przedmiot taką własność włościańską (chłopską), nie znajdziemy jej w księdze hipotecznej, a wyłącznie w tzw. tabeli likwidacyjnej, czyli imiennym i przedmiotowym wykazie (spisie), zawierającym opis wszystkich właścicieli włościan w danej wsi. Takie nieruchomości popularnie określa się mianem nieruchomości tabelowych.

JAK ODCZYTYWAĆ WPIS PRAWA WŁASNOŚCI „PRZEZ ZASTRZEŻENIE” ORAZ „WPIS CZYSTY”

Ponieważ księgi hipoteczne nie stały się instytucją powszechną, znaczna część własności włościańskiej oraz pozostałe tereny stanowiły tzw. grunty niehipotekowane. Często nieruchomości pochodzące z parcelacji majątków obszarniczych były przedmiotem obrotu wyłącznie w formie aktów notarialnych, bez ich ujawniania w księgach hipotecznych. W wypadku obrotu nieruchomościami, które miały urządzone księgi hipoteczne, ważne było zatwierdzenie czynności przez zwierzchność hipoteczną i wpisanie treści do wykazu hipotecznego. Taki wpis był tzw. wpisem czystym i oznaczał on wpis definitywny, dokonany na podstawie decyzji zwierzchności hipotecznej, stosownie do projektowanej przez notariusza lub pisarza hipotecznego treści.

Od tego wpisu różnią się tzw. wpisy przez zastrzeżenie. Dokonywano ich wówczas, gdy w księdze umów, przy księdze hipotecznej, ujawniony został dokument i na jego podstawie została zaprojektowana treść wpisu, jednakże zwierzchność hipoteczna nie wydała decyzji o takim wpisie ze względu na braki, które wymagały usunięcia. W tego typu wypadkach decyzja ostateczna była zawieszona do czasu usunięcia przeszkody do wpisu. Jakkolwiek wpis przez zastrzeżenie nie miał skutków konstytutywnych, zabezpieczał jednak prawa osoby w ten sposób ujawnione, a w czasie obowiązywania dekretu Prawo rzeczowe z 1946 r.⁸ można go było uznać za przesłankę zasiedzenia *secundum tabulas* (art. 51 prawa rzeczowego). Analizując „wpisy czyste” oraz „wpisy przez zastrzeżenie”, trzeba mieć na uwadze ukształtowane na ich tle piśmiennictwo, a zwłaszcza orzecznictwo, w tym głównie Sądu Najwyższego z lat 1920–1938.

„Wpisy przez zastrzeżenie” mogą występować w księgach hipotecznych zakładanych na obszarach obowiązywania następujących aktów prawnych: Kodeksu Napoleona, Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, prawa hipotecznego ogłoszonego w dniach 14–26 kwietnia 1818 r. oraz Prawa o przywilejach i hipotekach z dnia 13 czerwca 1825 r., z mocą obowiązującą od 6 sierpnia 1825 r. Kolejną odmianą wpisów prawa własności „z zastrzeżeniem” są wpisy dokonane w okresie funkcjonowania państwowych biur notarialnych, gdy urządzano księgi wieczyste po odłączeniu nieruchomości z księgi hipotecznej i przepisywano dotychczasowe wpisy z zamkniętych (dawnych) ksiąg hipotecznych. Mogą to być również wnioski następców prawnych po wpisanych właścicielach (w obu księgach) z zastrzeżeniem o ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości z pominięciem powyższego zastrzeżenia jako nieaktualnego.

Analizy poszczególnych stanów prawnych nieruchomości objętych takimi zastrzeżeniami należy dokonywać na podstawie przepisów prawa materialnego obowiązujących w dacie dokonywania tych wpisów. Prawo materialne przesądzało o treści umowy o skutkach rozporządzających (rzeczowych), natomiast wpis prawa własności nieruchomości następował na podstawie uregulowań dotyczących postępowania

⁸ Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319, dalej: prawo rzeczowe.

wieczystoksięgowego. Sytuację pierwszą najlepiej zilustruje następujący stan faktyczny oraz prawny ukształtowany na obszarze obowiązywania Kodeksu Napoleona oraz prawa hipotecznego z 1818 r.

Zgodnie z art. 711 KN własność majątku nabywa się i przenosi przez spadek, darowiznę między żyjącymi lub testamenty oraz „skutkiem zobowiązań”. Na tle tego uregulowania powszechnie przyjmuje się, że własność przechodzi na nabywcę z mocy samej umowy. Zasadę tę potwierdza art. 1138 KN, według którego zezwolenie strony czyni właścicielem wierzyciela, czyli uprawnionego do nabycia z mocy umowy zobowiązującej. Stosownie do treści art. 1 prawa hipotecznego „wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie własności dóbr nieruchomości (art. 5), ścieśnienie (art. 6), obciążenie (art. 7), uwolnienie od obciążeń (art. 9) tejże własności, wszelkie podobne czynności, które się ściągają do praw hipotekowanych (art. 8, 9), zawierany będą w kancelarii właściwej dobrom nieruchomościom przez strony osobiście lub przez pełnomocników do tego szczególnie i urzędowo umocowanych”.

Przeniesienie własności nieruchomości wymagało zachowania formy aktu notarialnego i odnosiło się do wszystkich nieruchomości, zarówno tych, które nie miały urządzonych ksiąg wieczystych, jak i tych, którym księgi te założono. W odniesieniu do nieruchomości objętych księgami wieczystymi art. 5 prawa hipotecznego stanowił, że „prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu do ksiąg hipotecznych”. Według zaś art. 11 tegoż prawa, wszelkie tytuły, które zostały wciągnięte do ksiąg hipotecznych, stanowią prawo rzeczowe, dopóki zaś to nie nastąpi – są tylko prawami osobistymi.

Z powyższego wynika, że wpis w księdze hipotecznej był jedną z konstytutywnych przesłanek nabycia własności nieruchomości, która miała urządzoną księgę.

Wpis do księgi hipotecznej następował w trzech etapach:

1. Zawarcie umowy w formie aktu notarialnego;
2. Przygotowanie projektu wpisu – wpis przez zastrzeżenie;
3. Zatwierdzenie projektu wpisu przez władzę zwierzchnią – wpis czysty, który wywierał skutek konstytutywny (prawotwórczy).

Tylko łączne spełnienie tych trzech przesłanek skutkowało przejściem prawa własności na rzecz tego, kto został wpisany do księgi hipotecznej.

Aby ustalić stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą, należy przeanalizować wszystkie cztery działy księgi wieczystej oraz wszystkie dokumenty znajdujące się przy księdze (w aktach księgi wieczystej), które stanowiły podstawę dokonanych wpisów. Wpisy zawieszane, a więc takie, które po sporządzeniu aktu notarialnego nie zostały ujawnione (faktycznie wpisane) w księdze hipotecznej, to inaczej wpisy przez zastrzeżenie.

USTALANIE KRĘGU SPADKOBIERCÓW NA PODSTAWIE KODEKSU NAPOLEONA I KODEKSU CYWILNEGO KRÓLESTWA POLSKIEGO

Wpisy w księgach hipotecznych odzwierciedlały obrót nieruchomościami wskutek czynności prawnych oraz spadkobrania. Ówczesne zasady dotyczące dziedziczenia były odmienne od aktualnie obowiązujących, zawartych w Kodeksie cywilnym z 1964 r. Dlatego ustalając krąg spadkobierców na podstawie Kodeksu Napoleona, Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego bądź powojennych dekretów, należy określić właściwe prawo materialne, ponieważ przepisy w tej materii się zmieniały.

Dla dokonania analizy danego stanu prawnego istotne są trzy daty. Jeżeli spadkodawca zmarł po 31 grudnia 1946 r., a przed 1 stycznia 1965 r., stosuje się przepisy prawa spadkowego z 1946 r. Natomiast jeśli spadkodawca zmarł przed 1 stycznia 1947 r., właściwe są przepisy jednego z dzielnicowych kodeksów cywilnych, wskazanego przepisami Ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych⁹, a więc w wypadku Warszawy i gmin ościennych obowiązywały przepisy Kodeksu Napoleona i Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego. Wynikało to z uwarunkowań historycznych, w okresie międzywojennym materialne przepisy prawa spadkowego obowiązujące na terenie Polski nie zostały zunifikowane po okresie zaborów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z 2 sierpnia 1926 r. dla spraw spadkowych właściwe było prawo, któremu spadkodawca podlegał osobiście w chwili śmierci, a w myśl art. 1 tej ustawy zdolność osobistą obywatela

⁹ Dz.U. z 1926 r. Nr 101, poz. 580, dalej: ustawa z 2 sierpnia 1926 r.

polskiego oceniało się według prawa obowiązującego w miejscu jego zamieszkania.

Z kolei jeżeli spadkodawca zmarł po 31 grudnia 1964 r., należy stosować przepisy Kodeksu cywilnego z 1964 r.

Artykuł LI Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny¹⁰ stanowił, że „w sprawach spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w miejscu ostatniego zamieszkania spadkodawcy w chwili śmierci”.

Taką interpretację potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 24 września 2004 r., I CK 246/04¹¹, stwierdzając, że „oceny zapisu zawartego w testamencie sporządzonym w okresie międzywojennym dokonuje się na podstawie ustawy wskazanej w art. 28 w związku z art. 1 i 3 Ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych”. Oznacza to, że rozporządzenia ostatniej woli i umowy o prawa spadkowe podlegały prawu spadkodawcy z czasu sporządzenia tych czynności (art. 28 tej ustawy).

Dla ustalania kręgu spadkobierców przy badaniu ksiąg hipotecznych istotne znaczenie mają też przepisy wprowadzające kodeks cywilny, w szczególności art. LI p.w.k.c., według którego do spraw spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy. Jednak zgodnie z art. LII tych przepisów do testamentów, odwołania testamentów, jak również do umów o zrzeczenie się dziedziczenia ma zastosowanie prawo obowiązujące w chwili złożenia tych oświadczeń. Jednak dotyczyło to tylko zdolności osób oraz formy i wady oświadczenia woli. Z kolei art. LIV p.w.k.c. stanowił, że przepisy Kodeksu cywilnego o dziedziczeniu ustawowym Skarbu Państwa należy zastosować bez względu na rodzaj majątku do wszelkich spadków otwartych przed 1 stycznia 1947 r., jeżeli według przepisów obowiązujących przed tą datą spadki te były wakujące lub bezdziedziczne, chyba że postępowanie dotyczące spadku zostało już prawomocnie ukończone.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 775 KN koniecznym warunkiem stwierdzenia nabycia spadku na rzecz spadkobierców ustawowych było

¹⁰ Dz.U. Nr 16, poz. 94, dalej: p.w.k.c.

¹¹ Lex nr 143154.

przyjęcie spadku, a zaniechanie dokonania tej czynności powodowało, iż spadek stawał się wakujący (co nie wymagało wydania orzeczenia sądowego)¹², a następnie bezdziedziczny¹³.

W Kodeksie Napoleona nie zdefiniowano spadku wakującego. Natomiast w art. 811 znajdujemy unormowanie tej instytucji: „spadek staje się wakujący wówczas, gdy po upływie terminów do sporządzenia inwentarza i do namysłu nikt się do spadku nie zgłasza”. A zatem gdy nie nastąpiło przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza w sposób określony w art. 793 KN, oraz gdy nie jest znany spadkobierca, mamy do czynienia ze spadkiem wakującym. Jest on nieznany, gdy nie zostało złożone oświadczenie o przyjęciu spadku w sposób określony w art. 778 KN, czyli w sposób wyraźny (lecz nie z dobrodziejstwem inwentarza) lub milczący¹⁴. O tym, czy spadkobierca jest znany, decyduje bowiem nie to, czy w chwili otwarcia spadku on żyje, lecz okoliczności, które ujawniają wolę objęcia spadku, a także gdy znani spadkobiercy zrzekli się spadku w sposób określony w art. 784 KN¹⁵.

Po wejściu w życie Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego powstała kwestia pozycji prawnej małżonka spadkodawcy. Zgodnie z art. 767 KN miał on prawo do spadku dopiero w razie braku krewnych do 12 stopnia i dzieci naturalnych, natomiast według art. 232 k.c. KP był on uprawniony do dziedziczenia w zbiegu z zstępnymi i wstępnymi jako spadkobierca konieczny. Warto tu zwrócić uwagę na bardzo istotną okoliczność, że dla pozostałego przy życiu współmałżonka prawo zastrzegало część spadku równą części przypadającej na każde dziecko, ale było to tylko prawo do dożywotniego użytkowania, nie prawo własności. Na potrzeby obliczenia udziału przypadającego małżonkowi w dożywotnim użytkowaniu małżonek był liczony jak jedno z dzieci. Takie regulacje ograniczały swobodę rozrzędzania spadkiem przez spadkodawcę.

¹² Zob. art. 774, art. 778–779, art. 781 i art. 811 KN.

¹³ Zob. art. 812–814 KN.

¹⁴ K. Zaradkiewicz, *Spadki wakujące i bezdziedziczne a roszczenia z dekretu warszawskiego*, „Nieruchomości” 2019, nr 3 s. 11–28.

¹⁵ Postanowienie SN z 13 maja 2021 r., I CSKP 1/21, Lex nr 3219914; postanowienie SN z 18 lipca 2019 r., I CSK 347/18, Lex nr 2750219.

Mimo takiego uprzywilejowania małżonka, przepisy Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego nie zaliczały go do grona spadkobierców porządkowych. Dlatego również doktryna zaliczała małżonka do spadkobierców nieporządkowych. Ze względu na te regulacje prawa spadkowe spadkobierców zmarłych przed 1 stycznia 1947 r. należy oceniać na podstawie przepisów Kodeksu Napoleona, a w zakresie uprawnień małżonka na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego.

Różnica między spadkobiercami porządkowymi a spadkobiercami nieporządkowymi polegała na oznaczeniu innej chwili, z jaką mogli objąć spadek oraz na określeniu odmiennych zasad odpowiedzialności za długi spadkowe. Spadkobiercy porządkowi mogli objąć spadek w posiadanie z mocy prawa z chwilą otwarcia spadku i odpowiadali za wszystkie długi i ciężary spadkowe. Natomiast nieporządkowi musieli się zwrócić o wydanie majątku spadkowego do porządkowych lub sądu i odpowiadali za długi spadkowe tylko do wysokości majątku otrzymanego w wyniku spadkobrania¹⁶.

Dokonując badania treści ksiąg hipotecznych bądź znajdujących się przy nich dokumentów wpisanych do tzw. księgi umów, należy rozróżnić przedmiot spadku otwartego do 31 grudnia 1946 r. oraz po tej dacie. Dożywotnie użytkowanie jest prawem o charakterze osobistym, ściśle związanym z osobą małżonka jako spadkobiercy i wygasa z chwilą jego śmierci. Stosownie do art. 578 KN „użytkowanie jest prawem korzystania z rzeczy, których własność należy do kogo innego, w taki sam sposób, jaki to służy samemu właścicielowi”. Oznacza to, że pozostali spadkobiercy są współwłaścicielami całej nieruchomości w przyznanym udziałach i mają obowiązek udostępnić temu małżonkowi spadkodawcy użytkowanie 1/3 część spadku (np. nieruchomości) na czas jego życia. Stanowi ono obciążenie prawa własności. Stosownie do art. 617 KN użytkowanie gaśnie w chwili śmierci naturalnej oraz w chwili śmierci cywilnej użytkownika. Jest to odpowiednik naszego ograniczonego prawa rzeczowego z art. 244 i 250 k.c.

Taka interpretacja utrzymała się w ukształtowanej już linii orzecznictwa Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z 3 października 1998 r.,

¹⁶ J. Delsol, *Zasady Kodeksu Napoleona w związku z nauką i jurysprudencją*, Warszawa 1874, s. 14–15.

I CKU 106/98¹⁷ uchylił postanowienie sądu rejonowego stwierdzające nabycie spadku po spadkodawcy zmarłym w 1936 r. na rzecz żony i córki po 1/2 części na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w rozstrzyganej sprawie należało zastosować art. 232 k.c. KP i art. 745 KN oraz przyznać córce całość spadku, a żonie prawo dożywotniego użytkowania 1/2 części spadku. Wynikało to z regulacji stwierdzających, iż małżonek dochodzący do spadku z ustawy tylko z dalszymi krewnymi zmarłego współmałżonka aż do czwartego stopnia włącznie otrzymywał 1/4 część spadku na własność (art. 233 k.c. KP).

Interesy spadkobierców przed uznaniem spadku za bezdziedziczny były chronione w sposób dostateczny. Wprawdzie termin na sporządzenie spisu inwentarza wynosił trzy miesiące (art. 795 KN), jednak termin na złożenie oświadczenia o przyjęciu bądź odrzuceniu spadku podlegał prawu przedawnienia po 30 latach od otwarcia spadku (art. 789 w zw. z art. 2261 KN), był to najdłuższy termin przewidziany na przedawnienie praw do nieruchomości. Po upływie 30 lat od otwarcia spadku z wakującego stawał się on bezdziedzicznym (art. 811 KN), a spadkobiercy i ich następcy prawni tracili swoje prawa do spadku.

Według art. LIV p.w.k.c., przepisy o dziedziczeniu ustawowym Skarbu Państwa stosuje się, bez względu na rodzaj majątku do wszystkich spadków otwartych przed 1 stycznia 1947 r., jeżeli według przepisów obowiązujących przed tą datą spadki te były wakujące lub bezdziedziczne, chyba że postępowanie dotyczące spadku zostało prawomocnie ukończone. Spadek taki nabywał z mocy ustawy Skarb Państwa (art. 935 k.c.).

W uchwale z 18 listopada 1966 r., III CZP 89/66¹⁸ Sąd Najwyższy wskazał, że celem art. LIV p.w.k.c. jest likwidacja niekorzystnych z punktu widzenia gospodarczego stanów faktycznych polegających na tym, że spadki przez wiele lat nie pozostają we władaniu spadkobierców. Ustawodawca uznał, że skoro spadkobiercy nie interesują się spadkiem, to z konieczności spadek powinien być przyjęty jako wakujący przez

¹⁷ Lex nr 519360.

¹⁸ OSNC 1967, nr 4, poz. 62.

Skarb Państwa. Artykuł ten niewątpliwie ma zastosowanie do spadków wakujących (art. 811–814 KN).

Aby zastosować przepisy Kodeksu cywilnego o dziedziczeniu ustawowym Skarbu Państwa na podstawie art. LIV p.w.k.c., muszą zostać spełnione następujące warunki:

1. Otwarcie spadku musi nastąpić przed 1 stycznia 1947 r.
2. Spadek, według przepisów obowiązujących przed tą datą, musi być w tej dacie wakujący lub bezdziedziczny.
3. Nie może zostać wydane prawomocne orzeczenie o ukończeniu postępowania spadkowego.

NABYCIE PRZEZ SKARB PAŃSTWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW KODEKSU NAPOLEONA

Zgodnie z art. 713 KN: „Dobra niemające pana, należą do narodu”. Wykładni tego przepisu dokonał Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 27 czerwca 2013 r., III CZP 29/13¹⁹, stwierdzając, że przepis ten należy rozumieć szerzej, a więc nie tylko jako dotyczący nieruchomości niczyich, których zresztą w znaczeniu prawnym nie było i nie ma, ale jako odnoszący się również do sytuacji, w których właściciel nieruchomości jest nieznan.

Przepis ten, mimo utraty mocy obowiązującej, może nadal stanowić podstawę do założenia księgi wieczystej oraz wpisu Skarbu Państwa jako właściciela określonej nieruchomości w dziale II. Możliwość taka istnieje, jeżeli Skarb Państwa wykaże, że w czasie obowiązywania art. 713 KN, a więc między 22 lipca 1807 r. a 31 grudnia 1946 r., stał się właścicielem określonej nieruchomości, dlatego że była to nieruchomość niemająca właściciela. Powołanie się przez Skarb Państwa na prawo własności nieruchomości wynikające z art. 713 KN we wniosku, do którego nie dołączono żadnych dokumentów wykazujących to prawo, stanowi wystarczającą podstawę do zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego. Kwestie dotyczące sporządzenia i wykonania obwieszczenia uregulowano

¹⁹ OSNC 2014, nr 1, poz. 5.

w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym²⁰. Zgodnie z § 110 ww. rozporządzenia zarządzone przez sąd obwieszczenie publiczne – w wypadku gdy zakładana jest księga wieczysta, a prawo własności tego, kto ma być wpisany, nie zostało dostatecznie wykazane – powinno zawierać: oznaczenie nieruchomości, wymienienie osób przypisujących sobie prawo własności oraz wezwanie wszystkich, którzy roszczą sobie prawo własności, ograniczone prawa rzeczowe albo prawa ograniczające możliwość rozporządzania nieruchomością, żeby w terminie wymienionym w obwieszczeniu zgłosili w sądzie swoje prawa i złożyli potrzebne do ich wykazania dokumenty pod rygorem pominięcia ujawnienia ich praw w zakładanej księdze wieczystej.

Z tych powodów art. 713 KN, mimo że został uchylony dekretem z dnia 11 października 1946 r.²¹, który wszedł w życie 1 stycznia 1947 r., aktualnie stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. Podobne regulacje zawierał art. 768 KN stanowiący, że „gdyby nie było małżonka pozostałego przy życiu, spadek należy do Narodu”.

Ponadto należy przyjąć, że jeżeli wskutek dziedziczenia przedmiotem nabycia jest nieruchomość niehipotekowana, czyli taka, dla której nie jest prowadzona żadna księga hipoteczna, to w pierwszej kolejności należy ustalić, czy była ona objęta działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy²² oraz czy gmina m.st. Warszawa, a następnie Skarb Państwa, nie nabyli własności tej nieruchomości na podstawie przepisów tego dekretu, mimo że nie ma założonej księgi wieczystej.

W wielu sprawach w dacie otwarcia spadku nieruchomość, której spadkodawca był właścicielem, nie wchodziła już w skład spadku, ponieważ z mocy prawa przeszła na własność gminy Warszawa z dniem 21 listopada 1945 r. (art. 1 dekretu z 26 października 1945 r.), a następnie

²⁰ Dz.U. z 2016 r., poz. 312.

²¹ Dz.U. Nr 57, poz. 321.

²² Dz.U. Nr 50, poz. 279.

na podstawie art. 32 ust. 2 Ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej²³ z mocy prawa stała się majątkiem Państwa, w wyniku następstwa prawnego po dotychczasowych związkach samorządu terytorialnego.

Jednakże w orzecznictwie i doktrynie nie budzi wątpliwości to, że przewidziane w art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. prawo podmiotowe przyznające możliwość wystąpienia o ustanowienie prawa zabudowy, wieczystej dzierżawy, a następnie własności czasowej (użytkowania wieczystego) stanowi zbywalne i podlegające dziedziczeniu cywilnoprawne roszczenie majątkowe. Zatem jedynie to roszczenie wchodziło w skład spadku²⁴.

Ograniczenie w swobodzie zbywania powyższego roszczenia wprowadziła dopiero Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy²⁵ (tzw. mała ustawa reprivatyzacyjna), która dodała do art. 111 u.g.n. art. 111a ust. 1 pkt 1 o treści: „Skarbowi Państwa lub miastu stołecznemu Warszawie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży: praw i roszczeń określonych w dekreście z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy”.

Badając księgi hipoteczne z wprowadzonymi w czasie II wojny światowej wpisami, należy pamiętać, że właścicielem nieruchomości na dzień wejścia w życie tzw. dekretu Bieruta był rzeczywisty, wymieniony w akcie notarialnym nabywca nieruchomości, bowiem wszystkie czynności prawne niemieckich władz okupacyjnych zostały unieważnione na mocy dekretu z 6 czerwca 1945 r. o mocy obowiązującej orzeczeń sądowych wydanych w okresie okupacji niemieckiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Rzeszy Niemieckiej i jej funkcjonariuszom nie przysługiwało w związku z faktycznym opanowaniem Polski w 1939 r. prawo do wykonywania na terytorium Polski aktów władzy państwowej w stosunku do obywateli polskich, na co zezwalał okupantowi regulamin praw

²³ Dz.U. Nr 14, poz. 130 z zm.

²⁴ Por. m.in. wyrok TK z 19 lipca 2016 r., Kp 3/15, OTK-A 2016, poz. 66; uchwała składu pięciu sędziów NSA z 14 października 1996 r., OPK 19/96, ONSA 1997, nr 2, poz. 56; wyrok SN z 26 sierpnia 2009 r., I CSK 26/09, OSNC-ZD 2010, nr 1, poz. 22.

²⁵ Dz.U. z 2016 r., poz. 1271.

i zwyczajów wojny lądowej, stanowiący aneks do IV konwencji haskiej z 18 października 1907 r.²⁶, ponieważ tzw. okupacja przez Rzeszę Niemiecką obszarów państwa Polskiego nie była okupacją w rozumieniu prawa międzynarodowego, lecz bezprawnym zawładnięciem terytorium wskutek przestępstwa międzynarodowego. Takiemu stanowisku dał wyraz Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 13 kwietnia 1948 r., Wa.C. 1/4²⁷.

PODSUMOWANIE

Powyższe rozważania przez ukazanie różnorodności regulacji prawnych na ziemiach polskich, wynikających z wydarzeń historycznych, mogą stanowić pomoc w zrozumieniu wpisów zawartych w księgach hipotecznych oraz znajdujących się przy nich dokumentów.

Autorka jest doktorem nauk prawnych; ORCID: 0000-0002-0299-055X.

²⁶ Konwencja dotycząca praw i zwyczajów wojny lądowej (Dz.U. z 1927 r. Nr 21, poz. 161).

²⁷ Lex nr 164348.

WPLYW PODZIAŁU I SCALENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ, NIE MAJĄCĄ STATUSU WŁADNĄCEJ, NA BYT SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ. GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO Z 13 STYCZNIA 2022 R., III CZP 14/22

GRZEGORZ WOLAK

WPROWADZENIE

Głosowana uchwała Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2022 r., III CZP 14/22¹ została podjęta w sprawie z powództwa B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w P. przeciwko F. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w U. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Stanowiła ona odpowiedź na następujące zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 § 1 k.p.c. przez Sąd Okręgowy w Szczecinie: „Czy po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, niemającą statusu władnącej, służebność gruntowa rozciąga się na całą powstałą w ten sposób nieruchomość?”. W tezie uchwały Sąd Najwyższy wyraził następujące zapatrywanie: „**Po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, niemającą statusu nieruchomości władnącej, służebność gruntowa rozciąga się na całą powstałą w ten sposób nieruchomość**”. Pogląd ten jest moim zdaniem trafny i zasługuje na aprobatę. Być może należałoby tę tezę ująć nieco dokładniej i przyjąć,

¹ Niepublikowana.

że po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, niemającą statusu nieruchomości władnącej, służebność gruntowa jest prawem związanym z całą powstałą w ten sposób nieruchomością.

Niewątpliwie w art. 290 k.c. ustawodawca wyraził zasadę (regułę) kontynuacji służebności gruntowej po podziale zarówno nieruchomości obciążonej, jak i władnącej. Wątpliwości może jednak rodzić ocena sytuacji, gdy wydzielona część nieruchomości władnącej zostaje następnie scalona z inną nieruchomością, niemającą statusu władnącej. Kwestia ta nie została dotychczas podjęta w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

W sprawie tej powódka kwestionowała rozciągnięcie służebności gruntowej po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, która nie miała statusu nieruchomości władnącej, na powstałą w ten sposób nieruchomością. Jej stan faktyczny nie był ani sporny, ani obszerny, ani skomplikowany. Spór dotyczył oceny prawnej stanu faktycznego.

STAN FAKTYCZNY I STANOWISKO SĄDU PIERWSZEJ INSTANCJI

Powódka B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w P. jest właścicielem działki gruntu o numerze 47/19, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)/5, w której dziale III pod numerem 4 istnieje wpis ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „służebność gruntowa za jednorazową odpłatnością polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez nieruchomość opisaną w niniejszej księdze wieczystej, pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów zaznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu będącego podstawą niniejszego wpisu”.

Pozwana F. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w U. jest właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)/3, w której w dziale I-Sp pod numerem 3, istnieje wpis prawa związanego z własnością nieruchomości o treści: „Prawo swobodnego przejazdu i przechodu, za jednorazową odpłatnością, przez nieruchomość opisaną w księdze wieczystej w polu 1.11.1.5, pasem

gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów zaznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu będącego podstawą niniejszego wpisu”. Służebność ta została pierwotnie ustanowiona na nieruchomości, stanowiącej działkę 47/19, wpisanej w księdze wieczystej nr (...) /5, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 47/11, objętej księgą wieczystą nr (...) /1. W wyniku podziałów działki nr 47/11 powstały najpierw działka nr 196, wpisana w księdze wieczystej (...) /1, którą podzielono na działki nr 196/1 oraz 196/2. Działkę nr 196/2 przyłączono następnie do księgi wieczystej nr (...) /3, a następnie scalono z działką, pierwotnie w tej księdze wpisaną, w jedną działkę nr 197, dla której księga ta obecnie jest prowadzona. Dokonując odłączenia działki nr 196/2 z księgi wieczystej nr (...) /1 i przyłączenia jej do nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej nr (...) /3, sąd dokonał z urzędu przeniesienia przedmiotowej służebności gruntowej, którą wpisał w dziale I-Sp pod numerem 3.

Wyrokiem z 9 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił – oparte na art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece² – powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uznał, że służebność gruntowa utrzymuje się w mocy jako prawo związane z własnością części nieruchomości władnącej utworzonych w wyniku jej podziału, jak również utrzymuje się w mocy na częściach nieruchomości obciążonej w wyniku jej podziału. W jego ocenie taki podział stanowi również odłączenie części nieruchomości z dotychczasowej księgi wieczystej bez względu na to, że dla tej części zakładana jest nowa księga wieczysta, czy też jest ona przyłączona do istniejącej już księgi wieczystej. Sąd odwoławczy, nie będąc pewny trafności tego poglądu, zwrócił się do Sądu Najwyższego w trybie art. 390 § 1 k.p.c.

OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

1. Służebność gruntowa, o której mowa w art. 285 i nast. k.c., będąc ograniczonym prawem rzeczowym (*ius in re aliena*) skutecznym *erga omnes*,

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 2204; dalej u.k.w.h.

zapewnia korzystanie z cudzej nieruchomości w ograniczonym zakresie. Jedynym celem gospodarczym, dla którego dopuszczalne i możliwe jest jej ustanowienie jest zwiększenie użyteczności gospodarczej (podniesienie wartości eksploatacyjnej) nieruchomości władnącej (*praedium dominiens*) bądź jej części, na co jednoznacznie wskazuje art. 285 § 2 k.c.³. Powinno się to jednak dokonywać bez zbędnej szkody dla nieruchomości obciążonej (*praedium serviens*)⁴. Zasadę tę realizują w szczególności przepisy art. 287 k.c. i art. 288 k.c. Zgodnie z nimi, zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych (art. 287 k.c.). Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288).

Służebność gruntowa nie ma charakteru samodzielnej. Jest ona prawem związanym z własnością nieruchomości władnącej, stanowiącym tym samym jej część składową. Wskazuje na to *expressis verbis* art. 50 k.c. mówiący, że za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością. Przysługuje ona każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej i obciąża każdoczesnego właściciela nieruchomości obciążonej. Tym samym wraz z przejściem własności obu tych nieruchomości (władnącej, obciążonej) na inne podmioty przechodzi na nie własność nieruchomości oraz odpowiednio prawo, a także obciążenie. Samej służebności bez nieruchomości władnącej nie można zbyć⁵. W tym sensie jest ona prawem niezbywalnym⁶. Z ukształtowania służebności gruntowej jako prawa związanego z własnością nieruchomości władnącej wynika, że korzyść, jaką ma ona przynosić, nie może być czysto osobista, ale ma być związana z charakterem nieruchomości, a więc z reguły gospodarcza⁷.

³ Zob. np. E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012 („System Prawa Prywatnego”, t. 4), s. 218–219; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 277.

⁴ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 277.

⁵ *Ibidem*.

⁶ Zob. np. A. Brzozowski, W. Kocot, W. Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2021, s. 261.

⁷ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 278.

2. Dość oczywista jest teza Sądu Najwyższego zaprezentowana w uzasadnieniu omawianej uchwały, że Kodeks cywilny wyraża w art. 290 regułę kontynuacji służebności w wypadku podziału nieruchomości⁸ władnącej lub obciążonej. Stosownie wszak do art. 290 § 1 k.c., w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych w wyniku podziału; jednakże gdy służebność zwiększa użyteczność tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem części pozostałych. Z kolei § 2 tego przepisu stanowi, że w razie podziału nieruchomości obciążonej, służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział, jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności. Dokonywane

⁸ Nie jest podziałem nieruchomości w rozumieniu art. 290 k.c. jedynie geodezyjne wyodrębnienie jej poszczególnych części ani zmiany w tym zakresie, które mogą być dokonywane w szczególności w trybie uregulowanym w art. 92–100 u.g.n., o ile nie prowadzi ono do przeniesienia własności wydzielanych części ani nie następuje przyłączenie ich do księgi wieczystej (uchwała SN z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09). Geodezyjne wyodrębnienie poszczególnych części nieruchomości lub zmiany w tym zakresie niestanowiące podziału nieruchomości w rozumieniu art. 290 k.c. nie wywierają w świetle tego przepisu wpływu na służebności (tak np. B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu W. Borysiak, Warszawa 2021, komentarz do art. 290 k.c., pkt 6). Jak słusznie zauważa Anna Sylwestrzak, podział geodezyjny powierzchni ziemi na działki ewidencyjne nie ma konstytucyjnego znaczenia dla pojęcia gruntu, a pełni jedynie funkcję pomocniczą, gdyż ustalenie przebiegu granic pozwala na precyzyjne określenie przestrzennego zakresu gruntu. Jedna nieruchomość może składać się albo z jednej działki ewidencyjnej, albo z większej liczby działek. W ujęciu cywilnoprawnym działki ewidencyjne składające się na nieruchomość mają status części składowych tej nieruchomości. Potencjalnie mogą one stać się przedmiotem obrotu, ponieważ część składowa może być przedmiotem czynności zobowiązujących (np. sprzedaży) ze skutkiem rozporządzającym następującym dopiero po jej wyodrębnieniu od rzeczy macierzystej. Jednak sama potencjalna możliwość wyodrębnienia części składowej od rzeczy macierzystej nie wystarcza do przyznania jej samoistnego bytu i dlatego działka ewidencyjna nie jest rzeczą samoistną dopóty, dopóki nie zostanie wyodrębniona granicami odrębnego prawa własności (zob. A. Sylwestrzak, *Zakres nieruchomości gruntowej w płaszczyźnie poziomej – glosa – III CZP 9/09*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 2, s. 114). Z kolei odmiennego zdania jest Waldemar Myga, który uważa, że podział nieruchomości z art. 290 § 2 k.c. obejmuje zarówno podział prawny, jak i geodezyjny. Jego zdaniem służebność gruntową ustanawia się na działce (działkach), a nie na nieruchomości, jeżeli nieruchomość składa się z większej liczby działek. Przy prawidłowym prowadzeniu księgi wieczystej z łatwością można ustalić, jaka działka – nawet przy wielu działkach objętych księgą wieczystą – jest obciążona służebnością (W. Myga, *Z praktyki notarialnej*, „Rejent” 2010, nr 2, s. 106–108).

w trybie art. 290 § 1 i 2 k.c. zwolnienie od służebności następuje bez wynagrodzenia⁹.

Oznacza to, że podział nieruchomości władnącej lub obciążonej nie pociąga za sobą wygaśnięcia służebności. Jest to jedna z konsekwencji niepodzielności służebności gruntowej¹⁰. Utrzymanie się w mocy służebności gruntowej jako prawa związanego z wydzielanymi częściami nieruchomości władnącej oraz jako obciążenia wydzielanych części nieruchomości służebnej następuje przy tym *ex lege* i nie wymaga składania żadnych oświadczeń ani rozstrzygnięć organów władzy publicznej. Jeżeli natomiast wskutek podziału nieruchomości władnącej albo nieruchomości obciążonej sposób wykonywania służebności wymaga zmiany, sposób ten w razie braku porozumienia stron będzie ustalony przez sąd (art. 290 § 3 k.c.).

Także w piśmiennictwie uznaje się, że ustanowiona wcześniej służebność gruntowa nie wygasa *ex lege* (nawet w części) z powodu podziału nieruchomości władnącej lub obciążonej¹¹. W razie podziału nieruchomości władnącej kontynuowana służebność ulega przekształceniu w ten sposób, że służy zwiększeniu użyteczności wielu nieruchomości (przynajmniej dwóch) powstających z podziału. Występuje tu więc rozczłonkowany już stosunek służebności, a właściwie wielość służebności. W doktrynie nie ma jednak zgodności poglądów co do tego, czy mamy tu do czynienia z wieloma służebnościami, czy z jedną służebnością wpisaną do wielu ksiąg wieczystych. Przeważa pogląd o wielości służebności¹². Teoretyczna koncepcja wielości służebności

⁹ B. Bładowski, A. Gola, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa 1998, s. 48; R. Czarnecki [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 733; E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 710; A. Wąsiewicz [w:] *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977 („System Prawa Cywilnego”, t. 2), s. 710.

¹⁰ Zob. np. K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, art. 290, nb 1.

¹¹ B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 42; R. Czarnecki [w:] *Kodeks...*, s. 733; A. Wąsiewicz [w:] *Prawo własności...*, s. 703; J. Winiarz [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 1, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 241; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 294.

¹² Tak M. Balwicka-Szczyrba [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, LEX 2014; E. Gniewek, *Kodeks...*, komentarz do art. 290 k.c., pkt 2 ppkt 3; K.A. Dadańska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, komentarz do art. 290 k.c., pkt 2.

jest niekiedy kwestionowana ze względu na praktykę sądów wieczystoksięgowych, i ze względu na istnienie i utrzymywanie się jednej i tej samej służebności (a nie wielu służebności) względem wyodrębnionych części nieruchomości (zwanej czasem „służebnością łączną”)¹³. Przyjęcie koncepcji jednej służebności ma przy tym daleko idące konsekwencje praktyczne, np. z perspektywy czynności i opłat wieczystoksięgowych dokonywanych na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 7, art. 42 w zw. z art. 46 i art. 43 pkt 4 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych¹⁴. Ujmując to nieco inaczej, z art. 290 § 1 zdanie pierwsze oraz art. 290 § 2 zdanie pierwsze k.c. wynika, że podział nieruchomości władnącej ani podział nieruchomości obciążonej nie powodują z mocy prawa wygaśnięcia, zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności gruntowej. Służebność gruntowa utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części nieruchomości władnącej utworzonej wskutek jej podziału i w stosunku do każdej części nieruchomości obciążonej utworzonej wskutek jej podziału. Nie ma przy tym znaczenia, czy służebność zwiększa użyteczność wszystkich części powstałych w wyniku podziału nieruchomości władnącej, ani czy zakres jej wykonywania obejmuje wszystkie części powstałe w wyniku podziału nieruchomości obciążonej¹⁵.

Jak zauważył Sąd Najwyższy, reguła kontynuacji znajduje wyraz w deklaratorywnym charakterze wpisu służebności gruntowej w księgach wieczystych zakładanych dla odłączonych nieruchomości¹⁶. Odwołał się

¹³ Zob. W.M. Szkadłubowicz, *Ujawnienie służebności gruntowych w treści księgi wieczystej – zagadnienia praktyczne*, „Rejent” 2013, nr 4, s. 53–54, 58; M. Jankowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, komentarz do art. 290 k.c., pkt 3.

¹⁴ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 2257 ze zm.

¹⁵ Zob. uchwała SN z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09.

¹⁶ W literaturze i orzecznictwie prezentowane jest zgodne stanowisko, że z punktu widzenia stosunków własnościowych także decyzja zatwierdzająca projekt scalenia ma charakter deklaratoryjny. Oznacza to, że decyzja nie tworzy prawa własności do gruntów po stronie tych uczestników postępowania, którzy nie byli właścicielami gruntów objętych postępowaniem scaleniomym. Uczestnicy tego postępowania, jeżeli nie byli właścicielami gruntów objętych scaleniem, nie stają się nimi mocą decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia; stają się właścicielami nieruchomości uzyskanych w zamian tylko wówczas, gdy byli właścicielami gruntów objętych scaleniem (zob. uchwała SN z 18 kwietnia 2013 r., III CZP 16/13, OSNC 2014, nr 1, poz. 2).

tu do postanowienia z 9 października 2013 r., V CSK 494/12¹⁷, w którym przyjęto, że według art. 290 § 1 *in principio* k.c. pomimo podziału nieruchomości władnącej ustanowiona służebność „utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonej przez podział”. Zatem od momentu podziału kontynuowana służebność przysługuje właścicielom nowych (mniejszych) nieruchomości powstających w wyniku podziału. Oczywiście przysługuje ona każdoczesnym właścicielom nowych nieruchomości. Utrzymane w mocy służebności gruntowe podlegają ujawnieniu w księgach wieczystych zakładanych dla nowych (odłączonych) nieruchomości. Jednakże ich wpis jest deklaratoryjny, a przy tym nieobowiązkowy. Podstawę wpisu stanowi dawniejszy akt notarialny ustanowienia służebności (lub orzeczenie sądu, lub decyzja administracyjna) i obecny akt rozporządzenia nieruchomościami powstającymi w wyniku podziału nieruchomości. Nie potrzeba zaś żadnego oświadczenia „o utrzymaniu służebności w mocy”. Taki skutek następuje *ex lege*¹⁸. Utrzymane w wyniku podziału nieruchomości władnącej służebności gruntowe podlegają ujawnieniu w księgach wieczystych w dziale I-Sp, zakładanych dla nowych (odłączonych) nieruchomości¹⁹.

3. Analizując problem prawny, który przedstawił sąd odwoławczy, Sąd Najwyższy słusznie odwołał się do orzecznictwa sądów administracyjnych wydanego w sprawach dotyczących ustalenia warunków zabudowy. Trafnie przy tym wywiódł, że to, iż Naczelny Sąd Administracyjny dokonywał wykładni art. 290 § 1 k.c. w związku z badaniem spełnienia przez inwestora w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy wymagania dostępu do drogi publicznej, nie pozbawia jej znaczenia przy rozstrzygnięciu przedmiotowego zagadnienia prawnego. Uznał za oczywiste, że służebność, zwiększając użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, może służyć poszerzeniu gospodarczego potencjału wykorzystania nieruchomości, a tym samym przepisy je regulujące będą pozostawać przedmiotem wykładni nie tylko w orzecznictwie sądów powszechnych. Przywołał wyroki Naczelnego

¹⁷ Lex nr 1412348.

¹⁸ Tak też E. Gniewek, *Kodeks...*, komentarz do art. 290 k.c., pkt 3 ppkt 3.

¹⁹ Zob. np. K. Dadańska [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 290 k.c., pkt 3.

Sądu Administracyjnego z 14 czerwca 2016 r., II OSK 2447/14²⁰ i z 7 lipca 2017 r., II OSK 2852/15²¹, w których nie zgodził się on z poglądem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie²², że scalenie działek, na rzecz których nie ustanowiono służebności gruntowych (tj. niebędących nieruchomościami władnącymi) z działką, która taką służebnością dysponuje, nie powoduje rozszerzenia (przejścia) tego ograniczonego prawa rzeczowego na całą nowo powstałą nieruchomość. W powyższych wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego zauważono, że przed procesem scalania i podziału nieruchomości ustanowiona służebność dotyczy konkretnej działki, jednak w znaczeniu inwestycyjnym działka inwestycyjna może stanowić jedną, dwie lub więcej działek wyznaczonych geodezyjnie. Takie okoliczności spełniają warunki legalnej definicji „działki budowlanej” w rozumieniu art. 2 pkt 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym²³. W konsekwencji, jeżeli teren inwestycji stanowi własność jednego i tego samego właściciela, wystarczy, aby ustanowiona służebność dochodziła do terenu inwestycji. Nie wymaga się bowiem, aby wszystkie działki geodezyjne inwestora wchodzące w skład terenu inwestycji (działka budowlana) miały być władnące wobec ustanowionej służebności gruntowej. Dlatego Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że dokonanie scalenia i podziału nieruchomości, w skład której wchodziła nieruchomość władnąca, nie wyłącza zastosowania art. 290 § 1 k.c.

4. W piśmiennictwie zwraca się uwagę na to, że norma, zgodnie z którą służebność gruntowa utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części nieruchomości władnącej utworzonych wskutek jej podziału i w stosunku do każdej części nieruchomości obciążonej utworzonych wskutek jej podziału, ma zastosowanie nie tylko w wypadku podziału nieruchomości, który prowadzi do powstania większej liczby nowych nieruchomości o mniejszej powierzchni, lecz także

²⁰ Lex nr 2065786.

²¹ Lex nr 2782769.

²² Zob. wyroki WSA w Krakowie z 29 kwietnia 2014 r., II SA/Kr 1286/13, Lex nr 1525685 oraz z 6 lipca 2015 r., II SA/Kr 372/15, Lex nr 1787601.

²³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 741; dalej: u.p.z.p.

w wypadku scalenia i podziału prowadzącego do powstania mniejszej liczby nieruchomości o większej powierzchni. Zgodnie bowiem z art. 104 ust. 5 w zw. z art. 101 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²⁴ obciążenia na nieruchomościach, objętych scaleniem i podziałem, położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne, przenosi się do nowo założonych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem art. 105 ust. 5 u.g.n. Ten ostatni przepis stanowi, że służebności gruntowe ustanowione na nieruchomościach objętych scaleniem i podziałem podlegają zniesieniu, jeżeli stały się zbędne do korzystania z nowo wydzielonych nieruchomości. Oceny zbędności istniejących dotychczas służebności drogowych należy dokonać w świetle celu ich istnienia, określonego w art. 145 i 285 § 2 k.c., w kontekście stworzenia w wyniku scalenia i podziału nieruchomości takich konfiguracji przestrzennych, w ramach których nieruchomości te i poszczególne działki gruntu wchodzące w ich skład uzyskają dostęp do drogi publicznej przez przyleganie do nowo utworzonych dróg albo przez przyleganie do dróg dotychczas istniejących²⁵. W tym wypadku o zniesieniu służebności rozstrzyga rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości, która podlega kontroli sądowno-administracyjnej w trybie art. 101 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym²⁶. Analogiczne uregulowanie jak w art. 104 ust. 5 u.g.n. obowiązuje w odniesieniu do nieruchomości podlegających scalaniu lub wymianie gruntów w trybie Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów²⁷, której celem jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie dzięki poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic

²⁴ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899, dalej: u.g.n. Zgodnie z art. 101 ust. 3 u.g.n. przepisów rozdziału 2 „Scalenie i podział nieruchomości” nie stosuje się do nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem scaleniowym na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

²⁵ Zob. M. Wolanin [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2021, komentarz do art. 104 u.g.n., nb 6.

²⁶ Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 559.

²⁷ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1912, dalej: u.s.w.g.

nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzęby terenu. Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 2 u.s.w.g. obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych przenosi się z gruntów poddanych scaleniu lub wymianie na grunty wydzielone w wyniku scalenia lub wymiany. Także w tym wypadku służebność nie wygasa. Zniesienie służebności gruntowych obciążających grunty objęte scaleniem lub wymianą mogą natomiast, zgodnie z art. 19 u.s.w.g., zostać zniesione bez odszkodowania, gdy utraciły dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Sąd Najwyższy w omawianej uchwale nawiązał w sposób jednoznaczny do tego stanowiska. Uczynił to moim zdaniem zasadnie, gdyż *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio*.

5. Sąd Najwyższy zauważył też, nie bez racji, że kwestia utrzymania się służebności w wypadku przyłączenia części nieruchomości władnącej, ulegającej podziałowi, do innej nieruchomości podejmowana jest także w nauce prawa, w której dominuje pogląd, iż w razie przyłączenia części nieruchomości ulegającej podziałowi do innej nieruchomości, cała tak ukształtowana nieruchomość staje się nieruchomością władnącą w myśl art. 290 § 1 k.c.²⁸. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazuje się właśnie m.in. na regulacje z art. 104 ust. 5 w zw. z art. 101 ust. 2 u.g.n. oraz art. 29 ust. 2 u.s.w.g., z których ma wynikać, że zmiany struktury obszarowej nieruchomości władnącej lub obciążonej nie powodują ani zmiany sposobu wykonywania służebności gruntowych, ani ich wygaśnięcia. Zmiany te, dopiero po spełnieniu dodatkowych przesłanek, mogą skutkować powstaniem roszczenia o zwolnienie od służebności lub zmianę sposobu jej wykonywania. Dodatkowy argument odnosi się do tego, że połączenie nieruchomości władnącej z inną nieruchomością z punktu widzenia nieruchomości obciążonej niczego nie zmienia, skoro choć nieruchomość władnąca ulega powiększeniu, to treść służebności pozostaje niezmieniona. Sąd odnotował także stanowisko, zgodnie z którym w razie połączenia dwu lub więcej nieruchomości, z których co najmniej jedna była obciążona służebnością gruntową, a druga nie stanowiła nieruchomości władnącej, prawo to istnieje nadal na nowo powstałej nieruchomości jako całości, a połączenie nie

²⁸ Zob. np. B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny...*, komentarz do art. 290 k.c., pkt 8.

wpływa na dotychczasowy zakres wykonywania służebności. Pozostaje on ograniczony do części, która była obciążona jako odrębna nieruchomości. W razie połączenia kilku nieruchomości władających służebność gruntowa również się utrzymuje, niezależnie od tego, czy przedmiotem obciążonym różnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi jest ta sama, czy też różne nieruchomości służebne. Tym bardziej w słusznej opinii Sądu Najwyższego służebność utrzymuje się więc w razie połączenia nieruchomości władającej z inną nieruchomością, niemającą takiego statusu.

6. Wreszcie Sąd Najwyższy prawidłowo stwierdził, że na przeszkodzie kontynuacji służebności w sytuacji, w której nieruchomości władająca najpierw ulega podziałowi, a następnie jej wydzielona część zostaje scalona z inną nieruchomością, która nie ma statusu nieruchomości władającej, nie stoi również wzgląd na konstytucyjną ochronę prawa własności. Nie można bowiem tracić z pola widzenia tego, że granice prawa własności wyznaczają także ramy innych praw majątkowych, a art. 290 § 1 k.c. stwarza właścicielowi nieruchomości obciążonej możliwość domagania się zwolnienia jej od służebności względem tych części utworzonych przez podział nieruchomości władających, których użyteczności służebność nie zwiększa. W takim wypadku wygaśnięcie służebności z mocy prawa oznaczałoby ingerencję w istniejące ograniczone prawo rzeczowe, do czego brak *de lege lata* podstawy. Co więcej ustawodawca w pozakodeksowych regulacjach dotyczących podziału i scalania nieruchomości, o których była mowa wcześniej, wyraźnie utrzymuje jako regułę kontynuację służebności w sytuacji połączenia nieruchomości władającej lub obciążonej z nieruchomością, która nie ma takiego statusu, ustanawiając dla wygaśnięcia służebności wyraźną podstawę (art. 105 ust. 5 u.g.n.; art. 19 u.s.w.g.). Rację trzeba przyznać Sądowi Najwyższemu, że także z tego względu nie sposób przyjąć, aby – wobec braku ku temu wyraźnej podstawy – po podziale nieruchomości władającej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, niemającą statusu władającej, służebność miałyby z mocy prawa wygasnąć częściowo.

7. Za poglądem wyrażonym w glosowanej uchwale przemawia także jeszcze inny argument. Otóż na gruncie art. 290 k.c. uznaje się,

że rozumienie pojęcia podziału nieruchomości powinno korespondować ze sposobem rozumienia pojęcia nieruchomości z art. 46 § 1 k.c. Sposób jego rozumienia pozwala odpowiedzieć na pytanie, kiedy dochodzi do powstania części utworzonych przez podział, o których mowa w art. 290 k.c. W myśl art. 46 § 1 k.c. nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Takim odrębnym przedmiotem własności i tym samym osobną nieruchomością jest w całości grunt objęty księgą wieczystą. Zgodnie z art. 24 ust. 1 u.k.w.h., dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą.

Jeśli idzie o pojęcie nieruchomości gruntowej, to w wyroku Sądu Najwyższego z 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00²⁹ przyjęto, że „dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią – w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. – jedną nieruchomość gruntową”. Także w postanowieniu Sądu Najwyższego z 30 października 2003 r., IV CK 114/02³⁰ wyrażono pogląd, że „stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej”. W tym ostatnim orzeczeniu zwrócono uwagę na to, że w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94³¹ wyrażono stanowisko, iż nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych, jednak pogląd ten nie został poparty żadną przekonującą argumentacją. Sąd Najwyższy nie podzielił tego zapatrywania i uznał, że dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. Zawarta w tym przepisie definicja nieruchomości gruntowej jest jego zdaniem jedyną

²⁹ „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2003, nr 8, s. 8.

³⁰ OSNC 2004, nr 12, poz. 201.

³¹ OSNC 1995, nr 4, poz. 59.

definicją obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego, wobec czego odnosi się też do instytucji ksiąg wieczystych, które prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Przepis art. 46 § 2 k.c. stanowiący, że prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy, nie jest dostatecznym argumentem na rzecz tezy, iż przedmiot ksiąg wieczystych nie pokrywa się z nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wręcz przeciwnie, przez nawiązanie do instytucji ksiąg wieczystych unormowanej poza Kodeksem cywilnym, zawiera on w istocie wskazanie, że zarówno w art. 46 § 1 k.c., jak i w odrębnych przepisach regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych, chodzi o tę samą nieruchomość. Zgodził się z argumentem przytaczanym w nauce prawa, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru. Odmienne ujęcie tego zagadnienia byłoby zresztą równoznaczne z przekreśleniem funkcji ksiąg wieczystych. W jego ocenie uznanie księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

Z tego względu w ocenie glosatora należy się opowiedzieć za wieczystoksięgowym (formalnym) rozumieniem pojęcia gruntu, a nie prawnomaterialnym jego ujęciem, pamiętając, że spór zwolenników koncepcji materialnej i formalnej odnosi się w zasadzie do tej kategorii gruntów, dla których zostały urządzone księgi wieczyste. Sytuacja prawna powierzchni ziemskiej nieobjętej księgą wieczystą pozostaje poza zakresem koncepcji wieczystoksięgowej³². Tym samym kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeśli działki te ze sobą nie graniczą³³. Odłączenie chociażby jednej z tych działek z księgi wieczystej stanowi podział nieruchomości³⁴. Ujmując to nieco inaczej, działki niegraniczące ze sobą mogą, w razie spełnienia prawnie przewidzianych przesłanek,

³² Tak trafnie A. Sylwestrzak, *Zakres...*, s. 115.

³³ Zob. postanowienie SN z 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, Lex nr 301839; uchwała SN z 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62; uchwała SN z 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24.

³⁴ Tak trafnie A. Sylwestrzak, *Zakres...*, s. 115.

stanowiąc jeden grunt (jedną nieruchomość). Artykuł 21 u.k.w.h. trzeba uznać za przepis szczególny względem art. 47 k.c. Pozwala on uznać za części składowe elementy niepozostające ze sobą w fizycznym związku³⁵.

Warto przywołać tu postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 527/12³⁶, w którym przyjęto, że: „Art. 285 k.c. dopuszcza ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej. Wykluczone jest tym samym ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz części określonej nieruchomości, a więc jednej tylko z działek ewidencyjnych, z których ona się składa. Konsekwencją tego założenia jest unormowanie zawarte w art. 290 § 1 k.c.”. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że zgodnie z art. 285 k.c. nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową na rzecz właściciela innej nieruchomości. Regulacja ta dopuszcza zatem ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej. Konsekwencją tego założenia jest unormowanie zawarte w art. 290 § 1 k.c. Jednakże gdy służebność zwiększa użyteczność tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem pozostałych. Zdaniem Sądu Najwyższego u podstaw regulacji dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej leży także założenie o dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości. W art. 145 § 1 k.c. jest mowa o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Jeżeli zatem nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, to służebność drogi koniecznej może być ustanowiona jedynie na rzecz całej tej nieruchomości, choćby tylko jej część nie miała odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Sąd odwołał się tu do postanowienia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 1997

³⁵ Zob. też W. Szkadłubowicz, *Ujawnienie...*, s. 52.

³⁶ LEX nr 1347891, teza: „Ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje na rzecz całej nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”.

r., I CKN 55/96³⁷. Z kolei w uchwale z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09³⁸ Sąd Najwyższy uznał, że „jeżeli jedna księga wieczysta urządzona jest dla kilku geodezyjnie tylko wyodrębnionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością”.

Jeśli dochodzi do podziału nieruchomości władnącej, a następnie scalenia wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, niemającą statusu nieruchomości władnącej, służebność gruntowa ustanowiona jest na rzecz całej powstałej w ten sposób nieruchomości. Istotne jest to, że charakter nieruchomości władnącej ma jedna z działek ewidencyjnych składających się na nowo powstałą nieruchomość objętą jedną księgą wieczystą. Każda z tych działek ma charakter części składowych nowo powstałej nieruchomości, niemogących być odrębnym przedmiotem prawa własności ani innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). W tym kontekście nie można natomiast zgodzić się z Sądem Najwyższym, gdy w uzasadnieniu przywołanej uchwały z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 9/09 stwierdza, że „jeżeli nieruchomość składa się z dwóch lub więcej działek niegraniczących ze sobą i jest obciążona służebnością gruntową w ten sposób, że niektóre z niegraniczących działek nie są objęte zakresem wykonywania służebności, to ze względu na specyfikę służebności można przyjąć, iż odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności nie wywołuje skutku, który według art. 290 § 1 k.c. wiąże się

³⁷ Lex nr 1633824. Teza brzmi następująco: „Nie uzasadnia żądania ustanowienia drogi koniecznej sytuacja, w której działka jest położona przy drodze publicznej, a brak jest jedynie dojazdu do jej części usytuowanej na zapleczu budynku mieszkalnego, na której nie ma budynków gospodarczych wymagających dojazdu, a zapewniony jest dostęp pieszy”. W uzasadnieniu podniesiono, że rozpatrując roszczenie na tle art. 145 § 1 k.c., należy mieć na uwadze, iż nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą, stanowiąca odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c., może się składać z kilku niegraniczących ze sobą działek. Roszczenie z art. 145 § 1 k.c. może więc przysługiwać również w wypadku, gdy tylko jedna z tych działek (a więc obszar gruntu wyodrębniony geodezyjnie od otaczających gruntów) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

³⁸ OSNC 2010, nr 1, poz. 4; zob. aprobująca glosa Anny Sylwestrzak („Monitor Prawniczy” 2010, nr 2, s. 114–117).

z podziałem nieruchomości obciążonej³⁹. Jak trafnie zauważono w piśmiennictwie⁴⁰, zapatrywanie to jest sprzeczne z tezami samej uchwały, które brzmią następująco: „1. Jeżeli jedna księga wieczysta urządzona jest dla kilku geodezyjnie tylko wyodrębnionych działek i niektóre z nich objęte są służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki nieobjętej zakresem wykonywania służebności i założenie dla niej nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia obciążenia jej tą służebnością. 2. Zestawiając treść art. 46 § 1 k.c. i art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece za trafne uznać należy wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości wyrażające się w formule »jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość«. Ponadto jest ono nieprawidłowe ze względu na jednoznaczną treść przepisu art. 290 k.c. Wbrew zapatrywaniu wyrażonemu w tym orzeczeniu należy przyjąć, że gdy nieruchomość złożona z kilku niegraniczących ze sobą działek jest obciążona służebnością gruntową, to odłączenie z księgi wieczystej działki, która nie jest objęta zakresem wykonywania służebności, wywołuje skutek, o którym mowa w art. 290 § 2 k.c., tzn. służebność ta podlega wpisowi do działu III księgi wieczystej odłączonej działki.

Prawidłowo zatem sąd pierwszej instancji uznał, że podział – w rozumieniu art. 290 k.c. – stanowi również odłączenie części nieruchomości władnącej z dotychczasowej księgi wieczystej bez względu na to, czy dla tej części zakładana jest nowa księga wieczysta, czy też jest ona przyłączona do istniejącej już księgi wieczystej. W razie przyłączenia części nieruchomości władnącej ulegającej podziałowi do innej nieruchomości, cała tak ukształtowana nieruchomość staje się nieruchomością władnącą w myśl art. 290 § 1 k.c. Generalną zasadą jest, że „służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części” (art. 285 § 2 k.c.). Brak przekonujących argumentów prawnych i pozaprawnych za potrzebą kwestionowania rozciągnięcia służebności gruntowej po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną

³⁹ Pogląd Sądu Najwyższego aprobuje W. Myga, *Z praktyki...*, s. 103–109. Zob. też K. Dadańska [w:] *Kodeks cywilny...*, komentarz do art. 290 k.c., pkt 2.

⁴⁰ P. Gołębiowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 290 k.c., nb 1; A. Sylwestrzak, *Zakres...*, s. 116–117.

nieruchomości, która nie miała statusu nieruchomości władnącej, na całą powstałą w ten sposób nieruchomość, zwłaszcza, że zmiany struktury obszarowej nieruchomości władnącej lub obciążonej nie powodują ani zmiany sposobu wykonywania służebności gruntowych, ani ich wygaśnięcia. W tym kontekście nie należy zbyt wielkiej wagi przywiązywać do geodezyjnego wyodrębnienia obu działek.

PODSUMOWANIE

Rekapitułując, jeśli doszło do podziału nieruchomości władnącej, a następnie scalenia wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością niemającą statusu nieruchomości władnącej, powstałą w ten sposób nieruchomość należy traktować w całości jako nieruchomość władnącą (powstałą w wyniku podziału). Z jej własnością związana jest służebność gruntowa. W tym wypadku również ma zastosowanie norma art. 290 k.c. Z chwilą takiego scalenia nie ma miejsca na stosowanie odmiennego reżimu prawnego dla części nieruchomości powstałej z podziału nieruchomości władnącej oraz dla tej innej nieruchomości, niebędącej władnącą, z którą została ona scalona. Z prawem własności tej właśnie nowo powstałej nieruchomości związane jest wówczas ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest służebność gruntowa. Korzyść, jaką ma przynosić służebność, odnosić należy do powstałej w ten sposób nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. Bez znaczenia jest też to, czy zakres jej wykonywania obejmuje całość tak powstałej nieruchomości, czy tylko tę jej (fizyczną) część, która odpowiada części wydzielonej z nieruchomości władnącej. Jedną z cech prawa rzeczowego jest to, że obciąża ono całą rzecz, nawet jeśli wykonywanie tego prawa ograniczone jest do jego części⁴¹. W razie potrzeby zawsze możliwa jest zmiana sposobu wykonywania służebności. Stosownie do art. 290 § 3 k.c., jeżeli wskutek podziału nieruchomości władnącej albo nieruchomości obciążonej sposób wykonywania służebności wymaga zmiany, sposób ten w braku porozumienia stron będzie ustalony przez sąd. Jak stwierdza Edward Gniewek, „chodzi więc tutaj o utrzymanie

⁴¹ Zob. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 38.

w mocy dotychczasowej służebności, przy dokonywanej wszakże zmianie sposobu wykonywania służebności, bez skrajnego zwolnienia od służebności”⁴².

Z tych wszystkich względów teza głosowanej uchwały jest prawidłowa, zgodna z prawem materialnym i jako taka zasługuje na akceptację.

Autor jest doktorem habilitowanym nauk prawnych, profesorem WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej, Katedra Prawa Cywilnego i Prawa Pracy, Sędzią Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu; ORCID: 0000-0003-3636-8440.

⁴² E. Gniewek, *Kodeks...*, komentarz do art. 290 k.c., pkt 4, ppkt 2.

WYDARZENIA SAMORZĄDOWE – POCZĄTEK ROKU 2022

KLAUDIA NAJDOWSKA

WALNE ZGROMADZENIE NOTARIUSZY IZBY NOTARIALNEJ W WARSZAWIE

26 marca 2022 r. odbyły się głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie. Podjęto pięć uchwał, których treść, wraz z wynikami głosowania, zamieszczono w Extranecie w zakładce Plikownia. Zgromadzenie przyjęło sprawozdanie z wykonania budżetu oraz zatwierdziło bilans za 2021 r., a wynik finansowy przeznaczyło na fundusz statutowy. Walne zgromadzenie uchwaliło ponadto budżet na 2022 r. oraz powołało notariusza w Warszawie Matyldę Przybylską na funkcję członka komisji Funduszu na Rozwój i Prowadzenie Kancelarii Notarialnej na wspólną kadencję wraz z członkami powołanymi Uchwałą nr 13/2021 z dnia 27 marca 2021 r. walnego zgromadzenia notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie. Zgromadzenie odbyło się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość ze względu na sytuację pandemiczną. W zgromadzeniu nie wzięło udziału blisko 30% notariuszy.

NOTARIAT POLSKI POMAGA UKRAINIE

W związku z wybuchem wojny w Ukrainie Krajowa Rada Notarialna 26 lutego 2022 r. zorganizowała zbiórkę, która zakończyła się 4 marca 2022 r. Zebrano ponad 500 tys. zł.

Dotychczas zebrane środki przekazano następującym instytucjom: 100 tys. zł Stowarzyszeniu Polska Misja Medyczna na pomoc medyczną dla obywateli Ukrainy pokrzywdzonych w wyniku działań wojennych; 50 tys. złotych dla Polskiego Zespołu Humanitarnego na pomoc ukraińskim uchodźcom wewnętrznym oraz zapewnienie wyposażenia chirurgicznego dla szpitali w Ukrainie; 35 tys. zł dla Domu Ukraińskiego w Przemysłu na remont i wyposażenie pomieszczenia kuchni; 30 tys. zł dla Stowarzyszenia Przyszłość na specjalistyczną opiekę nad dziećmi autystycznymi z Ukrainy i ich terapię oraz 20 tys. zł dla Centrum Służby Rodzinie z przeznaczeniem na wspomaganie adaptacji uchodźców z Ukrainy do życia w polskim społeczeństwie poprzez organizację punktów profesjonalnego kształcenia językowego. Krajowa Rada Notarialna będzie informowała o kolejnych decyzjach w sprawie przekazywania zebranych środków potrzebującym. Notariat Rzeczypospolitej zaangażował się ponadto w działania Centrum Koordynacji Pomocy Prawnej oraz w działania instytucji zrzeszających notariaty europejskie w celu wsparcia ukraińskich notariuszy i pozostałych obywateli. Prezes Krajowej Rady Notarialnej Lech Borzemski zaapelował o wyrażenie poparcia dla walki Ukrainy, skutkiem czego CNUE podjęło rezolucję w sprawie Ukrainy.

Jednocześnie warto wspomnieć, że Izba Notarialna rozesłała drogą mailową list Ministerstwa Finansów oraz Generalnego Inspektora Informacji Finansowej do notariuszy określający postępowanie dotyczące czynności w świetle przepisów o sankcjach gospodarczych.

REWITALIZACJA W WARSZAWIE

Rada m.st. Warszawy 17 lutego 2022 r. podjęła uchwałę nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy, ustanawiając prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na rzecz m.st. Warszawy. Drogą mailową do wiadomości notariuszy przekazano informację z wykazem obrębów ewidencyjnych położonych w całości lub w części na obszarze rewitalizacji. Poza wymienionymi w załączniku do pisma obrębami ewidencyjnymi prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz

m.st. Warszawy nie ma zastosowania na podstawie przepisów wyżej wskazanej uchwały podjętej na podstawie ustawy o rewitalizacji.

KONFERENCJE SZKOLENIOWE

17 lutego 2022 r. odbyła się online konferencja szkoleniowa, której tematem były zmiany wprowadzone w ramach Polskiego Ładu, podatek od towarów i usług (VAT) oraz podatek dochodowy od osób fizycznych. Szkolenie poprowadził doradca podatkowy Trajan Szuladziński, a obejmowało ono m.in. następujące zagadnienia: zmiany dotyczące odliczania składki zdrowotnej, możliwe do zastosowania w kancelarii notarialnej formy opodatkowania (PIT), nałożenie na konsumenta obowiązku dokonywania płatności za pośrednictwem rachunku płatniczego, zasady opodatkowania samochodów wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej, zasady opodatkowania obrotu nieruchomościami, opodatkowanie aportu nieruchomości i innych czynności związanych z zakładaniem spółek osobowych i kapitałowych oraz obowiązki notariuszy jako płatników podatku.

23 marca 2022 r. odbyło się online szkolenie, którego tematem było ustawowe prawo pierwokupu gminy, w szczególności wynikające z art. 109 ust. 1 pkt 4a i pkt 4b u.g.n. Konferencję szkoleniową poprowadził notariusz w Warszawie Marek Watrakiewicz. Materiały ze szkolenia, w tym odpowiedzi na przesłane wcześniej do wykładowcy pytania, zostały zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia.

Katedra Prawa Nieruchomości i Prawa Podatkowego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz Izba Notarialna w Krakowie organizują 26 maja 2022 r. II Ogólnopolską Konferencję Naukową Prawa Nieruchomości – „Najem lokali – stan *de lege lata* i postulaty *de lege ferenda*”. Udział w konferencji bez publikacji jest bezpłatny.

9 maja 2022 r. odbędzie się w formie zdalnej konferencja naukowa „Podatki w postępowaniu upadłościowym – rzeczywistość znana i nieznaną”. Konferencję organizują Polski Instytut Notarialny oraz Centrum Dokumentacji i Studiów Podatkowych. Program został przesłany do notariuszy naszej izby drogą mailową.

INTEGRACJA

Rada Izby Notarialnej w Warszawie zaplanowała na 2022 r. organizację następujących konferencji szkoleniowych i uroczystości korporacyjnych:

– 21–23 kwietnia 2022 r. – konferencja szkoleniowa dla wizytatorów oraz sędziów Sądu Dyscyplinarnego z udziałem rzecznika dyscyplinarnego i sędziego Wyższego Sądu Dyscyplinarnego w Hotelu Zamek Gniew w Gniewie;

– 29 maja 2022 r. – piknik z okazji Dnia Dziecka;

– 9–12 czerwca 2022 r. – konferencja szkoleniowa dla notariuszy w Hotelu Gołębiowski w Mikołajkach;

– 29 września – 3 października 2022 r. – konferencja szkoleniowa dla notariuszy w Hotelu Crystal Mountain w Wiśle.

Organizacja powyższych wydarzeń uzależniona będzie od bieżącej sytuacji w kraju i na świecie.

Autorka jest notariuszem w Warszawie.

WYWIAD Z NOTARIUSZEM WOJCIECHEM FORTUŃSKIM



Bardzo dziękuję za spotkanie. Jest Pan jedną z najbardziej rozpoznawalnych i barwnych postaci polskiego notariatu, osobą bardzo zasłużoną dla grupy zawodowej notariuszy. Przypomnę, pełnił Pan funkcję prezesa Rady Izby Notarialnej w Warszawie, wiceprezesa, członka Rady oraz przedstawiciela w Krajowej Radzie Notarialnej. Od wielu lat jest Pan członkiem Zespołu Wizytacyjnego, a także cenionym wykładowcą na zajęciach szkoleniowych dla aplikantów notarialnych i notariuszy. W ubiegłym roku obchodziliśmy jubileusz trzydziestolecia odrodzonego notariatu.

Podczas przeprowadzonego przeze mnie wywiadu z notariuszem Zbigniewem Klejmentem, pierwszym prezesem Rady Izby Notarialnej w Warszawie, wielokrotnie było przywoływane Pana nazwisko jako osoby, która się niezwykle zaangażowała w budowanie struktur notariatu w Polsce tuż po jego prywatyzacji. Jestem bardzo ciekawa, jak Pan wspomina tamte czasy.

Moje pokolenie z sentymentem wspomina tamten okres, a z upływem lat robię to coraz częściej. Był to bowiem czas przyjaznego otoczenia, zarówno ze strony organów państwowych, jak i innych zawodów prawniczych, działaliśmy wówczas wspólnie dla dobra ogółu. Pamiętam choćby spotkanie, które odbyło się na początku lat dziewięćdziesiątych w Sądzie

Apelacyjnym w Warszawie, gdzie Prezes tego sądu bardzo mile zaskoczył nas znajomością notariatu, również francuskiego. Nie należy jednak zapominać, że każdą społeczność tworzą ludzie, bez odpowiednich osób, nawet najlepsze plany i założenia pozostają tylko wizją. Muszę przyznać, że mieliśmy w tym czasie szczęście do ludzi mocno zakręconych na rzecz notariatu. I nie mówię o tym po to, aby odwdzińczyć się Panu notariuszowi Zbigniewowi Klejmentowi za to, co powiedział o mnie, ale w tamtym okresie to właśnie Pan notariusz Zbigniew Klement wyróżniał się swoją postawą. Jest to człowiek, który umiał przewodzić, był osobą słuchaną, ale co ważne też słuchającą. Bardzo poświęcił się notariatowi i należą się mu za to podziękowania. To, co zostało stworzone w tamtym czasie było i jest kontynuowane przez kolejne władze samorządowe. Nie sposób w tym miejscu pominąć też Pani notariusz Czesławy Kołcun, która była i jest jednym z filarów polskiego notariatu, pierwszego Prezesa Krajowej Rady Notarialnej notariusza Zenona Jabłońskiego, Pana Romualda Sztyka, którego dziełem jest Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Chciałbym podkreślić, że przywołane przeze mnie osoby więcej dawały dla notariatu, niż z niego otrzymywały. Takich osób nam trzeba.

W środowisku notariuszy uchodzi Pan za wybitnego specjalistę z zakresu szeroko rozumianego prawa rolnego oraz prawa spółdzielczego. Bardzo barwnie, czasami wręcz poetycko, interpretuje Pan przepisy prawa. Pamiętamy duet stworzony z Panem notariuszem Mirosławem Kupisem podczas szkoleń notariuszy z zakresu znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Gdy pełnił Pana funkcję Prezesa Rady Izby Notarialnej w Warszawie, szczególnie nacisk kładł Pan właśnie na szkolenia notariuszy oraz na integrację środowiska notarialnego. Wydaje się, że lubi Pan szkolić, dzielić się wiedzą i przemyśleniami. Odnoszę wrażenie, że to Pana pasja. Czy tak jest? Jak to się stało, że akurat szeroko rozumiane prawo rolne oraz spółdzielcze stały się obiektem Pana zainteresowań?

Każdy z prawników ma określoną dziedzinę, w której czuje się dobrze i z większą swobodą podchodzi do zagadnień z danej materii. Nie ukrywam, że całe moje życie zawodowe było skoncentrowane w mniejszych

ośrodkach. Najpierw byłem notariuszem w Grójcu, a od trzydziestu lat prowadzę kancelarię w Piasecznie. W mniejszych ośrodkach obrót ziemski jest istotny i siłą rzeczy ta tematyka stała mi się bliższa. Nie oznacza to jednak, że nie są mi bliskie inne dziedziny prawa (*śmiech*). Obecnie obserwujemy bardzo dynamiczny rozwój budownictwa wielomieszkaniowego, jednorodzinnego, zatem tematyka ustawy deweloperskiej i towarzyszące temu obrotowi czynności z zakresu prawa spółek również nie są mi obce. Niemniej muszę przyznać, że zawsze lubiłem obrót, nazwijmy go grunto-wo-rodzinny, gdzie notariusz to nie tylko osoba, która dokumentuje daną czynność, lecz także wnika w lokalną społeczność, jej tkankę, stając się niejako jej częścią, niemal członkiem rodziny. Z kolei zainteresowanie Prawem spółdzielczym miało charakter czysto praktyczny. Tuż po wejściu w życie przepisów tej ustawy chciałem się z nią zmierzyć. Mimo że to bardzo złożona tematyka, wydaje mi się, że udało się ją „okiełznać”.

Nawiązując zaś do duetu z notariuszem Mirosławem Kupisem, muszę przyznać, że bardzo dobrze pracuje mi się w tym ducie (*śmiech*). Przypomnę, że razem z notariuszem Mirosławem Kupisem szkoliliśmy też z zakresu ustawy o lasach czy też Prawa wodnego. Ciągłe mamy pomysły na wspólne publikacje i szkolenia. Trwająca pandemia zastopowała nasze działania, ale zapewniam, że ciąg dalszy nastąpi (*śmiech*). Dzielenie się wiedzą, prowadzenie wykładów jest dla mnie bardzo rozwijające, lubię szkolić.

Wracając jeszcze na chwilę do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, chciałabym zapytać, czy Pana zdaniem spełniła ona oczekiwania ustawodawcy. Nie jest chyba tajemnicą, że popyt na grunty pod budownictwo mieszkaniowe nie ustaje. Są dzielnice w Warszawie, gdzie ze względu na brak planów miejscowych, transakcje odbywają się przy wykorzystaniu instytucji prawa pierwokupu na rzecz KOWR, co znacznie wydłuża jednak proces inwestycyjny. Czy możemy zatem w najbliższej przyszłości spodziewać się kolejnej nowelizacji tej ustawy?

Wydaje się, że chyba sam ustawodawca ma niejako problem z tą ustawą. W krótkim czasie od momentu jej gruntowej nowelizacji, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r., ustawa z dniem 26 czerwca 2019 r.

została znowu znowelizowana. Paradoksalnie kolejne nowelizacje wcale nie ułatwiają nam pracy na gruncie tej ustawy. Proszę zwrócić uwagę, że nawet najtrudniejsza w stosowaniu ustawa z czasem staje się coraz łatwiejsza w stosowaniu i interpretowaniu. Dzieje się tak, ponieważ ustawa niejako zaczyna „obrastać” w orzecznictwo, zaczyna się klarować doktryna. Trudno wypracować przecież jednolitą praktykę, gdy pojawiają się częste nowelizacje. W przedstawionej problematyce wydaje się, że ustawodawca powinien dokonać jednoznacznego rozgraniczenia gruntów rolnych, dzieląc je na miejskie i ziemskie. Taki podział już istniał w przeszłości. Prędzej czy później czeka nas zapewne kolejna nowelizacja tej ustawy.

Kontynuując problematykę szkoleń, proszę powiedzieć, jaki pogląd Pan prezentuje. Czy notariusze powinni szkolić się ustawicznie, czyli często, czy raz na jakiś czas, ale gruntownie?

Byłem i zawsze będę zwolennikiem szkoleń ustawicznych. W moim przekonaniu powinniśmy szkolić się nie tylko z tak zwanych nowości prawnych, ale ciągle wracać do podstawowych zagadnień, choćby z prawa cywilnego, prawa podatkowego, handlowego. Szkoląc się, utrwalamy pewne pojęcia, zależności, a przecież jest wiele zagadnień, wątpliwości, które wymagają ciągłej analizy. Budowanie wiedzy prawniczej, warsztatu prawniczego jest procesem bardzo żmudnym i rozłożonym w czasie. W obecnych czasach jest nam niewątpliwie łatwiej, mamy dostęp do wiedzy w Internecie, nie jest to już tak bardzo pracochłonne, jak było dawniej, gdy zdobywanie wiedzy najczęściej wiązało się z szukaniem materiałów w archiwach i bibliotekach. Pamiętajmy, że wiedza to nasze narzędzie pracy i czasu na szkolenia nie powinniśmy żałować. Widzę więc potrzebę częstych szkoleń, szkoleń ustawicznych, ale raz na jakiś czas też wyjazdów szkoleniowych, gdzie daną materię można zgłębić dokładniej z pomocą najlepszych szkoleniowców.

Chciałbym podkreślić też, że jestem zwolennikiem angażowania młodych ludzi do prowadzenia szkoleń. Publiczne wystąpienia dają umiejętność prezentacji i argumentacji, co wcale nie jest łatwym zadaniem. Pamiętam, jak Pan notariusz Zenon Jabłoński aktywizował aplikantów

do przeprowadzania szkoleń. Wyznaczał konkretną osobę i termin szkolenia. Do dzisiaj pamiętam, jak się przygotowywaliśmy do tych szkoleń, rozkładając na czynniki pierwsze przedstawione zagadnienie. Wiedza uzyskana z takich analiz na długo zapisywała się w pamięci.

Istnieje niewątpliwie potrzeba szkoleń notariuszy z wielu dziedzin prawa. Czy nie uważa Pan, że notariusze powinni zostać przeszkoleni również z tak zwanych umiejętności miękkich? Rozumiem przez to sztukę rozmowy, negocjacji, umiejętność odczytywania intencji. Czyżby notariusz nie potrzebował takiej wiedzy i kompetencji?

W pytaniu tym zostało poruszone bardzo ważne zagadnienie. Kładąc nacisk na wiedzę prawniczą, nie możemy absolutnie zapominać o umiejętnościach, które powodują, że nasi klienci odbierają nas czy traktują w określony sposób. Umiejętności psychologiczne i socjologiczne są bardzo ważne. Aby nasz zawód był szanowany, nie możemy się opierać tylko na umiejętnościach technicznych. Notariusz jawi się w społeczeństwie jako osoba, której powierza się nawet najbardziej wrażliwe tajemnice, w tym rodzinne. Jesteśmy niejako sędziami dokonania czy też odmowy dokonania danej czynności, ale też depozytariuszami najróżniejszych tajemnic. Proszę zwrócić uwagę na to, że notariusz często dokonuje czynności z udziałem osób starszych, niepełnosprawnych. Ze strony klientów pojawia się oczekiwanie, że ich wesprzemy i to nie tylko merytorycznie. Żyjemy w trudnych czasach, notariusz musi być odbierany jako opoka. Tak jak podkreśliłem wcześniej, zawsze czułem się „notariuszem rodzinnym”, z moimi klientami traktujemy się rodzinnie, uważam więc, że tego typu umiejętności mogłyby pomóc nam w wykonywaniu naszej pracy.

Przeprowadzamy wywiad w kolejnym dniu inwazji Rosji na Ukrainę. Jesteśmy świadkami największego konfliktu zbrojnego w Europie od czasów zakończenia II wojny światowej. Masowo napływają do Polski uchodźcy. Ukraińskie miasta są bombardowane, niszczone są domy, miejsca pracy, szpitale, szkoły, w tym kancelarie notarialne. Wielu ukraińskich notariuszy trafiło do Polski. Społeczeństwo polskie

pomaga, notariusze również. W związku z tym pojawia się jednak pytanie o należyte zabezpieczenie dokumentacji notarialnej. Czy nie powinniśmy zastanowić się nad rozwiązaniami, które zabezpieczą sporządzane przez nas akty notarialne właśnie na wypadek konfliktów wojennych, które wydawało się, że już nigdy nie nastąpią? Akty notarialne są przecież sporządzane na papierze, do CREWAN wysyłane są wypisy aktów notarialnych z zakresu prawa spółek, nie ma elektronicznej bazy, która dotyczyłaby choćby nieruchomości. Czy ma Pan przemyślenia na ten temat? W pierwszych dniach konfliktu klienci zastanawiali się, w jaki sposób zabezpieczyć swój majątek, nerwowo zamawiali wypisy aktów notarialnych, skanowali te akty, wysyłali na zagraniczne serwery.

Ostatnie tygodnie sprawiły, że jako obywatele zostaliśmy pozbawieni przeświadczenia, że świat się ustabilizował, a konflikty, które się pojawiają, nie będą rozwiązywane militarnie. Dostrzegliśmy, że potencjalne ryzyko konfliktu militarnego, cyberataków jest naprawdę realne. Na pewno zauważyliśmy lekką paniką w społeczeństwie. Klienci zaczęli zastanawiać się, w jaki sposób zabezpieczyć siebie i rodzinę, ale też dokumentację. W ostatnich czasach zaobserwowano wzmożone zainteresowanie myślistwem, strzelectwem, uczestnictwem w różnych szkoleniach wojskowych. Na tle tych wszystkich zjawisk pojawia się niewątpliwie pytanie o należyte zabezpieczenie dokumentów, w tym dokumentacji notarialnej. Prace nad mechanizmami zabezpieczającymi powinny zostać zainicjowane na szczeblu Krajowej Rady Notarialnej. Wiemy przecież, że za granicą mechanizmy archiwizacji już funkcjonują, dokumentacja jest przechowywana w dedykowanych do tego typu schronach. Jestem przekonany, że władze samorządowe podejmą pracę w tym temacie. Oczywiście zwracam tutaj uwagę na to, że stworzenie skutecznych mechanizmów ochrony wymaga czasu, zmian legislacyjnych, nakładów finansowych. Tutaj powinni wypowiedzieć się bez wątpienia specjaliści w tej materii.

Czy ostatnie wydarzenia, pandemia COVID-19 nasuwają pytania o inny niż tradycyjny sposób dokumentowania czynności notarialnych?

Reprezentuję pokolenie starszych notariuszy, którzy dużą wagę przywiązują do tradycji i jestem zwolennikiem obecnej formy dokumentowania czynności notarialnych, czyli na zasadzie *face to face*. Technologie informatyczne traktuję jako narzędzie uzupełniające naszą pracę, ale nie zastępujące ją. Elektronika nie może zastąpić ceremoniału dokonywania czynności notarialnych, podczas którego klient obserwuje zachowanie notariusza, ale też następuje wzajemna reakcja stron. Być może na tle ostatnich wydarzeń, pandemii COVID-19 nastąpią jakieś zmiany w sposobie dokumentowania czynności notarialnych, trudno jednak przewidzieć, jakich obszarów będą dotyczyły.

Pałącym problemem ostatnich kilku miesięcy jest bardzo długi termin oczekiwania na wpisy do ksiąg wieczystych. Ministerstwo Sprawiedliwości widzi szansę rozładowania kolejek przez powierzenie notariuszom dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Takie wpisy były bowiem już przez notariuszy dokonywane. Co Pan o tym sądzi? Referendarze protestują.

Decyzja ta niewątpliwie należy do ustawodawcy, który musi zważyć, na ile wymiar sprawiedliwości powinien zostać „odchudzony” od orzekania w tego typu sprawach. Jeśli ustawodawca zdecyduje się dokonać zmian w tym obszarze, uważam, że notariat jest na to przygotowany, zarówno mentalnie, jak i technicznie. Pragnę zauważyć, że dyskusja ta dotyczy kognicji sądowej, która ukształtowała się w ciągu wielu lat, a do tego typu zadań ustawodawca wyznaczył referendarzy. Wydaje się, że ustawodawca powinien dążyć do stworzenia alternatywy w obecnej sytuacji. Chciałbym zwrócić uwagę na to, że w przeszłości pod egidą notariusza Leszka Zabielskiego zostały zainicjowane prace nad instytucją pisarza hipotecznego, podmiotu, który działałby na styku sądownictwa i notariatu. I nie wspominam o tym, aby wrócić do tego zagadnienia, ale po to, aby uświadomić, że temat jest nadal aktualny z powodu ciągłego przeciążenia sądów. Jestem zwolennikiem szerszego zastanowienia się nad strukturą wymiaru sprawiedliwości.

Co w Pana ocenie jest największym problemem polskiego notariatu?

Zastanawiałem się nad tym pytaniem. Każde środowisko ma bowiem swoje problemy czy wyzwania, z którymi musi się zmierzyć w danym czasie. Może brzmi to jak truizm, niemniej tak jest. Proszę zauważyć, zaczęliśmy od budowania struktur samorządowych, co pochłonęło wiele czasu. Struktury te funkcjonują, zarówno na szczeblu regionalnym, jak i krajowym. Działamy dalej, na tym polega rozwój. Współczesny notariat w Polsce mierzy się z większymi i mniejszymi problemami. Skupię się na dwóch zagadnieniach, które chciałbym poruszyć.

Po pierwsze, nadal ustawodawca nie określił jednoznacznie statusu prawnego notariusza, sprawiając, że istnieje swego rodzaju dualizm – urzędowe działanie notariusza i nazwijmy to prywatna sfera jego działania. Uważam, że większość młodych notariuszy nie do końca czuje, gdzie jest. Jeśli dyskutujemy o taksie notarialnej, mamy tutaj element prywatny (choć też regulowany urzędowo), z drugiej strony ustawodawca nakłada na nas obowiązki, które *stricte* wiążą się z pracą urzędnika, czyli działamy jak urzędnicy, ale na zasadach wolnorynkowych jak każdy inny przedsiębiorca. Sami klienci w moim odczuciu nie rozumieją istoty naszego funkcjonowania, traktując nas właśnie jako typowych przedsiębiorców, nie czując rangi orła, pieczęci urzędowej, które pojawiają się przy dokumentowaniu przez nas czynności notarialnych. Taki dualizm nie sprzyja ukształtowaniu pozytywnej opinii w społeczeństwie na temat naszego zawodu. Problemem w tym obszarze jest też sposób wynagradzania naszej pracy. Jak najszybciej należy ułożyć kwestie finansowe. Dokonujemy bowiem wielu czynności, które są niedochodowe, a musimy ich dokonywać, bo tak stanowi prawo.

Kolejnym problemem, który rzuca się w oczy, jest brak jednolitej praktyki w wykonywaniu czynności notarialnych. Następuje proces regionalizacji, poszczególne regiony obrastają niejako w „kokony”, które sprawiają, że w jednej części kraju czynności dokonywane są w określony sposób, na podstawie danego zestawu dokumentów, w innym zaś regionie praktyka wygląda zupełnie inaczej. Warto chyba pomyśleć o jednolitości, może o jednym ośrodku kształcenia aplikantów, może na wzór szkoły kształcącej sędziów, gdzie w sposób jednolity najwybitniejsi szkoleniowcy uczą aplikantów i sędziów.

Na koniec chciałabym zapytać o Pana zainteresowania, które znane są w środowisku – poezja, muzyka.

Każdy z nas potrzebuje odskoczni od pracy zawodowej. Ja nazywam to funkcjonowaniem w świecie równoległym. U mnie takim światem równoległym jest tworzenie w obszarach muzyki i poezji. Lubię muzykę rockową i bluesa. Mój utwór rockowy już Pani zna, napisałem też bluesowy w związku z napaścią Rosji na Ukrainę, jest obecnie w obróbce. Nie ukrywam się z moimi zainteresowaniami, ponieważ mam nadzieję, że mogą się stać inspiracją dla innych. Nie zdajemy sobie bowiem sprawy, ile mamy interesujących osób wśród notariuszy, którzy oprócz wiedzy notarialnej posiadają potężną wiedzę na inne tematy, ale ponieważ się z tym nie obnoszą, nic na ten temat nie wiemy. Pamiętam pewną premierę teatralną, podczas której spotkałem nasze dwie koleżanki po fachu. Dowiedziałem się wtedy, że Panie te nie opuszczają żadnej premiery teatralnej w kraju, niezależnie od tego, gdzie się odbywa.

Pamiętam też, jak wracałem gdzieś z południa kraju ze szkolenia z jedną z Pań notariusz. Okazało się, że Pani notariusz ma kilka tysięcy płyt muzyki klasycznej, jest świetnym specjalistą w tej tematyce. Pytam, dlaczego my o tym nie wiemy? Tacy ludzie mogliby stać się inspiracją dla wielu innych osób, moglibyśmy poszerzać nasze horyzonty. Może na łamach „Nowego Przeglądu Notarialnego” warto zainicjować artykuły o pasjach naszych kolegów i koleżanek. Miło byłoby poczytać o zainteresowaniach kolegów i koleżanek po fachu, czy to muzycznych, czy teatralnych, czy choćby o pasjonującej wyprawie na Saharę. Dzielmy się swoimi pasjami, kto wie, może będą one impulsem do osobistego rozwoju innych, do odkrycia równoległego świata każdego z nas.

Panie rejencie bardzo dziękuję za pasjonującą rozmowę, życząc owocnego funkcjonowania w Pana świecie równoległym i dziękując za pracę na rzecz samorządu.

Wywiad przeprowadziła Ewelina Wachowska-Giers – notariusz w Warszawie.

WYBRANE ORZECZENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO (9 GRUDNIA 2021 – 20 STYCZNIA 2022)

KARA UMOWNA

III CZP 16/21 – uchwała z 9 grudnia 2021 r.

Dopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej za zwłokę w wykonaniu zobowiązania w postaci określonego procentu ustalonego wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, nawet jeżeli nie określono końcowego terminu naliczania kary umownej ani jej kwoty maksymalnej.

III CZP 26/21 – uchwała z 9 grudnia 2021 r.

Dopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania albo nienależytego wykonania przez wierzyciela czynności, bez której świadczenie dłużnika w umowie o roboty budowlane nie może być spełnione.

Maksymalna wysokość kary umownej nie musi być wyrażona w kwocie pieniężnej; wystarczy, że można ją oznaczyć na podstawie umowy i w świetle okoliczności sprawy.

LOKALE

III CZP 85/20 – uchwała z 9 grudnia 2021 r.

Roszczenie odszkodowawcze uzupełniające (art. 18 ust. 2 zdanie drugie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), obejmujące opłaty niezależne od właściciela, dochodzone przez gminę przeciwko osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego za okres po ustaniu tego tytułu, nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c.

NIERUCHOMOŚCI

III CZP 14/22 – uchwała z 13 stycznia 2022 r.

Po podziale nieruchomości władnącej, a następnie scaleniu wydzielonej w ten sposób części z inną nieruchomością, niemającą statusu nieruchomości władnącej, służebność gruntowa rozciąga się na całą powstałą w ten sposób nieruchomość.

OŚWIADCZENIA WOLI

III CZP 112/20 – uchwała z 9 grudnia 2021 r.

Upływ czasu do spełnienia świadczenia nie ma znaczenia dla możliwości żądania jego zwrotu przez osobę uchylającą się od skutków oświadczenia woli (art. 88 § 1 k.c.), w którym świadczenie to znajdowało podstawę.

PRZELEW WIERZYTELNOŚCI

III CZP 24/22 – uchwała z 12 stycznia 2022 r.

Do umowy przelewu wierzytelności zawartej między dwiema spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością, kiedy jedną z nich reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez członka jednoosobowego zarządu, i gdy członek zarządu jest jednocześnie prokurentem samoistnym drugiej spółki, ma zastosowanie art. 108 k.c. w związku z art. 2 k.s.h.

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

III CZP 23/22 – uchwała z 20 stycznia 2022 r.

W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu sąd nie jest związany ustaleniami i oceną prawną, które zadecydowały o prawomocnym oddaleniu wniosku o ustanowienie tej służebności w sprawie między tymi samymi uczestnikami ze względu na uwzględnienie zarzutu jej zasiedzenia.

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

III CZP 19/22 – uchwała z 28 stycznia 2022 r.

Nieruchomość, której właścicielowi przysługuje wynikające z art. 4 ust. 4 oraz art. 24¹ ust. 6 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1208) uprawnienie do korzystania z dróg wewnętrznych łączących się z drogą publiczną, ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c.

SPÓŁKA AKCYJNA

III CZP 67/22 – uchwała z 12 stycznia 2022 r.

Zawarcie przez spółkę akcyjną umowy poręczenia za dług małżonka, pozostającego z członkiem zarządu tej spółki w ustroju wspólności ustawowej, wymaga zgody walnego zgromadzenia (art. 15 § 1 k.s.h.).

III CZP 17/22 – uchwała z 20 stycznia 2022 r.

Nie jest dopuszczalne ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki akcyjnej została podjęta określona uchwała, jeżeli w protokole walnego zgromadzenia stwierdzono, że uchwała nie została podjęta.

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

III CZP 8/22 – uchwała z 20 stycznia 2022 r.

Nieważne jest postanowienie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego określające obowiązek zapłaty przez użytkownika wieczystego kary umownej w wypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie wskazanym w umowie.

Wybór i opracowanie – Anna Mazgajska.

ZMIANY W PRAWIE (9 LUTEGO 2022)

USTAWA Z DNIA 9 LUTEGO 2022 R. O ZMIANIE USTAWY KODEKS SPÓŁEK HANDLOWYCH ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW (DZ.U. POZ. 807)

Celem tej ustawy jest wprowadzenie do polskiego prawa regulacji prawnej prawa holdingowego (prawa grup spółek, prawa koncernowego), które – w szerokim znaczeniu doktrynalnym – reguluje relacje prywatnoprawne między spółką dominującą a jej spółkami zależnymi, w sposób uwzględniający interes wierzycieli, członków organów oraz drobnych wspólników (akcjonariuszy) spółki zależnej, jak również wyposażenie rad nadzorczych w narzędzia umożliwiające prowadzenie bardziej efektywnego nadzoru korporacyjnego, a także wyeliminowanie wątpliwości podnoszonych przez przedsiębiorców i przedstawicieli doktryny.

Weszła w życie 13 kwietnia 2022 r. z wyjątkiem art. 10, art. 35 i art. 36, które wejdą w życie 13 października 2022 r.

Wybór i opracowanie – Anna Mazgajska.

WYKAZ SKRÓTÓW

ŹRÓDŁA PRAWA

- k.c. – Kodeks cywilny
- k.c. KP – Kodeks cywilny Królestwa Polskiego
- k.p.a. – Kodeks postępowania administracyjnego
- k.p.c. – Kodeks postępowania cywilnego
- k.s.h. – Kodeks spółek handlowych
- p.p.m. – Prawo prywatne międzynarodowe
- p.p.s.a. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi
- p.w.k.c. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny
- u.g.n. – ustawa o gospodarce nieruchomościami
- u.k.w.h. – ustawa o księgach wieczystych i hipotece
- u.p.z.p. – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- u.s.w.g. – ustawa o scalaniu i wymianie gruntów

CZASOPISMA

- ONSA – „Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego”
- OSNC – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
- OTK-A – „Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego”
zbiór urzędowy, Seria A

POZOSTAŁE SKRÓTY

- APD – akt poświadczenia dziedziczenia
- CNUE – Conseil des Notariats de l’Union Européenne
(Rada Notariatów Unii Europejskiej)
- CREWAN – Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów
Aktów Notarialnych
- EPS – europejskie poświadczenie spadkowe
- KOWR – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
- KRN – Krajowa Rada Notarialna
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- RP – Rzeczpospolita Polska
- SA – sąd apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- TFUE – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- UE – Unia Europejska
- WSA – Wojewódzki Sąd Administracyjny
- WSPiA – Wyższa Szkoła Prawa i Administracji
- ZRID – zezwolenie na realizację inwestycji drogowej
- ZUS – Zakład Ubezpieczeń Społecznych