

nowy

PRZEGLĄD NOTARIALNY

Czasopismo
Rady Izby Notarialnej
w Warszawie

Rok XXIV
Nr 2 (87) 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

Stanowisko Zespołu Wizytacyjnego przy Radzie Izby Notarialnej
w Warszawie w sprawie stosowania przepisu art. 37a Ustawy
z dnia 28 września 1991 r. o lasach w razie zbycia lokali
wyodrębnionych z budynków wzniesionych na gruncie leśnym 5

Paweł Czubik

Postanowienie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej
z dnia 1 września 2021 r., sygn. C-387/20 – nierozstrzygnięta
kwestia zastosowania art. 75 rozporządzenia nr 650/2012 przy
sporządzaniu testamentów na rzecz obywateli państw stron umów
bilateralnych 11

Mirosława Pytlewska

Odczytywanie tzw. dawnych ksiąg hipotecznych i akt
hipotecznych podczas dokumentowania obrotu nieruchomościami . . . 23

Paulina Sikorska, Rajmund Ryś

Nowe zasady rewitalizacji w Warszawie 39

GLOSY

Grzegorz Wolak

Nabywanie nieruchomości na podstawie prawomocnego
postanowienia sądu o podziale majątku wspólnego po ustaniu
wspólności majątkowej między małżonkami a sankcja
nieważności z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r.
o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Głosa
do uchwały Sądu Najwyższego z 24 marca 2022 r., III CZP 48/22. 55

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO**Klaudia Najdowska**

Wydarzenia samorządowe (wiosna–lato 2022) 83

Wywiad z notariuszem Arturem Kędzierskim 91

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego

(26 kwietnia 2019 – 29 kwietnia 2022) 101

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (24 marca – 19 sierpnia 2022) 107

WYKAZ SKRÓTÓW 111

**STANOWISKO ZESPOŁU
WIZYTACYJNEGO PRZY RADZIE
IZBY NOTARIALNEJ W WARSZAWIE
W SPRAWIE STOSOWANIA
PRZEPISU ART. 37A USTAWY
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 1991 R.
O LASACH W RAZIE ZBYCIA LOKALI
WYODRĘBNIONYCH Z BUDYNKÓW
WZNIESIONYCH NA GRUNCIE LEŚNYM**

W ostatnim czasie można zaobserwować rozbieżne orzecznictwo sądów wieczystoksięgowych, a także niejednorodną praktykę notariuszy w kwestii wykładni art. 37a Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 672, 1726, dalej: ustawa o lasach) i stosowania prawa pierwokupu lub prawa wykupu w sytuacji zbywania lokali stanowiących odrębną własność, a znajdujących się w budynkach położonych na gruntach leśnych. Przypadki te są wprawdzie nieliczne, jednakże istotność zagadnienia, jakim jest stosowanie ustawowego prawa pierwokupu, musi skłaniać do pogłębionej refleksji i zajęcia wyraźnego stanowiska przez środowisko notariuszy.

Analiza aktów notarialnych poddanych kontroli w toku prowadzonych wizytacji prowadzi do wniosku, że w przeważającej większości przypadków przywołanego powyżej przepisu ustawy o lasach nie stosuje się, gdy dochodzi do zbywania lokali. Natomiast przepis ten znajduje zastosowanie zawsze, gdy przedmiotem zbycia jest grunt, niezależnie od tego, czy jest zabudowany. Na tym tle rozbieżności nie powstały, a praktyka notarialna i orzecznictwo są jednolite.

Artykuł 37a ustawy o lasach stanowi, że w wypadku sprzedaży nie-
stanowiącego własności Skarbu Państwa gruntu oznaczonego jako las
w ewidencji gruntów i budynków lub przeznaczonego do zalesienia
określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub o którym mowa w art. 3 ustawy o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach – Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu. Natomiast jeżeli nabycie gruntu, o którym mowa powyżej, następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, Lasy Państwowe reprezentujące Skarb Państwa mogą złożyć oświadczenie o nabyciu tego gruntu za zapłatą równowartości pieniężnej.

Tak sformułowany przepis wprowadzający pierwokup (wykup) tylko dla gruntów stał się jednak przyczyną rozbieżności i jak się – niestety – wydaje źródłem wątpliwości związanych z jego wykładnią. Rozbieżności nie dotyczą zbywania zabudowanych nieruchomości, gdyż oczywiste jest, że budynki dzielą los prawny gruntu jako jego części składowe. Wątpliwości budzi wyłącznie obrót lokalami, które stanowią odrębne nieruchomości i są wydzielane z budynków położonych na gruntach leśnych w rozumieniu ustawy o lasach.

Podejmując próbę wskazania właściwego rozwiązania, nie sposób pominąć powszechnie znanej reguły, że przepisy ograniczające obrót jakimikolwiek prawami – a takimi są przepisy o pierwokupie – nie mogą być przedmiotem wykładni rozszerzającej. Z niejednolitej praktyki wynika, że pierwokup (wykup) dotyczy wypadków zbywania lokali. Z ich własnością związane jest prawo własności gruntu leśnego. Z kolei ustawa w obecnym brzmieniu stanowi wyłącznie o zbywaniu gruntu leśnego i dla takiego zbycia przewiduje ograniczenia.

Punktem wyjścia do wyjaśnienia powyższego zagadnienia prawnego jest rozstrzygnięcie, co w razie zbycia odrębnej własności lokalu stanowi przedmiot umowy i czy w związku z treścią art. 37a ustawy o lasach przedmiot ten podlega ograniczeniom w rozporządzaniu.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są: grunty, budynki, także ich części – to jest lokale, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Odrębna własność lokalu, do której mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048) jest zawsze prawem samodzielnym

i wydzielonym, któremu przepis art. 46 § 1 k.c. nadał charakter nieruchomości. Prawo to ma specyficzną konstrukcję wynikającą z tego, że zawsze jest powiązane z nieruchomością, z której zostało wydzielone. Jednakże z chwilą wydzielenia lokal pełni w obrocie prawnym funkcję autonomiczną i podlega rygorom oraz wszelkiej ochronie przewidzianym dla prawa własności. Prawo własności lokali, podobnie jak generalnie prawo własności, wykreowane zostało jako prawo o charakterze trwałym. Żaden przepis ustawy o własności lokali nie daje podstaw do przyjęcia, że odrębna własność lokalu jest własnością czasową. Odrębna własność lokalu nie jest też podrzędna wobec innych kategorią własności, uzależniona od bytu czy losów prawnych innej nieruchomości, w szczególności tej, z której powstała na skutek wyodrębnienia.

Artykuł 3 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048, dalej także: u.w.l.) wyznacza dominującą rolę prawu odrębnej własności lokali, z którym związane jest prawo do części wspólnych budynku oraz gruntu, stanowiących nieruchomość wspólną. Orzecznictwo Sądu Najwyższego podkreśla, że prawo własności lokalu zostało oparte na zasadzie nadrzędności względem powiązanego z nim przymusowo udziału w nieruchomości wspólnej. W efekcie własność lokalu jako samodzielna i odrębna nieruchomość pełni wobec prawa z nim związanego funkcję dominującą. Wniosek taki wynika nie tylko z art. 3 ust. 1 u.w.l., lecz także z art. 50 k.c. Cechą prawa własności lokalu jest to, że w razie jego wyodrębnienia właścicielowi lokalu przysługuje dodatkowo udział w nieruchomości wspólnej, ale nie jako prawo samoistne, a wyłącznie jako prawo związane z własnością lokalu. W następstwie przyjętej regulacji występuje prawo główne, którym jest własność lokalu, i prawo związane, którym jest udział w nieruchomości wspólnej. Prawa związane nie funkcjonują w obrocie prawnym samodzielnie, lecz niejako przymusowo – na podstawie art. 50 k.c. – dzielą los prawny rzeczy głównej, w tym wypadku nieruchomości lokalowej. Zgodnie z treścią tego przepisu, prawa związane uważa się za części składowe nieruchomości. W konsekwencji prawa te jako części składowe nieruchomości lokalowej tracą swój samodzielny byt w sensie prawnym, przestają być przedmiotem samodzielnego obrotu, a ich los prawny podporządkowany jest losowi rzeczy głównej (lokalu). Przy definiowaniu

statusu prawnorzeczowego części składowych wskazuje się, że stanowią one część rzeczy głównej, tworząc wraz z nią jedną rzecz i jeden przedmiot własności. Tego rodzaju kwalifikacja praw związanych (części składowych) prowadzi do konkluzji, że w sytuacji zbywania lokali przedmiotem zbycia jest nieruchomości lokalowa, a skutki dokonywanej czynności z mocy prawa obejmują też jej części składowe i prawa związane.

Przywołany przepis art. 37a ustawy o lasach ustanawia prawo pierwokupu (wykupu) tylko w razie zbycia gruntu. Przy zbyciu lokalu nie następuje zawarcie umowy odnoszącej się do zbycia udziału w gruncie, ale – jak wyżej wskazano – skutki czynności zbycia lokalu wpływają jednocześnie na udziały w nieruchomości wspólnej. Nie ma to jednak nic wspólnego z zawarciem umowy mającej za przedmiot udział w gruncie. Prawo do gruntu, jako prawo związane, nie jest samodzielnym przedmiotem obrotu, a tylko do takich przypadków przepis art. 37a może mieć zastosowanie. Trzeba też stwierdzić, że powyższe zasady obrotu dotyczą nie tylko zbycia lokali już wyodrębnionych, lecz także lokali, które powstają w wyniku zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży (lub zbycia pod innym tytułem prawnym), gdzie następuje wykreowanie nowej nieruchomości lokalowej. W wyniku takiej czynności dochodzi do utworzenia innego prawa (odrębnej własności lokalu), niemającego już cech gruntu leśnego, do którego odnoszą się ograniczenia w rozporządzaniu przewidziane w art. 37a ustawy o lasach, dlatego taki lokal nie może podlegać pierwokupowi (wykupowi). Dokonywana czynność zbycia lokalu rozciąga się z mocy prawa na prawa związane, a te jako podporządkowane (akcesoryjne) nie mogą przesądzać o losach prawnych rzeczy głównej.

Stosując przepisy o pierwokupie (wykupie), należy także odwołać się do reguły tożsamości przedmiotu objętego umową zbycia z tożsamością przedmiotu objętego prawem pierwokupu (wykupu). Jeśli ustawa określa prawo pierwokupu dla danej rzeczy, to będzie ono stosowane wówczas, gdy ta i tylko ta rzecz będzie przedmiotem umowy sprzedaży. Przepisy w tym zakresie należy wyklądać ściśle i zawsze w tego typu sytuacjach trzeba skonfrontować przedmiot sprzedaży z przedmiotem prawa pierwokupu. Co do zasady przedmioty te powinny być tożsame i niejako „nakładać się na siebie”. W omawianym stanie rzeczy przedmiotem

pierwokupu (wykupu), zgodnie z ustawą o lasach, jest grunt, a przedmiotem zbycia – samodzielny lokal, którego element (część składową) stanowi prawo związane, w tym prawo do gruntu. Nie występuje tożsamość przedmiotów (pierwokupu i sprzedaży), gdyż przepis art. 37a ustawy o lasach adresowany jest do czynności, których przedmiotem są grunty, a więc do innego rodzaju nieruchomości niż lokale. Tylko wówczas pierwokup miałby zastosowanie, gdyby ustawodawca użył sformułowania „nieruchomości” zamiast zastosowanego w tej ustawie pojęcia gruntu.

Za stosowaniem art. 37a ustawy o lasach w razie zbycia lokali wyodrębnionych w budynku wzniesionym na gruncie leśnym nie przemawiają także względy natury celowościowej. Ustawa o lasach przewiduje szczególną ochronę lasów zaliczonych do zasobów naturalnych o strategicznym charakterze dla kraju. Ustawa ta, poczynając od dnia 30 kwietnia 2016 r., wprowadziła instrumenty prawne do nabywania przez Skarb Państwa gruntów leśnych. Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy wprowadzającej omawiany przepis art. 37a, prawo pierwokupu (wykupu) ma umożliwić wzrost areалу zasobów naturalnych kraju, jakimi są lasy. Zapewnienie trwałości lasów wraz z ich wielofunkcyjnością ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa ekologicznego kraju, a spodziewanym efektem tej regulacji ma się stać powiększenie powierzchni lasów oraz poprawa ich stanu i kondycji przez objęcie ich standardami zagospodarowania i ochrony obowiązującymi w lasach państwowych. Wynika z tego wprost, że celem tej regulacji było umożliwienie nabywania gruntów leśnych, na których można prowadzić odpowiednią działalność na potrzeby ochrony, poprawy stanu i kondycji lasów. Racje te są jak najbardziej zrozumiałe w razie zbywania gruntów i właśnie taka, jak się wydaje, była idea tego przepisu. Argumenty te są jednak trudne do obrony w wypadku zbywania lokali, ponieważ nie sposób sobie wyobrazić prowadzenia wobec nich nawet szeroko pojętej gospodarki leśnej. Należy mieć na uwadze i to, że budowa lokali zostaje poprzedzona wcześniej zaplanowanym i wieloletnim procesem inwestycyjnym opartym na właściwych pozwoleniach budowlanych, które z istoty muszą odnosić się do aktualnego stanu gruntów i uwzględniać ich przeznaczenie.

Trzeba też zauważyć, że dotychczas nigdzie w literaturze przedmiotu nie został zaprezentowany pogląd o konieczności stosowania art. 37a

ustawy o lasach w razie zbywania lokali. Przeciwnie, powszechnie uznawano, że do tych przypadków przepis ten nie może mieć zastosowania.

Warto przy tej okazji przypomnieć wnioski z konferencji, która odbyła się 1 października 2016 r. na Uczelni Łazarskiego w Warszawie, niedługo po wejściu w życie powołanego przepisu. Wzięli w niej udział przedstawiciele środowisk naukowych, praktyki, a także Ministerstwa Środowiska – projektodawcy zmian do ustawy o lasach. Wówczas zgodnie przyjęto, że przepis ten ma zastosowanie wyłącznie do zbycia nieruchomości gruntowych i nie odnosi się do lokali.

Reasumując, należy stwierdzić, że do zbycia lokali wyodrębnionych w budynku wzniesionym na gruncie leśnym nie znajduje zastosowania art. 37a ustawy o lasach i ustawa ta celowo zawężyła stosowanie analizowanego przepisu do gruntu.

I*

Stanowisko powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Zespołu Wizytacyjnego przy Radzie Izby Notarialnej w Warszawie 21 czerwca 2022 r.

Opracował Krzysztof Łaski – notariusz w Warszawie.

**POSTANOWIENIE TRYBUNAŁU
SPRAWIEDLIWOŚCI
UNII EUROPEJSKIEJ
Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2021 R.,
SYGN. C-387/20 – NIEROZSTRZYGNIĘTA
KWESTIA ZASTOSOWANIA ART. 75
ROZPORZĄDZENIA NR 650/2012 PRZY
SPORZĄDZANIU TESTAMENTÓW
NA RZECZ OBYWATELI PAŃSTW STRON
UMÓW BILATERALNYCH**

PAWEŁ CZUBIK

Sprawa stanowiąca przedmiot rozważań TSUE¹, zakończona postanowieniem wskazującym na oczywistą niedopuszczalność wystąpienia przez notariusza z wnioskiem o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym, co do sposobu rozstrzygnięcia nie budzi żadnych wątpliwości. Wydaje się, że nie miał ich także Kolega zastępca notarialny zadający pytanie prejudycjalne. Stanowiło ono raczej formę swoistego testu dla TSUE. Sąd ten, jak należało przypuszczać, test ten zdał pomyślnie. Jednak materia analizowanej sprawy musi wzbudzać zainteresowanie środowiska notarialnego.

Oczywistą zasadą orzeczniczą, niezależnie od tego, czy wprost uregulowaną w konkretnych przepisach proceduralnych, czy wynikającą raczej z ogólnych zasad prawa w tym zakresie, jest bezwzględna ocena zdolności procesowej. Odrzucenie wniosku ze względu na brak zdolności

¹ Postanowienie Trybunału (szósta izba) z dnia 1 września 2021 r. w sprawie C-387/20 mającej za przedmiot wnioski o wydanie, na podstawie art. 267 TFUE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez zastępcę notarialnego w Krapkowicach (Polska) pismem z dnia 3 sierpnia 2020 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 12 sierpnia 2020 r., w postępowaniu wszczętym przez OKR (Dz.Urz. UE z dnia 22 listopada 2021 r., C 471/12).

inicjacyjnej podmiotu występującego z pytaniem prejudycjalnym było więcej niż spodziewane. Niezależnie jednak od kwestii dopuszczalności wniosku, cała sprawa niewątpliwie odsłoniła istniejący konflikt materialnoprawny. Generalnie problem tkwi w konstrukcji przepisów licznych rozporządzeń unijnych odnoszących się do obowiązywania porozumień państw UE z państwami trzecimi. Rzadko jednak istniejące rozwiązania europejskie oddziałują w sposób tak wyraźny i praktyczny jak w kwestii spraw spadkowych, w których mogą prowadzić do radykalnych odmienności traktowania obywatela państwa trzeciego w różnych państwach członkowskich. Jednocześnie skala komplikacji jest niemała ze względu na liczne umowy odnoszące się do prawa spadkowego zawarte przez państwa członkowskie z państwami trzecimi. W zasadzie obywatele nielicznych państw trzecich mogą przewidywać jednolity standard odnoszący się do ich spraw spadkowych w każdym z państw UE, mimo stosowania przez prawie wszystkie te państwa rozporządzenia nr 650/2012². Problem się nawarstwia, ponieważ dramatycznie wzrosła liczba uchodźców z Ukrainy w związku z toczącą się tam wojną, a co za tym idzie, znacznie częściej jest stosowany art. 75 rozporządzenia nr 650/2012. Ukraina zawarła z szeregiem państw z naszego regionu UE, nie tylko z Polską, umowy o pomocy prawnej odnoszące się do prawa właściwego dla sprawy spadkowej. Celem niniejszej refleksji jest przeanalizowanie zakresu stosowania art. 75 rozporządzenia nr 650/2012 na kanwie wydanego postanowienia.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie przedstawiał się następująco. Obywatelka Ukrainy zawnioskowała o sporządzenie przed polskim notariuszem w formie aktu notarialnego testamentu, który zawierałby wybór prawa ukraińskiego – jako właściwego dla sprawy spadkowej po niej – dokonany zgodnie z art. 22 europejskiego rozporządzenia spadkowego. Notariusz (a precyzyjnie działający w jego imieniu zastępca

² 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 z dnia 27 lipca 2012 r., L 201, s. 107 ze zm.), dalej: rozporządzenie nr 650/2012 lub europejskie rozporządzenie spadkowe, lub rozporządzenie spadkowe. Rozporządzenie jest stosowane przez wszystkie państwa UE z wyjątkiem Irlandii i Danii.

notarialny) odmówił zgodnie z art. 81 pr.not.³ dokonania czynności, powołał się bowiem na treść art. 75 europejskiego rozporządzenia spadkowego i podkreślił właściwość w relacjach prawnych polsko-ukraińskich umowy o pomocy prawnej⁴, która określa prawo właściwe dla sprawy spadkowej⁵ i nie przewiduje jednocześnie możliwości wyboru tego prawa w testamencie. Rzeczony zastępca notarialny, wychodząc z założenia, że zgodnie z art. 83 § 2 pr.not. notariusz może w wypadku złożenia za jego pośrednictwem zażalenia na odmowę dokonania czynności do sądu okręgowego⁶ uznać zażalenie w trybie autoreformatoryjnym i dokonać początkowo objętej odmową czynności, przyjął, że jego pozycja procesowa w tym zakresie równa jest pozycji procesowej sądu pierwszoinstancyjnego⁷. Skoro zaś w sprawie istnieje istotne zagadnienie prawne związane ze stosowaniem prawa europejskiego (a wręcz sposób rozstrzygnięcia odwołania zależy od zastosowania odpowiednich przepisów europejskiego rozporządzenia spadkowego), przysługuje mu uprawnienie do zadania pytania prejudycjalnego do TSUE. W efekcie zawiesił postępowanie zażaleniowe (nie przekazał zażalenia do sądu okręgowego) i przedstawił TSUE następujące pytania prawne:

„1) Czy art. 22 rozporządzenia [spadkowego] należy interpretować w ten sposób, że uprawniona do dokonania wyboru swojego prawa ojczystego jako prawa, któremu podlega ogół spraw dotyczących spadku, jest również osoba niebędąca obywatelem Unii Europejskiej?

³ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1192 ze zm.), dalej: pr.not. lub ustawa Prawo o notariacie.

⁴ Umowa między Rzeczpospolitą Polską a Ukrainą o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych i karnych sporządzona w Kijowie dnia 24 maja 1993 r. (Dz.U. z 1994 r. Nr 96, poz. 465), dalej: umowa o pomocy prawnej z Ukrainą.

⁵ Zob. art. 37 umowy o pomocy prawnej z Ukrainą.

⁶ Właściwego z punktu widzenia siedziby kancelarii notarialnej (w tym wypadku był to Sąd Okręgowy w Opolu). Sąd rozpatruje zażalenie na rozprawie, stosując odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu nieprocesowym.

⁷ „W odniesieniu do kwestii kwalifikacji zastępcy notarialnego jako »sądu« w rozumieniu art. 267 TFUE ów zastępca notarialny wskazuje w istocie, że jest organem bezstronnym i niezależnym od stron zwracających się o dokonanie przez niego czynności notarialnej, że sprawowana przez niego ochrona prawna ma charakter przymusowy oraz że dokonywana przez niego kontrola odmowy dokonania czynności notarialnej ma również charakter stały” (zob. pkt 12 uzasadnienia do postanowienia TSUE).

2) Czy art. 75 w związku z art. 22 rozporządzenia [spadkowego] należy interpretować w ten sposób, że w sytuacji, w której umowa bilateralna łącząca państwo członkowskie z państwem trzecim nie reguluje wyboru prawa w sprawie spadkowej, ale wskazuje prawo właściwe w sprawie spadkowej, obywatel takiego państwa trzeciego zamieszkujący państwo członkowskie związane ową umową bilateralną może dokonać wyboru prawa?

A w szczególności,

– czy umowa bilateralna z państwem trzecim musi wyraźnie wykluczać dokonanie wyboru określonego prawa, a nie jedynie regulować statut spadkowy przy użyciu łączników obiektywnych, aby należało uznać, że jej postanowienia mają pierwszeństwo przed art. 22 rozporządzenia [spadkowego]?

– czy swoboda wyboru prawa spadkowego i ujednolicenia prawa właściwego poprzez dokonanie wyboru prawa – przynajmniej w zakresie określonym przez prawodawcę Unii w art. 22 rozporządzenia [spadkowego] – należy do zasad leżących u podstaw współpracy sądowej w sprawach cywilnych i handlowych w ramach Unii, które nie mogą zostać naruszone także w wypadku stosowania konwencji bilateralnych z państwami trzecimi mających pierwszeństwo przed rozporządzeniem [spadkowym]?”.

Niestety mimo niewątpliwie ważnych problemów poruszonych we wskazanych wyżej pytaniach (oczywista wydaje się jedynie odpowiedź na pierwsze z nich⁸), działanie zastępcy notarialnego nie odniosło

⁸ Oczywiście jest bowiem, że rzonego wyboru prawa może dokonać każdy – niezależnie od tego, czy jest, czy nie jest obywatelem państwa członkowskiego UE. Reguły odnoszące się do prawa właściwego, określone w rozdziale III rozporządzenia spadkowego, zgodnie z jego art. 20 stosuje się uniwersalnie, tzn. niezależnie od tego, czy prawo to jest prawem państwa członkowskiego. Skoro więc wybór określa jedną z metod ustalania prawa właściwego, a więc o skutku uniwersalnym, wybór zaś jest możliwy jedynie w odniesieniu do prawa posiadanego obywatelstwa (eufemizmem jest *nota bene* w rozporządzeniu nazywanie takiego oświadczenia wskazującego właściwość prawa obywatelstwa wyborem – wybór polega bowiem na wybraniu prawa ojczystego albo niewybraniu – nie ma żadnych innych możliwości „wyboru”) – oznacza to, że obywatel każdego państwa świata może dokonać takiego „wyboru” własnego prawa ojczystego. W istocie rzeczy rozwiązanie takie sanuje także dotychczasowe rozwiązania prawne przeważającej grupy państw UE – obowiązujące przed zastosowaniem rozporządzenia nr 650/2012. Zasadniczo wskazywały one właściwość prawa ojczystego spadkodawcy. Pytanie pierwsze spośród omawianych pytań prejudycjalnych nie miało więc większego sensu – odpowiedź nań dawała wprost bowiem treść art. 20–22 rozporządzenia spadkowego. Natomiast oczywista

oczekiwanego skutku. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznał, że notariusz, nie będąc sądem, nie może skutecznie zadać pytania prejudycjalnego. Tym samym odrzucił wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez polskiego zastępcę notarialnego jako oczywiście niedopuszczalny.

Abstrahując od argumentacji leżącej u podstaw decyzji TSUE, należy stwierdzić, że problemy w zakresie właściwości prawa, leżące u podstaw działań pytającego w trybie prejudycjalnym, są niezwykle istotne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że obowiązywanie art. 75 rozporządzenia spadkowego, skutkujące właściwością porozumienia dwustronnego obowiązującego między państwem UE a państwem spoza UE (właściwością odnoszącą się zarówno do reguł jurysdykcji, jak i prawa znajdującego zastosowanie w materii spadkowej i testamentowej), rodzi naturalne pytanie o możliwość wykorzystania instytucji prawa spadkowego (np. wyboru prawa) przewidzianych w rozporządzeniu nr 650/2012.

Problem powstaje bowiem, gdy porównamy zakres prawa właściwego w różnych jurysdykcjach europejskich w sytuacji, gdy między jedynie jednym państwem UE a państwem trzecim obowiązuje umowa dwustronna. Problem widoczny w stanie faktycznym glosowanej sprawy (reprezentatywny dla relacji polsko-ukraińskich) w analogicznym zakresie dotyczy również innych stosunków dwustronnych Polski z niektórymi państwami spoza UE oraz licznych sytuacji powstających w relacjach innych państw UE i państw, z którymi związane są one umowami dwustronnymi właściwymi w zakresie prawa właściwego dla spadków.

Zauważalne są następujące kwestie. Prawem właściwym dla spadku po obywatelu państwa strony umowy dwustronnej pozostaje zasadniczo, na podstawie reguł umowy dwustronnej, prawo zdeterminowane przez postanowienia tej umowy (najczęściej prawo ojczyście, niekiedy występują regulacje dotyczące rozszczępienia statutu spadkowego, wprowadzające

możliwość dokonania wyboru przez każdą osobę fizyczną posiadającą zdolność do czynności testamentowych – niezależnie od posiadanego obywatelstwa – nie przesądza o istniejących w niektórych sytuacjach ograniczeniach, które może wprowadzać treść umów międzynarodowych między państwem UE a państwem obywatelstwa (spoza UE), których oddziaływanie przewiduje art. 75 rozporządzenia spadkowego.

właściwość *legis rei sitae* w przedmiocie dziedziczenia nieruchomości⁹). Prawo to jako właściwe obowiązuje w państwie UE – stronie umowy dwustronnej. Czyli prawem właściwym dla spadku po obywatelu Ukrainy posiadającym zwykły pobyt w Polsce pozostaje prawo ukraińskie (z zastrzeżeniem rozszczępienia statutu w odniesieniu do nieruchomości położonych w Polsce, które są dziedziczone zgodnie z prawem polskim). W innych państwach UE jako prawo właściwe do dziedziczenia po takim obywatelu państwa trzeciego będzie postrzegane prawo miejsca jego zwykłego pobytu w chwili śmierci. Przykładowo z perspektywy Luksemburga prawo właściwe dla dziedziczenia po obywatelu Ukrainy posiadającym zwykły pobyt w chwili śmierci w Polsce to prawo polskie (art. 21 rozporządzenia spadkowego)¹⁰. Przy jednocześnie odmiennych podstawach jurysdykcyjnych (umowa dwustronna i rozporządzenie nr 650/2012) niekiedy można wyobrazić sobie odmienne tytuły do spadku na różnych obszarach UE.

Jednocześnie wybór prawa dokonany przez obywatela Ukrainy na podstawie art. 22 europejskiego rozporządzenia spadkowego będzie skuteczny w państwach UE i pozwoli zapewnić w zasadzie jednolitą właściwość prawa ojczystego. Przy czym obowiązywanie tego samego prawa będzie stanowiło efekt jego właściwości wynikającej z umowy o pomocy prawnej (w państwie UE – stronie tej umowy – np. w Polsce)

⁹ Jeżeli chodzi o umowy wiążące Polskę, takie regulacje są zawarte – oprócz wspomnianej umowy z Ukrainą (art. 37) – w umowach z: Białorusią (zob. art. 42 Umowy między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Białoruś o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych, pracowniczych i karnych, sporządzonej w Mińsku dnia 26 października 1994 r., Dz.U. z 1995 r. Nr 128, poz. 619); Rosją (art. 39 Umowy między Rzeczpospolitą Polską a Federacją Rosyjską o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych i karnych, sporządzonej w Warszawie dnia 16 września 1996 r., Dz.U. z 2002 r. Nr 83, poz. 750); Wietnamem (art. 41 Umowy między Rzeczpospolitą Polską a Socjalistyczną Republiką Wietnamu o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych i karnych, sporządzonej w Warszawie dnia 22 marca 1993 r., Dz.U. z 1995 r. Nr 55, poz. 289). W wypadku natomiast umowy z Kubą (art. 34 Umowy między Polską Rzeczpospolitą Ludową a Republiką Kuby o pomocy prawnej w sprawach cywilnych, rodzinnych i karnych, podpisanej w Hawanie dnia 18 listopada 1982 r., Dz.U. z 1984 r. Nr 47, poz. 247) przepisy prawa właściwego z punktu widzenia miejsca położenia nieruchomości stosuje się do dziedziczenia jedynie w takim zakresie, w jakim przewidują one ograniczenie prawa określonych osób do dziedziczenia (oczywiste jest pytanie, czy realnie jest zastosowanie tego rozwiązania i czy jest ono zgodne z porządkiem publicznym *legis fori*).

¹⁰ Na szczęście takie ustalenie wyłączy jurysdykcję państwa UE innego niż państwo zwykłego pobytu zmarłego na podstawie art. 4 rozporządzenia spadkowego.

oraz dokonanego wyboru (w innych państwach UE). Nawet jednak w wypadku dokonania tego wyboru będą istnieć różnice we właściwości prawa odpowiednio: zdeterminowanego i wybranego, ponieważ ewentualny wybór nie zniesie właściwości prawa zdeterminowanego, w tym innego niż ojczyste, tj. w zakresie objętym rozszczępieniem statutu.

Do tego dochodzi jeszcze jedna istotna kwestia (która zresztą leżała u podstaw sformułowania pytania prejudycjalnego) – czy możliwy jest wybór na bazie przepisów rozporządzenia nr 650/2012 dla czynności *mortis causa* dokonanej w jurysdykcji, w której obowiązuje umowa dwustronna determinująca prawo właściwe? Krótko mówiąc, czy Ukrainiec mieszkający w Polsce może zażądać od notariusza polskiego dokonania w testamencie w formie aktu notarialnego wyboru prawa na podstawie przepisów rozporządzenia spadkowego, biorąc pod uwagę to, że w Polsce nie stosuje się go do dziedziczenia po tymże obywatelu ukraińskim z powodu obowiązywania umowy dwustronnej, która żadnego wyboru prawa nie przewiduje, a determinuje prawo właściwe (nadto przewiduje rozszczępienie statutu spadkowego).

Prawdopodobnie w ewentualnym wyroku prejudycjalnym (gdyby nie doszło do odrzucenia wniosku postanowieniem TSUE) dopuszczono by wybór prawa. Niewykluczone byłoby wówczas również doprecyzowanie, że wybór taki byłby możliwy na potrzeby innych państw UE, ponieważ dzięki temu udałoby się pogodzić oba porządki normatywne (gdyż w świetle zarówno umowy o pomocy prawnej, jak i rozporządzenia spadkowego właściwe byłoby zasadniczo prawo ukraińskie), w każdym razie w zakresie stawianego problemu¹¹. Zasadne jednak byłoby przede wszystkim pytanie o odmienność prawną występującą

¹¹ Niewykluczone, że takie byłoby (a w przyszłości będzie) rozstrzygnięcie tej sprawy, gdyby pytanie prejudycjalne zadał sąd. W gruncie rzeczy sprawa ta nie dotyczyła kwestii zakresu prawa właściwego dla dziedziczenia, lecz kwestii dopuszczalności testamentowej czynności wyboru prawa. Trzeba jednak pamiętać, że dopuszczalność nie gwarantuje skuteczności. Sąd przede wszystkim odpowiada na zadane pytanie, wprost odnosząc się do jego treści. W tym kontekście modelowe wydaje się pytanie prawne do Międzynarodowego Trybunału Sprawiedliwości o zgodność jednostronnej deklaracji niepodległości Kosowa z prawem międzynarodowym. Trybunał ten, odpowiadając precyzyjnie na nietrafnie – jak się wydaje – zadane pytanie, problemu nie rozwiązał (niezależnie od tego, jakie wnioski wyciągnięto z tego orzeczenia). Zob. *Conformité au droit international de la déclaration unilatérale d'indépendance relative au Kosovo, avis consultatif* 22 juillet 2010, C.I.J. Recueil 2010, s. 403.

w razie braku wyboru w różnych jurysdykcjach lub też nawet przy dokonaniu wyboru (wobec konieczności zastosowania rozszczępienia statutu spadkowego w warunkach umowy). Nie da się uniknąć tego typu kwestii związanych z dziedziczeniem obywateli z państw trzecich, zakładając nawet dopuszczalność wyboru prawa¹². Największy problem powstanie wówczas, gdy sąd polski, kierując się postanowieniami umowy o pomocy prawnej, wyda postanowienie spadkowe po obywatelu Ukrainy wywołujące efekt w innych państwach UE, w których obywatel ten miał swój majątek. Państwa te faktycznie zaaprobowują to orzeczenie, choć dziedziczenie w jego treści oparte będzie na prawie innym niż to, które zmuszone byłyby stosować, mając jurysdykcję w tej sprawie. Podobnie zachowa się polski wymiar sprawiedliwości w stosunku do wydanych za granicą orzeczeń spadkowych po obywatelach Ukrainy, gdy dziedziczenie określono w nich na podstawie art. 21 (np. jest to prawo fińskie czy portugalskie). Zapewne orzeczenia sądów państw UE, w których reguły dziedziczenia po zmarłych po 16 sierpnia 2015 r. obywatelach państw trzecich zamieszkałych w państwach UE ustalone są na podstawie umowy o pomocy prawnej między państwem UE a państwem spoza UE, są już od dawna w obrocie prawnym w innych państwach UE (w tym w Polsce). Oczywiście stwarza to niejednolite warunki co do sposobu ustalenia prawa właściwego w zależności od jurysdykcji, którą uzna się za właściwą w sprawie spadkowej, kierując się, w zależności od sytuacji różnymi podstawami prawnymi (rozporządzenie UE lub umowa dwustronna). Pytanie, czy jest to świadomy zabieg ustawodawcy unijnego, wydaje się otwarte. Konsekwencji takiego stanu rzeczy, wobec treści art. 39 ust. 1 i art. 41 rozporządzenia nr 650/2012, nie da się jednakże uniknąć¹³.

¹² Swoją drogą w znacznej liczbie państw obcych (spoza UE) dziedziczenie po rzeszonym obywatelu Ukrainy czy obywatelu jakiegokolwiek państwa UE z pewnością nie będzie się odbywało według reguł prawa miejsca zwykłego pobytu, a raczej zasadą (wynikającą często z przepisów kolizyjnych prawa państwa trzeciego) będzie przyjęcie właściwości prawa ojczystego.

¹³ Przepisy te wskazują odpowiednio na konieczność uznawania orzeczeń spadkowych państw UE w innych państwach UE z mocy prawa (bez procedur delibacyjnych) oraz wykluczają jakąkolwiek kontrolę merytoryczną wydanych orzeczeń. W razie więc właściwości jurysdykcyjnej prawo właściwe wynikające z orzeczenia jednego państwa UE nie może stanowić przedmiotu kwestionowania przez sąd drugiego państwa UE.

Wszystko to pokazuje, że mechanizm stworzony przez rozporządzenie nr 650/2012 w rzeczywistych relacjach transgranicznych jest wadliwy. Miał za zadanie po pierwsze, stworzyć jednolite zasady ustalania prawa właściwego dla dziedziczenia w Europie, a zamiast tego zaburza obowiązywanie umów dwustronnych w relacjach państw UE z państwami spoza UE, po drugie, stworzyć identyczne właściwości jurysdykcyjne jak w zakresie prawa właściwego (właściwość jurysdykcji państwa prawa właściwego), nawet to się jednak do końca nie udało¹⁴. Nadto stworzone wzory oderwały się od w pełni rozpoznawanych reguł ustalania tego prawa w państwach trzecich, co w wypadku posiadania przez spadkodawcę majątku w UE i poza UE wiąże się z oczywistą koniecznością prowadzenia odrębnych postępowań oraz wiedzy w rezultacie do odmiennych wskazań spadkowych. Może to mocno konfundować spadkobierców.

Wydaje się oczywiste, że autorowi pytania prejudycjalnego skierowanego do TSUE przyświecał cel naprawczy, który łatwo zauważyć, biorąc pod uwagę treść punktu drugiego pytania. Niewątpliwie bowiem pewnym rozwiązaniem zaistniałego problemu mogłoby być uznanie, że postanowienia umowy o pomocy prawnej z Ukrainą nie determinują prawa właściwego dla sprawy spadkowej, a znajdują jedynie zastosowanie w razie braku wyboru prawa zgodnego z art. 22 rozporządzenia spadkowego. Taka interpretacja oznaczałaby więc, że można dokonać wyboru prawa, a postanowienia wskazujące prawo właściwe na podstawie umowy o pomocy prawnej znajdują zastosowanie jedynie w razie braku wyboru. Interpretacja wskazująca, że pierwszeństwo przed umową dwustronną ma art. 22 rozporządzenia spadkowego, a z niewiadomych względów nie ma go art. 21 tegoż rozporządzenia, wydaje się jednak wewnętrznie wadliwa. Nadto TSUE nie ma uprawnień do narzucania sposobu interpretacji umowy dwustronnej (w tym wypadku Ukraina–Polska), której UE nie jest stroną – *contractus fecit ius inter partes*. To, w jaki sposób są interpretowane

¹⁴ Jurysdykcja właściwa to zgodnie z art. 4 jurysdykcja sądu państwa miejsca zwykłego pobytu zmarłego – o ile jest to państwo UE, prawo właściwe zaś zgodnie z art. 21 ust. 1 w zw. z art. 20 rozporządzenia spadkowego to prawo państwa miejsca zwykłego pobytu zmarłego – niezależnie od tego, czy jest to prawo państwa UE, czy prawo państwa spoza UE.

i stosowane omawiane przepisy umowy polsko-ukraińskiej, zależy wyłącznie od Polski i Ukrainy.

Abstrahując od rzeczywistych (i oczywistych) kwestii formalnych leżących u podstaw odrzucenia wniosku, należy zauważyć, że rozwiązanie takie w gruncie rzeczy było dla TSUE wygodne. Jakakolwiek byłaby odpowiedź w sprawie, stanowiłaby sądowe tworzenie prawa, a nie jego sądową interpretację (co akurat w wypadku tego sądu nie byłoby czymś ekstraordinaryjnym). Litera rozporządzenia w żaden sposób nie daje bowiem w analizowanym zakresie nawet mglistej (nie mówiąc nawet o czytelnej) odpowiedzi na pytanie o granice stosowania umowy dwustronnej. Uznanie priorytetu jednego przepisu musi się wiązać z jawnym naruszeniem treści innego przepisu. W przedstawionej sytuacji może okazać się konieczne działanie TSUE wbrew zasadom prawa (wskazującym niewątpliwie na pierwszeństwo umowy dwustronnej, co wynika zresztą z treści art. 75 rozporządzenia spadkowego). Niezależnie od kierunku obranego przez przyszłe orzecznictwo wyraźnie ujawniłyby się niedopracowanie przepisów europejskiego rozporządzenia spadkowego. Prędzej czy później jednak takie orzeczenie prejudycjalne doprowadzi do konfrontacji normatywniej prawa UE ze zobowiązaniami międzynarodowymi państw członkowskich wynikającymi z umów zawartych z państwami trzecimi¹⁵. Niewykluczone, że konieczne okaże się wypo-

¹⁵ Na marginesie należy zaznaczyć, że po opublikowaniu omawianego postanowienia TSUE z dnia 1 września 2021 r. na bazie analogicznego stanu faktycznego jak w niniejszej sprawie, pytanie prawne złożył już sąd krajowy (stanowi ono zresztą efekt aktywności tego samego Kolegi zastępcy notarialnego) i zostało ono zarejestrowane przez TSUE pod sygn. C-21/22 (strona skarżąca: OP). Zob. wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym złożony przez Sąd Okręgowy w Opolu (Polska) w dniu 7 stycznia 2022 r. (Dz.Urz. UE z 16 maja 2022 r., C 198/20). Pytanie prejudycjalne składa się z dwóch części: „1) Czy art. 22 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 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 osoba niebędąca obywatelem Unii Europejskiej uprawniona jest do dokonania wyboru swojego prawa ojczystego jako prawa, któremu podlega ogół spraw dotyczących spadku? 2) Czy art. 75 w zw. z art. 22 powołanego rozporządzenia nr 650/2012 należy interpretować w ten sposób, że w sytuacji, w której umowa bilateralna łącząca państwo członkowskie z państwem trzecim nie reguluje wyboru prawa w sprawie spadkowej, ale wskazuje prawo właściwe w sprawie spadkowej, obywatel takiego państwa trzeciego zamieszkujący państwo członkowskie związane ową umową bilateralną może dokonać wyboru prawa?”. Sprawa więc z pewnością będzie miała niebawem swój finał orzeczniczy.

wiedzenie wzmiankowanych umów dwustronnych przez państwa UE (lub traktatowa zmiana skutkująca eliminacją ich unormowań dotyczących kwestii spadkowych), co może być wyjątkowo niekorzystne dla obywateli UE zamieszkujących w państwach trzecich będących stronami tego typu umów z państwami UE. Niezmiernie trudno będzie w tej kwestii o salomonowe rozwiązanie.

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.

ODCZYTYWANIE TZW. DAWNYCH KSIĄG HIPOTECZNYCH I AKT HIPOTECZNYCH PODCZAS DOKUMENTOWANIA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

MIROŚŁAWA PYTLEWSKA

1. WSTĘP

Po wprowadzeniu Kodeksu Napoleona w Księstwie Warszawskim przeniesienie własności nieruchomości odbywało się na podstawie umowy pisemnej, czasem ustnej, a nabycie prawa własności nie zależało od wpisu w księgach sądowych.

W Królestwie Polskim prowadzenie ksiąg hipotecznych było obligatoryjne dla dóbr ziemskich (o znacznej powierzchni) oraz miast (bez względu na obszar), w których miał siedzibę sąd ziemski. W roku 1825 wprowadzono również możliwość zakładania akt hipotecznych dla tzw. mniejszej (drobnej) własności ziemskiej i nieruchomości położonych w mniejszych miastach.

Aktami prawnymi regulującymi prawo hipoteczne były ustawy Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 26 kwietnia 1818 r.¹ oraz Prawo o przywilejach i hipotekach ogłoszone 6 sierpnia 1825 r.²

¹ Dziennik Praw Królestwa Polskiego z 1818 r., t. 5, nr 21, s. 293–387, dalej: prawo hipoteczne lub ustawa hipoteczna z 1818 r.

² Dziennik Praw Królestwa Polskiego z 1825 r., t. 9, s. 355–373, dalej: Prawo hipoteczne z 1825 r.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących dobra ziemskie i nieruchomości miejskie w miastach wojewódzkich (bez względu na ich wartość i powierzchnię) obowiązywał przymus hipoteczny, a więc obowiązek urzędzenia dla tych kategorii nieruchomości oddzielnych ksiąg hipotecznych albo oddzielnych akt hipotecznych.

Przed przystąpieniem do omawiania struktury tzw. dawnych ksiąg hipotecznych oraz akt hipotecznych należy wyjaśnić znaczenie występujących w nich pojęć i nazw organów.

Władzą hipoteczną określano wydziały hipoteczne sądów pokoju oraz trybunałów cywilnych pierwszej instancji, a także tzw. zwierzchność hipoteczną, która była organem kolegialnym. Zadaniem tej ostatniej było rozpoznawanie z urzędu wszystkich czynności dobrej woli sporządzanych w księgach lub ujawnianych w aktach hipotecznych. Następnie zwierzchność hipoteczna, często nazywana także wydziałem hipotecznym, zatwierdzała te czynności, dzięki temu uzyskiwały one przymiot wiary publicznej.

Natomiast urzędy hipoteczne to kancelarie hipoteczne oraz wydziały hipoteczne (zwierzchności hipoteczne), które działały na szczeblu powiatu (okręgu) oraz województwa (guberni). Wydział hipoteczny rozpoznawał wszystkie wnioski hipoteczne sporządzone i ujawnione w księgach lub dołączone do akt hipotecznych w celu objęcia ich zasadą rękojmi wiary publicznej.

Kancelarie hipoteczne rozpoznawały sprawy dotyczące wpisów do ksiąg oraz akt hipotecznych. Funkcjonowały także kancelarie hipoteczne ziemskie, w których pracował pisarz kancelarii ziemskiej oraz rejenci. Natomiast kancelarię hipoteczną sądu pokoju tworzył pisarz hipotek powiatowych, czyli pisarz sądu pokoju oraz rejenci powiatowi.

2. BUDOWA KSIĘGI HIPOTECZNEJ

Budowę i wygląd ksiąg hipotecznych regulowała instrukcja z 30 kwietnia 1819 r.³, zgodnie z którą księgi wielkości formatu mniej więcej A3

³ Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 30 czerwca 1819 r., nr 7408, dla Komisji Hipotecznej i Kancelarii Ziemiańskiej b. Województwa Mazowieckiego wydana do prawa o przywilejach i hipotekach z 26 kwietnia 1818 r.

oprawiano w skórę. Na grzbiecie każdej z ksiąg na około 2/3 wysokości umieszczano wytłoczone nazwisko, czyli nazwę głównej własności ziemskiej i powiatu (okręgu), w którym była położona nieruchomość.

Dodatkowo na niektórych z ksiąg znajdują się wytłoczone kolejne litery alfabetu, tj. A, B, C itd., które świadczą o tym, że z danej księgi hipotecznej prowadzonej dla dóbr głównych odłączono część dóbr do nowo urządzonej księgi hipotecznej. Poza tym na grzbiecie, na około 1/3 wysokości, powinna się znajdować liczba, pod którą wpisano daną księgę do repertorium. Jeżeli prowadzono księgę hipoteczną dla nieruchomości miejskich, wówczas na grzbiecie księgi poza nazwą miasta znajdowała się informacja o numerze domu oraz nazwie ulicy. Również na grzbiecie takiej księgi wytłaczano liczbę, pod którą nieruchomość wpisano do repertorium.

2.1. Wykaz hipoteczny (ипотечный указатель)

Zgodnie z art. 14 ustawy hipotecznej z 1818 r. księgi hipoteczne składały się z trzech części: księgi umów, zbioru dokumentów składanych do księgi hipotecznej i wykazu hipotecznego. Najistotniejszą częścią księgi hipotecznej był wykaz hipoteczny⁴, stanowiący zestawienie informacji i zmian wynikających ze skutecznych czynności i zdarzeń prawnych, przede wszystkim umów zawartych w księdze oraz dokumentów do niej złożonych⁵. Wobec wpisów w wykazie hipotecznym obowiązywała zasada wiary publicznej ksiąg, gdyż wpis w wykazie chronił ujawnione w nim prawo rzeczowe wobec osób działających w dobrej wierze.

Wykaz hipoteczny dzielił się na cztery działy. Pierwszy zawierał informacje o położeniu nieruchomości i jej opis, dział drugi był przeznaczony na wpisy dotyczące właścicieli oraz tytułów prawnych oraz rodzajów

⁴ Zgodnie z art. 113 ustawy hipotecznej z 1818 r. wykaz hipoteczny stanowi „skrócony obraz wszelkich zdarzeń, które sprowadzają się do gruntu i praw hipotekowanych każdej nieruchomości”.

⁵ T. Kubicki, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego z 1825 roku i jego realizacja w powiecie brzezińskim do 1914 roku*, Łódź 2012, s. 47.

własności, dział trzeci z kolei do ujawniania wszelkich obciążeń nieruchomości poza długami gruntowymi i hipotekami, dla których był przeznaczony dział czwarty. Oznacza to, że wykaz hipoteczny miał strukturę bardzo zbliżoną do księgi wieczystej, zwłaszcza papierowej sprzed procesu migracji i informatyzacji. Z tego powodu przy jego odczytywaniu należy posługiwać się tymi samymi metodami.

Dział pierwszy nie miał określonej struktury i dokonywano w nim wpisów opisowo, ujawniając wszelkie informacje charakteryzujące daną nieruchomość, jej powierzchnię oraz granice. Dział ten mógł dzielić się na dwie kolumny, z których węższa (zaznaczona po lewej stronie jako margines bądź tzw. brzeg) służyła do ujawniania zastrzeżeń, czyli odpowiedników dzisiejszych wzmianek. Natomiast druga, szersza kolumna służyła do dokonywania wpisów po zatwierdzeniu aktu przez władzę zwierzchnią. Działo się to w następujący sposób. Po sporządzeniu aktu notarialnego urzędnik zaznaczał w wykazie hipotecznym zastrzeżenie oraz projektował treść wpisu, który podlegał ujawnieniu w wykazie po zatwierdzeniu przez władzę zwierzchnią⁶. Opisy nieruchomości różniły się w zależności od charakteru nieruchomości. W wypadku dóbr ziemskich ujawniano dokładną i pełną nazwę oraz charakter dóbr wraz z przyległościami, a więc np. folwark, osadę, a następnie: okręg, powiat, i województwo, w którym te dobra są położone. Z kolei jeśli chodzi o nieruchomości miejskie, wpisywano: dom, określając jego typ i budowę, tj. murowany, drewniany, piętrowy, dodatkowe zabudowania (np. stajnie, obory), nazwę ziemi, ulicę wraz z numerem domu, a następnie powiat, obwód i województwo. Opis granic, jaki wpisywano do działu pierwszego, powinien być zostać dokonany na podstawie planu uwzględniającego położenie nieruchomości względem nieruchomości sąsiednich.

Wpisywano w nim również wszystkie informacje dotyczące danej nieruchomości, zwłaszcza o przyłączeniu i odłączeniu części gruntu. Zamieszczano tam również nazwy folwarków powstałych wskutek odłączenia. W dziale pierwszym dokonywano wpisów uprawnień

⁶ M. 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*, „Nowy Przegląd Notarialny”, nr 1 (86) 2022, s. 39.

wynikających ze służebności. Obciążenie nieruchomości służebnością zamieszczano w dziale trzecim nieruchomości obciążonej, a więc wpisy te były dokonywane analogicznie do wpisów współczesnych służebności gruntowych (nieruchomość obciążona, nieruchomość władająca).

Dział drugi był podzielony na kolumny, z których pierwsza od lewej strony i jednocześnie najwęższa służyła do ujawniania zastrzeżeń, a więc odpowiedników współczesnych wzmianek, które określały kolejność (miejsce) dla wpisów zaprojektowanych, ale jeszcze niezatwierdzonych przez władzę zwierzchnią.

Dział II (отдѣль второй) wykazu hipotecznego – odwzorowanie podziału na kolumny

Предостережнія [Zastrzeżenia]	Наименование стvenника [Wymienienie właściciela]	Укрѣпление права собственности [Ustalenie własności]	Стоимость [Szacunek]	
			рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]

Druga kolumna (obok kolumny przeznaczonej na zastrzeżenia) była dedykowana do dokonywania wpisów właściciela bądź właścicieli, a obok w następnej kolumnie wpisywano tytuł prawny nabycia danej nieruchomości, np. umowa, wyrok. Jeżeli tytuł prawny nabycia nieruchomości pochodził spoza wydziału hipotecznego, należało go oznaczyć, wskazując jego tytuł, datę, oznaczenia (numery). W ostatniej kolumnie określano wartość nieruchomości. Należało albo wpisać wartość wskazaną w akcie np. kupna, albo też wpisać wartość szacunkową, jeżeli nabycie nieruchomości następowało wskutek dziedziczenia.

Dział trzeci księgi hipotecznej był przeznaczony do ujawniania wszelkich ograniczeń właściciela w rozporządzaniu prawem własności, a więc ciężarów zarówno czasowych, jak i wieczystych, wszelkich służebności oraz innych ograniczeń. Dział ten dzielił się na dwie rubryki: główną i zlewkową, każda zaś z rubryk miała pięć kolumn.

Dział III (отдѣль третій) wykazu hipotecznego – odwzorowanie podziału na kolumny

Lewa strona wykazu:

Предостережнія [Zastrzeżenia]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Ограничѣнія права собственности, нѣчныя тягости и сервитуты [Ścieśnienie własności, ciężary wieczyste i służebności]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Исключѣнія [Wykreślenia]
	рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]		рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]	

Prawa strona wykazu:

Предостережнія [Zastrzeżenia]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Уступки и обр правъ, ипотекованныхъ въ III Отдѣль [Zlewki i obciążenia praw w dziale III hipotekowanych]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Исключѣнія [Wykreślenia]
	рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]		рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]	

Rubryka zlewkowa zawierała tzw. zlewki, tj. przejścia praw zapisanych w rubryce głównej oraz wszystkie obciążenia tych praw, czyli podzastawy zwane subintabulatem. Główna rubryka znajdowała się po lewej stronie arkusza. W jej pierwszej kolumnie wpisywano zastrzeżenia, czyli odpowiedniki obecnych wzmianek. Druga kolumna była przeznaczona do ujawnienia kwoty pieniężnej, jeżeli zapis był oznaczony. W trzeciej kolumnie zamieszczano tytuł prawny stanowiący podstawę ciężaru, służebności lub innego ograniczenia, czyli tzw. ścieśnienia, oraz datę tytułu i datę zatwierdzenia przez władzę zwierzchnią, czyli przez wydział hipoteczny. Czwarta i piąta kolumny służyły do wykreśleń pieniężnych, przy czym w pierwszej wpisywano wykreślenia pieniężne, w drugiej zaś tytuł stanowiący podstawę wykreślenia, również

i tutaj wpisywano datę tytułu oraz datę zatwierdzenia przez wydział hipoteczny. Rubryka zlewkowa, czyli druga z rubryk, znajdowała się po prawej stronie karty i miała dokładnie te same kolumny co rubryka główna⁷.

Ostatni, czwarty dział wykazu hipotecznego służył do ujawniania wszelkich zaciągniętych długów hipotecznych i zabezpieczonych na danej nieruchomości. Dział ten składał się z dwóch części: głównej i zlewkowej. W rubryce głównej ujawniano kwoty umowne, kaucje i rękojmie, a także zapisy testamentowe oraz należności z wyroków sądowych. Ta rubryka dzieliła się na pięć kolumn, w których kolejno wpisywano: w pierwszej zastrzeżenia, czyli wzmianki, dla wpisów, które miały być dokonane po zatwierdzeniu przez wydział hipoteczny. W drugiej kolumnie umieszczano kwotę długu, w trzeciej tytuł, na podstawie którego powstał dług, w czwartej kwotę wykreślenia w postaci liczby, w piątej zaś tytuł prawny, czyli podstawę wykreślenia. Rubryka zlewkowa natomiast, analogicznie do działu trzeciego, służyła do zapisu wszystkich zmian dotyczących praw ujawnionych w rubryce głównej. Zmiany te mogły obejmować w szczególności: przejścia praw w wyniku przelewu, subintabulaty, a także zawierać informacje o rezygnacji z prawa pierwszeństwa, o przepisaniu sumy dłużnej na spadkobierców, a ponadto ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu spadkowym.

Dział IV (отдѣль четвертый) wykazu hipotecznego – odwzorowanie podziału na kolumny

Lewa strona wykazu:

Предостережнія [Zastrzeżenia]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Долги и другія ипотечныя обязательства [Długi i inne obciążenia hipoteczne]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Исключенія [Wykreślenia]
	рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]		Рuble srebrem рубли	Копѣйки копѣйки	

⁷ T. Kubicki, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego...*, s. 50.

Prawa strona wykazu:

Предостережнія [Zastrzeżenia]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Уступки и обр правъ, ипотекованныхъ въ IV Отдѣль [Zlewki i obciążenia praw w dziale IV hipotekowanych]	Количество денегъ [Ilość pieniężna]		Исключения [Wykreślenia]
	рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]		рубли [ruble srebrem]	копѣйки [kopiejki]	

Mimo że księgi hipoteczne były opasłe, zdarzały się sytuacje, gdy wpisów było tak dużo, iż brakowało miejsca na kolejne. W takich wypadkach do wykazu wstawiano dodatkowe strony bądź nawet całą księgę czy akta hipoteczne i przygotowywano tom drugi, czyli wolumen (a nawet kilka), o czym na końcu tomu pierwszego czyniono wzmiankę. Sytuacje takie nie są rzadkie.

2.2. Księga umów wieczystych

Drugą częścią księgi hipotecznej jest księga umów składająca się z ponumerowanych stron. Księga umów służyła do wpisywania aktów notarialnych i czynności. Dokonywano tego sukcesywnie, zgodnie z kolejnością zgłaszania i sporządzania w kancelarii.

W księdze umów wieczystych wpisywano akt pierwszej, czyli pierwiastkowej regulacji hipotecznej, nazywanej pierwiastkowym zaprowadzeniem⁸, i stanowiło to odpowiednik współczesnej procedury założenia księgi hipotecznej. W księdze umów umieszczano także wszystkie akty i transakcje dotyczące praw rzeczowych do nieruchomości oraz projekty wpisów z aktu lub z wniosku, jeśli o ich wniesienie do wykazu hipotecznego strony wnioskowały. Ponadto zawierano w niej wnioski i oświadczenia stron żądających wpisów umów zawartych poza obrębem właściwej kancelarii hipotecznej, a także wszelkie decyzje zwierzchności hipotecznej dotyczące umów i wniosków. Te umowy i wnioski stanowiły akty woli osób zeznających w kancelarii i były ujmowane w księdze.

⁸ Zgodnie z art. 29 ustawy hipotecznej z 1818 r.

W księdze umów zamieszczano także protokoły stawiennictwa stron pojawiających się w celu wysłuchania decyzji zwierzchności hipotecznej, a także wpisy oświadczeń stron o wniesionej apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej.

Wpisy w księdze umów miały istotne znaczenie, ponieważ niejednokrotnie nie dochodziło do ostatecznych wpisów zatwierdzonych przez zwierzchność hipoteczną i zapisania treści czynności prawnej w wykazie hipotecznym. W wypadku dokumentowania obrotu nieruchomości czynność nabycia wymagała zatwierdzenia przez zwierzchność hipoteczną, a następnie wpisania jej treści do wykazu hipotecznego. Taki wpis był tzw. wpisem czystym, czyli definitywnym, dokonany na podstawie decyzji zwierzchności hipotecznej stosownie do treści projektowanej przez notariusza lub pisarza hipotecznego. Zwierzchność hipoteczna mogła wydać trzy rodzaje decyzji: zatwierdzającą, odmawiającą lub zawieszającą. Tylko w razie wydania pierwszej decyzji następowało wpisanie treści do wykazu hipotecznego. Od tego momentu prawo osobiste *ius ad rem* stawało się prawem rzeczowym *ius in re*, a prawo wpisane do księgi (wykazu hipotecznego) zyskiwało rękojmię wiary publicznej⁹.

Od tego wpisu różni się tzw. wpisy przez zastrzeżenie dokonywane w sytuacji, gdy w księdze umów wieczystych ujawniono dokument, na podstawie którego została zaprojektowana treść wpisu, ale zwierzchność hipoteczna nie wydała jeszcze decyzji zarządzającej taki wpis, np. z powodu braków wymagających usunięcia. Chociaż wpis przez zastrzeżenie nie miał skutków konstytutywnych, zabezpieczał jednak prawa osoby ujawnione w ten sposób, a pod rządem Prawa rzeczowego z 1946 r.¹⁰ można go było uznać za przesłankę zasiedzenia *secundum tabulas* (art. 51 Prawa rzeczowego).

2.3. Zbiór dokumentów (ипотечное дело)

Trzecią część księgi hipotecznej stanowił zbiór dokumentów. Jednak należy go odróżnić od instytucji zbioru dokumentów ustanowionej

⁹ T. Kubicki, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego...*, s. 92.

¹⁰ Dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe, Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319, dalej: Prawo rzeczowe.

w 1946 r. w przepisach wprowadzających Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych¹¹. Założone na tej podstawie zbiory dokumentów funkcjonują do dziś i są przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych, a także ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomościami ujętymi w danym zbiorze. Zbiory dokumentów to instytucja przejściowa istniejąca do czasu założenia księgi wieczystej dla nieruchomości. Z tego powodu złożenie dokumentów do zbioru dokumentów ma wszelkie skutki wpisu do księgi wieczystej z wyjątkiem skutków przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż aby rękojmia mogła zadziałać, stan prawny nieruchomości musi zostać ujawniony w księdze wieczystej. W tych zbiorach dokumentów znajdują się akty notarialne, np. umowy sprzedaży, oraz postanowienia sądów.

Natomiast zbiór dokumentów będący częścią księgi hipotecznej był przeznaczony na dokumenty, które przedkładały strony przy zawieraniu umów w księdze hipotecznej lub składaniu wniosków w kancelarii. Do tych dokumentów należały np. pełnomocnictwa, mapy czy też plany. Strony, które składały dany dokument, musiały go same oznaczyć, a ponadto dokument musiał zostać oznaczony przez urzędnika, który go przyjmował i który uczestniczył w czynności. Na zbiorze dokumentów znajdziemy pierwsze litery imienia i nazwiska albo parafkę urzędnika przyjmującego. Następnie takiemu dokumentowi nadawano kolejny numer, a potem był on wciągnięty do sumariusza, czyli wykazu dokumentów znajdującego się na ostatnich stronach księgi hipotecznej.

3. AKTA HIPOTECZNE

W roku 1825 wydano Prawo o przywilejach i hipotekach, które wprowadziło możliwość zakładania ksiąg hipotecznych także dla mniejszej własności, a więc nie tylko dla własności ziemskiej i własności miejskiej, dla których można było zakładać księgi hipoteczne. Przepisy te wprowadziły możliwość objęcia uregulowaniami hipotecznymi tych

¹¹ Dekret z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 321.

nieruchomości, które dotychczas nie miały takiej szansy. Miało to znaczenie zwłaszcza w razie zabezpieczania wiarygodności pieniężnych hipotekami. Dodatkowo, aby uprościć procedury i obniżyć koszty postępowania, wyznaczono nowych urzędników, którzy mieli zajmować się tymi uproszczonymi czynnościami hipotecznymi.

Zasadnicze ułatwienie w porównaniu z księgami hipotecznymi polegało na tym, że akty dobrej woli nie były już sporządzane w księdze hipotecznej, a przedkładane osobiście bezpośrednio do ksiąg albo przesyłane korespondencyjnie w postaci pisemnego wniosku. Te przedstawione czynności były wciągnięte do dziennika hipotecznego, którego numer niezwłocznie zapisywano na marginesie wykazu hipotecznego, czyli w kolumnie zastrzeżeń. Warunkiem sporządzenia przez notariusza czynności mającej za przedmiot nieruchomość stanowiącą drobną własność było przedstawienie mu dowodu, że dana osoba jest ujawniona w wykazie hipotecznym tzw. wpisem czystym, czyli takim, który został zatwierdzony decyzją władzy hipotecznej. Wprowadzono także zasadę tworzenia odrębnych, własnych wykazów hipotecznych dla każdej jednostki gospodarczej, zakazując jednocześnie łączenia w jednym wykazie nieruchomości należących do różnych właścicieli. Aby bardziej uprościć postępowanie dotyczące zakładania dla nieruchomości wykazów hipotecznych, zrezygnowano z wpisywania w wykazie zastrzeżeń z każdej czynności, pozostawiając jedynie obowiązek wpisywania zastrzeżeń w związku z wydaniem przez sędziego decyzji zawieszającej i to wyłącznie na ściśle określony czas, po upływie którego następowało wykreślenie zastrzeżenia z urzędu. Kolejne uproszczenie procedur polegało na tym, że czynności pierwiastkowania, czyli założenia księgi, mógł wykonywać wydział hipoteczny jednoosobowo, a nie jak dotychczas kolegialnie w składzie pisarz hipoteczny jako twórca wniosków hipotecznych i stały członek wydziału hipotecznego. Zasadniczym celem wprowadzonych zmian miało być uproszczenie i obniżenie kosztów, co w uzasadnieniu projektowanych zmian określano następująco: „cała manipulacja hipoteczna jest prostsza i tańsza”¹².

¹² J. Glass, *Ustawa hipoteczna dla drobnej własności ziemskiej (projekt z uzasadnieniem)*, Warszawa 1929, s. 6.

Przed wprowadzeniem tych uproszczonych zmian akta hipoteczne zakładano na podstawie art. 12 Prawa hipotecznego z 1825 r. przy jednoczesnym pozostawieniu w mocy zasad ustawy hipotecznej z 1818 r. (na podstawie art. 10 Prawa hipotecznego z 1825 r.). Zachowano obowiązek osobistego dokonywania czynności bezpośrednio do hipoteki, a każda taka czynność dobrej woli odbywała się w dwóch etapach. Pierwszym był akt urzędowy przed notariuszem, drugim zaś sporządzenie w aktach wniosku przed pisarzem. Taka procedura niepotrzebnie podwajała koszty¹³.

Czynnik finansowy przesądził o tym, że dla mniejszej własności zamiast zakładania kosztownych ksiąg hipotecznych wprowadzono możliwość zakładania akt hipotecznych. Wyglądały one podobnie jak księgi hipoteczne, gdyż miały wielkość mniej więcej formatu A3, ale nie oprawiano ich w skórę. Można je odróżnić po wyglądzie okładki, którą wykonywano albo z tektury, albo z płótna i tektury.

Wszystkie informacje, które w księgach hipotecznych zamieszczano na okładce (takie jak: nazwa powiatu, miasta, numer nieruchomości itp.), w wypadku akt hipotecznych umieszczano na okładce akt.

Akta hipoteczne na wzór ksiąg hipotecznych składały się z kilku części. Pierwszą część stanowił sumariusz aktów notarialnych, czyli pozostawiona jedna lub dwie karty z kilku początkowych. Pozostałe zaś przeznaczano na wykaz hipoteczny. Wszystkie karty (zarówno sumariusz, jak i wykaz hipoteczny) były parafowane przez podsędka, a pozostałe dokumenty numerował pisarz po ich wszyciu. Pisarz wpisywał także datę ich wystawienia oraz liczbę stron, a następnie umieszczał tę informację w sumariuszu. Po każdym dokumencie znajdował się protokół zgłoszenia do regulacji, a następnie wszywane po kolei dalsze akta, umowy, dowody.

Założenie akt hipotecznych następowało po wcześniejszym przygotowaniu, parafowaniu oraz podpisaniu wykazu hipotecznego. W związku z tym wykazy powinny były być tworzone na bieżąco¹⁴, ale nie da się wykluczyć wypadków (analogicznych z kolei do obecnych problemów z zaległościami w wydziałach wieczystoksięgowych), gdy wykaz hipoteczny

¹³ *Ibidem*, s. 8.

¹⁴ T. Kubicki, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego...*, s. 61.

został przygotowany i podpisany przed decyzją zatwierdzającą pierwiastkową regulację przez wydział hipoteczny.

4. INNE WYKAZY IDENTYFIKUJĄCE NIERUCHOMOŚCI

4.1. Repertorium

Po założeniu księgi hipotecznej albo akt hipotecznych nadawano im nowy numer ewidencyjny, który wpisywano do repertorium w celu łatwiejszego odnalezienia księgi w archiwum. Wpis do repertorium umożliwiał przede wszystkim lepszą identyfikację nieruchomości, gdyż zawierał zestawienie wszystkich oznaczeń nieruchomości, takich jak numer hipoteczny, numer policyjny, numer z tabel likwidacyjnych klasyfikujących nieruchomości chłopskie. W wykazie mogły się także znaleźć numer z rejestru gruntowego, czyli pomiarowego, nadawany w wypadku nieruchomości powłaszczeniowej, oraz miejsce położenia (ulica), imię i nazwisko właściciela. Oczywiście również i w wypadku repertorium pierwszych kilka kart pozostawiano pustych, a następnie wykorzystywano je na spis zawartości, tj. numer porządkowy, określenie położenia, miasta, ulicy, a dalej numeru stron, na których znajdowały się informacje o danej nieruchomości. Prowadzono dwa repertoria: jedno dla dóbr ziemskich a drugie dla nieruchomości położonych w miastach. Dla akt hipotecznych obejmujących jeden powiat prowadzono jedno repertorium.

4.2. Dziennik sesyjny

W razie braku dokumentów stanowiących podstawę do wykazania następstwa prawnego bądź też do wpisu w księdze wieczystej, np. w razie nieruchomości zwróconej byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym, pomocne mogą być tzw. dzienniki sesyjne składające się z dziewięciu kolumn. W dzienniku tym pisarz musiał odnotować każdą czynność w postępowaniu hipotecznym, która wymagała wpisu do księgi hipotecznej lub też wciągnięcia (wszycia) dokumentów do akt

hipotecznych. W dzienniku sesyjnym odnajdziemy więc numer porządkowy, pod którym dana czynność została zapisana, oraz „nazwisko dóbr”, czyli nazwę nieruchomości, okręg, czyli miejsce położenia, datę złożonego wniosku lub aktu, datę, w której miała być wydana decyzja przez wydział hipoteczny i datę wykonania tej decyzji. Odnotowywano także wysokość pobranych opłat stemplowych. Z kolei we właściwej księdze hipotecznej lub aktach hipotecznych przy każdej czynności zaznaczano numer dziennika sesyjnego, pod którym wprowadzono daną czynność.

4.3. Rejestr terminów hipotecznych

Rejestr terminów hipotecznych był zakładany i prowadzony przez pisarza hipotecznego. Dzielił się na rubryki, w których wpisywano daty i czas stawiennictwa w sądzie, dane dotyczące osoby dokonującej założenia księgi hipotecznej oraz nieruchomości, a także informację o pobraniu i zwrocie akt z archiwum.

5. ZAKOŃCZENIE

Podsumowując, warto wskazać na różnice między księgami hipotecznymi a aktami hipotecznymi. Księgi hipoteczne charakteryzowały się inną budową, miały od początku wydzieloną część do spisywania czynności. W wypadku zaś akt hipotecznych czynności pomiędzy stronami były sporządzane odrębnie, a dopiero potem dołączane i doszywane (wszywane) do akt. Natomiast księgi hipoteczne i akta hipoteczne funkcjonowały według podobnych zasad i schematów. Dokonując badania zarówno ksiąg hipotecznych, jak i akt hipotecznych, należy posługiwać się tymi samymi metodami w celu prześledzenia zmian własnościowych czy też obciążeń nieruchomości.

Jednym z wielu problemów związanych z badaniem ksiąg hipotecznych, poza zrozumieniem zasady ich funkcjonowania oraz samej budowy, jest to, że obowiązkowo prowadzono je w języku rosyjskim. W 1864 r. w Rosji przeprowadzono reformę sądownictwa, która nie objęła od razu Królestwa Polskiego. Dopiero ukaz z 19 lutego / 3 marca

1875 r. ze zmianami¹⁵ rozciągnął moc obowiązywania rosyjskich ustaw sądowych na ziemię Królestwa z mocą obowiązującą od 1/13 lipca 1876 r. W wyniku reformy od 1 (13) lipca 1876 r. zaczęły obowiązywać: rosyjska organizacja sądów, ustawa postępowania karnego, ustawa postępowania cywilnego i ustawa notarialna. W postępowaniu sądowym wprowadzono język rosyjski jako język urzędowy, dlatego księgi i akta hipoteczne od tej pory do 1915 r. były spisywane w tymże języku.

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

¹⁵ *Encyklopedia prawa obowiązującego w Polsce, cz. 5: Zarys ustroju sądownictwa i postępowania cywilnego*, red. A. Peretiatkowicz, Poznań 1926, s. 4.

NOWE ZASADY REWITALIZACJI W WARSZAWIE

PAULINA SIKORSKA

RAJMUND RYŚ

WSTĘP

Proces rewitalizacji w Warszawie prowadzony jest od wielu lat, a jego konkretne efekty widoczne są na wielu płaszczyznach, zarówno społecznej, jak i infrastrukturalnej oraz przestrzennej.

Jednakże dopiero od lutego 2022 r. proces ten staje się bardziej sformalizowany i pozwala na szerszy zakres konkretnych działań formalno-prawnych. Wynika to z faktu, że podstawą prawną jego prowadzenia staje się ustawa o rewitalizacji¹. Do tej pory Warszawa korzysta z długiego okresu przejściowego, który daje art. 52 ust. 1 u.r., i prowadziła rewitalizację na podstawie Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2022. Dokumentu ten powstał jeszcze przed wejściem w życie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Pierwszym etapem wejścia na ścieżkę ustawową jest przyjęcie 17 lutego 2022 r. przez Radę m.st. Warszawy Uchwały nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

¹ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r., poz. 485), dalej: u.r.

w Warszawie². Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego 28 lutego 2022 r.

Uchwała wyznacza obszar, na jakim będą zachodzić w najbliższych latach zmiany. Obszar rewitalizacji w centralnej części prawobrzeżnej Warszawy obejmuje teren ok. 9,17% powierzchni miasta (ustawa dopuszcza maksymalnie 20% powierzchni gminy), a zamieszkiwany jest przez 17,17% mieszkańców stolicy (maksymalnie można objąć 30% mieszkańców).

Rada m.st. Warszawy w ww. uchwale zawarła też, zgodnie ze swoimi kompetencjami, dodatkowe uregulowania, które mają usprawnić ten proces. Chodzi przede wszystkim o prawo pierwokupu przez miasto wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Dodatkowo ustanowiono zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach, które miały wcześniej zgodnie z ewidencją gruntów i budynków inne przeznaczenie (np. tereny przemysłowe, rekreacyjno-wypoczynkowe, kolejowe, rolne itd.).

Podstawę prowadzenia działań w zakresie rewitalizacji oraz płaszczyznę ich koordynacji stanowić będzie jednak dopiero gminny program rewitalizacji, który w wieloaspektowy sposób powinien obejmować zakres planowanych działań, projektów i narzędzi, a także wskazywać, kto dokładnie odpowiada za jego przeprowadzenie. Prace nad tym dokumentem dopiero się rozpoczną, zgodnie z prawem muszą mieć wyraźnie partycypacyjny charakter.

Ostatnio pojęcie rewitalizacji pojawia się w publicznym dyskursie bardzo często. Czasami w pozytywnym kontekście (np. deweloper chwali się „rewitalizacją budynku”), częściej w negatywnym, gdy krytykuje się „rewitalizację placów” w duchu betonozy. W zdecydowanej większości wypadków użycie tego pojęcia jest błędne, również w kontekście inwestycji warszawskich. Najczęściej omawiany remont nie ma nic wspólnego z rewitalizacją – dotyczy to chociażby transformacji obiektów poprzemysłowych na Woli lub na Powiślu, czy też urządzenia Placu 5 Rogów. Żadna z tych inwestycji nie stanowi elementu procesu rewitalizacji, choćby

² Uchwała jest dostępna na stronie internetowej pod adresem: <https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/0B83EEEF-EB03-44CF-B7FF-9E7C64F299D4,frameless.htm> (dostęp: 8 sierpnia 2022 r.).

dlatego – pomijając już względy merytoryczne – że takowa na tych obszarach nie jest w ogóle prowadzona.

Dziś, gdy obowiązuje ustawa o rewitalizacji, łatwo rozstrzygnąć, co jest rewitalizacją, a co nie ma z nią nic wspólnego. Ustawa wprowadziła jednoznaczną definicję tego pojęcia, ponadto ustala ramy formalne prowadzenia rewitalizacji. Najważniejszy jest wymóg oparcia procesu na uchwalanym przez radę gminy gminnym programie rewitalizacji (GPR), regulującym proces zmian na ściśle wyznaczonym obszarze rewitalizacji.

Zgodnie z ideą ujętą w ustawie rewitalizacja ma na celu pobudzenie aktywności środowisk lokalnych i stymulowanie współpracy szerokiego grona partnerów na rzecz rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu. Działania naprawcze powinny prowadzić do poprawienia jakości życia mieszkańców, w tym zwiększenia ich szans na zatrudnienie. A także dzięki zastosowaniu wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych do trwałej odnowy obszaru, poprawy ładu przestrzennego, stanu środowiska i zabudowy. Rezultatem powinna być zmiana wizerunku obszaru poddanego rewitalizacji i dzięki temu także zwiększenie zainteresowania inwestorów. W ten sposób proces przyczyni się również do ograniczania zjawiska eksurbanizacji – podniesie atrakcyjność stref rozwojowych w miastach i pozwoli na odnowienie obszarów wiejskich.

Rewitalizacja powinna doprowadzić do wyposażenia obszarów w nowe funkcje lub też przywrócenia poprzednich. Ma się to dokonywać w wyniku zaplanowanych i skoordynowanych działań interwencyjnych i naprawczych, a nie wybiórczych inwestycji nastawionych jedynie na punktowy efekt poprawy estetyki przestrzeni, które nie skutkują zmianami strukturalnymi.

Istotnym wyróżnikiem prowadzenia działań rewitalizacyjnych na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji w stosunku do stanu poprzedniego jest znacznie wyższy stopień sformalizowania tego procesu. Przyczyna leży w tym, że ustawa daje możliwość wykorzystania przez gminy w procesie rewitalizacji całego szeregu szczególnych narzędzi formalnych, z których wiele rodzi lub może rodzić skutki prawne dla obywatela. Możliwość ustanowienia tych mechanizmów pociąga za sobą

potrzebę nadania dokumentom je sankcjonującym statusu aktów prawa miejscowego – ze wszystkimi tego konsekwencjami w zakresie sformalizowania procedur ich przygotowania, konsultowania i uchwalania. Jednym z miast, w których postanowiono w procesie rewitalizacji skorzystać z dodatkowych narzędzi oferowany przez ustawę o rewitalizacji, jest Warszawa.

REWITALIZACJA W WARSZAWIE

Naturalnym liderem procesu rewitalizacji jest samorząd gminny, co znalazło też odzwierciedlenie w regulacjach ustawy o rewitalizacji. Tylko gmina może zapewnić odpowiedni potencjał instytucjonalny, finansowy i kadrowy dla długofalowych działań prowadzonych w ogólnym interesie społecznym. Za pojęciem „samorząd” kryje się grupa konkretnych osób, które albo się z procesem rewitalizacji utożsamiają i wiedzą, po co to robią, albo realizują służbowe zadania bez głębszej refleksji. Odpowiedzialność i zaangażowanie konkretnych osób gwarantują sukces w procesie rewitalizacji, a ich brak prowadzić będzie do niepowodzenia.

W Warszawie za politykę rewitalizacyjną odpowiada Wydział Rewitalizacji w Biurze Polityki Lokalowej, z którym wiążą się początki rewitalizacji w stolicy. Jednak przez kilka ostatnich lat aż do 2021 r. wydział wchodził w skład Biura Architektury i Planowania Przestrzennego. Do zakresu działania Wydziału Rewitalizacji należy w szczególności przygotowanie, koordynacja realizacji, monitorowanie przebiegu oraz ocena efektywności i skuteczności programów rewitalizacji m.st. Warszawy; przygotowanie rekomendacji zmian programu i przedsięwzięć do niego oraz zapewnienie obsługi organizacyjnej i technicznej Komitetowi Rewitalizacji, a także wydawanie zaświadczeń w zakresie spraw rewitalizacji.

Istotną rolę w procesie wdrażania programu pełnią dzielnice, które jako jednostki pomocnicze m.st. Warszawy koordynują działania na poziomie lokalnym. Ponadto ustanowiono funkcję pełnomocnika prezydenta

ds. rewitalizacji³. Jego rolą jest koordynacja realizacji projektów, a zwłaszcza zapewnienie ich komplementarności i spójności z założeniami programu rewitalizacji. Pełnomocnik odpowiada również za współpracę z partnerami społecznymi, gospodarczymi i innymi zewnętrznymi podmiotami realizującymi zadania rewitalizacyjne lub z nimi powiązane oraz opiniuje zmiany w przestrzeni publicznej, przeprowadzane przez jednostki m.st. Warszawy na terenie objętym rewitalizacją i mające wpływ na ten teren. Niestety w praktyce jego umocowanie jest niewystarczające do przewyższania wszystkich komplikacji i barier, jakie wynikają ze złożonej struktury zarządzania.

Ze względu na społeczny charakter procesu rewitalizacji kluczową rolę w procesie realizacji programu odgrywa Komitet Rewitalizacji. Został on powołany w 2016 r. na bazie przepisu przejściowego ustawy o rewitalizacji, dlatego nie uwzględniono wymogów ustawowych. Komitet to uspołecznione ciało współpracujące z Urzędem m.st. Warszawy w sprawach dotyczących projektowania, realizacji i oceny rewitalizacji oraz pełniące funkcję opiniodawczo-doradczą dla prezydenta m.st. Warszawy. Obecny komitet liczy 19 członków (przedstawiciele wskazani przez: prezydenta m.st. Warszawy – 5 osób, Warszawską Radę Działalności Pożytku Publicznego – 1 osoba, zarządy dzielnic Pragi-Południe, Pragi-Północ, Targówka – 3 osoby, organizacje branżowe SARP, TONZ, TUP – 3 osoby, stronę społeczną – 4 osoby, spółki miejskie – 2 osoby, podmioty prywatne – 1 osoba). Po przyjęciu GPR planowane są zmiany wynikające z konieczności dostosowania do regulacji ustawy. Zakłada się przy tym zmianę składu Komitetu Rewitalizacji oraz usprawnienie jego prac.

To, że tak liczne grono osób zajmuje się rewitalizacją w stolicy, ma swoje pozytywne, ale też i negatywne strony. Wśród zalet należy wskazać potencjalnie szerokie i wielowątkowe spojrzenie na rewitalizację warszawską, wsparte profesjonalnym, a także praktycznym spojrzeniem oraz doświadczeniem. Do tych drugich na pewno można zaliczyć potencjalne problemy z ustaleniem przez przeciętnego mieszkańca, do kogo należy się zwrócić w sprawach związanych z rewitalizacją. Zamieszanie

³ Zarządzenie nr 1245/2021 z 23 lipca 2021 r. w sprawie powołania pełnomocnika ds. rewitalizacji oraz dzielnicowych koordynatorów ds. rewitalizacji, <https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/3F7B0B58-A4B9-4E27-88C8-EC5BE1F1692E,frameless.htm> (dostęp: 8 września 2022 r.)

potęgują dokonujące się aktualnie zmiany w dokumentach kształtujących proces rewitalizacji w Warszawie.

OBSZAR WYZNACZONY DO REWITALIZACJI

Jak wspomniano, od lutego 2022 r. Warszawa ma wyznaczony „nowy obszar do rewitalizacji”. Odpowiednia uchwała weszła w życie (z jednym wskazanym dalej zastrzeżeniem) 15 marca 2022 r. Przyjęcie uchwały kończy etap poprzedzający prace nad GPR. Zgodnie z wymogami ustawy o rewitalizacji projekt uchwały był pod koniec ubiegłego roku szeroko konsultowany. Ten etap został podsumowany w raporcie dostępnym na stronie internetowej miasta stołecznego.

Potrzeba dokonania delimitacji obszaru rewitalizacji jest pochodną ustawowej definicji rewitalizacji wskazującej, że to proces „skoncentrowany terytorialnie”. Polega on na tym, aby w zobiektywizowany sposób wybrać obszar, który z jednej strony najbardziej potrzebuje zmian, a z drugiej dysponuje odpowiednim potencjałem do metamorfozy. Skupienie interwencji publicznej na tak wybranym, relatywnie niewielkim i najpilniej wymagającym zmian obszarze daje nadzieję na większą skuteczność podjętych działań, niż gdyby miały zostać rozproszone po całym terenie miasta (na zasadzie po trochu każdemu).

Procedura delimitacji odbywa się w dwóch etapach. Najpierw konieczne jest wskazanie tzw. obszaru zdegradowanego. Metodyka w tym zakresie także opiera się na zawartej w ustawie definicji tego pojęcia. W uproszczeniu obszar zdegradowany to taki, na którym koncentrują się (nakładają) różne negatywne zjawiska społeczne (np. ubóstwo, bezrobocie, przemoc, słabe wyniki w procesie edukacji, niski poziom uczestnictwa w życiu społecznym). Dodatkowo należy dokonać analizy zjawisk w innych sferach (gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej, środowiskowej i technicznej) i zidentyfikować problemy także w co najmniej jednej z nich.

Ustawa nie zawiera żadnych ograniczeń co do powierzchni lub liczby ludności obszaru zdegradowanego. Te występują jedynie w odniesieniu do obszaru rewitalizacji, na którym będzie prowadzony proces

rewitalizacji. Ma on stanowić całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może obejmować więcej niż 20% powierzchni gminy i 30% mieszkańców. Wybór obszaru rewitalizacji ma charakter strategiczny, choć ustawa wskazuje przesłanki ku temu – szczególną koncentrację negatywnych zjawisk oraz znaczenie dla rozwoju lokalnego.

Co do zasady działania rewitalizacyjne należy ograniczyć do obszaru rewitalizacji. Ustawa zostawia jednak furtkę do włączenia do programu także przedsięwzięć spoza tego obszaru, niemniej jednak i one muszą przyczynić się do wyprowadzenia obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego.

Co jednak ważniejsze, z formalnego punktu widzenia wyznaczenie obszaru rewitalizacji umożliwi zastosowanie na tym obszarze lub jego części (podobszarze) tzw. narzędzi ustawowych. Chodzi o szczególnie rozwiązania prawne wprowadzone przez ustawę o rewitalizacji, dzięki którym dojdzie do usprawnienia czy wręcz umożliwienia realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych i programu rewitalizacji jako całości.

SZCZEGÓLNY REŻIM PRAWNY NA OBSZARZE REWITALIZACJI

Ustawodawca przyjął, że realizacja nietatwego zadania wyprowadzenia ze stanu kryzysowego określonych obszarów (w świetle skomplikowania i wzajemnego powiązania występujących tam negatywnych zjawisk) wymaga zastosowania nadzwyczajnych regulacji. Z takim podejściem możemy się spotkać w wielu innych krajach. Usankcjonowane przepisami ustawy obowiązek pogłębionej partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji zmniejsza jednak ryzyko, że te nadzwyczajne narzędzia będą nadużywane.

Nadzwyczajne narzędzia prawne na obszarze rewitalizacji dzielą się na dwie grupy, ustanawiane w odrębny sposób. Część z nich to elementy miejscowego planu rewitalizacji (MPR) – szczególnej formy planu miejscowego, w którym ustawa dopuszcza zawarcie szerszego zakresu regulacji niż w standardowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Do drugiej grupy narzędzi należą elementy specjalnej strefy rewitalizacji (SSR). O potrzebie ustanowienia na obszarze lub

podobszarze (podobszarach) rewitalizacji SSR i okresie jego obowiązywania rozstrzyga treść GPR. Ustanowienie SSR następuje w uchwale rady gminy stanowiącej akt prawa miejscowego. Cześć szczególnych rozwiązań prawnych ma charakter generalny i obowiązuje z mocy prawa. Natomiast dwa narzędzia SSR, aby obowiązywać, muszą zostać sprecyzowane w treści uchwały. Pierwszy to wprowadzenie systemu dotacji remontowych dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze SSR. Drugi to możliwość ustanowienia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich lub określonych w uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu.

Ustawodawca uznał, że dwa narzędzia ustawowe powinny pełnić rolę ochronną, tj. zabezpieczać obszar rewitalizacji przed niepożądanymi zmianami w okresie, gdy zasięg obszaru jest już znany, a trwają prace nad GPR i ustanowienie SSR nie jest jeszcze możliwe. Ustawodawca dopuścił więc, aby te dwa narzędzia mogły zostać ustanowione już w uchwale delimitacyjnej. Mechanizmy te tracą jednak swoją moc, jeśli upłynie więcej niż dwa lata od wejścia w życie tej uchwały, a ich dalsze funkcjonowanie nie zostanie usankcjonowane przez podjęcie uchwały o ustanowieniu SSR. Taka regulacja zapobiega sytuacji, w której rada gminy podejmuje uchwałę delimitacyjną jedynie w celu wprowadzenia nadzwyczajnych regulacji, nie mając zarazem intencji prowadzenia procesu rewitalizacji, który te regulacje miałyby wspomagać.

Wspomniane ochronne mechanizmy to, po pierwsze, zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ), a po drugie, prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Ochronny charakter zakazu wydawania decyzji WZ wydaje się dość oczywisty – chodzi o zapobieżenie wystąpieniu ryzyka niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, pogłębiających zidentyfikowane niekorzystne zjawiska. W praktyce może chodzić o zapobieganie powstawaniu obiektów czy innych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, które w przyszłości utrudnią realizację programu rewitalizacji. W wypadku prawa pierwokupu funkcja ochronna wymaga szerszego wyjaśnienia. Po pierwsze, aktywne korzystanie przez gminę z prawa pierwokupu po wyznaczeniu obszaru rewitalizacji może stanowić sposób przeciwdziałania spekulacji gruntami na terenie, którego atrakcyjność

inwestycyjna zapewne w krótkim czasie istotnie wzrośnie. Po drugie, gmina może i powinna być zainteresowana pozyskiwaniem gruntów na obszarze rewitalizacji z przeznaczeniem na cele rozwojowe. Pozyskanie ich w dalszej przyszłości, gdy efekty rewitalizacji wpłyną na poziom cen nieruchomości, wiązać się będzie niewątpliwie z większymi wydatkami z gminnego budżetu.

Dotychczas wykorzystanie narzędzi ustawy o rewitalizacji przez gminy, zwłaszcza tych wprowadzanych uchwałą delimitacyjną, ma dość ograniczony charakter. Po części wynika to z faktu, że wciąż większość gmin dysponujących aktualnymi programami rewitalizacji (w roku 2019 było ich wg GUS ponad 1500, w tym 117 na Mazowszu) korzysta z okresu przejściowego i jeszcze nie uchwaliła GPR na podstawie przepisów ustawy o rewitalizacji. Tym samym nie ma dostępu do tych szczególnych narzędzi.

Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy został uchwalony przez kilka gmin. Co ciekawe, zakazy te służyły bardziej realizacji polityk sektorowych (np. środowiskowej – zakaz decyzji WZ dla obiektów ogrzewanych paliwem stałym lub gospodarczej – zakaz decyzji WZ dla określonych obiektów handlowych lub usługowych) niż polityce *stricte* przestrzennej. Prawo pierwokupu ustanawiano w większej liczbie gmin, chociaż aktywne korzystanie z tego narzędzia było skutecznie ograniczane przez niedobór środków w budżetach.

W powyższym kontekście uchwała delimitacyjna w Warszawie ma przełomowe znaczenie. Nie tylko ustanowiono prawo pierwokupu na znaczącym obszarze stolicy, lecz także zastosowano nowatorskie podejście do zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, mające służyć złagodzeniu niekorzystnych zmian przestrzennych dokonujących się na istotnych fragmentach obszaru rewitalizacji.

PRAWO PIERWOKUPU JAKO SKUTEK WYZNACZENIA OBSZARU REWITALIZACJI

W § 2 uchwały delimitacyjnej wprowadzono prawo pierwokupu na rzecz m.st. Warszawy wszystkich nieruchomości położonych

na obszarze rewitalizacji. Dotyczy to więc takich rejonów stolicy, jak: Pelcowizna, Stara Praga, Nowa Praga, Szmulowizna, Targówek Fabryczny, Targówek Mieszkaniowy, Kamionek i Grochów. Informację w tym zakresie doprecyzował dyrektor Biura Polityki Lokalowej, który w związku z licznymi wiadomościami pojawiającymi się w mediach zamieścił 15 marca 2022 r. na stronach Urzędu m.st. Warszawy wyjaśnienia⁴ dotyczące prawa pierwokupu i podał nazwy obrębów ewidencyjnych oraz obszarów miejskiego systemu informacji przestrzennej.

Jak już wskazano, prawo pierwokupu będzie obowiązywać przez dwa lata, licząc od 15 marca 2022 r., chyba że zostanie przedłużone dzięki ustanowieniu w Warszawie SSR. Wówczas miasto uzyska prawo pierwokupu z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵. Prawdopodobnie dojdzie do takiego przedłużenia. Zgodnie z regulacją zawartą w ustawie o rewitalizacji SSR ustanawia się na określony czas – maksymalnie na 10 lat bez możliwości przedłużenia.

Prawo pierwokupu w wypadku podjęcia decyzji o skorzystaniu z prawa nabycia nieruchomości wykonuje Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa w Urzędzie m.st. Warszawy.

Tym uprawnieniem miasta powinny się zainteresować przede wszystkim osoby i podmioty, których nieruchomości są położone na terenie rewitalizacji oraz notariusze dokonujący czynności w zakresie nieruchomości na tym terenie. W tym celu najprościej sprawdzić mapę obszaru rewitalizacji stanowiącą załącznik nr 2 do Uchwały Rady m.st. Warszawy nr LX/1967/2022 z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy⁶. Nie należy jednak mylić tego obszaru z obszarem zdegradowanym m.st. Warszawy, którego granice zostały wskazane w załączniku nr 1 do przedmiotowej uchwały. Warto wspomnieć, że Biuro Polityki Lokalowej, a dokładnie

⁴ Są one dostępne na stronie internetowej: <https://architektura.um.warszawa.pl/-/wyjasnienie-dot-prawa-pierwokupu-nieruchomosci-na-obszarze-rewitalizacji> (dostęp: 8 sierpnia 2022 r.).

⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899).

⁶ Z granicami obszaru rewitalizacji można się zapoznać także na stronie <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa> odznaczając w menu po lewej stronie warstwę Rewitalizacja i Obszar rewitalizacji.

Wydział Rewitalizacji wydaje bezpłatnie informacje⁷ dotyczące obszaru rewitalizacji. Można również wystąpić do Urzędu m.st. Warszawy o wydanie zaświadczenia o położeniu nieruchomości na obszarze rewitalizacji. Wniosek o wydanie zaświadczenia można złożyć w kancelarii Urzędu m.st. Warszawy (adres: Al. Jerozolimskie 44) lub w siedzibie Biura Polityki Lokalowej (adres: ul. Canaletta 2), lub wysłać pocztą elektroniczną na adres Biura Polityki Lokalowej.

Od chwili wejścia w życie uchwały do końca kwietnia 2022 r. wydano w Warszawie 1023 zaświadczenia. W razie przyjęcia przez stolicę SSR liczba wydawanych zaświadczeń prawdopodobnie się zwiększy, ponieważ będzie dotyczyła także położenia nieruchomości w tej właśnie strefie.

We wcześniejszych latach prowadzenia procesu rewitalizacji również wydawano zaświadczenia, nie miały one jednak żadnej mocy prawnej ani nie pełniły innej funkcji niż informacyjna, ponieważ proces rewitalizacji odbywał się na innych podstawach prawnych niż ustawa o rewitalizacji. Dziwi nieco, że oczekiwano przedłożenia takich zaświadczeń. Powszechnie dostępna była treść odpowiedniej uchwały, z której zaczerpnąć można było informacje zarówno o zasięgu obszaru rewitalizacji w Warszawie, jak i podstawie prawnej prowadzenia w stolicy rewitalizacji, wykluczającej możliwość zastosowania prawa pierwokupu lub jakichkolwiek innych nadzwyczajnych narzędzi ustawy o rewitalizacji.

ZAKAZ WYDAWANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NA OBSZARZE REWITALIZACJI

W § 3 uchwały delimitacyjnej wprowadzono zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dotyczący obszaru rewitalizacji. Ten przepis wszedł w życie po 30 dniach od publikacji uchwały. Regulacja niesie za sobą konsekwencje, z którymi muszą się liczyć uczestnicy procesu budowlanego, w szczególności deweloperzy. Rozstrzyga ona, że na obszarze rewitalizacji na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako:

⁷ Należy dokładnie ustalić z notariuszem/pośrednikiem nieruchomości, jakiego typu zaświadczenie potrzebne jest do akt sprawy.

- „1) użytki rolne oznaczone symbolami R, Ł, Ps, S, Br, Lzr, Wsr, W,
- 2) tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba,
- 3) inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi,
- 4) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz,
- 5) tereny kolejowe, oznaczone symbolem Tk”

ustanawia się zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁸ dla zmian sposobu zagospodarowania terenu polegających na budowie budynków mieszkalnych i innych budynków z funkcją mieszkalną oraz przebudowie budynków lub ich części na funkcje mieszkalne, a także zmian sposobu użytkowania budynków lub ich części na funkcje mieszkalne.

Wprowadzenie zakazu może się wiązać ze spowolnieniem realizacji inwestycji planowanych na zakupionych przez deweloperów gruntach, które znalazły się na wyznaczonym przez gminę obszarze rewitalizacji. W takim wypadku do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego szczególnej formy –miejscowego planu rewitalizacji nie będzie możliwości realizacji określonych inwestycji na podstawie decyzji WZ. Organy administracji architektoniczno-budowlanej m.st. Warszawy będą odmawiać wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia WZ, a w wypadku toczących się, a jeszcze niezakończonych postępowań, zawieszają prowadzone postępowania. Podjęcie zawieszono postępowania nastąpi dopiero z chwilą wygaśnięcia zakazu, o ile w tym momencie nie będzie obowiązywał już na danym obszarze plan zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak odnotować, że ustanowienie powyższego zakazu nie wyklucza możliwości ubiegania się przez inwestorów, w odniesieniu do działek na obszarze rewitalizacji, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. lex deweloper). Przy czym uzyskanie zgody na taką lokalizację uwarunkowane jest m.in. spełnieniem określonych warunków z zakresu standardów urbanistycznych. Jak dowodzą przykłady z terenu

⁸ Dz.U. z 2022 r., poz. 503.

m.st. Warszawy, deweloperzy podejmują starania o spełnienie warunków i uzyskanie potrzebnej zgody przez zobowiązanie do realizacji własnym staraniem wymaganych standardami obiektów, przekazując je do majątku miasta. Można spodziewać się, że tego typu ścieżka postępowania może zostać powtórzona na obszarze rewitalizacji. W ten sposób udałooby się uniknąć niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu, a w szczególności powstawania zabudowy mieszkaniowej pozbawionej towarzyszącej infrastruktury technicznej i społecznej.

ROZSTRZYGNĘCIE NADZORCZE WOJEWODY

28 marca 2022 r. zostało opublikowane Rozstrzygnięcie nadzorcze nr WNP-I.4131.64.2021 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 marca 2022 r. dotyczące uchwały delimitacyjnej. Odnosi się ono do uchwały w części, w której granicami obszaru rewitalizacji objęto teren położony w obrębie obszaru geodezyjnego 4-08-17 (jak stwierdzono w rozstrzygnięciu „należący do MSI Bródno”).

Wojewoda zakwestionował objęcie obszarem rewitalizacji terenu, który historycznie należał do dzielnicy Praga-Północ, a w 2017 r. został przeniesiony do dzielnicy Targówek. Wynikało to z faktu, że teren ten stał się miejscem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, a nie posiadał żadnych funkcjonalnych powiązań z dzielnicą Praga-Północ – dostęp do niego istnieje tylko od strony Targówka. Brak takiej zmiany rodziłby niepotrzebne uciążliwości dla mieszkańców.

Kwestia przynależności tego terenu do jednostki MSI Bródno⁹ jest niejednoznaczna. Wprawdzie jednostki MSI zgodnie z odpowiednią uchwałą nie wykraczają poza zasięg dzielnic, jednak nie zaktualizowano zasięgu jednostek po przeprowadzonych zmianach administracyjnych.

Co więcej, warto wskazać, że jednostka MSI Bródno wchodzi w zakres obszaru zdegradowanego, a więc uznanie jej części za fragment

⁹ Miejski System Informacji w Warszawie – system lokalnego oznakowania miasta stołecznego Warszawy, który wyróżnia podział dzielnic na poszczególne obszary urbanistyczne, zwane potocznie rejonami (nie jest to jednak podział administracyjny ani podział na osiedla).

obszaru rewitalizacji jest jak najbardziej zgodne z przepisami ustawy o rewitalizacji.

Niemniej jednak władze Warszawy zdecydowały o niepodjęciu formalnej polemiki z rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody. Za przesądzące uznano względy praktyczne. Z jednej strony objęcie obszarem rewitalizacji niewielkiego fragmentu, będącego tylko częścią jednostki MSI, której reszta pozostaje poza obszarem rewitalizacji, skomplikowałoby mechanizmy monitoringowe procesu rewitalizacji. Z drugiej strony byłoby bardzo trudno skutecznie włączyć w kompleksowy zestaw działań rewitalizacyjnych izolowany teren nieposiadający bezpośrednich powiązań z resztą obszaru rewitalizacji.

KOLEJNE ETAPY PRAC ZMIERZAJĄCE DO UCHWALENIA GPR

Zbliżający się koniec okresu, na który sporządzono obowiązujący aktualnie w Warszawie program rewitalizacji, oraz dążenie do zachowania ciągłości procesu stanowią naturalny czynnik skłaniający do nieopóźnienia rozpoczęcia prac nad właściwym Gminnym Programem Rewitalizacji m.st. Warszawy. Wejście w życie uchwały delimitacyjnej (zmodyfikowanej następnie rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody) umożliwiło formalne podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2030. Rada m.st. Warszawy przyjęła taką uchwałę¹⁰ 12 maja 2022 r. Kolejnymi krokami w procesie uchwalania programu rewitalizacji są:

1. Ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania GPR;
2. Sporządzenie projektu GPR;
3. Przeprowadzenie konsultacji społecznych;
4. Zaopiniowanie projektu GPR przez podmioty wskazane w ustawie;
5. Przygotowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
6. Wprowadzenie zmian do projektu GPR wynikających z konsultacji społecznych i uzyskanych opinii;

¹⁰ Uchwała nr LXIV/2100/2022 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 maja 2022 o przystąpieniu do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2030.

7. Przekazanie projektu GPR Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

Teoretycznie minimalny czas trwania ww. etapów to ok. 11 tygodni. W praktyce jest on znacznie dłuższy, zwłaszcza jeśli poważnie traktuje się wymóg opracowania programu przy wykorzystaniu mechanizmów partycypacyjnych. W wypadku Warszawy okres ten będzie zapewne kilkakrotnie dłuższy. W kolejnych miesiącach należy się spodziewać działań związanych m.in. z przygotowaniem odpowiednich analiz i specjalnych narzędzi do wykorzystania w warszawskiej rewitalizacji, wynikających z ustawy o rewitalizacji. Nie jest to obligatoryjne, ale należy oczekiwać, że ich zastosowanie może znacząco usprawnić proces rewitalizacji prowadzony na podstawie GPR oraz wzmocnić jego skuteczność i zwiększyć skalę wprowadzanych zmian.

Paulina Sikorska jest doktorem nauk technicznych w specjalizacji planowanie przestrzenne, członkiem licznych gremiów związanych z planowaniem przestrzennym, ochroną zabytków i rewitalizacją, wykładowcą na UW oraz koordynatorem procesów rewitalizacji w województwie mazowieckim.

Rajmund (Kuba) Ryś jest konsultantem i trenerem konsorcjum PROJEKTY MIEJSKIE. Doradza i szkoli w szerokim spektrum zagadnień polityki miejskiej. Wcześniej m.in. pracował w administracji rządowej. Jest współautorem ustawy o rewitalizacji, komentarza do tego aktu prawnego oraz diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Warszawie.

**NABYCIE NIERUCHOMOŚCI
NA PODSTAWIE PRAWOMOCNEGO
POSTANOWIENIA SĄDU O PODZIALE
MAJĄTKU WSPÓLNEGO PO USTANIU
WSPÓLNOŚCI MAJĄTKOWEJ
MIĘDZY MAŁŻONKAMI A SANKCJA
NIEWAŻNOŚCI Z ART. 6 UST. 1
USTAWY Z DNIA 24 MARCA 1920 R.
O NABYWANIU NIERUCHOMOŚCI
PRZEZ CUDZOZIEMCÓW. GŁOSA
DO UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO
Z 24 MARCA 2022 R., III CZP 48/22**

GRZEGORZ WOLAK

WPROWADZENIE

Głosowana uchwała Sądu Najwyższego z 24 marca 2022 r., III CZP 48/22¹ została podjęta w sprawie z powództwa ministra spraw wewnętrznych i administracji w W. przeciwko T.A. i H.A. o ustalenie nieważności nabycia własności nieruchomości na podstawie postanowienia sądu o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami.

Stanowiła odpowiedź na następujące zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w trybie art. 390 k.p.c.: „Czy przewidziana w art. 6 ust. 1 ustawy z 24 marca 1920 r.

¹ Niepubl.

o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców sankcja nieważności dotyczy nabycia nieruchomości na podstawie postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami?”.

W judykacie tym Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że: „**Przewidziana w art. 6 ust. 1 ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców sankcja nieważności nie ma zastosowania do nabycia nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami**”.

Prima facie wydawać by się mogło – w świetle art. 1 ust. 4 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców² stanowiącego, że nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego – iż pogląd ten jest błędny. Do podobnego wniosku mogłoby prowadzić założenie, że celem Ustawy z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców³ było „uszczelnienie systemu”. Aby osiągnąć reglamentacyjny cel ustawy, nie tyle jest istotny rodzaj czynności, która prowadzi do nabycia nieruchomości, ile sam jej skutek w postaci uzyskania przez cudzoziemca prawnej kontroli nad nieruchomością. Zapatrywanie to jest jednak w mojej ocenie trafne i zasługuje na aprobatę, tak samo jak argumentacja jurydyczna przedstawiona w uzasadnieniu tego poglądu.

Ponieważ kwestia powyższa (objęta tezą głosowanego orzeczenia) nigdy nie była przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, chociaż na gruncie art. 6 ustawy zapadały orzeczenia tego sądu⁴, zasadne jest wnikliwe przeanalizowanie tegoż judykatu.

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2278, dalej: ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców lub ustawa.

³ Dz.U. Nr 45, poz. 198, dalej: ustawa nowelizująca.

⁴ W bazie Lex można znaleźć 10 orzeczeń odnoszących się do art. 6 ustawy.

STAN FAKTYCZNY

W okresie od 6 października 2002 do 8 czerwca 2009 r. pozwani T.A. i H.A. pozostawali w związku małżeńskim, w którym funkcjonował ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. 13 lipca 2007 r. T.A. na podstawie aktu notarialnego nabył własność działki nr [...], oświadczając, że nabycia dokonuje ze środków stanowiących jego majątek osobisty, co potwierdziła stawająca do aktu jego żona H.A.

Prawomocnym postanowieniem z 26 października 2010 r. Sąd Rejonowy w B. dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków A. Ustalił m.in., że w skład majątku wspólnego wchodzi działka nr [...] o wartości 79 060 zł i przyznał jej własność H.A., zasądzając na rzecz pozwanego tytułem spłaty kwotę 36 110 zł. U podstaw rozstrzygnięcia legło ustalenie, że wbrew zgodnemu oświadczeniu małżonków zawartemu w treści aktu notarialnego środki na zakup działki nie pochodziły wyłącznie z majątku osobistego T.A. Jego żona H.A. była bowiem osobą aktywną zawodowo, uzyskiwała dochody z handlu i przyczyniała się do zwiększenia majątku wspólnego. Oświadczenie H.A. przed notariuszem wynikało z niedostatecznej znajomości języka polskiego i zostało złożone bez dostatecznego rozeznania jego skutków. Sąd nie badał zgodności przyznania pozwanej własności nieruchomości z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Pozwana jest cudzoziemką – obywatelką Białorusi i przebywała na terenie Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie decyzji wojewody w sprawie wyrażenia jej zezwolenia na zamieszkiwanie na czas oznaczony, a następnie decyzji wojewody z 14 maja 2007 r. o wyrażeniu zgody na osiedlenie się. Decyzją Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 31 grudnia 2008 r. udzielono jej przyrzeczenia (promesy) nadania obywatelstwa polskiego. W 2011 r. pozwanej wydano nową kartę pobytu potwierdzającą udzielenie zezwolenia na osiedlenie się z ważnością od 25 marca 2011 do 25 marca 2021 r.

Nabycie przez pozwaną własności nieruchomości nie zostało poprzedzone uzyskaniem wymaganego zezwolenia przewidzianego przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Aktualnie

właścicielami nieruchomości objętej sporem są małżonkowie D.W. i A.W., którzy nabyli ją od pozwanej 25 stycznia 2013 r. na podstawie umowy sprzedaży.

STANOWISKO SĄDÓW

Wyrokiem z 16 października 2020 r. Sąd Okręgowy w B. uwzględnił powództwo ministra spraw wewnętrznych i administracji skierowane przeciwko H.A. i T.A. i stwierdził, że nabycie przez pozwaną na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w B. z 26 października 2010 r., I Ns [...] prawa własności nieruchomości, działki nr [...] o powierzchni 0,1 ha, położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w B., X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], jest nieważne. Stał na stanowisku, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy nabycie nieruchomości na własność przez cudzoziemca wymaga zezwolenia wydanego w drodze decyzji administracyjnej, co dotyczy nabycia na podstawie każdego zdarzenia prawnego, a zatem także orzeczenia sądu (art. 1 ust. 4 ustawy). W jego ocenie nabycie nieruchomości przez pozwaną na mocy postanowienia sądu wydanego w sprawie o podział majątku wspólnego wymagało uzyskania zgody ministra spraw wewnętrznych i administracji, nie zachodziły bowiem żadne przewidziane ustawą wyjątki zwalniające ją od jego uzyskania. Nabycie nieruchomości przez małżonka posiadającego obywatelstwo polskie do majątku wspólnego z małżonkiem cudzoziemcem nie powoduje przejścia prawa własności nieruchomości do majątku wspólnego, dopóki cudzoziemiec nie otrzyma stosownego zezwolenia. Dotyczy to także sytuacji, gdy stroną umowy jest wyłącznie małżonek będący obywatelem polskim. W wypadku gdy nieruchomość nabyto za środki objęte wspólnością majątkową, nie może ona również wejść w skład majątku osobistego tego małżonka, od którego nie wymaga się zezwolenia. W takim stanie rzeczy nabycie nieruchomości przez oboje małżonków jest nieważne (art. 6 ust. 1 ustawy), o czym powinien deklaratoryjnie orzec sąd na żądanie uprawnionego podmiotu (art. 6 ust. 2 ustawy).

Sąd Apelacyjny, mając poważne wątpliwości co do prawidłowości tego poglądu, zwrócił się do Sądu Najwyższego o ich rozstrzygnięcie w trybie art. 390 k.p.c.

OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

1. Zdolność prawna osoby fizycznej jest to zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków z zakresu prawa cywilnego. Początek tej zdolności określa art. 8 k.c. Zdolność ta może podlegać pewnym ograniczeniom. Do ograniczeń tych należy m.in. wiek osoby fizycznej, ubezwłasnowolnienie, choroba psychiczna i niedorozwój umysłowy, płeć, skazujący wyrok karny, orzeczenie sądu o pozbawieniu władzy rodzicielskiej czy postanowienie sądu upadłościowego wydane na podstawie art. 373 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe⁵. Wyjątkowo także obywatelstwo może mieć znaczenie z punktu widzenia zdolności do bycia podmiotem praw i obowiązków cywilnoprawnych. W prawie polskim cudzoziemcy podlegają ograniczeniom w zakresie nabywania nieruchomości. W myśl art. 1 ust. 1 ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia⁶. Jest ono wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie minister obrony narodowej, a w wypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 9 października 2007 r., III CZP 46/07⁷

⁵ Tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1228 ze zm.

⁶ W art. 1 ust. 2 ustawy mowa jest o tym, że „cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest: 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego; 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą; 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych; 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3”. W wyroku NSA z 7 marca 2013 r., II OSK 201/12, ONSAWSA 2014, nr 4, poz. 62 zostało przesądzone, że także państwo obce jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy.

⁷ OSNC 2008, nr 3, poz. 30.

i w postanowieniu z 13 marca 2014 r., I CSK 47/13⁸, decyzja w przedmiocie zezwolenia na nabycie przez cudzoziemca nieruchomości w Polsce, zgodnie z art. 16 § 1 k.p.a. w zw. z art. 7 i art. 10 Konstytucji RP, wiąże sądy rozpoznające sprawę o zasiedzenie.

Relevantny z punktu widzenia naszych rozważań art. 1 ust. 4 stanowi, że nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub użytkownia wieczystego na podstawie każdego zdarzenia prawnego. W ustawie przewidziano przy tym szereg regulacji szczególnych zawierających wyjątki od wymogu uzyskania zezwolenia (art. 7 i 8 ustawy). Nie mają one jednak znaczenia w przedmiotowej sprawie. Wyjątki te także w głosie potraktowano *per non est*. Jednocześnie art. 6 ust. 1 ustawy stanowi, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne, o czym orzeka sąd na żądanie wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 6 ust. 2 ustawy)⁹. Przy orzekaniu o nieważności nabycia nieruchomości należy stosować przepisy ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia nieruchomości oraz uwzględnić stan faktyczny istniejący w dniu nabycia, nawet jeżeli następnie stan prawny lub faktyczny uległ zmianie i według nowego stanu czynność prawna nie byłaby już obarczona wadą nieważności. Dotyczy to także późniejszego

⁸ OSNC 2015, nr 2, poz. 25.

⁹ Sąd Najwyższy w wyroku z 20 kwietnia 2012 r., III CSK 247/11, Lex nr 1168546 i postanowieniu z 30 października 2013 r., V CSK 509/12 uznał, że do wniesienia powództwa na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców legitymowany jest minister spraw wewnętrznych i administracji, a nie Skarb Państwa reprezentowany przez tego ministra. W jego ocenie sprawy o stwierdzenie nieważności umowy nabycia przez cudzoziemca nieruchomości bez wymaganego zezwolenia nie dotyczą mienia państwowego, a mienia stanowiącego własność osób fizycznych lub prawnych niebędących Skarbem Państwa lub jego jednostkami organizacyjnymi. Uprawnienie do wystąpienia z żądaniem nieważności umowy nie jest związane z realizacją cywilnoprawnych interesów Skarbu Państwa w zakresie dominium i ochroną majątkowych interesów Skarbu Państwa, lecz z uprawnieniami władczymi Skarbu Państwa z zakresu imperium i ochroną porządku publicznego przez reglamentację obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Dlatego przepis art. 6 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców kreuje samodzielną, szczególną zdolność sądową i legitymację procesową podmiotów w nim wymienionych, niemających osobowości prawnej ani zdolności sądowej. Wniesienie pozwu z żądaniem stwierdzenia nieważności wchodzi w zakres czynności władczych leżących w kompetencji ministra spraw wewnętrznych i administracji.

nabycia obywatelstwa polskiego przez cudzoziemca¹⁰. Tam, gdzie w rachubę wchodzi nieważność czynności prawnej jako podstawy prawnej nabycia nieruchomości, występuje oczywiście nieważność bezwzględna jako sankcja wadliwości czynności prawnych. Nieważność ta następuje z mocy samego prawa (*ex lege, ipso iure*), a sąd ma obowiązek uwzględnić tę nieważność z urzędu (*ex officio*), czyli nawet wówczas, gdy żadna ze stron na nią się nie powołuje. W uchwale Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08¹¹ stwierdzono, że „orzeczenie wydane na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ma charakter deklaracyjny. Po stronie pozwanych małżonków – obywatela polskiego i cudzoziemca – którzy nabyli nieruchomość do majątku wspólnego, zachodzi współuczestnictwo konieczne jednolite”. Osoba, która nabyła nieruchomość od cudzoziemca, którego czynność uznano za nieważną, jest jednak chroniona ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹².

Powołując się na wypowiedzi piśmiennictwa¹³ na tle nowej regulacji, Sąd Najwyższy prawidłowo stwierdził, że pojęcia zdarzenia prawnego w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy nie można identyfikować z pojęciem czynności prawnej, której koniecznym elementem jest oświadczenie woli stanowiące określony fakt mający znaczenie na gruncie stosunków prawnych, o czym decydują obowiązujące normy prawne. Niejako w uzupełnieniu do tego wyводу można dodać, że stosunki cywilnoprawne powstają, zmieniają się i gasną dzięki zdarzeniom cywilnoprawnym. Tymi ostatnimi są zaś fakty (okoliczności), z którymi hipotezy norm wiążą określone w dyspozycjach norm konsekwencje cywilnoprawne. Od razu należy dopowiedzieć, że zakres tych zdarzeń nie jest stały i ulega

¹⁰ Zob. np. A. Dalecka, A. Przewoźny-Paciorek, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Komentarz*, Warszawa 2013, komentarz do art. 6, pkt 3.

¹¹ OSNC 2009, nr 7/8, poz. 98.

¹² Tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 2204.

¹³ Zob. np. A. Dalecka, A. Przewoźny-Paciorek, *Nabywanie nieruchomości...*, komentarz do art. 1, pkt 10; J. Wereśniak-Masri, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Komentarz*, Warszawa 2021, komentarz do art. 1, pkt III, ppkt 1–10; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020 („System Prawa Prywatnego”, t. 3), s. 386.

ciągłym transformacjom, stosownie do zmian stanu prawnego, będących z kolei pochodną rozwoju stosunków społecznych¹⁴. Zdaniem Sądu Najwyższego pojęciem tym należy objąć także orzeczenia sądowe, akty administracyjne, zdarzenia niebędące działaniami (np. śmierć), czyny niedozwolone, bezpodstawne wzbogacenie. Takie samo stanowisko zajęto już wcześniej w orzecznictwie Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wskazywano w nim, że dyspozycją art. 1 ust. 4 ustawy, definiującego fundamentalne dla treści ustawy pojęcie nabycia nieruchomości, objęte jest również nabycie nieruchomości przez zasiedzenie, gdyż pojęcie zdarzenia prawnego, którym posłużył się w tym przepisie ustawodawca, jest szersze od określenia „czynność prawna” i obejmuje nabycie prawa z mocy samego prawa, a więc także przez zasiedzenie. Warto tu przywołać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 marca 2013 r., II OSK 201/12 i postanowienie Sądu Najwyższego z 13 marca 2014 r., I CSK 47/13. Jest to elementarna wiedza z części ogólnej prawa cywilnego. Pojęć „zdarzenie cywilnoprawne” i „czynność cywilnoprawna” nie można ze sobą utożsamiać, tak samo jak nie powinno się utożsamiać pojęć „czynność prawna” i „oświadczenie woli”. Każda czynność cywilnoprawna jest zdarzeniem cywilnoprawnym, a więc faktem, z którym hipoteza normy prawnej łączy skutki prawne w postaci powstania, zmiany lub ustania określonego stosunku cywilnoprawnego. Nie każde zdarzenie cywilnoprawne jest jednak czynnością cywilnoprawną¹⁵. Niewątpliwie czynności prawne stanowią istotną, chyba nawet najważniejszą w praktyce obrotu grupę zdarzeń cywilnoprawnych. Wśród czynności prawnych – z punktu widzenia funkcji społeczno-gospodarczych – na czoło wysuwają się umowy¹⁶. Bynajmniej tej kategorii prawnej nie wyczerpują.

¹⁴ Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2011, s. 214.

¹⁵ Zob. np. S. Grzybowski [w:] *System prawa cywilnego. Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław *et al.* 1985 („System Prawa Prywatnego”, t. 1), s. 475–485; Z. Radwański [w:] *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008 („System Prawa Prywatnego”, t. 2), s. 31–35; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, s. 218–221; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 309–322; A. Kawałko, H. Witczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2021, s. 158–159; G. Wolak, *O pojęciu czynności prawnej. Rozważania na kanwie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r.*, III CZP 100/18, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 3, s. 117–144 i wskazana tam literatura.

¹⁶ Zob. np. M. Nazar [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006, s. 146.

Choć w nauce nie ma zgody, jeśli idzie o klasyfikowanie zdarzeń cywilnoprawnych¹⁷, to niewątpliwie jako przykłady zdarzeń cywilnoprawnych niebędących czynnościami prawnymi można wskazać: zdarzenia cywilnoprawne *sensu stricto* (niezależne od woli człowieka, np. upływ czasu, narodziny czy śmierć, pożar); oświadczenia wiedzy; przejawy uczuć; czyny niedozwolone; bezpodstawne wzbogacenie; konstytucyjne orzeczenia sądowe; akty administracyjne, które powodują samodzielnie powstanie, zmianę lub ustanie stosunku cywilnoprawnego albo podmiotowości w sferze prawa cywilnego bądź stanowią ich przesłankę. Zatem mogłoby się wydawać, że skoro pojęcie zdarzenia cywilnoprawnego obejmuje także orzeczenia sądowe, to odpowiedź na przedstawione wcześniej pytanie, objęte zagadnieniem prawnym, powinna być pozytywna. Tak zresztą uznał sąd pierwszej instancji (sąd rejonowy).

2. Nie budzi zastrzeżeń stwierdzenie Sądu Najwyższego, że w orzecznictwie tego sądu – za aprobatą doktryny – w trakcie ponad stu lat obowiązywania ustawy nigdy nie kwestionowano tego, że nabycie przez cudzoziemca własności nieruchomości w drodze czynności prawnej bez uprzedniego zezwolenia jest bezwzględnie nieważne, a późniejsze jego uzyskanie nie może nieważności „uleczyć”, a więc jej sanować¹⁸. Już w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 1925 r., C 2204/23¹⁹ przyjęto, że zezwolenie stanowi przesłankę ważności każdej czynności prawnej objętej ustawą, a brak przedstawienia dokumentu urzędowego wykazującego, że zostało ono uzyskane, powinien skutkować odmową sporządzenia aktu notarialnego i dokonania wpisu prawa własności przez sąd

¹⁷ Zob. np. S. Grzybowski [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 192–214; Z. Banaszczyk [w:] *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012 („System Prawa Prywatnego”, t. 1), s. 983–1018; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, s. 215–217; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne...*, s. 136–148; A. Kawałko, H. Witczak, *Prawo cywilne...*, s. 38–39.

¹⁸ Zob. np. wyrok NSA z 18 października 2019 r., II OSK 2839/17, Lex nr 2761897, którego teza brzmi: „Zezwolenie na nabycie nieruchomości w drodze czynności prawnej musi być uzyskane przed nabyciem, co w sposób oczywisty wynika z charakteru tej zgody publicznoprawnej i treści przepisów ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Nie może być mowy o uzyskiwaniu takiej zgody *ex post* i legalizowaniu nabycia naruszającego przepisy wskazanej ustawy”.

¹⁹ Lex nr 1626991. Teza wyroku brzmi: „Akt sprzedaży nieruchomości cudzoziemcowi bez uprzedniego zezwolenia Rady Ministrów jest bezwzględnie nieważny i późniejsze uzyskanie rzeczownego zezwolenia nie może już tej nieważności uleczyć”.

prowadzący księgę wieczystą. Konsekwentnie, jak prawidłowo zwrócono na to uwagę w glosowanym judykacie, także po wejściu w życie ustawy z 15 marca 1996 r. trzeba uznać, że rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy także na inne poza czynnością prawną zdarzenia prawne powoduje, iż zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca musi być udzielone – tak jak w wypadku czynności prawnych – przed zdarzeniem, którego skutkiem ma być nabycie nieruchomości. Nie bez racji zauważono także, że wyjątki od tej zasady dotyczące nabycia przez cudzoziemca nieruchomości na podstawie testamentu oraz zapisu windikacyjnego – jako dotyczące zdarzeń, których wystąpienia i czasu nie da się ani przewidzieć, ani zaplanować, co uzasadnia dopuszczalność uzyskania zgody *ex post* – nie powinny być wykładane rozszerzająco, zgodnie z zasadą *exceptiones non sunt extendende*²⁰. Zgodnie z tym także w toku sprawy o podział majątku wspólnego konieczne jest uzyskanie takiego zezwolenia, o ile przydzielenie nieruchomości bądź prawa użytkowania wieczystego stanowiącego majątek wspólny małżonków ma nastąpić na rzecz cudzoziemca w rozumieniu ustawy. Oczywiście również i w tym wypadku zgoda powinna być uzyskana przed wydaniem orzeczenia przez sąd.

3. W stanie prawnym przed wejściem w życie ustawy z 15 marca 1996 r. kwestia wpływu tej szczególnej regulacji na stosunki majątkowe małżeńskie nie była w ustawie regulowana. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalili się natomiast poglądy, że nie stoi na przeszkodzie uznaniu nieruchomości za składnik majątku wspólnego fakt, iż jeden z małżonków, który jest cudzoziemcem, nie uzyskał zezwolenia na jej nabycie. U podstaw tego stanowiska legło stwierdzenie, że nabyta przez małżonka cudzoziemca nieruchomość wchodzi w skład majątku małżonków, jeżeli pozostają oni w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zawierają bowiem normy, która modyfikowałaby przynależność nabytej nieruchomości do majątku małżonków w sytuacji, gdy nabycia dokonuje

²⁰ Zob. uchwały SN z 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15, OSNC 2016, nr 12, poz. 141 i z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08, OSNC 2009, nr 7/8, poz. 98; wyroki SN z 1 czerwca 2017 r., I CSK 585/16, Lex nr 2333042 i z 17 kwietnia 2019 r., II CSK 135/18, Lex nr 2650754; postanowienie SN z 28 lutego 2007 r., V CSK 440/06, Lex nr 966831; wyrok NSA z 18 października 2019 r., II OSK 2839/17, Lex nr 2761897.

małżonek cudzoziemca. Dotyczą one wyłącznie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, a nie przez osoby, które pozostają z cudzoziemcami w stosunkach rodzinnych. Nabywcą prawa jest małżonek dokonujący czynności prawnej, natomiast wejście prawa do majątku wspólnego jest następującym *ex lege* skutkiem prawnym istnienia ustroju wspólności ustawowej. Z tego powodu szczególne ustawowe wymagania dotyczące nabycia prawa do majątku wspólnego powinien spełnić małżonek, który to prawo nabywa²¹.

Trzeba przyznać rację Sądowi Najwyższemu, że pogląd ten zachowuje aktualność w takim zakresie, w jakim odnosi się do nabycia nieruchomości, do których doszło przed wejściem w życie ustawy z 15 marca 1996 r. Natomiast nie można go odnosić do nabycia nieruchomości w stanie prawnym po wejściu w życie tej ustawy. Jak przekonująco argumentuje Sąd Najwyższy, wynika to z faktu, że do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadzono po pierwsze, legalną definicję nabycia nieruchomości, która obejmuje nabycie prawa *ex lege* (art. 1 ust. 4 ustawy), a po wtóre, uregulowanie dotyczące nabywania przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego nieruchomości, która ma stanowić wspólność ustawową małżonków (art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy). Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej dwa lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowić będą wspólność ustawową małżonków, nie wymaga zezwolenia. Tylko sytuacje objęte tą regulacją nie wymagają zatem uzyskania przez małżonka cudzoziemca zezwolenia na nabycie nieruchomości ze skutkiem jej wejścia do majątku wspólnego.

Skoro z woli samego ustawodawcy nowelizującego ustawę w 1996 r. nabyciem nieruchomości w jej rozumieniu jest nabycie jej własności (użytkowania wieczystego) na podstawie każdego zdarzenia

²¹ Zob. m.in. uchwały SN: z 24 września 1970 r., III CZP 55/70, „Nowe Prawo” 1974, nr 3, s. 335; z 4 marca 1983 r., III CZP 6/83, OSNCP 1983, nr 8, poz. 114; z 31 stycznia 1986 r., III CZP 70/85, OSNC 1986, nr 12, poz. 207 oraz postanowienie SN z 16 listopada 2006 r., II CSK 174/06, Lex nr 439159. Zob. K. Pietrzykowski [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, s. 252.

prawnego, to dotyczyć to musi także jej nabycia *ex lege* w związku z pozostawaniem małżonków w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Słusznie wywiódł Sąd Najwyższy, że do skutecznego nabycia nieruchomości przez oboje małżonków konieczne jest, aby małżonek będący cudzoziemcem uprzednio uzyskał na to nabycie zezwolenie, chyba że zaistniały przesłanki przesądzające o ustawowym wyjątku od ogólnego wymogu uzyskania zezwolenia. Dotyczy to rzecz jasna także sytuacji, gdy stroną umowy jest wyłącznie małżonek będący obywatelem polskim. Nie ma bowiem podstaw do uzależniania obowiązku uzyskania zezwolenia na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemca do majątku wspólnego od tego, który z małżonków jest stroną umowy. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca dotyczy bowiem każdego zdarzenia prawnego, na podstawie którego ma się on stać właścicielem nieruchomości.

W omawianej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził ponadto – moim zdaniem trafnie – że na gruncie znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nieaktualny jest wypracowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd o pierwszeństwie regulacji prawa rodzinnego nad przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Warto odnotować, że już na gruncie znowelizowanego stanu prawnego Sąd Najwyższy w postanowieniach z 16 listopada 2006 r., II CSK 174/06 i z 18 lipca 2014 r., IV CSK 629/13²² był zdania, że także – mimo zmiany stanu prawnego – skutku włączenia przedmiotu majątkowego do dorobku małżonków nie niweczy okoliczność, iż będący cudzoziemcem małżonek nie legitymuje się zezwoleniem na nabycie nieruchomości, gdy nabywcą nieruchomości jest małżonek będący obywatelem polskim. *De lege lata* prawidłowe jest jednak stanowisko wyrażone w głosowanej uchwale, że na gruncie znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców na nabycie nieruchomości przez małżonka obywatela polskiego ze skutkiem do majątku wspólnego konieczne jest uzyskanie zezwolenia przez małżonka cudzoziemca, także wtedy gdy stroną czynności prawnej jest wyłącznie małżonek obywatel polski.

²² OSNC 2015, nr 6, poz. 76.

Takie też stanowisko zostało zaprezentowane już wcześniej w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 października 2015 r., OSK 370/14²³. Omawiane orzeczenie jest w pewnym stopniu kontynuacją poglądu prawnego w nim wyrażonego. W dopiero przywołanym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego stwierdzono, że istotną kwestią w sprawie jest to, czy nabycie lokalu mieszkalnego przez jednego z małżonków obywatela polskiego w sytuacji, gdy drugi z małżonków cudzoziemiec nie posiadał zezwolenia na jego nabycie, może rodzić skutek w postaci wejścia tego składnika do majątku wspólnego małżonków. Jak zauważył, w doktrynie oraz orzecznictwie ukształtowały się na tym tle dwa poglądy.

Według pierwszego poglądu przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stwarzają podstawę do odróżniania nabycia prawa i wejścia prawa do majątku wspólnego (art. 31 § 1 i art. 34 k.r.o.). Pogląd ten daje pierwszeństwo przepisom Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przed przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W konsekwencji przyjmuje się, że nieruchomość nabyta przez jednego małżonka staje się składnikiem majątku wspólnego, mimo że drugi małżonek jest cudzoziemcem i nie uzyskał na nabycie zezwolenia wymaganego przez wyżej cytowaną ustawę. Wejście do majątku wspólnego prawa nabytego przez jednego lub oboje małżonków jest następującym *ex lege* skutkiem prawnym istnienia ustroju wspólności ustawowej. Ponieważ oboje małżonkowie są podmiotami majątku wspólnego, oboje stają się podmiotami prawa, także wtedy gdy prawo nabył jeden z nich. Gdy ustawa uzależnia nabycie prawa od zachowania przez nabywcę określonych warunków (np. uzyskania administracyjnego zezwolenia na nabycie), to – jak się wydaje – spełniać je powinien tylko ten małżonek, który prawo nabywa ze skutkiem w postaci objęcia go zakresem majątku wspólnego²⁴. Nabywcą prawa staje się małżonek dokonujący czynności prawnej,

²³ Legalis nr 1362957. Teza wyroku brzmi: „Na nabycie nieruchomości – na gruncie znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – przez małżonka obywatela polskiego ze skutkiem do majątku wspólnego – konieczne jest uzyskanie zezwolenia przez małżonka cudzoziemca nawet w sytuacji, gdy stroną czynności prawnej jest wyłącznie małżonek obywatel polski”.

²⁴ Zob. M. Nazar [w:] *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smoczyński, Warszawa 2009 („System Prawa Prywatnego”, t. 11), s. 385.

natomiast wejście prawa do majątku wspólnego jest następującym *ex lege* skutkiem prawnym istnienia ustroju wspólności ustawowej. Z tego powodu małżonek, który prawo nabywa, powinien spełnić szczególne ustawowe wymagania dotyczące nabycia prawa do majątku wspólnego. Za takim wnioskiem interpretacyjnym przemawia ponadto treść przepisu art. 33 k.r.o., który nie przewiduje zaliczenia do majątku osobistego przedmiotu majątkowego nabytego przez jednego małżonka, gdy drugi nie spełnia określonego warunku nabycia²⁵.

Według drugiego stanowiska, które podzielił Naczelny Sąd Administracyjny, wyżej opisany pogląd zachowuje aktualność jedynie w odniesieniu do nabycia nieruchomości, do którego doszło przed wejściem w życie z dniem 4 maja 1996 r. Ustawy z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Powołane w skardze kasacyjnej orzecznictwo dotyczyło nabycia nieruchomości przed 4 maja 1996 r., tj. przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wyjątkiem jest postanowienie Sądu Najwyższego z 16 listopada 2006 r., II CSK 174/06²⁶, w którego treści nie wskazano daty czynności prawnych będących podstawą nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków. Jak zauważył Naczelny Sąd Administracyjny, w wyniku wskazanej zmiany ustawowej nabycie nieruchomości przez małżonka cudzoziemca z tym skutkiem, że wchodzi ona w skład majątku wspólnego małżonków, w zasadzie wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych²⁷. Wskutek nowelizacji do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadzono art. 1 ust. 4, który definiuje pojęcie nabycia nieruchomości. Należy przez nie rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na podstawie każdego zdarzenia prawnego. Przepis ten dotyczy także nabycia nieruchomości z mocy prawa

²⁵ M. Nazar [w:] *Prawo rodzinne...*, s. 389.

²⁶ Lex nr 439159.

²⁷ A. Bereza, *Nabywanie nieruchomości do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową, jeżeli jeden z małżonków ma status cudzoziemca*, „Rejent” 2004, nr 3/4, s. 110 i 114; I. Wereśniak-Masri, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 23; M. Sychowicz [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2009, s. 180.

(*ex lege*), tzn. stanu faktycznego, z którym norma prawna wiąże przejście prawa własności (użytkowania wieczystego).

Sąd ten odwołał się do poglądu Arkadiusza Berezy, który wskazuje, że w takim wypadku nie mamy do czynienia z oświadczeniem woli zainteresowanego, ukierunkowanym na wywołanie określonego skutku prawnego. Jednakże aby wywołać ten skutek, elementem stanu faktycznego musi być (jako warunek prawny) zezwolenie ministra, chyba że ustawa stanowi inaczej. Oznacza to, że przejście prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości z mocy prawa nie zwalnia nowego właściciela cudzoziemca od konieczności uzyskania zezwolenia organu. Aby oboje małżonkowie skutecznie nabyli nieruchomość, wymagane jest wcześniejsze uzyskanie przez małżonka będącego cudzoziemcem zezwolenia na to nabycie. Tylko wówczas można mówić o wejściu nieruchomości do majątku wspólnego. Nabycie nieruchomości przez małżonka posiadającego obywatelstwo polskie nie spowoduje przejścia prawa własności nieruchomości do majątku wspólnego, dopóki cudzoziemiec nie otrzyma stosownego zezwolenia. Dotyczy to również sytuacji, gdy stroną umowy jest wyłącznie małżonek będący obywatelem polskim. W czasie trwania wspólności majątek małżonków ma charakter bezudziałowy, a więc każdy z małżonków jako współwłaściciel łączny dysponuje wszystkimi atrybutami właściciela.

W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego kolejnym argumentem przemawiającym za koniecznością uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia w razie nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków jest treść art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zgodnie z którym nie wymaga zezwolenia nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej dwa lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków. *A contrario* zezwolenia ministra wymaga każde inne nabycie nieruchomości do majątku wspólnego małżonków, czy to ze względu na niespełnienie przez cudzoziemca przesłanek z art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czy to ze względu na wyłączenia zwolnień na podstawie

art. 8 ust. 3 tejże ustawy. Przyjęcie, że nabycie na podstawie umowy z 30 lipca 2002 r. lokalu mieszkalnego ze skutkiem do majątku wspólnego nie wymagało zezwolenia, powodowałoby odmienne traktowanie cudzoziemca nabywającego nieruchomości w drodze czynności prawnej lub z mocy prawa, a przecież każde takie nabycie wymaga zezwolenia (art. 1 ust. 4 ustawy).

4. Sąd Najwyższy trafnie zauważył, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców uległa istotnym zmianom na podstawie ustawy nowelizującej z 15 marca 1996 r. W konsekwencji z dniem 4 maja 1996 r. wprowadzono do niej legalną definicję nabycia nieruchomości (art. 1 ust. 4 ustawy). Sięgając do argumentów wykładni historycznej, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że z analizy projektu ustawy wynika, iż intencją projektodawcy było „uszczelnienie systemu” i wyeksponowanie tego, że dla osiągnięcia reglamentacyjnego celu ustawy nie tyle jest istotny rodzaj czynności, która prowadzi do nabycia nieruchomości, ile sam jej skutek w postaci uzyskania przez cudzoziemca prawnej kontroli nad nieruchomością. W ustawie dostrzeżono lukę, którą mogli wykorzystywać cudzoziemcy w taki sposób, że w następstwie określonych zdarzeń prawnych, które w dotychczasowym stanie prawnym nie wymagały uzyskania zezwolenia, możliwe było przejmowanie przez nich kontroli nad spółkami z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącymi właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości²⁸. To *ratio legis* ustawy nowelizującej, jak i fakt, że w świetle art. 1 ust. 4 ustawy nabycie nieruchomości w rozumieniu ustawy dotyczy każdego zdarzenia prawnego, a zatem także nabycia na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu w sprawie o podział majątku wspólnego, nie oznacza, że nabycie prawa w tym trybie – mimo braku wymaganego zezwolenia – prowadzi do jego nieważności. *De lega lata* uprawniona jest konkluzja, że przewidziana w art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców sankcja nieważności nie ma zastosowania do nabycia nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami.

²⁸ Zob. druk sejmowy nr 1932, Sejm IV Kadencji (www.sejm.gov.pl).

Przemawiają za tym ważkie argumenty jurystyczne przywołane przez Sąd Najwyższy w omawianym orzeczeniu.

W słusznej ocenie Sądu Najwyższego zakres przedmiotowy art. 1 ust. 4 ustawy obejmujący zarówno przyczynę prawną, jak i jej skutek, jest szerszy niż znaczenie pojęcia „nieważność” w polskim systemie prawa, którym posłużył się ustawodawca w art. 6 ust. 1 ustawy. Ma rację Sąd Najwyższy, uznając, że sankcja nieważności przewidziana w tym przepisie nie może dotyczyć orzeczenia sądu. Można mówić o nieważności postępowania cywilnego (art. 379 k.p.c.), ale nie o nieważności orzeczenia sądowego. Przeciwny pogląd pozostawałby w sprzeczności z siatką pojęciową polskiego prawa cywilnego, w której sankcja nieważności znajduje zastosowanie tylko do czynności prawnych, a nie innych niemieszczących się w tej kategorii zdarzeń prawnych, w tym do orzeczenia sądu.

W wyroku Sądu Najwyższego z 20 maja 2011 r., IV CSK 534/10²⁹ stwierdzono jednoznacznie, że sankcja nieważności przewidziana w art. 58 § 1 k.c. odnosi się do czynności prawnej, a nie do prawomocnego wyroku sądu uwzględniającego powództwo wytoczone na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. Należy tu także przywołać uchwałę Sądu Najwyższego z 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15³⁰ z tezą: „Roszczenie przewidziane w art. 6 ust. 2 ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zmierza do stwierdzenia nieważności skutku w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości”. Stanowiła ona odpowiedź na następujące zagadnienie prawne sądu odwoławczego: „Czy roszczenie przewidziane w art. 6 ust. 2 ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

²⁹ Lex nr 989136. W jej uzasadnieniu stwierdzono, że zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów pieniężnych (aportów) do spółek wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Podkreślono, że na tle art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami może powstać problem ważności umowy zawartej bez wymaganej zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, podczas gdy w niniejszej sprawie taka umowa nie była zawarta, natomiast został wydany prawomocny wyrok sądu apelacyjnego, który uwzględnił powództwo wytoczone na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. Sankcja nieważności przewidziana w art. 58 § 1 k.c. odnosi się zaś do czynności prawnej, a nie do prawomocnego wyroku sądu uwzględniającego rozważane powództwo.

³⁰ OSNC 2016, nr 12, poz. 141.

obejmuje żądanie stwierdzenia nieważności określonej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego powodujących skutki w postaci nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, czy też jedynie stwierdzenia nieważności samego skutku takiej czynności lub zdarzenia w postaci nabycia nieruchomości – niezależnie od tego przez jaką czynność lub zdarzenie ten skutek został wywołany?”.

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego wymaga wyjaśnienia, o czym orzeka sąd rozpoznający powództwo przewidziane w art. 6 ust. 2 ustawy; czy o nieważności podstawy prawnej nabycia nieruchomości (czynności prawnej, zdarzenia prawnego), czy o nieważności skutku rzeczowego czynności prawnej albo zdarzenia prawnego. Dotychczas w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie zajęto stanowiska w tym zakresie, chociaż niekiedy zakładano, że sankcja nieważności bezwzględnej przewidziana w art. 6 ust. 1 ustawy dotyczy czynności prawnej, a nie jej skutku lub jej elementu³¹. Jak zauważył Sąd Najwyższy, na rzecz pierwszego stanowiska przemawiałoby wnioskowanie *lege non distinguente*. Na gruncie prawa prywatnego zasadą jest nieważność całej czynności prawnej; część czynności prawnej może zostać uznana za nieważną tylko wyjątkowo w okolicznościach uregulowanych w art. 58 § 3 k.c. Skoro zatem ocenie podlega czynność prawna, a nie jej skutek, to tak samo należy traktować wypadki, w których podstawą nabycia nieruchomości jest zdarzenie prawne. Oznaczać by to musiało, że należy uznać za bezwzględnie nieważne wszystkie skutki tego zdarzenia, brak bowiem w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców podstawy prawnej do innego traktowania czynności prawnej i zdarzenia prawnego, a w związku z tym do innego stosowania art. 6 ust. 1 ustawy.

Poza tym odmienna interpretacja mogłaby niekiedy prowadzić do nieakceptowalnych rezultatów. Jeśli podstawą przejścia prawa własności do nieruchomości jest czynność prawna, to konsekwencją nieważności bezwzględnej jest to, że do przejścia prawa *de iure* nie dochodzi, a zatem

³¹ Zob. uchwała SN z 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08, OSNC 2009, nr 7/8, poz. 98; wyroki z 27 listopada 2008 r., IV CSK 313/08, OSNC-ZD 2009, nr C, poz. 77 i z 20 kwietnia 2012 r., III CSK 247/11, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 70; oraz postanowienia z 17 listopada 2009 r., III CZP 85/09, Lex nr 551876 i z 13 marca 2014 r., I CSK 47/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 25.

uprawnionym jest wciąż zbywca. Problem powstaje w odniesieniu do połączenia spółek; w wyniku połączenia spółka będąca dotychczas uprawniona do nieruchomości przestaje istnieć. Uznanie, że połączenie jest skuteczne, a jedynie spółka przejmująca nie nabyła prawa użytkowania nieruchomości ze względu na brak zezwolenia właściwego ministra, prowadziłoby do wygaśnięcia tego prawa. Skutkowałoby to niezasadnym wzbogaceniem się Skarbu Państwa (gminy), który automatycznie odzyskiwałby prawo własności nieograniczone użytkowaniem wieczystym. Dalej Sąd Najwyższy stwierdził, że jeszcze trudniejsza jest ocena sytuacji, w której spółka przejmowana nie jest użytkownikiem wieczystym, lecz właścicielem nieruchomości. Wówczas dochodziłoby do wzbogacenia Skarbu Państwa ze względu na nabycie nieruchomości na podstawie art. 25e ust. 1 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym³².

W ocenie Sądu Najwyższego orzekającego w sprawie III CZP 80/15 za stanowiskiem, że w postępowaniu przewidzianym w art. 6 ust. 2 ustawy sąd stwierdza nieważność skutku przejścia prawa do nieruchomości, przemawia wykładnia literalna art. 6 ust. 1 ustawy, stanowiącego, że nabycie nieruchomości jest nieważne. Jak zauważył, norma prawna wyrażona w tym przepisie nie dotyczy ani podstawy nabycia, ani sposobu nabycia (*a contrario* art. 58 § 1 k.c.), lecz wyłącznie skutku w postaci nabycia nieruchomości bez względu na podstawę i sposób nabycia. Jest to zgodne z zakresem regulacji o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, która reguluje wąską i konkretną kwestię nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Zdaniem Sądu Najwyższego uznanie, że art. 6 ust. 1 ustawy dotyczy tylko skutku czynności prawnej, a więc samego nabycia prawa do nieruchomości, pozwala wyraźniej odróżnić tę normę od normy wynikającej z art. 58 § 1 k.c. Wątpliwość prawna, która została przedstawiona do rozstrzygnięcia w tamtej sprawie, jak zasadnie zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy, jest aktualna jedynie wtedy, gdy podstawą nabycia prawa do nieruchomości jest czynność prawna. W tej sytuacji możliwe jest bowiem zarówno uznanie samej czynności prawnej za bezwzględnie nieważną, jak i wyłącznie jednego z jej

³² Tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 461 ze zm., dalej: u.k.r.s.

skutków – nabycia prawa do nieruchomości. Jeżeli jednak do nabycia prawa do nieruchomości dochodzi skutek zdarzenia prawnego, to nie jest możliwe uznanie tego zdarzenia za bezwzględnie nieważne. Stanowiłoby to sprzeczność, gdyż to stosowna norma prawna wiąże z danym zdarzeniem skutek w postaci nabycia prawa do nieruchomości. Norma ta nie może być zatem sprzeczna z prawem, a co najwyżej ze względu na inną normę w konkretnej sytuacji może ona nie wywierać skutku prawnego, np. dlatego że nabywcą nieruchomości jest cudzoziemiec, który nie uzyskał zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Ponadto Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest ustawą szczególną, w której uregulowano nabywanie nieruchomości leżących w Polsce przez cudzoziemców, co ustawodawca poddał większej kontroli państwa. Wyjątkowy charakter tej ustawy przemawia za jej wąską wykładnią, a zatem skoro ustawodawca zdecydował się poddać intensywniejszej kontroli nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców, to nie można przyjąć, że zamierzał kontrolować wszystkie skutki czynności i zdarzeń z udziałem cudzoziemców, a do takiego wniosku prowadziłyby wykładnia, w świetle której bezwzględnie nieważna byłaby cała czynność prawna. *Ratio legis* ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest jasne, chodzi o kontrolę państwa jedynie nad nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców. Przemawia za tym także art. 7 ust. 3 ustawy, regulujący sytuację, w której do nabycia nieruchomości przez cudzoziemca dochodzi na podstawie testamentu, a więc czynności prawnej mającej co do zasady na celu wywołanie wielu różnych skutków. Zdaniem Sądu Najwyższego ustawodawca, uwzględniając złożony charakter i wielość skutków testamentu, przewidział, że jeśli cudzoziemiec, któremu w testamencie przeznaczono konkretną nieruchomość, nie uzyska zezwolenia na jej nabycie, to jego brak nie wpływa na ważność testamentu, a jedynie wyłącza nabycie tej nieruchomości przez cudzoziemca. Sytuacja ta jest bardzo podobna do nabycia nieruchomości wskutek zdarzenia prawnego, które – jak testament – zwykle też prowadzi do różnych skutków prawnych. Co więcej, jest to szczególnie bliskie łączeniu spółek, gdyż zarówno przy dziedziczeniu testamentowym, jak i przy łączeniu spółek dochodzi do sukcesji uniwersalnej, a więc nabycia nie jednego konkretnego prawa, lecz ogółu

praw. Skoro zatem ustawodawca ograniczył wyraźnie sankcję przewidzianą w art. 6 ust. 1 ustawy w wypadku dziedziczenia testamentowego przez cudzoziemca do bezskuteczności nabycia przez niego prawa do nieruchomości należącej do spadkodawcy, to *lege non distinguente*, tak samo należy zatem ocenić przypadek, w którym w razie łączenia spółek w skład majątku spółki przejmowanej wchodzi nieruchomość, a spółka przejmująca – cudzoziemiec nie dysponuje zezwoleniem na jej nabycie.

Sąd Najwyższy podkreślił, że ze względu na szczególnie tryb nabywania nieruchomości przez cudzoziemców zawsze odbywa się ono w dwóch etapach. Pierwszym jest stworzenie podstawy nabycia – czynności prawnej albo zdarzenia prawnego, a drugim kontrola państwa, wyrażająca się wydaniem cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie nieruchomości. Szczególna regulacja zawarta w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dotyczy tylko drugiego etapu, brak zatem zezwolenia powoduje, że do nabycia prawa do nieruchomości nie dochodzi. W żaden sposób nie podważa to innych skutków czynności prawnej albo zdarzenia prawnego będącego podstawą tego nabycia³³. Pogląd, że w postępowaniu unormowanym w art. 6 ust. 2 ustawy sąd stwierdza tylko nieważność skutku przejścia prawa do nieruchomości, nie prowadzi do utworzenia kategorii nieruchomości niczyich, obowiązujące bowiem normy prawne pozwalają bez trudu wskazać właściciela nieruchomości, która nie przeszła na cudzoziemca. Jeżeli podmiot, który zbywa prawo nadal istnieje, to zbycie nie wywiera skutku prawnego, a zatem wciąż jest on uprawniony do nieruchomości. Jeżeli natomiast był prawny zbywca ustaje, ponieważ np. osoba prawna zostaje wykreślona z rejestru, to należy rozróżnić dwa przypadki. Pierwszy występuje wtedy, gdy przedmiotem zbycia jest prawo użytkowania wieczystego; skoro zbycie okazuje się nieskuteczne, a użytkownik wieczysty już nie istnieje i nie ma prawnej regulacji sukcesji po nim, to prawo użytkowania wieczystego wygasa. Drugi przypadek występuje natomiast wtedy, gdy przedmiotem zbycia jest prawo własności nieruchomości. Jeżeli zbycie jest nieskuteczne, a zbywcą była osoba prawna, której był prawny ustal wskutek wykreślenia jej z rejestru, to ma zastosowanie art. 25e

³³ Tak też w wyroku SN z 17 kwietnia 2019 r., II CSK 135/18, Lex nr 2650754.

ust. 1 u.k.r.s, przewidujący, że Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po podmiocie wykreślonym z Krajowego Rejestru Sądowego bez względu na przyczynę wykreślenia. W konsekwencji Sąd Najwyższy stwierdził, że powyższe argumenty przekonują o tym, że roszczenie przewidziane w art. 6 ust. 2 ustawy zmierza do stwierdzenia nieważności skutku w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości. W głosowanej uchwale Sąd Najwyższy zasadnie podtrzymał to stanowisko i także uznał, że w związku z brzmieniem art. 6 ust. 1 ustawy rozważać można jedynie nieważność skutku zdarzenia prawnego w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości.

Jak ponadto prawidłowo uznano w omawianym orzeczeniu, przepis art. 6 ust. 1 ustawy nie może być traktowany jako norma zastępująca rozwiązania systemowe i podważająca wszystkie skutki, które w systemie prawa mogło wywołać zdarzenie prawne – prawomocne orzeczenie sądu. Zgadzam się z Sądem Najwyższym, iż okoliczność, że ustawodawca zdecydował się poddać intensywniejszej kontroli nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców nie oznacza, że chciał w ten sposób wzruszyć zasadę mocy wiążącej prawomocnych orzeczeń sądowych i zaburzyć bezpieczeństwo obrotu prawnego, doprowadzając tym samym do zasadniczych sprzeczności w systemie prawa. Takiej nieracjonalności nie należy zdaniem glosatora przypisywać ustawodawcy. W tym kontekście Sąd Najwyższy zasadnie przywołał art. 365 § 1 k.p.c. stanowiący, że orzeczenie sądu wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Okoliczność, że przy wydaniu orzeczenia nie zastosowano przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie wpływa na jego skuteczność i moc wiążącą. Wykluczyć należy konstrukcję weryfikowania prawomocnego orzeczenia sądu w drodze powództwa o ustalenie jego nieważności. Sprowadzałoby się to w istocie do ponownego postępowania, którego przedmiotem byłaby ocena prawidłowości aktu stosowania prawa przez sąd w prawomocnie zakończonej sprawie. Nawet jednak częściowe pozbawienie skuteczności orzeczenia o podziale majątku wspólnego z reguły naruszy założenia przyjęte przy podziale, który

obejmuje kompleksowe rozliczenia między jego uczestnikami. Wylimitowanie z takiego rozliczenia jednego ze składników majątku będzie podważać całość działu. Nie sposób nie zgodzić się z Sądem Najwyższym, że dysfunkcjonalność takiego rozwiązania – niezależnie od jego oczywistej sprzeczności z art. 365 § 1 k.p.c. – dobrze obrazują okoliczności sprawy, w której na mocy postanowienia o podziale majątku wspólnego doszło do ustalenia składu całego majątku małżonków i orzeczenia spłat, które zostały zrealizowane. Domaganie się po ponad dziesięciu latach od prawomocnego zakończenia sprawy działowej ustalenia nieważności przyznania pozwanej jednego elementu majątku wspólnego, bez wzruszenia całości orzeczenia działowego, jest niemożliwe do pogodzenia ze skutkami, które wywołało w systemie prawnym prawomocne orzeczenie sądu.

Nie budzi sprzeciwu stwierdzenie Sądu Najwyższego że w sytuacji, gdy nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, nieruchomość wchodzi do majątku nabywcy. Nabycie takie można uznać za niebyłe dopiero wtedy, gdy orzeczenie stanowiące podstawę nabycia zostanie usunięte z obrotu prawnego w odpowiednim trybie proceduralnym (skarga kasacyjna, skarga nadzwyczajna), o ile zaistnieją podstawy przewidziane odrębnymi przepisami. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zawiera żadnych odrębnych mechanizmów prawnych nakierowanych na usunięcie z obrotu prawnego niezgodnego z nią orzeczenia. Mechanizmu takiego nie stanowi pozew o ustalenie nieważności nabycia (art. 6 ust. 2 ustawy). Jak przekonująco wskazano w głosowanym orzeczeniu, nie służy on bowiem weryfikowaniu prawomocnego orzeczenia sądu (tak samo zresztą ostatecznej decyzji administracyjnej³⁴). Podzielić należy zapatrywanie Sądu Najwyższego, że tylko takie rozumienie art. 6 ust. 1 ustawy nadaje mu racjonalny sens normatywny, zapewnia mu właściwą funkcjonalność i pozwala go uzgodnić pod względem systemowym

³⁴ W orzeczeniu SN z 10 czerwca 1936 r., IC 707/36, OSN(C) 1937, nr 5, poz. 168 uznano, że „decyzja wydziału hipotecznego, zatwierdzająca wniosek o przepisanie tytułu własności na cudzoziemca, niemającego zezwolenia na nabycie nieruchomości, może być wzruszona jedynie w trybie apelacji lub w drodze procesu cywilnego i nie jest wydział hipoteczny uprawniony do powtórnego rozpoznania czynności już zatwierdzonej, choćby z dopuszczeniem błędów natury prawnej czy faktycznej”.

z innymi aktami prawnymi. Okoliczność, że dochodzi w ten sposób do dwoistości konsekwencji prawnych uchybienia przepisom ustawy, która ma zapewnić w interesie publicznym kontrolę państwa nad nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców (art. 1a ust. 1 ustawy), co mogło nie być zgodne z zamysłem ustawodawcy, nie uprawnia – ze względów systemowych – do przyjęcia innego rozwiązania tego problemu.

Należy wreszcie przyznać rację Sądowi Najwyższemu, gdy stwierdza, że sądy działają na podstawie i w granicach prawa. Z tego powodu są zobligowane do uwzględnienia przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Truizmem jest stwierdzenie, że występowanie różnego rodzaju uchybień w orzeczeniach sądów jest jednak nieuchronne, a system prawny przewiduje zwyczajne i nadzwyczajne środki zaskarżenia pozwalające w indywidualnych przypadkach na ich usunięcie. Okoliczność, że mogą być one niewystarczające do realizacji publicznoprawnych celów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie uzasadnia tworzenia nieznanego systemowi prawa nadzwyczajnego systemu weryfikacji orzeczeń sądowych w drodze powództwa o ustalenie ich nieważności. Wreszcie nie można też wykluczyć dochodzenia przez poszkodowanego roszczenia odszkodowawczego z tytułu niezgodnego z prawem (bezprawnego) działania sądu. Jest to jednak całkowicie inne zagadnienie prawne.

Na koniec należy wskazać – na co także powołano się w omawianym judykacie – że zbliżone do art. 6 ust. 2 ustawy uregulowanie zawiera art. 9 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 7 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego³⁵. Artykuł 9 ust. 1 tej ostatniej ustawy przewiduje, że czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu, lub bez zawiadomienia Agencji Nieruchomości Rolnych, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1, jest nieważna. W myśl zaś art. 2 pkt 7 przez „nabycie nieruchomości rolnej” należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji

³⁵ Tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1655, dalej: u.k.u.r.

publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Choć również na tle tej regulacji brak orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego skutków nabycia nieruchomości na podstawie orzeczenia sądu niezgodnie z przepisami ustawy, to jednak w doktrynie dominuje stanowisko, że wskazana w art. 9 ust. 1 u.k.u.r. sankcja nieważności nie dotyczy nabycia nieruchomości na podstawie orzeczenia sądu³⁶.

Warto tu przywołać stanowisko Tomasza Czecha³⁷. Autor ten na gruncie art. 9 u.k.u.r. stwierdza, że w przepisie tym wprowadzono sankcję nieważności. Poważne wątpliwości budzi jednak przedmiot takiej nieważności (sformułowanie: „nabycie [...] jest nieważne”). W wyniku analizy tej kwestii wskazał on jako możliwe trzy podstawowe warianty interpretacyjne. Według pierwszego nieważność dotyczy wszelkiego rodzaju zdarzeń prawnych (m.in. czynności prawnych, orzeczeń sądowych oraz decyzji administracyjnych), które prowadzą do nabycia nieruchomości rolnej (zob. szeroko ujętą formułę w art. 2 pkt 7 u.k.u.r.). Autor jednak odrzuca ten wariant³⁸. Jego zdaniem w polskim systemie prawa nie sposób mówić o nieważności np. przepisu prawa czy śmierci człowieka jako zdarzenia powodującego dziedziczenie. Ponadto wariant ten w niedopuszczalny sposób prowadziłby do podważenia prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych, co mogłoby doprowadzić do rozsadzenia polskiego systemu prawnego i poważnego zagrożenia bezpieczeństwa obrotu prawnego. Wariant ten dalece odbiega także w jego ocenie od formuły nieważności

³⁶ A.J. Szereda, *Problematyka orzeczenia sądu w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 4, s. 113–116; K. Czerwińska-Koral, *Zasady obrotu nieruchomościami rolnymi w postępowaniach sądowych po 29 kwietnia 2016 r. – wybrane zagadnienia praktyki sądowej*, cz. 2, „Przegląd Sądowy” 2018, nr 10, s. 84–96; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, komentarz do art. 9, pkt I, ppkt 4, pkt II, ppkt 6 i pkt III, ppkt 1.

³⁷ T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, komentarz do art. 9 u.k.u.r., pkt II, ppkt 10–15.

³⁸ Zob. też J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*, Warszawa 2019, s. 377; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 225, 227–228; J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 36–37. W odmiennym kierunku: J. Bieluk, *Sankcja nieważności w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego* [w:] *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, red. P. Księżak, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017, s. 210–211; J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 642.

występującej w polskim prawie cywilnym. Odwołuje się tu do wyroku Sądu Najwyższego z 20 maja 2011 r., IV CSK 534/10. Stosownie do wariantu drugiego nieważny jest sam skutek zdarzenia prawnego, tzn. nabycie nieruchomości rolnej³⁹. Zdarzenie prawne – niezależnie od jego rodzaju – istnieje nadal w systemie jurydycznym, ale nie wywiera takiego skutku. Podaje przykład prawomocnego orzeczenia sądu z 10 marca 2019 r. wydanego sprzecznie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej. Orzeczenie takie istnieje, ale nie powoduje nabycia nieruchomości w sposób określony w sentencji. Nie wywiera zamierzonego skutku prawnego. Także i ten wariant Tomasz Czech odrzuca, ponieważ prowadzi do dysfunkcjonalności oraz sprzeczności logicznych w polskim systemie prawnym. W istocie pozbawia zdarzenia prawne ich podstawowego znaczenia jurydycznego. W niedopuszczalny sposób podważa także bezpieczeństwo obrotu prawnego.

W myśl trzeciego wariantu interpretacyjnego sankcja nieważności na podstawie art. 9 ust. 1 u.k.u.r. dotyczy jedynie czynności prawnych, które są sprzeczne z przepisami ustawy. Zawęza on wynik wykładni językowej przepisu. Według tego wariantu nabycie, o którym mowa w art. 9 ust. 1 u.k.u.r., oznacza nabycie tylko na podstawie czynności prawnej (umowy, czynności jednostronnej lub – hipotetycznie – uchwały). Sądzi on, że jest to wariant najbardziej przekonujący⁴⁰. Nadaje omawianemu przepisowi racjonalny sens normatywny, zapewnia mu właściwą funkcjonalność i pozwala go uzgodnić – pod względem systemowym – z innymi aktami prawnymi, w szczególności Kodeksem cywilnym. Autor ten podkreśla, że w siatce pojęciowej polskiego prawa cywilnego sankcja nieważności znajduje zastosowanie tylko do czynności prawnych. Przedstawiony wniosek pośrednio wspiera brzmienie art. 9 ust. 2 u.k.u.r., w którym jest mowa o czynności prawnej. Przyjmując trzeci wariant interpretacyjny, uznaje on, że sankcja nieważności nie występuje, gdy do nabycia nieruchomości rolnej doszło w drodze podziału, przejęcia lub przekształcenia osoby prawnej ujawnionego w Krajowym Rejestrze

³⁹ Z. Truskiewicz, *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, cz. II, „Rejent” 2017, nr 11, s. 36–37.

⁴⁰ Także Jerzy Bieluk odwołuje się do czynności prawnych (*idem*, *Ustawa...*, s. 368–369).

Sądowym. Podstawą nabycia nie jest wtedy czynność prawna, lecz innego rodzaju złożone zdarzenie prawne. Sankcja nieważności – w myśl trzeciego wariantu interpretacyjnego – obejmuje także czynności prawne, w których oświadczenie woli zostało zastąpione przez prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia tego oświadczenia (art. 64 k.c.). Nie ma uzasadnionego powodu, aby takie czynności traktować odmiennie i uznawać je za skuteczne, gdy doszło do naruszenia przepisów ustawy. W konsekwencji należy – zdaniem Czecha – uznać, że sankcja nieważności nie występuje, gdy nabycie nieruchomości rolnej nastąpiło – z naruszeniem przepisów ustawy – na podstawie m.in. ostatecznej decyzji administracyjnej lub prawomocnego orzeczenia sądu. Nieruchomość wchodzi wtedy do majątku nabywcy⁴¹. Nabycie takie uznaje się za niebyłe dopiero wtedy, gdy zostanie stwierdzona nieważność takiej decyzji albo decyzja lub orzeczenie zostaną uchylone w odpowiednim trybie proceduralnym (zwłaszcza trybie nadzwyczajnym)⁴². Autor podaje przykład: 18 listopada 2018 r. wszczęto egzekucję sądową z nieruchomości rolnej należącej do A. 15 kwietnia 2019 r. uprawomocniło się postanowienie sądu o przysądzeniu własności tej nieruchomości na rzecz B. W ówczesnym obowiązującym stanie prawnym wymagano, aby nabywca nieruchomości rolnej w sądowym postępowaniu egzekucyjnym miał status rolnika indywidualnego. Mimo że B. nie przysługiwał taki status, skutecznie nabył on należącą do A. nieruchomość rolną na podstawie prawomocnego postanowienia sądu (art. 9 ust. 1 u.k.u.r. nie ma wtedy zastosowania), chyba że następnie – w trybie nadzwyczajnym – postanowienie to zostanie wzruszone.

Zgodnie z zasadą *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio* podobna konkluzja jawi się uprawiona w razie nabycia nieruchomości przez cudzoziemca bez wymaganego prawem zezwolenia, na podstawie postanowienia sądu o podziale majątku wspólnego małżonków po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej. Tak długo, jak orzeczenie to nie zostanie wzruszone, nabycie musi być traktowane za ważne i skuteczne.

⁴¹ Podobnie K. Czerwińska-Koral, *Zasady...*, s. 93.

⁴² J. Pisuliński, *O niektórych...*, s. 36–37.

PODSUMOWANIE

Teza głosowanej uchwały jest zatem prawidłowa, a argumentacja przytoczona na jej rzecz wielopłaszczyznowa i przekonująca. Odmiennie stanowisko zaprezentowane w sprawie przez sąd pierwszej instancji nie może się ostać. Jest ono wynikiem niedostatecznie pogłębionej analizy problematyki sankcji nieważności przewidzianej w art. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. To, że pojęcie nabycia, o którym mowa w art. 6 ustawy, należy rozumieć dużo szerzej niż nabycie na podstawie czynności prawnej (umowy), nie musi wcale oznaczać i nie oznacza, że możliwość stwierdzenia nieważności tego nabycia należy odnosić także do zdarzenia cywilnoprawnego, jakim jest prawomocne, a przy tym konstytutywne postanowienie sądu wydane w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej. Gdy nabycie jest wynikiem ostatecznej decyzji administracyjnej (np. decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości w wypadku niezrealizowania celu, na jaki nieruchomość została wywłaszczona) bądź prawomocnego orzeczenia sądu (np. w sprawie o zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej [wadliwych ze względu na niedopełnienie obowiązku uzyskania zezwolenia, o którym mowa w ustawie]), jest ono skuteczne tak długo, jak akty te nie zostaną wzruszone we właściwym trybie formalnym (zwyczajnym, nadzwyczajnym zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego czy Kodeksem postępowania cywilnego). Jest tak dlatego, że stwierdzenie nieważności nabycia na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy nie ma tu zastosowania. Nie tylko ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, lecz także ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wprowadziły żadnych mechanizmów prawnych, których celem miałyby być usunięcie z obrotu niezgodnych z nimi orzeczeń sądowych czy aktów administracyjnych.

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

WYDARZENIA SAMORZĄDOWE (WIOSNA–LATO 2022)

KLAUDIA NAJDOWSKA

KONFERENCJA SZKOLENIOWA W MIKOŁAJKACH

W dniach 9–12 czerwca 2022 r. w Hotelu Gołębiowski w Mikołajkach odbyła się konferencja szkoleniowa Izby Notarialnej w Warszawie. 10 czerwca 2022 r. notariusz Robert Giler poprowadził szkolenie na temat umów deweloperskich w świetle nowych regulacji prawnych, a notariusze dr Aneta Wilkowska-Płóciennik i dr Piotr Marquardt wykład, którego temat brzmiał: „Notariusz – funkcjonariusz publiczny czy przedsiębiorca? Zagadnienia etyczno-prawne”. 11 czerwca 2022 r. członkowie Zespołu Wizytacyjnego przekazali obecnym notariuszom uwagi, które najczęściej pojawiają się w protokołach z wizytacji, opatrując je jednocześnie krótkim komentarzem. Po przerwie spowodowanej pandemią notariusze Izby Notarialnej w Warszawie mogli się zintegrować podczas uroczystej kolacji w Hotelu Gołębiowski w Mikołajkach.

XVIII OLIMPIADA NOTARIALNA (NOWY TARG – MSZANA DOLNA)

W dniach 2–5 czerwca 2022 r. odbyła się XVIII Olimpiada Notarialna zorganizowana przez Izbę Notarialną w Krakowie pod patronatem Krajowej Rady Notarialnej. Reprezentanci poszczególnych izb notarialnych

(notariusze, zastępcy notarialni, aplikanci) tak z Polski, jak i z zagranicy konkurowali w dyscyplinach takich jak: piłka nożna, piłka siatkowa, tenis stołowy i ziemny, szachy, pływanie, lekkoatletyka, koszykówka i brydż. Izba warszawska zdobyła 16,5 medalu. Serdecznie gratulujemy osiągnięć i trzymamy kciuki za kolejne znakomite wyniki w przyszłym roku.

POLSKI NOTARIAT POMAGA UKRAINIE

Na posiedzeniach 20 maja i 13 czerwca 2022 r. Krajowa Rada Notarialna podjęła uchwały, na podstawie których przekazano dalszą pomoc finansową obywatelom Ukrainy pokrzywdzonym w wyniku działań wojennych. Stowarzyszeniu Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej przekazano kwotę 40 tys. zł na sfinansowanie kosztów pomocy prawnej oraz kursów języka polskiego dla uchodźców; Stowarzyszeniu „Dialog” w Białymstoku – 60 tys. zł na pomoc medyczną, prawną, żywność, środki higieny i kursy języka polskiego; Caritas diecezji sandomierskiej – 40 tys. zł na dofinansowanie niemal czterdzieściora uciekinierów (dzieci i ich opiekunów) z Sierocińska położonego obok Mariupola; Spółdzielni Socjalnej „Łódzka Szansa” – 5 tys. zł na wsparcie żywieniowe matek z dziećmi; Stowarzyszeniu „Przyszłość” – 14 tys. zł na sfinansowanie zajęć opiekuńczych dla ukraińskich dzieci z autyzmem w czerwcu 2022 r.

REWITALIZACJA W WARSZAWIE

Przewodniczący IX i XV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie skierowali do sędzi Sądu Okręgowego Joanny Pąsik, prezes Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie pismo, przekazane do wiadomości Rady Izby Notarialnej w Warszawie, w których przedstawili swoje stanowisko odnośnie do wyodrębniania lokali z nieruchomości objętej prawem pierwokupu m.st. Warszawy w związku z podjęciem 17 lutego 2022 r. przez Radę

m.st. Warszawy Uchwały nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy. W ocenie przewodniczących właściwe jest sporządzenie przez notariusza umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy warunkowej sprzedaży/przeniesienia, a w wypadku niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego, sporządzenie umowy przeniesienia własności i dopiero wówczas złożenie wniosku wieczystoksięgowego o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego księgi wieczystej. W razie zaś złożenia przez uprawnionego oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, notariusz wraz ze złożeniem takiego oświadczenia powinien złożyć wniosek wieczystoksięgowy o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego księgi wieczystej, uwzględniając nabycie nieruchomości przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu.

PIKNIK Z OKAZJI DNIA DZIECKA

Rada Izby Notarialnej w Warszawie zorganizowała 29 maja 2022 r. piknik z okazji Dnia Dziecka pod hasłem „Piknik Rodzinny. Magiczna podróż do Afryki”. Celem imprezy poza świetną zabawą była integracja środowiska i nawiązywanie nowych przyjaźni. Dzieci mogły korzystać z dmuchańców, uczestniczyć w warsztatach, grach i zabawach, oglądać rewię z udziałem artystów cyrkowych oraz brać udział we wszelkich atrakcjach, które oferuje Julinek Park i otrzymać dyplom ukończenia pikniku. Impreza okazała się dużym sukcesem i jej uczestnicy czekają na kolejne edycje.

DZIAŁALNOŚĆ KRAJOWEJ RADY NOTARIALNEJ

Krajowa Rada Notarialna zgłosiła uwagi do projektów ustaw, m.in. o zmianie ustawy Prawo o notariacie oraz zmianie niektórych innych ustaw oraz Przepisy wprowadzające Prawo

o ustroju sądów powszechnych. Ze stanowiskiem Krajowej Rady Notarialnej nie tylko w powyższym zakresie można się zapoznać na stronie www.rejestry-notarialne.pl w zakładce Informacje KRN.

W dniach 20–22 maja 2022 r. w Gnieźnie odbyło się szkolenie wizytatorów izb notarialnych, w którym poza notariuszami wizytatorami wzięli udział prezesi rad izb notarialnych, członkowie Krajowej Rady Notarialnej. Uczestnicy wymieniali doświadczenia, rozwiązywali problemy pojawiające się w toku wizytacji w praktyce oraz omawiali w grupach zagadnienia zgłoszone przez rady izb notarialnych.

Ze strony internetowej www.porozmawiajznotariuszem.pl można pobrać broszurę w językach polskim, angielskim i ukraińskim, przygotowaną przez Krajową Radę Notarialną o tym, z jakimi sprawami można się zwracać do notariusza. Dokument można rozpowszechniać w Internecie oraz kancelariach notarialnych.

Krajowa Rada Notarialna przygotowuje się do przeprowadzenia trzynastej edycji Dnia Otwartego Notariatu, która się odbędzie 26 listopada 2022 r. Tegoroczna edycja będzie się odbywać pod hasłem „Porozmawiaj z notariuszem, jak ochronić majątek rodziny i firmy w czasie kryzysu”. Porady będą udzielane telefonicznie, na czacie oraz podczas streamingu.

Krajowa Rada Notarialna przypomina o możliwości zgłaszania przez notariuszy chęci wygłoszenia wykładu w ramach kolejnej edycji ogólnopolskiej akcji bezpłatny wykład notariusza na uniwersytecie trzeciego wieku. Celem przedsięwzięcia jest edukacja prawna seniorów. Zainteresowani mogą swoje zgłoszenia wysyłać do Anny Sado pocztą elektroniczną na adres: komunikacja@krn.org.pl lub telefonicznie pod numerem 690 300 549.

KONFERENCJE SZKOLENIOWE

18 maja 2022 r. notariusz Izby Notarialnej w Warszawie Wiktor Karpowicz przeprowadził online szkolenie, którego temat brzmiał: „Najczęstsze problemy przy czynnościach notarialnych z elementem transgranicznym.

Sporządzanie EPS w praktyce notarialnej”. Materiały ze szkolenia zostały zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia.

23 maja 2022 r. zorganizowano online szkolenie pt. „Podatek od czynności cywilnoprawnych oraz podatek od towarów i usług VAT w praktyce notarialnej – wybrane zagadnienia”. Materiały ze szkolenia zostały zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia.

30 maja 2022 r. odbyła się online konferencja szkoleniowa, której tematem była „Ustawa o doręczeniach elektronicznych z perspektywy praktyki notarialnej”. Szkolenie przeprowadziła dr hab. Anna Kościółek, profesor Uniwersytetu Rzeszowskiego. Materiały ze szkolenia zostały zamieszczone w Extranecie w zakładce Plikownia.

W dniach 1–3 grudnia 2022 r. w Cancun (Meksyk) odbędzie się 30. Międzynarodowy Kongres Notariatu organizowany przez Międzynarodową Unię Notariatu Łacińskiego, zrzeszającą 77 krajów o systemie notarialnym typu łacińskiego. Tematem przewodnim kongresu będzie wykonywanie publicznej funkcji notarialnej w okresie pandemicznym i postpandemicznym. Wydarzenie zakończy się międzynarodowym forum na temat walki z praniem pieniędzy i finansowaniem terroryzmu. Program kongresu i informacje o opłatach zostały przesłane do notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie drogą elektroniczną.

WSPOMNIENIA

2 lipca 2022 r. zmarła emerytowana notariusz **Jolanta Jaworska**. Uroczystości pogrzebowe odbyły się 22 lipca 2022 r. w domu pogrzebowym w Warszawie (Cmentarz Komunalny Północny), po czym nastąpiło odprowadzenie do grobu rodzinnego. Pani notariusz we wrześniu 1968 r. rozpoczęła pracę w Państwowym Biurze Notarialnym w charakterze referenta notarialnego, następnie uzyskała mianowanie na aplikanta i asesora notarialnego. W styczniu 1981 r. została notariuszem. W Państwowym Biurze Notarialnym w latach 1983–1990 pełniła funkcję kierownika sekcji notarialnej, od 1 stycznia 1991 r. prowadziła Indywidualną Kancelarię Notarialną nr 69 w Warszawie. W 2009 r. została odwołana ze stanowiska notariusza w związku z przejściem na emeryturę.



27 lipca 2022 r. odeszła emerytowana notariusz **Maria Ogrodzińska-Zalewska**. Uroczystości pogrzebowe odbyły się w 4 sierpnia 2022 r. w kościele pw. Stygmatów św. Franciszka w Warszawie. Po mszy św. nastąpiło odprowadzenie do grobu rodzinnego na Cmentarzu Bródzińskim w Warszawie. Pani notariusz w lipcu 1973 r. rozpoczęła pracę w Państwowym Biurze Notarialnym w charakterze aplikanta, w grudniu 1975 r. została mianowana na asesora notarialnego, a w lutym 1977 r. na notariusza w Warszawie.

W Państwowym Biurze Notarialnym pełniła funkcję kierownika sekcji notarialnej. Po prywatyzacji notariatu prowadziła kancelarię notarialną w Warszawie do przejścia na emeryturę w 2019 r.



8 sierpnia 2022 r. zmarł notariusz **Paweł Chałupczak**. Uroczysta msza żałobna odbyła się w kościele pw. św. Katarzyny w Warszawie, a po niej nastąpiło odprowadzenie do grobu rodzinnego na starym cmentarzu na Służewie. Pan notariusz był absolwentem Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, aplikację notarialną oraz asesurę odbywał w kancelariach notarialnych w

Legionowie i Warszawie. W 2002 r. został powołany na stanowisko notariusza. W latach 2011–2016 pełnił funkcję wizytatora w Izbie Notarialnej w Warszawie. Pan notariusz dał się poznać jako doskonały prawnik, był intelektualistą, erudytą, a jednocześnie osobą niezwykle skromną, życzliwą wobec Koleżanek i Kolegów naszej Izby, odznaczającą się wysoką kulturą osobistą. Jego przedwczesna i niespodziewana śmierć wywołała ogromny żal wśród notariuszy naszej Izby, z których wielu zaliczało się do grona Jego przyjaciół. Kochał góry, Jego wielką pasją było narciarstwo.

Przyjaciele pogrążeni w wielkim smutku próbują znaleźć pocieszenie w słowach wielkiego poety George'a Byrona, który powiedział: „Wybrańcy bogów umierają młodo – dzięki temu unikają wielu innych śmierci: [...] śmierci przyjaźni, miłości, młodości...”.



16 sierpnia 2022 r. zmarła emerytowana notariusz **Renata Nasierowska**. Uroczystości pogrzebowe odbyły się 27 sierpnia 2022 r. o godz. 13.00 w Domu Pogrzebowym Calvaria przy ul. Gostkowskiej 69 w Ciechanowie, po czym nastąpiło odprowadzenie trumny z ciałem zmarłej na Cmentarz Komunalny. Pani notariusz ukończyła aplikację notarialną w Izbie Notarialnej w Białymstoku. W latach 1991–1993 była członkiem Rady Izby Notarialnej w Warszawie pierwszej kadencji oraz wizytatorem. Prowadziła kancelarię notarialną w Ciechanowie.

Koleżanki i Koledzy wspominają zmarłych jako osoby niezwykle koleżeńskie, uczynne, oddane pracy i rodzinie. Na zawsze pozostaną w naszej pamięci.

Autorka jest notariuszem w Warszawie.

WYWIAD Z NOTARIUSZEM ARTUREM KĘDZIERSKIM



Bardzo dziękuję za możliwość spotkania. Na wstępie chciałabym zapytać, jak wyglądała Pana droga do zawodu notariusza? Czy od początku był Pan przekonany, że to właściwy wybór? Jak z perspektywy wielu lat pracowanych w zawodzie ocenia Pan tę profesję? Jakie pozytywne, a jakie negatywne aspekty dostrzega Pan w wykonywaniu pracy notariusza?

Moja droga do zawodu wyglądała dość konwencjonalnie. Bezpośrednio po studiach prawniczych, w 1998 roku, zdałem egzamin na aplikację notarialną. Następnie po uzyskaniu pozytywnego wyniku z egzaminu notarialnego zosta-

łem asesorem notarialnym (wtedy funkcjonowała jeszcze obligatoryjna asesura notarialna), po czym w 2004 roku otrzymałem nominację na stanowisko notariusza i otworzyłem kancelarię notarialną z kolegą z roku, Panem Notariuszem Wojciechem Szczypkowskim, z którym prowadzę kancelarię do dzisiaj. Obecnie w naszej spółce partnerskiej, bo w takim modelu prawnym prowadzimy kancelarię, jest już pięcioro notariuszy. Sukcesywnie dołączały do nas jako współniczki nasze dawne aplikantki – Anna Wnuk-Ogonowska, Joanna Werner i Katarzyna Kowalska-Paliszewska.

Czy byłem przekonany od samego początku do tego zawodu? Wybrałem aplikację notarialną z pełną świadomością. W okresie studiów dwukrotnie podczas przerw wakacyjnych udało mi się odbyć praktyki w kancelarii notarialnej. Wtedy też przypadła mi do gustu praca notariusza.

Podobało mi się to, co się działo w kancelarii notarialnej. Satisfakcję przynosiła mi praca z ludźmi oraz namacalny efekt pracy notariusza w postaci sporządzanego aktu notarialnego, który urzeczywistniał wolę klientów, niekiedy przecież bardzo skomplikowaną do oddania w dokumencie urzędowym.

Na samym początku wykonywania tego zawodu, tak jak pewnie każdemu młodemu człowiekowi, nie było łatwo. Pomimo dobrego przygotowania teoretycznego, które zdobyłem na Uniwersytecie Warszawskim, musiałem nabyć doświadczenia w pracy z klientem. Miałem to szczęście, że zarówno aplikację, jak i asesurę odbywałem u bardzo doświadczonych notariuszy, Pana Notariusza Zbigniewa Klejmenta i Pana Notariusza Mariusza Kmiecika. Muszę przyznać, że aplikacja i asesura były dla mnie trudne. Przez sześć lat dojeżdżałem z warszawskiej Ochoty do Legionowa, głównie transportem publicznym, wracałem do domu bardzo późno. Był to czas bardzo ciężkiej pracy i nauki. Zostałem przez mojego patrona wrzucony na głęboką wodę. Do dziś jestem mu bardzo wdzięczny za poświęcony mi czas, cierpliwość i za możliwość zdobywania wiedzy. To od Pana Notariusza Zbigniewa Klejmenta nauczyłem się tego zawodu, w którym do dzisiaj z powodzeniem się realizuję.

Pytała mnie Pani o pozytywne i negatywne aspekty wykonywania naszego zawodu. Wydaje mi się, że wszyscy notariusze obecnie borykają się z podobnymi problemami. Sposób wykonywania pracy na przestrzeni wielu lat zmienił się. Da się zaobserwować, że kiedyś aktywność notariusza w 80% koncentrowała się na pracy merytorycznej, a w 20% to była praca, nazwijmy ją, administracyjno-biurowa (rejestracje, deklaracje, wysyłka). Natomiast teraz w moim odczuciu proporcje te zupełnie się odwróciły. Muszę przyznać, że bardzo mi się to nie podoba, gdyż jesteśmy profesjonalnie przygotowani prawnikami i notariusz powinien realizować się w pracy merytorycznej, tymczasem państwo nałożyło na nasze barki ogromną liczbę obowiązków administracyjnych, które musimy wykonywać. Są to obecnie najbardziej odczuwalne negatywne aspekty pracy notariusza. Z pozytywów dostrzegam to, co podnosiłem na wstępie – dzieło notariusza ma realny wpływ na rzeczywistość. Nie bez znaczenia są też te chwile, gdy spotykamy się z wdzięcznością naszych klientów za rozwiązanie ważnych i często niełatwych dla nich spraw, co jest bardzo budujące.

Chciałabym wrócić do wspomnień związanych z Pana pracą na rzecz samorządu notarialnego. Krótko po powołaniu na stanowisko notariusza, bo już w 2009 roku został Pan wybrany do składu Rady Izby Notarialnej w Warszawie, gdzie powierzono Panu funkcję wiceprezesa. Następnie przez dwie kolejne kadencje pełnił Pan funkcję prezesa Rady Izby Notarialnej w Warszawie. Po tym czasie powtórnie objął Pan stanowisko wiceprezesa Rady Izby Notarialnej w Warszawie. To bardzo długi okres działalności na rzecz samorządu. Jak Pan zapamiętał ten czas? Może jest jakiś moment albo momenty, które szczególnie utkwiły Panu w pamięci? Czy tęskni Pan za tym okresem i czy nie rozważa Pan powrotu do struktur samorządowych? Bez wątpienia jest jeszcze wiele do zrobienia w notariacie.

Rzeczywiście wykonywałem w naszym samorządzie wiele funkcji. Byłem członkiem Rady Izby Notarialnej w Warszawie, kierownikiem szkolenia aplikantów, dwukrotnie wiceprezesem i dwie kadencje prezesem Rady Izby Notarialnej w Warszawie. Można więc powiedzieć, że poznałem pracę samorządową z wielu różnych stron. Chciałbym zaakcentować, że aktywność w samorządzie wynikała z wewnętrznej potrzeby działania na rzecz naszej grupy zawodowej, nikt nigdy nie zmuszał mnie do pracy na rzecz samorządu. Kandydowałem na stanowiska samorządowe z pełną świadomością, nie zdawałem sobie wprawdzie sprawy, ile czasu pochłania tego typu działalność. Miałem jednak pomysły, które chciałem zrealizować i energię by działać.

Podczas pełnienia przeze mnie funkcji samorządowych było wiele różnych momentów, zarówno tych, które kojarzą się pozytywnie, jak i tych trudnych. Niewątpliwie trudnym momentem była deregulacja, która spowodowała duże zamieszanie strukturalne w samorządzie i pociągnęła za sobą negatywne skutki do dziś odczuwalne. Finalnie oczywiście wszystko udało się poukładać, natomiast był to bardzo trudny czas z organizacyjnego punktu widzenia. Pamiętam też moment, gdy zdecydowaliśmy się na zmianę sposobu komunikacji wewnątrz naszego samorządu, która polegała na odejściu od papierowego obiegu informacji i wprowadzeniu platformy internetowej Extranet, bez której obecnie chyba nie wyobrażamy sobie funkcjonowania. W pamięci utkwił mi też moment,

gdy samorząd podjął decyzję w zakresie redystrybucji środków zgromadzonych przez wiele lat przez samorząd. Mam satysfakcję, że te i wiele innych projektów udało się co najmniej poprawnie zrealizować.

Czy tęsknię do tych czasów? Czasami tak, poświęciłem bowiem na rzecz samorządu wiele lat mojego życia. Przychodzi jednak zawsze taki moment, gdy należy ustąpić i zwolnić miejsce młodym, którzy mają energię i pomysły. Ze swojej strony nadal staram się w miarę potrzeby służyć swoją wiedzą, pomocą, zawsze chętnie odbieram telefony od koleżanek i kolegów z samorządu i dzielę się swoim doświadczeniem.

To prawda, że jest jeszcze wiele do zrobienia. Notariat nie jest skostniałym organizmem, stale się rozwija i chyba zawsze będzie wiele do zrobienia. Polecam pracę w samorządzie dla młodych, energicznych, z pomysłami. Aktywność samorządowa nie daje benefitów, ale może przynieść wiele satysfakcji. Pamiętajmy jednak, że bywa też zajęciem niewdzięcznym, a nierzadko trzeba podejmować bardzo niepopularne decyzje.

Jest Pan przedstawicielem tak zwanego młodszego pokolenia notariuszy. Podczas pełnienia przez Pana funkcji prezesa Rady Izby Notarialnej w Warszawie był Pan postrzegany jako swoisty łącznik między starszym a młodszym pokoleniem notariuszy. Czy w Pana opinii da się pogodzić oczekiwania starszych notariuszy, którzy pamiętają notariat w najbardziej tradycyjnym wydaniu tuż po transformacji ustrojowej, z oczekiwaniami młodych notariuszy, otwartych na nowości, na przykład technologiczne?

Rzeczywiście można powiedzieć, że byłem przedstawicielem młodszego pokolenia notariuszy, ale wynikało to raczej z tego, że zostałem wybrany do struktur samorządowych na wczesnym etapie mojej drogi zawodowej. Postrzeganie mnie jako łącznika między starszym i młodszym pokoleniem notariuszy może wynikać zarówno z tej okoliczności, jak i z tego że zostałem wychowany w tradycyjnym modelu notariatu. Nigdy nie stroniłem też od kontaktów z notariuszami któregośkolwiek z pokoleń i zawsze starałem się zrozumieć ich stanowisko w danej sprawie, potrzeby i oczekiwania.

Chciałem podkreślić, że przyszedłem do samorządu wspierać ewolucję, nie robić rewolucji. Jeśli udało mi się choć trochę połączyć oczekiwania młodego i starszego pokolenia notariuszy byłbym usatysfakcjonowany, choć nie mam co do tego pewności. Nigdy nie podchodziłem do członków naszego samorządu, dzieląc ich na starszych i młodszych, mężczyzn i kobiety, czy osoby, które dostały się do zawodu w sposób tradycyjny czy z innych zawodów. Gdy wprowadzaliśmy nowe rozwiązania technologiczne w samorządzie, zawsze się staraliśmy, aby nie miały one charakteru gwałtownego, aby był to proces, poprzedzony szkoleniami, tak aby każdy z notariuszy miał szansę się przygotować i przystosować do nowych zmian. Z perspektywy czasu uważam, że się to udało. Obecnie trudno wyobrazić sobie notariat bez większości funkcjonujących już rozwiązań technologicznych, a wiele jeszcze przed nami.

Jak w kontekście nowoczesności postrzega Pan współczesny notariat? Czy notariat w Polsce jest nowoczesny i efektywny, czy raczej staroświecki i anachroniczny?

Instytucja notariatu sama z siebie jest archaicznym wytworem, o silnych historycznych podstawach. Ze względu na swoje usytuowanie ustrojowe notariat musi być konserwatywny. Głównym zadaniem notariusza jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu, już samo to narzuca pewne ograniczenia w stosowaniu szybkich i wygodnych dla klienta rozwiązań. Z mojej wiedzy z zakresu funkcjonowania notariatu w innych krajach wynika, że notariat polski wcale nie jest na szarym końcu, wręcz przeciwnie – jesteśmy bardzo nowoczesnym notariatem.

Liczba rozwiązań elektronicznych, z których korzystamy, czyni polski notariat jednym z najbardziej nowoczesnych w Europie. Może nie jesteśmy liderem jak notariat w Estonii, ale na pewno znajdujemy się w czołówce krajów, które wykorzystują w notariacie wiele nowoczesnych instrumentów. Niezmiernie mnie cieszy, że cały czas jesteśmy instytucją, która tworzy tradycyjny, papierowy dokument, mający odpowiednią formę, oprawę i podlegający rejestracji. Dzięki temu akt notarialny ma ciągle wśród naszych klientów odpowiednią rangę, jest emanacją pewności i bezpieczeństwa obrotu.

Czy nie wydaje się Panu, że drzemiący w notariuszach potencjał jest niewykorzystywany? Istnieje tyle możliwości zagospodarowania ich umiejętności i tyle narzędzi, które są już przez notariuszy przetestowane, jak choćby elektroniczne rejestry. Kwestie te podnosi samorząd. Mimo to prace się przeciągają. Traci obywatel, ponieważ czeka w kolejkach w sądach, które są przeładowane. W dłuższej perspektywie traci cała gospodarka, która potrzebuje przecież szybkich narzędzi działania, aby się dynamicznie rozwijać i być konkurencyjną. Wydaje się, że ustawodawca powoli dostrzega możliwości notariuszy, zamierza powierzyć tej grupie zawodowej dokonywanie wpisów do ksiąg wieczystych czy wydawanie nakazów zapłaty. Czy impulsem do zmian musi być jednak oburzenie społeczne? Propozycja wpisów powstała przecież w związku z długim oczekiwaniem (nawet dwuletnim) przez obywateli na wpisy dokonywane przez sądy.

Bardzo byśmy chcieli, aby ustawodawca reagował na wnioski zgłaszane przez samorząd notarialny, ale z perspektywy czasu wiem, że bardzo rzadko ustawodawca przychyła się do naszych wniosków, a już niemal nigdy nie realizuje ich w taki sposób, jak byśmy chcieli i postulowali. Jeśli chodzi o zakres naszej działalności i ewentualne możliwości dokonywania nowych czynności, pamiętajmy, że każdy medal ma dwie strony. Samorząd zawsze walczył o to, aby notariat mógł dokonywać nowych czynności i został jak najszerzej zakorzeniony w szeroko rozumianych strukturach wymiaru sprawiedliwości, ale nie jestem zwolennikiem zbyt szybkiego wprowadzania nowości, nie jestem zwolennikiem rewolucji. Nie chciałbym, aby notariat zbaczał z drogi, którą podąża od stuleci, czyli porzucał pracę merytoryczną, której wynikiem jest kreacja aktów notarialnych, na rzecz czynności o charakterze nazwijmy to techniczno-administracyjno-rejestracyjnym. Notariat jest przygotowany i predestynowany do sporządzania aktów notarialnych i jeśli przy okazji dokonywania tych czynności jesteśmy w stanie odciążyć inne organy, proszę bardzo, ale nie chciałbym, aby ostatecznie doprowadziło to do sytuacji, w której cała praca notariusza będzie się skupiać na wyręczaniu innych organów w ich obowiązkach, a gdzieś na samym końcu zostanie nam być może czas na sporządzanie aktów notarialnych.

Nie jest chyba tajemnicą, że jest Pan współnikiem jednej z największych kancelarii w Warszawie. Czy Pana zdaniem przyszłością notariatu są duże kancelarie, gdzie dany rejent specjalizuje się w danej dziedzinie prawa i z tego zakresu dokonuje czynności, na wzór największych kancelarii prawniczych, czy jednak notariusza postrzega Pan jako osobę, która dokonuje wszystkich czynności przewidzianych przepisami Prawa o notariacie?

Jest to dość złożone zagadnienie. Jeśli byłoby tak, że przyszłością są tylko duże kancelarie, wówczas w naszym samorządzie już teraz notariusze łączyliby się tylko w wieloosobowe spółki. Z perspektywy lat wygląda to jednak tak, że parytet dużych, jedno- czy dwuosobowych kancelarii utrzymuje się mniej więcej na tym samym poziomie, co świadczy o tym, że takie jest zapotrzebowanie rynkowe. W istocie, ja wykonuję zawód w ramach dużej kancelarii notarialnej. Prowadzenie dużej kancelarii notarialnej daje wielką elastyczność w działaniu oraz możliwość realizowania bardzo ciekawych i dużych projektów. Można niemal na bieżąco przedyskutować wiele skomplikowanych spraw w szerszym gronie i sprościć nierzadko wygórowanym oczekiwaniom dużych klientów. Jednak ujemnym aspektem prowadzenia dużej kancelarii notarialnej są niewątpliwie bardzo wysokie koszty funkcjonowania, co przy obecnym, rozchwianym rynku może być bardzo niebezpieczne.

Innym aspektem jest natomiast rodzaj dokonywanych czynności notarialnych. Uważam bowiem, że zarówno w dużej kancelarii notarialnej, jak też jednoosobowej istnieje możliwość dokonywania wszystkich przewidzianych przepisami prawa czynności notarialnych. W kancelarii, w której pracuję, dokonujemy wszelkiego rodzaju czynności, i tych najprostszych, i tych bardzo złożonych i trudnych. Jesteśmy przygotowani merytorycznie i organizacyjnie do prowadzenia najbardziej skomplikowanych i wymagających dużego nakładu pracy czynności notarialnych.

Żyjemy w ciekawych czasach. Ostatnie trzy lata to pandemia wirusa COVID-19, w lutym tego roku rozpoczęła się wojna w Ukrainie. Wydarzenia te prowadzą do przetasowania sił na rynkach globalnych.

Wojna spowodowała kryzys na rynku surowców. Wydaje się, że stoimy u progu kryzysu gospodarczego, którego skali nikt nie jest w stanie oszacować. Inflacja sprawia, że faktycznie zarabiamy mniej przy stale rosnących kosztach. Czy ustawodawca nie dostrzega problemu stawek notarialnych ustalonych rozporządzeniem z 2004 roku, czyli 18 lat temu? Zapytam przewrotnie, czy inflacja nie dotyka notariuszy? Wiemy, że samorząd podejmuje działania, aby uświadomić decydentom problem niedochodowości niektórych czynności notarialnych. Dlaczego zatem wciąż odbijamy się od ściany? Jak wydarzenia, o których wspominałam powyżej, mogą wpłynąć na pracę notariuszy?

Jestem przekonany, że pracy dla notariuszy w takim zakresie, w jakim ją wykonujemy obecnie nie zabraknie. Innych czynności potrzebują bowiem klienci w okresie koniunktury, innych zaś w okresie dekonunktury. Kancelarie, które dokonują różnych czynności notarialnych nie mają powodów do obaw. Pyta Pani, czy taksa notarialna podąża za zmianami na runku? Z całą pewnością nie, ale z doświadczenia wiem, że „majstrowanie” przy taksie nigdy – w dłuższej perspektywie czasu – nie przyniosło notariuszom pozytywnych zmian, wręcz przeciwnie. Jestem zwolennikiem takiego działania samorządu, aby przy istniejących mechanizmach prawnych podejmować inicjatywy, które będą likwidować z rynku patologiczne zachowania notariuszy przejawiające się w drastycznych, dumpingowych obniżkach wynagrodzenia proponowanego potencjalnym klientom.

Poruszę temat, który określiłabym jako Pana konik. W lipcu tego roku weszła w życie nowa ustawa deweloperska. W założeniach ma ona w jeszcze większym stopniu chronić nabywcę nieruchomości na rynku pierwotnym i w istocie tak chyba jest. Nabywca dzięki utworzeniu Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego zyskał bezpieczeństwo ochrony środków. Jak Pan ocenia nowe regulacje? W środowisku panuje przekonanie, że ustawa jest napisana kazuistycznie, niesie ze sobą trudności w stosowaniu.

Chciałbym uciec od stereotypu, że prowadzona przeze mnie kancelaria notarialna opiera się na czynnościach z szeroko pojętego rynku

deweloperskiego. Nie zdradzę tajemnicy, jeśli powiem, że obrót deweloperski w prowadzonej przeze mnie kancelarii to może 1/3, czy 1/4 części czynności notarialnych, które dokumentujemy. W rzeczywistości dokonujemy w naszej kancelarii wszystkich możliwych czynności notarialnych, no może z wyjątkiem czynności z zakresu prawa spółdzielczego. Oczywiście wspieramy również deweloperów w całej ich działalności: od utworzenia spółki deweloperskiej, przez nabycie gruntu, cały proces inwestycyjny, odpowiednie służebności, umowy deweloperskie i w końcu ustanowienie odrębnej własności lokali, ale nie jest to główny typ czynności, których dokonujemy.

Nawiązując zaś do meritum pytania, w istocie wspomniana ustawa została napisana w sposób bardzo kazuistyczny. W dużej części nie jest ustawą z zakresu prawa cywilnego, ale raczej z zakresu prawa administracyjnego, budowlanego. Jestem jednak przekonany, że notariat poradzi sobie ze stosowaniem tej ustawy. Notariusze przygotowani są do stosowania i interpretowania wielu ustaw, które przysparzają problemów interpretacyjnych, mam na myśli tutaj choćby Ustawę z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Chyba wszyscy prawnicy mają duży problem z jej stosowaniem, natomiast notariusze całkiem dobrze od wielu lat radzą sobie z tą ustawą.

Jest Pan wykładowcą na zajęciach seminaryjnych dla aplikantów oraz wizytatorem. Jakie ma Pan spostrzeżenia odnośnie do pokoleń młodych ludzi, którzy są na początku drogi zawodowej? Czy zapoznając się w ramach wizytacji z aktami notarialnymi młodszego i starszego pokolenia, dostrzega się jakieś prawidłowości?

Nawiążę do tego, co powiedziałem już wcześniej. Z mojego doświadczenia wynika, że nie istnieje podział na notariuszy młodego i starszego pokolenia. Zarówno notariusze, którzy prowadzą kancelarie wiele lat, jak i ci, którzy prowadzą kancelarie stosunkowo krótko, popełniają pewne błędy czy pomyłki, co jest wykazywane podczas wizytacji. Jako wizytator jestem bardzo pozytywnie nastawiony do notariuszy młodego pokolenia. Może poza okresem po deregulacji przygotowanie

merytoryczne do wykonywania zawodu notariusza utrzymuje się mniej więcej na takim samym, czyli wysokim poziomie. Chciałem zauważyć, że wizytacje przeprowadzane po raz pierwszy wśród młodych notariuszy często kończą się wytknięciem jedynie drobnych uchybień lub nawet brakiem zarządzeń powizytacyjnych, co skutkuje pozytywną oceną wizytowanego.

Na koniec chciałabym zapytać, co dla Pana stanowi odskocznię od pracy, która niewątpliwie bywa czasem bardzo stresującą.

Jak większość z nas pochłaniają mnie obowiązki rodzinne. Jestem żonaty i mam troje dzieci – dwóch synów i córkę. W okresie letnim jestem fanem sportów wodnych – żegluję, nurkuję, lubię windsurfing. Zimą jeżdżę na nartach. W wolnych chwilach czytam książki historyczne.

Panie Rejencie raz jeszcze bardzo dziękuję za możliwość spotkania oraz za wieloletnią pracę na rzecz samorządu notarialnego.

Wywiad przeprowadziła Ewelina Wachowska-Giers – notariusz w Warszawie.

WYBRANE ORZECZENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO (26 KWIETNIA 2019 – 29 KWIETNIA 2022)

KSIĘGI WIECZYSTE I HIPOTEKA

II CSKP 20/21 – wyrok z dnia 29 czerwca 2021 r.

Stosunek hipoteki zabezpieczający wierzytelność z umowy kredytu nie jest stosunkiem podstawowym, do którego można odwołać się w postępowaniu nakazowym, aby utrzymać nakaz zapłaty, ale kolejnym stosunkiem prawnym istniejącym między stronami. Oparcie rozstrzygnięcia na tym stosunku wymaga zmiany powództwa i powołania się na fakty znajdujące się poza podstawą faktyczną obejmującą roszczenie wekslowe i wierzytelność z umowy kredytu.

II CSKP 47/21 – postanowienie z dnia 27 lipca 2021 r.

W wypadku gdy ujawnienie stanu prawnego ma polegać na odłączeniu określonej działki bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) pozostałych działek stanowiących nieruchomości, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona i po przeniesieniu jej do innej księgi wieczystej, wykładnia celowościowa § 114 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r., poz. 312 ze zm.) uzasadnia przyjęcie, że wnioskodawca jest zobowiązany

do przedstawienia dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia działki odłączonej, jeżeli w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej znajdują się dokumenty dotyczące oznaczenia części pozostałej nieruchomości.

II CSKP 124/21 – wyrok z dnia 17 września 2021 r.

Samo powołanie się na fakt obciążenia nieruchomości hipoteką opiewającą na określoną sumę, nawet przekraczającą wartość danej nieruchomości, nie pozwala na uznanie, że dłużnik, wyzbywając się własności, nie doprowadził do pokrzywdzenia wierzyciela. W ocenie, czy doszło do takiego pokrzywdzenia, nie można poprzestać na odjęciu sumy hipoteki od wartości nieruchomości, lecz konieczne jest uwzględnienie wysokości wierzytelności pozostałej do spłaty. O rzeczywistej sytuacji wierzyciela pauliańskiego może bowiem świadczyć wyłącznie to, czy w razie prowadzenia egzekucji ze spornej nieruchomości w celu zaspokojenia pozostałej do spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie całość uzyskanych środków trafiłaby do wierzyciela hipotecznego, czy też wierzyciel mógłby liczyć na uzyskanie choćby częściowego zaspokojenia.

II CSKP 162/21 – wyrok z dnia 9 grudnia 2021 r.

Doprowadzenie stanu księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej jest celem nadrzędnym prowadzonego w tym przedmiocie procesu; interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości oddalenia takiego powództwa na podstawie art. 5 k.c.

III CZP 32/22 – uchwała z dnia 2 lutego 2022 r.

W razie zbiegu – w postępowaniu egzekucyjnym z użytkownika wieczystego – uprawnienia wierzyciela (pauliańskiego), względem którego czynność prawna zbycia tego prawa, zawarta między dłużnikiem a osobą trzecią, została uznana za bezskuteczną (art. 532 k.c.), z uprawnieniem wierzyciela (hipotecznego), który uzyskał na tym prawie zabezpieczenie hipoteczne na podstawie czynności prawnej zawartej z osobą trzecią, ale przed ujawnieniem w księdze wieczystej roszczenia wierzyciela pauliańskiego, mają zastosowanie reguły pierwszeństwa wynikające z Ustawy

z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 2204), chyba że wierzyciel pauliański zakwestionował skutecznie czynność prawną ustanowienia hipoteki w trybie skargi pauliańskiej realizowanej w formie powództwa albo zarzutu przeciwko wierzycielowi hipotecznemu (art. 531 § 1 i 2 k.c.).

LOKALE

II CSKP 153/21 – wyrok z dnia 1 października 2021 r.

Jeżeli do podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej został przewidziany tryb mieszany, to niezależnie, czy na zebraniu jej członków za uchwałą głosowała większość właścicieli, liczona zgodnie z art. 23 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048), czy mniejszość, wszyscy właściciele lokali powinni zostać powiadomieni na piśmie o treści uchwały i dla każdego z nich termin do zaskarżenia uchwały (art. 25 ust. 1 ustawy) rozpoczyna bieg od tego powiadomienia.

IV CSKP 43/21 – wyrok z dnia 7 października 2021 r.

Wspólnota mieszkaniowa może nabyć w drodze przelewu uprawnienia przysługujące właścicielowi lokalu przeciwko sprzedawcy związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, a także wadami fizycznymi odrębnych lokali, jeżeli wady odrębnych lokali są zarazem wadami nieruchomości wspólnej lub są z nimi nierozłącznie związane.

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

III CZP 48/22 – uchwała z dnia 24 marca 2022 r.

Przewidziana w art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2278) sankcja nieważności nie ma zastosowania do nabycia nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami.

PODZIAŁ QUOAD USUM

IV CSK 286/18 – postanowienie z dnia 18 września 2019 r.

1. Ograniczona kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest równoznaczna z całkowitym wyłączeniem reguły, że w umowach należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu.

2. W umowie *quoad usum* dotyczącej sposobu korzystania z miejsc postojowych w hali garażowej, zawartej pomiędzy pierwszymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej i skutecznej względem kolejnych współwłaścicieli, dopuszczalne jest upoważnienie współwłaścicieli do dokonania zmiany sposobu podziału *quoad usum* polegającej na zbyciu – nieprowadzącym do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z dokonanego podziału wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej – uprawnienia do korzystania z miejsca postojowego na rzecz innego współwłaściciela nieruchomości wspólnej bez dodatkowej zgody pozostałych właścicieli.

SPÓŁKI

II CSKP 53/21 – wyrok z dnia 16 września 2021 r.

Wyłączenie współnika ze spółki powoduje, że w relacji między spółką a wyłączonym współnikiem umowa spółki lub uchwała o dopłatach nie mogą być traktowane jako podstawy świadczenia (art. 269 k.s.h.). Oznacza to, że odpada podstawa do spełnienia przez takiego współnika na rzecz spółki świadczenia w postaci dopłaty (art. 410 § 2 k.c.).

I CSKP 232/21 – wyrok z dnia 14 października 2021 r.

1. Z art. 203 § 1 zdanie drugie k.s.h. nie wynika konieczność współwystępowania stosunku korporacyjnego i stosunku zobowiązaniowego nawiązywanego w związku z powołaniem do pełnienia funkcji członka zarządu.

2. Uchwała spółki z o.o. o ustaleniu wynagrodzenia na rzecz członka zarządu nie może, wobec braku podstawy do dokonania jednostronnej czynności prawnej, doprowadzić do powstania zobowiązania.

II CZP 75/22 – uchwała z dnia 29 kwietnia 2022 r.

Zmiana umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, która nie została zgłoszona do sądu rejestrowego w terminie sześciu miesięcy od dnia jej dokonania, nie wywołuje skutków prawnych (art. 256 § 3 w zw. z art. 169 § 1 k.s.h.).

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

IV CSKP 75/21 – wyrok z dnia 16 września 2021 r.

Zwolnienie gruntów zajętych pod infrastrukturę kolejową od opłat z tytułu użytkowania wieczystego (art. 8 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, obecnie tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1043 ze zm.) podlega uwzględnieniu przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77–81 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.).

WEKSLE

II CSKP 87/21 – wyrok z dnia 11 sierpnia 2021 r.

Do skargi pauliańskiej wierzyciela, mającej zabezpieczać wierzytelność z tytułu poręczenia wekslowego, nie ma zastosowania art. 530 k.c., choćby w chwili dokonania krzywdzącej go czynności przesłanki uzupełnienia weksla *in blanco* nie były jeszcze spełnione.

V CSK 356/18 – wyrok z dnia 26 kwietnia 2019 r.

Przejawem uzupełnienia weksla *in blanco* niezgodnie z porozumieniem wekslowym jest wypełnienie tego weksla po upływie terminu przedawnienia roszczenia ze stosunku podstawowego, którego zabezpieczeniu służyło wystawienie weksla gwarancyjnego *in blanco*; nie dotyczy to jednak sytuacji, w której dłużnik wekslowy (poręczyciel) nie jest dłużnikiem z tytułu stosunku podstawowego.

Wybór i opracowanie Anna Mazgajska.

ZMIANY W PRAWIE (24 MARCA – 19 SIERPANIA 2022)

CENTRALNA INFORMACJA KSIĄG WIECZYSTYCH

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 sierpnia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. poz. 1826)

W Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z 2016 r., poz. 292 oraz z 2017 r., poz. 1116) zmieniono brzmienie § 7a, zgodnie z którym:

- „§ 7a. 1. Wniosek o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (CBDKW) składa się wraz z opłatą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.
2. Wniosek o wyszukanie ksiąg wieczystych w CBDKW jest opłacany wyłącznie za pomocą mechanizmów gwarantujących nieodwracalne zainicjowanie procedury opłacenia wniosku i identyfikację wnoszącego opłatę, udostępnionych przez ten system.
3. System teleinformatyczny uniemożliwia złożenie wniosku nieopłaconego lub opłaconego niezgodnie z żądaniem.
4. Jeżeli wnioskodawca składa równocześnie więcej niż jeden wniosek, dopuszcza się jednoczesne uiszczenie sumy opłat od poszczególnych wniosków podlegających opłacie”.

Rozporządzenie wejdzie w życie 1 czerwca 2023 r.

OCHRONA PRAW LOKATORÓW

Ustawa z dnia 24 marca 2022 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 975)

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172) zmieniono brzmienie art. 32, zgodnie z którym w razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2024 r., na właściwej gminie.

Ustawa weszła w życie 11 maja 2022 r. z mocą od 1 stycznia 2022 r.

PODATEK VAT

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 czerwca 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzorów dokumentów związanych z rejestracją w zakresie podatku od towarów i usług (Dz.U. poz. 1437)

W Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie wzorów dokumentów związanych z rejestracją w zakresie podatku od towarów i usług (Dz.U. poz. 430 oraz z 2021 r., poz. 1186) zmieniono brzmienie załącznika nr 1 do rozporządzenia (wzór zgłoszenia rejestracyjnego w zakresie podatku od towarów i usług).

Rozporządzenie weszło w życie 2 lipca 2022 r.

SĄD NAJWYŻSZY

Ustawa z dnia 9 czerwca 2022 r. o zmianie ustawy o Sądzie Najwyższym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1259)

Ustawą tą m.in. zniesiono Izbę Dyscyplinarną, którą zastąpiono Izbą Odpowiedzialności Zawodowej, do której właściwości będą należały

m.in. sprawy rozpatrywane przez Sąd Najwyższy w związku z postępowaniami dyscyplinarnymi prowadzonymi na podstawie ustaw:

– z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz.U. z 2022 r., poz. 1184),

– z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1166),

– z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r., poz. 1192 i 2320 oraz z 2021 r., poz. 1177).

Ustawa weszła w życie 15 lipca 2022 r.

Wybór i opracowanie Anna Mazgajska.

WYKAZ SKRÓTÓW

ŹRÓDŁA PRAWA

- k.c. – Kodeks cywilny
- k.p.a. – Kodeks postępowania administracyjnego
- k.p.c. – Kodeks postępowania cywilnego
- k.r.o. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy
- k.s.h. – Kodeks spółek handlowych
- u.k.r.s. – ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym
- u.k.u.r. – ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
- u.r. – ustawa o rewitalizacji

CZASOPISMA

- ONSA – „Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego”
- ONSAWSA – „Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych”
- OSNC – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
- OSNCP – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych”

POZOSTAŁE SKRÓTY

- CBDKW – Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych
- EPS – europejskie poświadczenie spadkowe
- GPR – gminny program rewitalizacji
- GUS – Główny Urząd Statystyczny
- KRN – Krajowa Rada Notarialna
- MPR – miejscowy plan rewitalizacji
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- RP – Rzeczpospolita Polska
- SARP – Stowarzyszenie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
- SN – Sąd Najwyższy
- SSR – specjalna strefa rewitalizacji
- TFUE – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- TOnZ – Towarzystwo Opieki nad Zabytkami
- TUP – Towarzystwo Urbanistów Polskich
- UE – Unia Europejska
- UW – Uniwersytet Warszawski
- WSPiA – Wyższa Szkoła Prawa i Administracji
- WZ – [decyzja o] warunkach zabudowy