

nowy_____

PRZEGLĄD NOTARIALNY

Czasopismo
Rady Izby Notarialnej
w Warszawie

Rok XXV
Nr 3 (92) 2023

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
redakcjanpn@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

Wersją pierwotną (referencyjną) czasopisma jest wydanie papierowe.

ISSN 1506-9443 (druk)

ISSN 2956-4999 (online)

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁY

Paweł Bucoń

Umowa sprzedaży warunkowej na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku nieistniejącego prawa pierwokupu 5

Paweł Czubik

Zastosowanie przepisów przejściowych art. 83 ust. 2 rozporządzenia spadkowego – case study 19

Wioleta Fabrowska

Czynność przeniesienia własności nieruchomości w związku z roszczeniami określonymi w art. 231 Kodeksu cywilnego. Refleksja z praktyki notarialnej 29

Aneta Wilkowska-Płóciennik

Czemu służy tajemnica notarialna? Znaczenie normatywne przepisów regulujących zasady notarialnej dyskrecji zawodowej ... 37

GŁOSY

Grzegorz Wolak

Dopuszczalność ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2023 r., II CNPP 25/22 51

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

Klaudia Najdowska

Wydarzenia samorządowe – jesień 2023 roku. 73

Wywiad z notariusz Grażyną Beatą Sochą 83

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (28 lutego – 21 czerwca 2023 roku)	93
--	----

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (28 lipca – 16 sierpnia 2023 roku)	98
--	----

WYKAZ SKRÓTÓW	103
----------------------------	-----

UMOWA SPRZEDAŻY WARUNKOWEJ NA PODSTAWIE ART. 3 UST. 1 USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO W PRZYPADKU NIEISTNIEJĄCEGO PRAWA PIERWOKUPU

PAWEŁ BUCOŃ

WSTĘP

Prawo pierwokupu nieruchomości to przysługujące określonej podmiotowi uprawnienie do kupna tej nieruchomości z pierwszeństwem przed każdym innym podmiotem, któremu nieruchomość ta zostanie sprzedana. Może ono przysługiwać danemu podmiotowi z mocy przepisu ustawy jako ustawowe prawo pierwokupu albo z woli stron jako umowne prawo pierwokupu. Uprawniony do pierwokupu może, lecz nie musi, skorzystać z przysługującego mu prawa. W razie skorzystania z niego, tzn. wykonania pierwokupu, uprawniony nabywa własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej na warunkach, na jakich nieruchomość ta została sprzedana innej osobie. Oznacza to, że przez wykonanie pierwokupu podmiot uprawniony eliminuje z zawartej umowy sprzedaży kupującego i wstępuje w jego prawa i obowiązki¹. Istotne znaczenie ma ustawowe prawo pierwokupu, drugie – wynikające z umów lub testamentu – należy do rzadkości. Kodeks cywilny normuje je łącznie, a jego przepisy znajdują zastosowanie, gdy nic innego nie wynika z przepisów szczególnych, które są dość liczne i znajdują się w różnych aktach

¹ R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Legalis, 2017, § 101, pkt I.

legislacyjnych, zwłaszcza poza kodeksem i dotyczą ustawowego prawa pierwokupu².

Polskie prawo cywilne charakteryzuje się sporą liczbą konstrukcji ustawowych tworzących pierwokup ustawowy. W art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego³ pojawia się instytucja pierwokupu ustawowego. Osobą uprawnioną do skorzystania z przedmiotowej konstrukcji nie jest organ administracji państwowej czy jednostka samorządu terytorialnego, lecz osoba fizyczna będąca dzierżawcą nieruchomości rolnej. Takie ujęcie rodzi wiele możliwości wystąpienia błędów co do zasadniczej kwestii, tj. przysługiwania bądź nieprzysługiwania prawa pierwokupu danej osobie fizycznej. Prawdopodobieństwo występowania błędów jest szczególnie duże z powodu samej konstrukcji zawierania umowy warunkowej bez obecności osoby uprawnionej do skorzystania z prawa pierwokupu. Z tego typu problemami muszą sobie radzić polscy notariusze, którzy wciąż mają do czynienia ze wspomnianym pierwokupem. Niniejszy artykuł został opracowany na kanwie stanu faktycznego, z którym zetknął się jeden z polskich notariuszy. W sprawie tej notariusz wzorcowo rozwiązał zaistniały problem faktyczny i zapewnił poprawny, zgodny z prawem obrót nieruchomościami rolnymi. Tym samym przybliżenie wskazywanego problemu przez analizę omawianego kazusu może być cenne dla osób zajmujących się zawodowo obrotem nieruchomościami. Niewykluczone, że mają do czynienia w praktyce z analogicznymi trudnościami.

W analizowanej sprawie doszło do sporządzenia aktu notarialnego zawierającego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej pomiędzy sprzedającym X a kupującym Y. Sprzedający w kancelarii notarialnej przedłożył dokumenty urzędowe z gminy, tj. m.in. umowy dzierżaw wskazujące, że sprzedawana nieruchomość jest dzierżawiona od ponad 3 lat przez dzierżawcę Z, którego adres zamieszkania został wskazany w gminie położenia zbywanej nieruchomości, oraz umowy z nadaniem daty pewnej w postaci dokumentu urzędowego poświadczonego w urzędzie gminy. Biorąc pod uwagę tak wpisany adres zamieszkania

² W. Czachórski, *Zobowiązania*, Warszawa 1999, s. 374–377.

³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1655 ze zm., dalej: u.k.u.r.

dzierżawcy w gminie, w której jest położona zbywana nieruchomość, oraz informację, że dzierżawca w tej gminie prowadzi gospodarstwo rolne co najmniej od 5 lat, uznano, iż ma on ustawowy status rolnika indywidualnego, a co za tym idzie, wywnioskowano, że prowadzi gospodarstwo rodzinne.

Adres znajdujący się w umowach dzierżaw jednoznacznie wskazywał na zamieszkanie sprzedającego w gminie położenia zbywanej nieruchomości, a same strony transakcji nie dysponowały żadnymi dodatkowymi informacjami w tym zakresie. Dzierżawca nie był stroną czynności i nie był obecny przy zawieraniu umowy. Notariusz po analizie dostarczonych mu dokumentów sporządził w związku z treścią art. 3 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.u.r. wspomnianą umowę sprzedaży pod warunkiem, że dzierżawca Z nie skorzysta z prawa pierwokupu.

W sprawie tej nie miało zastosowania prawo pierwokupu Skarbu Państwa realizowane przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (art. 3 ust. 4 u.k.u.r.) ze względu na jego wyłączenie (art. 3 ust. 7 u.k.u.r.) i posiadany przez kupującego Y status rolnika indywidualnego, z którym sprzedawca X zawarł umowę warunkową.

Dzierżawca nieruchomości zawiadomiony o treści umowy zgodnie z art. 3 ust. 2 u.k.u.r. stawił się u notariusza i złożył w formie aktu notarialnego przed upływem jednego miesiąca od dnia doręczenia mu warunkowej umowy sprzedaży oświadczenie o wykonaniu przysługującego mu prawa pierwokupu. Jednocześnie zastrzegł, że nie jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gdyż zamieszkuje (jest zameldowany) w innej (odległej) gminie przez okres dużo dłuższy niż 5 lat. W gminie tej nie ma żadnej nieruchomości rolnej wchodzącej w skład jego gospodarstwa rolnego. Tym samym informacje w umowach dzierżaw były w tym zakresie niezgodne z prawdą. Pomijając zamieszkiwanie w zupełnie innej gminie, w sprawie doszło do sytuacji, w której w świetle art. 9 pkt 3 *in fine* u.k.u.r.⁴, nabycie nieruchomości

⁴ Art. 9 ust. 1 u.k.u.r. brzmi: „Nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkowania wieczystego oraz nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest: 1) dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Krajowego

rolnej przez dzierżawcę można postrzegać jako nabycie nieważne dokonane na podstawie potwierdzających nieprawdę dokumentów.

Na kanwie powyższego rodzi się pytanie o ustalenie zakresu ważności dokonanych czynności prawnych oraz ocenę sposobu dalszego postępowania notariusza w tej sytuacji.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Niewątpliwie notariusz po przeanalizowaniu informacji wynikających z przedstawionych przez sprzedającego dokumentów urzędowych wystawionych przez gminę (m.in. dotyczących miejsca zamieszkania dzierżawcy) nie mógł przyjąć żadnego innego rozwiązania niż sporządzenie umowy warunkowej. Ścieżkę postępowania wyznacza bowiem kaskada przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, od której przesłedzenia należy rozpocząć analizę w przedmiotowej sprawie.

Kluczowy jest tu zakres zastosowania art. 3 ust. 1 u.k.u.r.⁵. Przepis ten wprowadza ustawowe prawo pierwokupu dzierżawcy w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, jeśli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. Gospodarstwo

Ośrodka – w przypadku określonym w art. 3b i art. 4 ust. 1; 2) zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, o której mowa w art. 2b ust. 3; 3) nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty”.

⁵ Art. 3 u.k.u.r. brzmi: „1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli: 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz 2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. 2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia. 3. Jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, wywołuje skutki określone w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu. 4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa”.

rodzinne to zgodnie z art. 5 ust. 1 u.k.u.r.⁶ gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego z zastrzeżeniem nieprzekraczania 300 ha areалу łącznego powierzchni użytków rolnych. Ustawodawca w art. 6 ust. 1 i 1a u.k.u.r.⁷ zdefiniował pojęcie rolnika indywidualnego jako osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na której obszarze jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Przy czym do wspomnianego okresu pięcioletniego zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

W istocie rzeczy do pierwokupu ustawowego, przy zachowaniu pozostałych warunków, uprawniony jest dzierżawca nieruchomości mający w danej gminie status rolnika indywidualnego, tzn. zamieszkały (zameldowany) w niej od co najmniej 5 lat (z ograniczonymi możliwościami zaliczenia do tego okresu również uprzedniego zamieszkiwania w innej gminie, w której położone są nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego). Abstrahując od skomplikowania stanu normatywnego, jaki tworzy ten przepis (*de lege lata* mocno zaburzonego

⁶ Art. 5 u.k.u.r. brzmi: „1. Za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne: 1) prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz 2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. 2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności. 3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy”.

⁷ Według tych przepisów: „1. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. 1a. Do okresu, o którym mowa w ust. 1, zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, o którym mowa w ust. 1”.

teleologicznie, a *de lege ferenda* proszącego się wręcz o upraszczające zmiany), niewątpliwie prawo pierwokupu w stosunku do sprzedawanej nieruchomości rolnej nie powstanie, jeśli jej dzierżawca nie jest rolnikiem indywidualnym zamieszkałym w danej gminie zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 1 i 1a u.k.u.r.

Konstrukcja tego przepisu wydaje się wadliwa. Niezależnie od tego być może słusznego celu uwarunkowanie prawa pierwokupu zamieszkaniem w konkretnym miejscu przez określony czas wprowadza daleko idącą niepewność obrotu prawnego. Zamieszkiwanie w jakimś miejscu osoby trzeciej z perspektywy stron umowy jest bardzo niepewne, a ewentualne ustalenia zawsze dość problematyczne. Dowód z umów dzierżawy może okazać się w praktyce również mocno wadliwy (o czym świadczy choćby niniejsza sprawa). Z perspektywy stron umowy sprzedaży oraz osoby uprawnionej lub rzekomo uprawnionej do skorzystania z prawa pierwokupu przyjęte rozwiązanie może prowadzić do wadliwych rozstrzygnięć i to o dwojakim charakterze. Po pierwsze, treść taka może prowadzić do naruszenia prawa pierwokupu z powodu niewiedzy stron umowy warunkowej o rzeczywistym miejscu zamieszkania dzierżawcy. Po drugie, treść taka może prowadzić do zawierania umów warunkowych pomimo nieistnienia ustawowego prawa pierwokupu. Z taką sytuacją będziemy mieć do czynienia, kiedy strony umowy warunkowej są przekonane o zamieszkaniu (zameldowaniu) dzierżawcy w danej gminie, podczas gdy w rzeczywistości zamieszkuje on (jest zameldowany) poza jej obszarem. Oczywiście sytuacja pierwsza jest o wiele bardziej niebezpieczna dla stron, ponieważ może prowadzić do nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości. W analizowanym stanie faktycznym mamy natomiast do czynienia z drugą sytuacją, która jest z perspektywy bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami bardziej komfortowa i nie wiedzie do nieważności umowy sprzedaży. Rodzi ewentualnie wątpliwości co do tego, jak traktować „warunek”, pod którym została sporządzona, i w jaki sposób prawnie i technicznie (z punktu widzenia czynności notarialnych) doprowadzić do zgodnego z oczekiwaniami stron oraz przepisami prawa stanu rzeczy.

W opisywanym stanie faktycznym notariusz powinien się zastanowić nad dwoma rozwiązaniami: stwierdzeniem potencjalnej nieważności

umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pod warunkiem lub potencjalnej nieważności oświadczenia o skorzystaniu pierwokupu.

Koncepcja zakładająca nieważności czynności umowy warunkowej w całości jest mylna. Działania stron sprzedającej i kupującej w odniesieniu do istoty powstałych pomiędzy nimi zobowiązań nie miały jakiegokolwiek wadliwości. Wadliwość dotyczyła jedynie zastrzeżenia nieistniejącego warunku. Jego istnienie bądź brak nie miały wpływu na wzajemne zobowiązania stron. Skorzystanie z prawa pierwokupu (gdyby istniało) niweczyłoby nabycie przez kupującego. Strony, podpisując umowę warunkową, godziły się (a strona kupująca zapewne liczyła na to), że dzierżawca z prawa pierwokupu nie skorzysta, a brak pierwokupu nie miał wpływu na zakres zobowiązań stron umowy sprzedaży.

Zakres nieważności czynności w ustawie określony jest w art. 9 ust. 1 u.k.u.r. Jedyna podstawa nieważności, która mogłaby zostać wzięta pod uwagę w zaistniałym stanie faktycznym, jest określona w pkt 3 ww. przepisu (nieważne jest nabycie własności nieruchomości rolnej na podstawie nieprawdziwego oświadczenia albo fałszywych lub potwierdzających nieprawdę dokumentów). Niewątpliwie bowiem umowy dzierżaw przedłożone do aktu notarialnego określały nieprawdę. Nieprawdziwe były dane zawarte w dokumencie urzędowym odnoszące się do miejsca zamieszkania dzierżawcy – na ich podstawie strony i notariusz powzięły informację o przysługującym prawie pierwokupu. Jednakże nabycie nieruchomości „w oparciu o nieprawdziwe [...] dokumenty” oznacza jedynie nabycie nieruchomości przez dzierżawcę. Na podstawie tych dokumentów nie została bowiem zawarta umowa sprzedaży, lecz jedynie wykreowany w niej warunek, który stał się punktem wyjścia do złożenia przez dzierżawcę oświadczenia. Przepis art. 9 ust. 1 pkt 3 u.k.u.r. tym samym nie czyni umowy sprzedaży nieważną – powołanie na nieprawdziwe dane z dokumentów nie odnosiło się bowiem do nabycia nieruchomości, lecz do zastrzeżenia warunku. Nieważne było więc jedynie zastrzeżenie warunku, a nie umowa sprzedaży.

Przepis art. 9 ust. 1 pkt 3 u.k.u.r. w analizowanej sprawie narusza sferę uprawnień dzierżawcy – w jego przypadku mogło dojść do ewentualnego nabycia nieruchomości na podstawie nieprawdziwych danych z dokumentów, a więc do nabycia nieważnego. W tym kontekście warto

się również zastanowić, czy notariusz mógł podjąć jakieś decyzje (choćby odmówić czynności notarialnej), które doprowadziłyby do poprawnego rozwiązania przedmiotowej sytuacji. Wydaje się jednak, że notariusz takich możliwości formalnych nie miał. Zakres odmowy dokonania czynności przez notariusza jest ograniczony. Tym samym nie można mówić o odpowiedzialności notariusza z tytułu sporządzenia umowy sprzedaży w formule warunkowej czy też przyjęcia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu przez dzierżawcę. Sporządzenie umowy sprzedaży warunkowej odbyło się z powodu treści dokumentów urzędowych, niekwestionowanej przez stawających. Nikt nie zgłaszał zastrzeżeń co do prezentowanego stanu faktycznego. Nie było tym samym jakichkolwiek podstaw do wątplenia w to, że dokument urzędowy, wystawiony przez właściwy organ, zawiera treść niezgodną z prawem i nie odzwierciedla rzeczywistego stanu rzeczy. Każdy inny notariusz w identycznej sytuacji postąpiłby w taki sam sposób, czyli sporządził umowę warunkową. Co do tego nie ma żadnych wątpliwości. Zresztą dla stron kupującej i sprzedającej powstała dolegliwość prawna polegająca jedynie na konieczności dokonania dwóch czynności przed notariuszem (o czym dalej) zamiast od razu jednej czynności zawierającej w sobie zarówno sprzedaż, jak i przeniesienie własności.

Ponadto należy podkreślić prawidłowość przyjęcia przez notariusza oświadczenia dzierżawcy (mimo jego nieskuteczności). Notariusz przyjął bowiem oświadczenie takiej treści, jak składał je dzierżawca, i wskazał jednocześnie na kwestie przesądzające o braku prawa pierwokupu, *ergo* braku skutków prawnych tegoż oświadczenia. W ten sposób modelowo działał jako osoba zaufania publicznego, bezstronna w obliczu zaistniałej, niekomfortowej dla stron sytuacji wynikającej z błędów w dokumentach. Odmowa przyjęcia oświadczenia w takim przypadku byłaby nieuzasadniona. W doktrynie wyraźnie się podkreśla, że w sytuacji przyjmowania oświadczeń o wykonaniu prawa pierwokupu odmowa dokonania czynności przez notariusza musi być stosowana absolutnie zawężająco, jedynie do czynności ewidentnie sprzecznych z prawem. W szczególności podkreśla się, że notariusz nie może odmówić dokonania czynności

„w związku z poczynionymi przez siebie ustaleniami”⁸. Przez odmowę dokonania czynności przyjęcia oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu notariusz wkraczałby w sferę uprawnień sądu, do czego nie ma kompetencji⁹. W takich sytuacjach notariusz może (ale nie musi) ograniczyć się do uprzedzenia (ustnego pouczenia strony), że nie wyklucza, iż oświadczenie nie wywoła oczekiwanych skutków prawnych.

Rozważenia wymaga również koncepcja ewentualnego postrzegania w analizowanej sytuacji prawa pierwokupu jako prawa ukształtowanego umownie. Pogląd, że zawarcie umowy warunkowej sprzedaży przy założeniu, że strony wykonują w ten sposób wymogi ustawowe o bezwzględnym charakterze *iuris cogentis*, podczas gdy wymogi te w rzeczywistości nie mają zastosowania, wiedzie do powstania pierwokupu umownego, jest całkowicie chybiony. Takie rozumowanie oznaczałoby, że w miejsce przepisów bezwzględnie obowiązujących pojawiają się bez woli stron rozwiązania dyspozytywne. Raziłby przy tym przede wszystkim brak kauzy dla prawa pierwokupu umownego, tzn. brak umowy tworzącej uprawnienie, zawartej między uprawnionym do pierwokupu umownego a sprzedającym rzecz. Abstrahując od powyższej błędnej teorii, w analizowanej sprawie kwestia takiej rzekomej konwersji byłaby wykluczona również przez jednoznaczny opis warunku odwołującego się wprost do przepisów ustawowych. W doktrynie podkreśla się całkowitą mylność wskazanej powyżej koncepcji, ponieważ przepisy dotyczące prawa pierwokupu ustawowego – jako bezwzględnie obowiązujące – nie mogą podlegać modyfikacjom stron także w przedmiocie ewentualnego ich przekształcania w prawo pierwokupu umownego¹⁰.

W sprawie doszło do sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, który w rzeczywistości nie istniał. W gruncie rzeczy umowa sprzedaży warunkowej była umową sprzedaży bezwarunkowej. Nie doszło jednak do realizacji skutku prawnorzeczowego, a jedynie zaciągnięto skutki zobowiązujące. Tym samym by doprowadzić do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy sprzedającym X a kupującym Y,

⁸ Zob. M. Stawecki, *Ustawowe prawo pierwokupu gminy*, „Studia Administracyjne” 2018, nr 10, s. 91.

⁹ Zob. uchwała SN z 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209.

¹⁰ Zob. M. Stawecki, *Ustawowe...*, s. 95.

notariusz sporządził w formie aktu notarialnego umowę o charakterze kontynuacyjnym w stosunku do umowy sprzedaży rzekomo warunkowej, w której został zapewniony stosowny skutek prawnorzeczowy w postaci przeniesienia własności rzeczy na nabywcę. Została ona zatytułowana „umowa przeniesienia własności nieruchomości”. Strony tej umowy powołały się na zobowiązania z umowy warunkowej sprzedaży, jednocześnie wskazano, że skutek błędów zawartych w dokumencie urzędowym umowa warunkowa została zawarta pod nieistniejącym w rzeczywistości warunkiem. Zasadne było także powołanie w tej umowie oświadczenia dzierżawcy o nieposiadaniu przez niego statusu rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wraz z określeniem nieważności nabycia na podstawie tego oświadczenia ze względu na brak prawa pierwokupu ustawowego dzierżawcy. Celem umowy przeniesienia własności nieruchomości było więc jedynie uzupełnienie wyrzeczenia z warunkowej umowy sprzedaży przez usunięcie nieistniejącego w rzeczywistości warunku i przewidzenie skutku prawnorzeczowego. W umowie tej notariusz zawarł żądanie stron o złożenie w systemie elektronicznym wniosku o wpis wieczystoksięgowy wskazujący w dziale II księgi wieczystej kupującego Y jako nabywcy nieruchomości – właściciela. Sposób załatwienia tej sprawy należy uznać za właściwy.

Kwestia ta została jednoznacznie rozstrzygnięta przez Sąd Najwyższy¹¹, który stwierdził: „Według art. 600 § 1 k.c. przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Ściśle więc rzecz ujmując, ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa jest w swych konsekwencjach jednoznaczne z ustaleniem niedojścia do skutku umowy sprzedaży między sprzedawcą a rzekomo uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu i dojścia do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży między sprzedawcą a jego pierwotnym kontrahentem. Tę ostatnią umowę należy uważać za bezwarunkową, ponieważ zastrzeżenie warunku wymaganego przez ustawę, mimo

¹¹ Wyrok SN z 19 września 2002 r., II CKN 329/01, OSNC 2003, nr 12, poz. 165.

nieziszczenia się ustawowych przesłanek jego zamieszczenia, jest nieważne (art. 58 § 3 k.c.). Jeżeli więc strony wprowadzają do umowy taki warunek, nie może mieć zastosowania art. 94 k.c. przewidujący nieważność całej czynności prawnej w razie zastrzeżenia warunku przeciwnego ustawie, który ma charakter zawieszający”. Sąd wyraźnie wskazuje na „istnienie stosunku prawnego, którego wykonanie udaremnia [udaremniałoby, gdyby prawo to istniało – uwaga P.B.] wykonanie prawa pierwokupu”. Tym samym umowa pomiędzy kupującym a sprzedającym jest ważna i traktowana jako bezwarunkowa. Wymaga jedynie kontynuacji jej skutków przez rozstrzygnięcie w przedmiocie skutku prawnorzecowego. W doktrynie także podkreśla się zasadność takiego rozwiązania. Marek Stawecki¹² wskazuje, odnosząc się co prawda do prawa pierwokupu ustawowego i z powołaniem na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku¹³, że „ustawodawca nie przewidział ani w przepisach ogólnych, ani w komentowanej ustawie rygору nieważności umowy na wypadek skorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot do tego nieuprawniony. Wobec tego »odwrócenie« skutków takiej umowy zawartej w związku z wykonaniem prawa pierwokupu przez podmiot nieuprawniony możliwe jest tylko w wypadku ponownego złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego przez strony umowy”. Jest to w pełni trafne stwierdzenie, odnoszące się także *per analogiam* do tworzenia w rzeczywistości nieistniejącego prawa pierwokupu ustawowego, choć wydaje się, że poprawniej byłoby mówić nie tyle o „odwróceniu” skutków umowy (bo prawo pierwokupu nie istniało), ile o zapewnieniu jej dalszych skutków przez złożenie dodatkowych oświadczeń woli stron w przedmiocie rozporządzenia nieruchomością.

Bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego odnoszące się do rozmaitych aspektów nieważności sprzedaży bezwarunkowej w przypadku przysługiwania uprawnionemu prawa pierwokupu¹⁴ może być bez wątpienia *a contrario* interpretowane jako wskazujące na ważność umowy sprzedaży

¹² M. Stawecki, *Ustawowe...*, s. 95.

¹³ Wyrok SA w Gdańsku z 21 czerwca 2013 r., V ACa 260/13.

¹⁴ Zob. np. wyrok SN z 3 grudnia 2015 r., III CSK 13/15, niepubl. Zob. postanowienie SN z 29 maja 2020 r., II CSK 489/15.

w razie nieprzysługiwania uprawnionemu prawa pierwokupu nawet wobec rzekomego jego wykonania. W takiej sytuacji umowa ta, jeśli została zawarta pod nieistniejącym w rzeczywistości warunkiem dotyczącym prawa pierwokupu, wymaga jedynie stosownego uzupełnienia przez strony, by mogło dojść do właściwych skutków prawnorzeczowych.

Jeśli chodzi o przyjęte oświadczenie dzierżawcy o skorzystaniu z prawa pierwokupu, to nie wywołuje ono jakichkolwiek skutków prawnych, gdyż prawo to *ab initio* nie istniało. W związku z tym, że w oświadczeniu zawarto informację o tym, że dzierżawca nie miał statusu rolnika indywidualnego w przedmiotowej gminie, czyli w sprawie nie występowało prawo pierwokupu, to nie istnieje ryzyko, że tak złożone oświadczenie stworzy jakiegokolwiek zagrożenie dla obrotu prawnego (prawa własności kupującego). W razie przedłożenia jego odpisu do sądu wieczystoksięgowego wraz z odpisem warunkowej umowy sprzedaży sąd wieczystoksięgowy z pewnością odmówi wpisu z przyczyn wskazanych powyżej. W cytowanym wyroku z 19 września 2002 r. Sąd Najwyższy stwierdził „nieważność czynności prawnej wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa” oraz w takiej sytuacji „nieistnienie stosunku prawnego, jaki ustawa wiąże z wykonaniem prawa pierwokupu”.

ZAKOŃCZENIE

Reasumując, po przeniesieniu prawa własności nieruchomości na kupującego zaistniały problem prawny spowodowany błędną treścią dokumentów urzędowych i brakiem wiedzy osób trzecich (a *de facto* wywołany niepraktycznymi rozwiązaniami ustawowymi) został w omawianej sprawie definitywnie rozwiązany zgodnie z prawem. Niemniej jednak otwarta pozostaje w tym temacie kwestia ewentualnych zmian *de lege ferenda* prawa polskiego. Warunki, które umożliwiają prawo pierwokupu z art. 3 ust. 1 u.k.u.r., nieweryfikowalne przez strony transakcji i notariusza, wręcz prowokują powstawanie problemów. W analizowanej sprawie udało się uniknąć komplikacji dla stron czynności dzięki przytomności notariusza. W praktyce jednak zapewne w wielu innych przypadkach,

w których ta ustawa znalazła zastosowanie, strony transakcji nabycia nieruchomości nie miały tyle szczęścia i umowa została dotknięta nieważnością czynności. Najbardziej niebezpieczne są te sytuacje, gdy dokumenty urzędowe zawierają mylne informacje, np. dotyczące miejsce zamieszkania dzierżawcy, co powoduje, że stawający nie wiedzą o istniejącym na nieruchomości rolnej prawie pierwokupu.

Paweł Bucóń – doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II, sędzia Sądu Okręgowego w Lublinie; ORCID: 0000-0002-4413-2588.



ZASTOSOWANIE PRZEPISÓW PRZEJŚCIOWYCH ART. 83 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA SPADKOWEGO – CASE STUDY

PAWEŁ CZUBIK

W praktyce notarialnej związanej z funkcjonowaniem przepisów przejściowych rozporządzenia spadkowego nr 650/2012¹ bardzo często znajduje zastosowanie wprost art. 83 ust. 4. O ile bowiem w wypadku obywateli polskich, którzy sporządzili testament przed zastosowaniem rozporządzenia spadkowego, nie dokonując w nim wyboru prawa, a zmarli po tej dacie, istnieje konieczność użycia tego przepisu i kwestia ta nie budzi większych wątpliwości, o tyle wątpliwości te, wobec treści art. 83 ust. 2 rozporządzenia spadkowego mogą się pojawić w przypadku dokonania wyboru prawa w testamencie sporządzonym przed wspomnianą datą. Nieczęsto występują bowiem sytuacje, w których zastosowanie znajduje art. 83 ust. 2, a są one wówczas na tyle skomplikowane i mogą budzić wątpliwości ze strony organów innego państwa UE, że w zasadzie należy zalecać przeprowadzanie sądowej, a nie notarialnej procedury nabycia spadku. Choć teoretycznie skutki aktu poświadczenia dziedziczenia i prawomocnego postanowienia stwierdzającego nabycie spadku są identyczne, to trwałość obu instrumentów w sytuacjach spornych jest skrajnie różna. O ile usunięcie z systemu prawa prawomocnego postanowienia

¹ 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), dalej: rozporządzenie spadkowe lub rozporządzenie.

spadkowego wymaga szczególnych nadzwyczajnych środków procesowych, o tyle usunięcie aktu poświadczenia dziedziczenia odbywa się w drodze postanowienia w tym przedmiocie sądu rejonowego. W sytuacjach, w których można się spodziewać konfliktu jurysdykcyjnego, utrzymanie prawomocnego postanowienia sądowego jest o wiele bardziej prawdopodobne niż utrzymanie aktu poświadczenia dziedziczenia².

Warto zauważyć, że zastosowanie art. 83 ust. 4 rozporządzenia wydaje się działaniem naturalnym, wskazuje bowiem właściwość prawa polskiego jako prawa ojczystego spadkodawcy (domniemany wybór prawa ojczystego³), natomiast art. 83 ust. 2 często oznacza akceptację wybranego prawa obcego, które może kontrastować z prawem ewentualnie właściwym w razie braku wyboru. Dla sądu rozpatrującego sprawę spadkową (czy też *per analogiam* notariusza) jest to zwykle porządek nieznany. Stąd też stosowanie art. 83 ust. 2 w odróżnieniu od rozporządzenia jest o wiele rzadsze niż art. 83 ust. 4, m.in. z powodu obwarowania istotnymi wymogami. Natomiast potencjalne powołanie się na art. 83 ust. 4 rozporządzenia nie jest tak ograniczone – sporządzony przed 17 sierpnia 2015 r. testament bez wyboru prawa uważa się za testament zawierający wybór prawa ojczystego. Ów domniemany wybór prawa daje, podobnie⁴ jak wybór rzeczywisty z art. 22, możliwości następczego skorzystania z innych instytucji rozporządzenia spadkowego (np. prorogacji jurysdykcji z art. 5 rozporządzenia) wiążących się z wyborem⁵.

² Akt ten po pojawieniu się w polskiej przestrzeni prawnej konkurencyjnego postanowienia zagranicznego sądu, wskazującego własną jurysdykcję, zostanie sprawnie uchylony przez sąd polski.

³ Przepis ten stanowi: „Jeżeli rozrządzenie na wypadek śmierci zostało dokonane przed dniem 17 sierpnia 2015 r. zgodnie z prawem, które zmarły mógł wybrać zgodnie z niniejszym rozporządzeniem, prawo to uważa się za wybrane jako prawo właściwe dla dziedziczenia”. Testament sporządzony przed wejściem w życie rozporządzenia, niezawierający wyboru prawa właściwego w sprawie spadkowej, zgodny z prawem ojczystym spadkodawcy jest tożsamy z testamentem obejmującym wybór prawa ojczystego spadkodawcy”.

⁴ Trybunał Sprawiedliwości UE w wyroku z 9 września 2021 r. wydanym na wniosek prejudycjalny złożony przez Oberlandesgericht Köln w sprawie RK/CR, C-422/20 (Dz.Urz. UE z 22 listopada 2021 r., C 471, s. 10) wskazał, że dorozumiany wybór prawa w trybie art. 83 ust. 4 rozporządzenia spadkowego ma skutki jurysdykcyjne wyboru prawa dokonanego *expressis verbis*.

⁵ Zresztą na marginesie taką możliwość daje również wybór prawa dokonany przed wejściem w życie rozporządzenia, ale jedynie wówczas, gdy jest to wybór prawa ojczystego będącego

W kontekście powyższych spostrzeżeń warto przeanalizować rzeczywisty stan faktyczny, w którym zastosowano art. 83 ust. 2 rozporządzenia. Ponieważ istnieje możliwość dostosowania tejże analizy do innych stanów faktycznych, zdecydowałem się nie wskazywać konkretnego prawa państwa obcego, wybranego w opisanym poniżej stanie faktycznym. Pozwala to dokonać analizy dość abstrakcyjnej, możliwej do odwzorowania praktycznego przez notariusza w tego typu przypadkach.

W sprawie stanowiącej inspirację do podzielenia się niniejszą refleksją spadkodawca zmarł po wejściu w życie rozporządzenia spadkowego 650/2012. Dziedziczenie po nim podlegało więc zgodnie z art. 83 ust. 1 rozporządzenia regułom rozporządzenia spadkowego. Posiadał wyłącznie obywatelstwo polskie, testament sporządził natomiast za granicą w formie notarialnej (przed obcym notariuszem jednego z państw UE) w 2008 r., a więc przed wejściem w życie rozporządzenia spadkowego oraz, co istotne, przed wejściem w życie ustawy Prawo prywatne międzynarodowe z 2011 r.⁶ Testament zawierał wybór prawa obcego państwa UE, jako właściwego do części masy spadkowej (ta część masy obejmowała nieruchomości położoną w tym państwie obcym – państwie UE, w którym wykonywał swoje funkcje notariusz sporządzający testament z wyborem prawa).

Zwykły pobyt spadkodawcy koncentrował się w chwili śmierci w Polsce. Oznaczało to, że właściwa stała się niewątpliwie jurysdykcja polska jako jurysdykcja państwa miejsca zwykłego pobytu w chwili śmierci (art. 4 rozporządzenia spadkowego). Była to kwestia bezsporna. Z pewnością nie istniała, wobec wyboru prawa niebędącego prawem ojczystym spadkodawcy, możliwość prorogacji odsyłającej do obcej jurysdykcji⁷.

prawem państwa członkowskiego UE stosującego rozporządzenie spadkowe. W orzeczeniu, o którym mowa w przypisie powyżej, co prawda nie odniesiono się do wyboru prawa ojczystego dokonanego na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie rozporządzenia – a więc sytuacji, do której odnosi się art. 83 ust. 2 rozporządzenia spadkowego – jest to jednak oczywiste. Jeżeli uznawane są wszelki skutki z wyboru domniemanego, to *a fortiori* uznawane są skutki z wyboru prawa ojczystego dokonanego wprost na przepisach obowiązujących w chwili wyboru, a nieobowiązujących w chwili otwarcia spadku.

⁶ Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1792).

⁷ P. Czubik, *Umowa prorogacyjna z art. 5 europejskiego rozporządzenia spadkowego jako nowa czynność notarialna*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2016, nr 2 (68), s. 5–26.

Prorogacja możliwa jest bowiem wyłącznie do jurysdykcji prawa ojczyściego (o ile jest prawem państwa UE stosującego rozporządzenie spadkowe). Jurysdykcja polskiego sądu obejmować mogła na podstawie rozporządzenia wszystkie składniki majątkowe położone w Unii Europejskiej, a więc postanowienie sądu polskiego o nabyciu spadku albo akt poświadczenia dziedziczenia wydany przez polskiego notariusza mogły odnosić się również do majątku nieruchomego w innych państwach UE stosujących rozporządzenie spadkowe. Ze względów wskazanych poniżej może się okazać konieczne, aby kwestia tego typu była przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego, a nie notarialnego⁸. Przemawiać za tym mogą zarówno właściwość prawa obcego w sprawie spadkowej, które sąd polski zastosuje z urzędu, jak i konieczność przeprowadzenia dowodów wiodących do wiążących ustaleń właściwości prawa.

Nie ulega wątpliwości, że forma testamentu jest w analizowanej sprawie właściwa z punktu widzenia *lex loci actus*, co zgodnie z postanowieniami art. 1 Konwencji dotyczącej kolizji praw w przedmiocie formy rozporządzeń testamentowych, sporządzonej w Hadze dnia 5 października 1961 r.⁹ gwarantuje skuteczność formalną takiego testamentu w Polsce¹⁰.

W omawianej sprawie należało ustalić, czy prawem właściwym dla sprawy spadkowej jest prawo obce, które spadkodawca wybrał w testamencie sporządzonym przed notariuszem obcego państwa. Od tego zależało, czy sąd polski stwierdzi nabycie spadku na podstawie prawa polskiego, czy też na podstawie prawa obcego. Jak wspomniano, owa wątpliwość, którą należy rozstrzygnąć przez ustalenia normatywne (o czym dalej), wsparte w realiach sprawy dowodowo, nie ma wpływu na jurysdykcję sądu spadku. To, czy ocena ta nastąpi według prawa obcego, czy

⁸ Oprócz złożenia wniosku do polskiego sądu o wydanie postanowienia spadkowego należy zawniekskować o wydanie europejskiego poświadczenia spadkowego (w rezultacie spadkobierca bez problemu będzie mógł się wpisać do rejestru ksiąg wieczystych prowadzonych przez państwo UE, w którym znajduje się majątek nieruchomy. Oczywiście EPS nie jest tytułem obligatoryjnym, natomiast w praktyce z jego akceptacją przez sądy i inne organy w państwach UE jest łatwiej niż w wypadku krajowych tytułów stwierdzających nabycie spadku np. APD czy postanowienia spadkowe).

⁹ Dz.U. z 1969 r. Nr 34, poz. 284.

¹⁰ Na marginesie w analizowanej sprawie testament był sporządzony w formie aktu notarialnego obcego notariusza, który można było uznać za substytut formy polskiego aktu notarialnego. Skuteczność takiej formy może być więc postrzegana także przez pryzmat *legis fori*.

polskiego zależy od tego, czy spadkodawca dokonujący wyboru prawa w testamencie miał zwykły pobyt lub zamieszkanie w Polsce, czy też w tymże państwie obcym.

W chwili gdy spadkodawca dokonywał wyboru prawa, w świetle wówczas obowiązującej polskiej ustawy Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r.¹¹ taka czynność była niemożliwa. Wybór prawa dla sprawy spadkowej wprowadziła bowiem dopiero ustawa Prawo prywatne międzynarodowe z 2011 r. (obecnie nieobowiązująca, jeśli chodzi o sprawy spadkowe, bo zastąpiło ją w tym zakresie rozporządzenie spadkowe 650/2012). Gdyby sąd polski oceniał wybór prawa w świetle prawa obowiązującego w chwili dokonania czynności (czyli Prawa prywatnego międzynarodowego z 1965 r.), to byłby on nieuznany, a prawem właściwym dla sprawy spadkowej stałoby się wyłącznie prawo polskie.

Jednak należy pamiętać, że rozporządzenie spadkowe 650/2012 odniosło się do wyborów prawa dokonanych przed wejściem w życie rozporządzenia (a więc przed 17 sierpnia 2015 r.). Dlatego do oceny skuteczności wyboru prawa dokonanego w 2008 r. będzie miał zastosowanie art. 83 ust. 2 rozporządzenia, który stanowi: „W sytuacji, w której zmarły przed dniem 17 sierpnia 2015 r. dokonał wyboru prawa właściwego dla dziedziczenia, wybór ten jest ważny, o ile spełnia warunki określone w rozdziale III lub o ile jest on ważny na podstawie przepisów Prawa prywatnego międzynarodowego, które obowiązywały w chwili dokonania wyboru w państwie, w którym zmarły miał miejsce zwykłego pobytu lub w którymkolwiek z państw, którego obywatelstwo posiadał”. I tu dochodzimy do istoty rzeczy.

Można bowiem, analizując przytoczony przepis, zauważyć, że wybór prawa dokonany przed wejściem w życie rozporządzenia spadkowego będzie ważny w jednej z trzech sytuacji:

1. Jeżeli spełnia warunki określone w rozdziale III rozporządzenia, tzn. jest wyborem prawa ojczystego. Analizowany przypadek warunków tych na pewno nie spełnia. Przede wszystkim spadkodawca nie wybrał prawa ojczystego, nie miał bowiem obywatelstwa państwa obcego, którego prawo wybrał;

¹¹ Ustawa z dnia 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe (tekst pierwotny: Dz.U. z 1965 r. Nr 46, poz. 290).

2. Jeżeli będzie zgodny z przepisami Prawa prywatnego międzynarodowego obowiązującymi w chwili dokonania wyboru w państwie, którego obywatelstwo posiadał spadkodawca. Analizowany wybór na pewno nie jest ważny na podstawie tej przesłanki. Jak już wspomniano, w 2008 r. obowiązywała ustawa Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r., która nie uznawała wyboru w zakresie prawa spadkowego;

3. Jeżeli będzie zgodny z przepisami Prawa prywatnego międzynarodowego, które obowiązywały w chwili dokonania wyboru w państwie, w którym zmarły miał miejsce zwykłego pobytu. Kwestia ta wydaje się kluczowa w sprawie. Jeśli spadkodawca mieszkał w państwie obcym, gdy dokonywał wyboru prawa tegoż państwa obcego w testamencie, to wybór ten będzie ważny. Wówczas polski sąd ustali w toku sprawy spadkowej treść prawa obcego i odniesie do niej wszelkie instytucje spadkowe w danej sprawie (zachówek itd.). Jeżeli natomiast w danym państwie obcym spadkodawca nie mieszkał i testament sporządził tam przypadkowo, to formalnie i materialnie będzie on oczywiście ważny, natomiast wybór prawa obcego nie będzie ważny. W miejsce nieważnego wyboru pojawi się tym samym właściwość prawa polskiego do sprawy spadkowej. Sąd w takiej sytuacji nieważności wyboru prawa nie będzie musiał ustalać prawa obcego, zastosuje prawo polskie jako właściwe i bez trudności związanych z ustalaniem treści prawa obcego będzie mógł wydać postanowienie spadkowe lub europejskie poświadczenie spadkowe.

Z punktu widzenia spadkobiercy testamentowego najlepiej jest twierdzić (bo postępowanie będzie z oczywistych względów najszybsze), że spadkodawca mieszkał w Polsce nie tylko w chwili śmierci, lecz również w chwili dokonania wyboru prawa. Ustalenie tego może być jednak trudne pod względem dowodowym. Spadkodawcy często nie mają w tym przedmiocie stosownej wiedzy. Podstawowym źródłem informacji na temat miejsca zamieszkania czy zwykłego pobytu może być sam testament, o ile określono w nim domicyl spadkodawcy (a nie jedynie np. adres korespondencyjny). Ta informacja może przesądzać kwestię skuteczności wyboru i właściwości wybranego prawa. W takiej sytuacji zainteresowane strony w zasadzie nie mogą przed notariuszem złożyć oświadczenia o odmiennej treści.

Reasumując, należy podkreślić, że w przypadku gdy przy krajowej jurysdykcji spadkowej w rachubę wchodzi sporządzenie APD na podstawie testamentu sprzed 2011 r., zawierającego wybór prawa obcego i ów wybór może się okazać nieważny w związku z domicylem spadkodawcy w chwili sporządzania testamentu, notariusz musi rozważyć, czy nie jest bezpieczniejszym rozwiązaniem zalecenie wydania postanowienia spadkowego przez sąd krajowy. Taka kwestia powinna być rozpatrywana w sytuacji, gdy istnieje rozbieżność oświadczeń między zainteresowanymi stronami w przedmiocie domicylu w czasie sporządzania testamentu, jak też w razie ustalenia, że zwykły pobyt zmarłego koncentrował się za granicą. W tym pierwszym przypadku różnice oświadczeń wiodą do odmiennej oceny prawa właściwego dla dziedziczenia, co może skutkować naturalnym sporem spadkobierców (pominiętych lub niedowartościowanych udziałowo w świetle porządku prawnego państwa prawa wybranego w porównaniu z prawem polskim lub odwrotnie). W tym drugim przypadku niewątpliwie wchodzi w rachubę stosowanie prawa obcego, co mimo teoretycznych możliwości formalnych w razie sporządzania aktu poświadczenia dziedziczenia¹², w praktyce, ze względów zarówno finansowych, jak i organizacyjnych, zasadniczo nie jest możliwe¹³.

Notariusz w sytuacji analogicznej do opisanej może natomiast sporządzić akt poświadczenia dziedziczenia, jeżeli niewątpliwie stwierdzi nieważność wyboru prawa obcego (brak zwykłego pobytu za granicą w chwili sporządzania testamentu wynika z treści testamentu, ewentualnie złożone zostały jednoznaczne oświadczenia zainteresowanych stron w kwestii domicylu w przypadku milczenia testamentu w tym przedmiocie). Wówczas w rachubę wejdzie właściwość prawa zwykłego pobytu spadkodawcy (prawa polskiego), co jednocześnie determinuje jurysdykcję krajową.

¹² Zob. art. 95 da § 2 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799).

¹³ Przykładowo przepisy powyższe nie rozstrzygają o kosztach ewentualnego powołania biegłych celem ustalenia zakresu zastosowania prawa obcego, którego treść notariusz otrzymał z Ministerstwa Sprawiedliwości. Z oczywistych względów koszt ten musi obciążać stawających w postępowaniu przed notariuszem. W przypadku ustalania treści prawa obcego przez sąd koszty ustalania i stosowania tego prawa – jako stosowanego z urzędu – pokrywa Skarb Państwa.

Należy podkreślić, że istniejące ograniczenie wyboru prawa nieojczy-
stego wyłaniające się na gruncie zastosowania art. 83 ust. 2 rozporządze-
nia spadkowego może wieść do omawianego skutku w wypadku (tak jak
w analizowanej sprawie) testamentów powstałych w czasie obowiązywa-
nia w Polsce ustawy Prawo prywatne międzynarodowe z 1965 r. (ustawy
– przypomnijmy – nieprzewidującej wyboru prawa dla sprawy spadko-
wej). W takiej sytuacji ważność wyboru zależna jest od prawa zwykłego
pobytu spadkodawcy. Gdyby analizowany testament powstał w okresie
obowiązywania przepisów kolizyjnych dotyczących prawa spadkowe-
go zawartych pierwotnie w ustawie Prawo prywatne międzynarodowe
z 2011 r. – biorąc pod uwagę spektrum możliwości wyboru prawa, które
ustawa ta przewidywała – prawdopodobieństwo, że dokonany wybór
był ważny, wzrosłoby (gdyż taki wybór przewidywały przepisy państwa
obywatelstwa spadkodawcy).

Oczywiście w odniesieniu do testamentu powstałego po 17 sierpnia
2015 r. przepisy tymczasowe, łącznie z art. 83 ust. 2, nie znajdują zasto-
sowania, a jedyny możliwy wybór prawa odbywa się na warunkach art. 22
rozporządzenia spadkowego (a więc dokonany po tej dacie wybór prawa
innego niż ojczyste jest nieważny).

Wreszcie *in fine* należy podkreślić, że ewentualna nieważność wyboru
prawa (sporadycznie mogąca wystąpić w razie testamentów sporządzo-
nych przed 16 maja 2011 r.) nie ma wpływu na ważność samego testa-
mentu. W miejsce prawa wybranego, wobec nieważności wyboru, zasto-
sowanie ma prawo, które byłoby właściwe w razie braku wyboru (miejsca
zwykłego pobytu zmarłego z chwili śmierci). Do ważności natomiast
samyh testamentów odnosi się art. 83 ust. 3. Należy zauważyć, że ten
intertemporalny przepis rozporządzenia¹⁴ jest skonstruowany w sposób
zapewniający ważność testamentów w wielu sytuacjach¹⁵.

¹⁴ Przepis ten stanowi: „Rozrządzenie na wypadek śmierci dokonane przed dniem 17 sierpnia 2015 r. jest dopuszczalne i ważne materialnie oraz formalnie, o ile spełnia warunki określone w rozdziale III lub jeżeli jest ono dopuszczalne i ważne materialnie oraz formalnie na podstawie przepisów Prawa prywatnego międzynarodowego, które obowiązywały w chwili dokonania rozrządzenia w państwie, w którym zmarły miał miejsce zwykłego pobytu lub w którymkolwiek z państw, którego obywatelstwo posiadał lub w państwie członkowskim organu rozpatrującego sprawę spadkową”.

¹⁵ Ważność materialna (oraz formalna) rozrządzenia wynika z prawa określonego w rozdziale III rozporządzenia (jest to w odniesieniu do ważności materialnej prawo zwykłego pobytu

Paweł Czubik – profesor doktor habilitowany nauk prawnych, kierownik 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.

spadkodawcy lub ojczyście prawo wybrane, które byłoby właściwe, gdy testator zmarł w chwili sporządzenia testamentu – zob. art. 24 i 26 rozporządzenia, a w przypadku ważności formalnych katalog ewentualnych porządków prawa właściwego jest szeroko określony – zob. art. 27 rozporządzenia). Może wynikać także z przepisów kolizyjnych przewidzianych w prawie miejsca zwykłego pobytu w chwili śmierci spadkodawcy lub prawie państwa któregoś z jego obywatelstw. Nadto wystarczy, aby ważność tę zapewniał porządek *legis fori*.



CZYNNOŚĆ PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z ROSZCZENIAMI OKREŚLONYMI W ART. 231 KODEKSU CYWILNEGO. REFLEKSJA Z PRAKTYKI NOTARIALNEJ

WIOLETA FABROWSKA

Stosunkowo rzadko pojawiają się w praktyce notarialnej czynności, w których przypadku dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości w celu uczynienia zadość roszczeniom powstałym w efekcie wzniesienia budynku na cudzym gruncie. Oczywista reguła w tym zakresie, sprecyzowana w art. 231 Kodeksu cywilnego¹, wprowadza ze względu na znaczną różnicę w wartości gruntu i wzniesionych na nim budynków lub urządzeń rozwiązania pozwalające uniknąć negatywnych konsekwencji obowiązywania zasady *superficies solo cedit* (sprecyzowanej w art. 191 k.c.) w sytuacji, gdy doszło do wzniesienia związanego z gruntem obiektu na cudzym gruncie. Konstrukcję przepisu można uznać za odpowiadającą regułom sprawiedliwości, co uzasadnia swoistego rodzaju odstępstwo od wspomnianej zasady *superficies solo cedit*. Zgodnie z § 1 tego przepisu² roszczenie wobec właściciela gruntu o przeniesienie własności działki za wynagrodzeniem przysługuje osobie, która posiadając cudzy grunt samoistnie w dobrej wierze, wzniosła na nim obiekt. Nadto

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.).

² Art. 231 § 1: „Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem”.

zgodnie z § 2 omawianego artykułu³ roszczenie przysługuje również właścicielowi gruntu, na którym wzniesiono budynek. Przysługuje ono właścicielowi gruntu wobec każdego, kto wznosił budynek, niezależnie od tego, czy był w czasie wznoszenia budynku posiadaczem samoistnym działki w dobrej wierze, czy też w złej.

Jak widać, roszczenie tego typu (będące roszczeniem nieprzedawnialnym⁴) przysługuje więc zarówno właścicielowi gruntu, jak i posiadaczowi gruntu w dobrej wierze, natomiast przysługiwać może wobec właściciela oraz każdego, kto wznosił budynek, niezależnie od tego, czy działał jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, czy też w złej.

Zazwyczaj sprawy związane z wzniesieniem budynku na cudzym gruncie stanowią przedmiot postępowań sądowych. Zwykle spór między właścicielem a osobą, która wzniosła budynek na cudzym gruncie, dotyczy zarówno samej istoty roszczenia, jak i wysokości należności z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie własności gruntu. Bez wątpienia roszczenie właściciela oraz wznoszącego budynek posiadacza gruntu w dobrej wierze, do którego można zastosować art. 231 k.c., odnosi się jedynie do sytuacji, gdy wartość wzniesionego obiektu znacząco przekracza wartość działki⁵. Odmienna ocena wartości stanowi najczęściej zasadniczą istotę sporu.

Niekiedy jednak strony mają świadomość naturalnej przewlekłości i kosztowności procesu cywilnego w porównaniu z właściwie

³ Art. 231 § 2: „Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem”.

⁴ Starsze orzecznictwo Sądu Najwyższego nie było w tym zakresie jednoznaczne, szczególnie jeżeli chodzi o nieprzedawnialność roszczenia właścicielskiego. Zasadniczo nie kwestionowano natomiast nieprzedawnialności roszczenia posiadacza samoistnego w dobrej wierze (E. Stawicka, *Czy ulega przedawnieniu roszczenie właściciela gruntu wynikającego z dyspozycji art. 231 § kodeksu cywilnego?*, „Palestra” 2020, nr 2, s. 123 i nast.). Ostatecznie kwestię tę rozstrzygnęła uchwała SN z 16 maja 2019 r. (III CZP 109/18), w której wskazano na nieprzedawnialność roszczenia również właścicielskiego (z uchwały: „Roszczenie właściciela gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, o nabycie przez posiadacza własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 231 § 2 k.c.) nie ulega przedawnieniu”).

⁵ Zaskakujący jest przy tym język Kodeksu cywilnego. W przepisie tym (zarówno w § 1, jak i § 2) jest bowiem mowa „o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej [...] działki” – wspólnie napisalibyśmy: „o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej [...] działki”.

natychmiastowym skutkiem czynności notarialnych. Nadto stany faktyczne w tego typu sprawach są na tyle niewątpliwe i bezsporne, że postępowanie sądowe, z oczywistych względów niezbędne w razie sporu między stronami, jest z dowodowego i formalnego punktu widzenia zupełnie zbędne. W takich sytuacjach rodzi się pytanie, w jaki sposób notariusz może dokonać czynności w celu rozwiązania zaistniałego problemu, którego korzenie często tkwią w zamierzchłej przeszłości. Z oczywistych względów strony są zgodne w sprawach, w których dochodzi do wzajemnego omyłkowego zabudowania działek i mają interes prawny w rozwiązaniu zaistniałej sytuacji.

Oczywiście można wyobrazić sobie rozwiązanie tego typu kwestii przed sądem w drodze postępowania zasiedzeniowego (o ile stan taki trwał co najmniej 20 lat) lub postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁶. Notariusz może natomiast również sporządzić umowę sprzedaży działki lub, stosownie do okoliczności, jej zamiany. Należy jednak zauważyć, że powyżej sugerowane rozstrzygnięcia sądowe lub notarialne rozwiązują problem poniekąd *praeter legem*⁷. Kodeks cywilny daje bowiem jednoznaczny instrument prawny w celu rozstrzygnięcia zaistniałej kwestii w postaci art. 231 k.c. Jednocześnie wykorzystanie tego właśnie przepisu przez notariusza pozwala także optymalnie zabezpieczyć strony pod względem podatkowym, o czym dalej.

Przed opisem czynności notarialnych dotyczących art. 231 warto przytoczyć przykład z praktyki. W końcu lat dziewięćdziesiątych ubiegłego

⁶ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 146 ze zm., dalej: u.k.w.h.). Zgodnie z art. 10 ust. 1 tejże ustawy: „W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności”.

⁷ Przy czym można mieć poważne wątpliwości, czy np. ścieżka postępowania uzgodnieniowego z art. 10 u.k.w.h. może być w każdej tego typu sytuacji skuteczna. W omawianej sprawie z punktu widzenia prawnego nie został bowiem popełniony żaden błąd – ani ze strony notariusza, ani ze strony sądu wieczystoksięgowego. Cała sytuacja stanowiła efekt jedynie instrumentalnej pomyłki stron. Wątpliwe jest, czy sąd uznałby, że prawa te zostały wpisane błędnie, gdyż w aktach notarialnych zamieszczono jednoznaczne oświadczenia stron. Inną kwestią jest to, który dział księgi wieczystej miałby zostać uzgodniony. Naturalne wydaje się uzgodnienie działu II, wykorzystanie art. 10 do uzgadniania działu I-O wydaje się konstrukcją w pełni sztuczną, choć orzecznictwo sądowe nie wyklucza takiej możliwości.

wieku jedna ze spółdzielni mieszkaniowych sprzedawała działki stanowiące jej własność. Były one niewielkie, przeznaczone do zabudowania standardowymi wówczas jednorodziennymi domami szeregowymi według jednolitego projektu w bryle sześciścianu foremego (tzw. telewizorki). Działka wystarczała za ledwie na jej zabudowanie tego typu domem i zapewniała niewiele więcej niż 1 ar zieleni na tyłach wznoszonego obiektu. Akty notarialne sprzedaży działek przez spółdzielnię sporządzano na masową skalę. W dwóch przypadkach doszło jednak do pomyłki (prawdopodobnie była to pomyłka pełnomocnika sprzedającej spółdzielni). Otóż osoba A, która zamierzała zakupić od spółdzielni działkę X, podpisała akt notarialny umowy sprzedaży działki Y, a osoba B, która zamierzała nabyć od spółdzielni działkę Y, zakupiła w tym samym czasie działkę X. Zgodnie z wnioskami wieczystoksięgowymi z obu aktów notarialnych zostały założone księgi wieczyste z odpowiednimi wpisami w działach I i II. W przedmiotowej sprawie działki III i IV obu działek nie były w jakikolwiek sposób obciążone, co znacząco ułatwiło kilkanaście lat później procedowanie notariuszowi w celu rozwiązania tego problemu. Strony nabywające działki nie zorientowały się, że doszło do pomyłki i w nieświadomości tego stanu funkcjonowały ponad dwie dekady.

Kupujący A zabudował domkiem jednorodziennym działkę X, formalnie w świetle stanu wieczystoksięgowego stanowiącą własność kupującego B, a kupujący B zabudował domkiem według identycznego projektu działkę Y stanowiącą własność kupującego A. Kupujący byli w pełni przekonani, że zabudowują własne działki. Działki miały prawie identyczną powierzchnię (rozbieżność w dziesiątych częściach metrów). Różniła je jedna cyfra w numerze geodezyjnym, na którą nikt nie zwrócił uwagi przez blisko dwie dekady płacenia podatków od nieruchomości (*de facto* kupujący płacili za siebie naprzemiennie). Tym samym powstał stan rzeczy, w którym podmiot A wybudował dom na działce podmiotu B, a podmiot B na działce podmiotu A. Wartość domu wielokrotnie przekraczała wartość samej działki, której wielkość pozwalała właściwie wyłącznie na wzniesienie domu. Strony po wielu latach zorientowały się, jaki jest rzeczywisty stan prawny działek. W związku z tym powstały dwa wzajemne roszczenia właścicieli, objęte wprost modelowo zakresem zastosowania art. 231 k.c. Roszczenie każdej ze stron było przy tym podwójne,

tn. oparte jednocześnie zarówno na art. 231 § 1 k.c., jak i art. 231 § 2 k.c. Właściciel działki Y był jednocześnie posiadaczem samoistnym w dobrej wierze obiektu wybudowanego na działce X, a właściciel działki X był jednocześnie posiadaczem samoistnym w dobrej wierze obiektu wybudowanego na działce Y. Każdej ze stron przysługiwało zarówno roszczenie z tytułu własności jednej działki, jak i roszczenie z tytułu posiadania samoistnego w dobrej wierze innej działki.

Rozwiązanie powyższego problemu może stanowić przedmiot czynności notarialnej. W przypadku gdy strony są zgodne, wydaje się oczywiste, że notariusz może dokonać czynności w postaci umowy w formie aktu notarialnego, którą można nazwać umową przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu roszczenia z art. 231 k.c. Oczywiście strony w umowie takiej powinny w sposób czytelny oświadczyć, że umowę zawierają w zakresie przeniesienia własności działki, która została zabudowana przez osobę niebędącą jej właścicielem, a wartość wybudowanego budynku znacząco przekracza wartość działki i w związku z tym istnieje wzajemne roszczenie stron z art. 231 k.c. (podnoszone przez jedną ze stron, a uznawane przez drugą stronę), którego zaspokojenie wymaga zawarcia przedmiotowej umowy. W analizowanej powyżej sytuacji mamy do czynienia z dwoma umowami, tzn. przeniesienia własności jednej działki przez podmiot A na podmiot B oraz przeniesienia własności drugiej działki przez podmiot B na podmiot A. Nie jest to zamiana nieruchomości, lecz dwie odrębne umowy przeniesienia własności wobec istnienia dwóch niezależnych (choć wzajemnych) roszczeń odnoszących się do dwóch różnych działek. Oczywiście obie umowy można ująć w jednym akcie notarialnym zawierającym dwa wyrzeczenia⁸. Należy zauważyć, że przeniesienie własności w wykonaniu art. 231 k.c. musi być odpłatne. W analizowanym przykładzie – wobec wzajemności umów w tym samym akcie notarialnym – można oczywiście zaproponować stronom ugodę w przedmiocie wzajemnego zniesienia roszczeń o zapłatę wynagrodzeń przez potrącenie powstałych wzajemnych wierzytelności.

⁸ Pojedyncze wyrzeczenie powinno precyzować, że pan A przenosi na rzecz pana B własność nieruchomości składającej się z działki Y i w ten sposób zaspokaja roszczenie B wynikające z art. 231 k.c. w zamian za zapłatę kwoty pieniężnej w określonej wysokości, która stanowi odpowiednie wynagrodzenie w rozumieniu tego przepisu Kodeksu cywilnego.

W tym kontekście warto nadmienić o podstawowych różnicach między analizowaną umową, u której źródeł leży art. 231 k.c., a umową sprzedaży nieruchomości. Kauza dla analizowanej umowy nie wiąże się z jej zobowiązaniowym charakterem wynikającym z woli stron. Umocowanie do zawarcia umowy z art. 231 k.c. ma charakter ustawowy i wiąże się z roszczeniem strony. Kauza jest więc ustalająca, a nie obligacyjna jak w wypadku umowy sprzedaży. Oczywiście odmiennie należy postrzegać także obowiązki stron – nie może być mowy o rękojmi, jak przy sprzedaży, nie jest to bowiem sprzedaż. Istnienie rękojmi, nawet gdyby mylnie uznać jej zastosowanie do umowy z art. 231 k.c. *per analogiam* do umowy sprzedaży, byłoby także pod względem faktycznym po prostu wątpliwe. To nabywca nieruchomości zna nieruchomość – użytkując ją jako posiadacz samoistny w dobrej wierze w sposób z gospodarczego punktu widzenia ekspansywny, gdyż zabudował nieruchomość własnym budynkiem. Dlatego wady nieruchomości gruntowej są mu znane o wiele lepiej niż właścicielowi. Tym samym gdyby uznać, że rękojmia do umowy z art. 231 k.c. mogłaby teoretycznie zostać zastosowana, to automatycznie byłaby ona uchylona w związku z treścią art. 557 § 1 k.c. Umowa z art. 231 k.c. nie przewiduje także jakichkolwiek obowiązków stron dotyczących wydania nieruchomości – nabywca jest bowiem posiadaczem samoistnym. Oczywiście w umowie zawieranej w trybie art. 231 k.c. należy zagwarantować przewidywaną kodeksowo odpłatność czynności (co zbliża ją w tym zakresie do umowy sprzedaży) – z wszystkimi mechanizmami stosowanymi w akcie notarialnym (z wzajemnym potrąceniem wskazanym w akapicie powyżej, a występującym w analizowanym kazusie).

Ostatnią kwestią, aczkolwiek szczególnie istotną, jest opodatkowanie tego typu czynności podatkiem od czynności cywilnoprawnych (dalej: p.c.c.). Na wstępie należy podkreślić, że podatek od omawianej czynności z pewnością jest nienależny, czynność ta bowiem nie została przewidziana w przepisach ustaw podatkowych, jej istota zaś przeczy publicznoprawnej konieczności jej opodatkowania, także m.in. z powodu poniesienia ciężarów podatkowych przez strony na etapie nabywania nieruchomości i mylnego inwestowania na cudzych działkach. Gdyby jednak mylnie przyjąć konieczność opodatkowania, to warto zauważyć, że ewentualną podstawę opodatkowania mogłaby stanowić wartość

jedynie samej działki zadeklarowana w akcie⁹, budynek bowiem został wybudowany ze środków nabywającego i nie stanowi, niezależnie od zasady *superfices solo cedit* zgodnie z art. 231 k.c., przedmiotu transakcji. Należy jednak podkreślić, że czynność tego typu nie stanowi przedmiotu opodatkowania w świetle art. 1 Ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych¹⁰. Nie można *per analogiam* traktować jej jako sprzedaży nieruchomości, stanowi bowiem odrębną czynność przeniesienia własności nieruchomości o odrębnej podstawie kodeksowej. Wynagrodzenie, o którym mowa w art. 231 k.c., nie stanowi zapłaty (ceny) z tytułu umowy sprzedaży. Uznanie zaś, że dokonana czynność ma skutek prawny sprzedaży (lub zamiany w wypadku roszczeń wzajemnych), jest zdecydowanie zbyt daleko idące¹¹.

Należy zauważyć, że również z czysto słusznościowego punktu widzenia opodatkowanie czynności wskazanym podatkiem jest niezasadne. W analizowanej sprawie strony – podmiot A i podmiot B, co prawda działając pod wpływem błędu, i nabywając przez to działki, których w istocie nie zamierzały nabyć, poniosły przed laty ów ciężar podatkowy. Obecnie nałożenie p.c.c. w związku z czynnością, u której podstaw leży art. 231 k.c., stanowiłoby ponowne ich opodatkowanie w gruncie rzeczy w tej samej sprawie. Co więcej, powszechnie jest przyjęte w praktyce notarialnej i niekwestionowane w praktyce skarbowej nieopodatkowanie p.c.c. czynności *datio in solutum* z art. 453 k.c., polegającej na świadczeniu wiążącym się z przeniesieniem na wierzyciela nieruchomości w celu zwolnienia dłużnika ze zobowiązania. Konstrukcję przeniesienia własności nieruchomości w związku z roszczeniem z art. 231 k.c. należy potraktować pod względem podatkowym w sposób analogiczny

⁹ Z oczywistych względów działka w całości zabudowana cudzym budynkiem ma w chwili dokonywania czynności z art. 231 k.c. bardzo znikomą wartość. „Odpowiednie wynagrodzenie” z art. 231 k.c. może być postrzegane jako mające charakter odszkodowawczy (wiążący się z utratą wartości działki dla właściciela z uwagi na jej zabudowanie przez intruza), a tym samym *a limine* nie może być objęte p.c.c.

¹⁰ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 170 ze zm., dalej: ustawa o p.c.c.

¹¹ Zresztą literalnie zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 3 ustawy o p.c.c. mowa jest o opodatkowaniu jedynie orzeczeń sądów (w tym również polubownych oraz ugód sądowych), jeżeli wywołują one takie same skutki prawne jak czynności cywilnoprawne wymienione w pkt 1 lub 2. Nie ma w tej ustawie przepisu wskazującego na jej zastosowanie do innych czynności notarialnych, które wywoływałyby skutek analogiczny jak opodatkowane p.c.c. sprzedaż czy zamiana.

do takiego przeniesienia jak w formie *datio in solutum*. W wyniku przeniesienia własności nieruchomości ulega bowiem unicestwieniu stosowne roszczenie mające u swojego źródła czynności faktyczne. Uznanie, że jest to sprzedaż (a w analizowanym przykładzie zamiana), jest zdecydowanie błędne. Choć w rachubę wchodzi wynagrodzenie, to należy wziąć pod uwagę odmienny charakter przewidzianej w art. 231 k.c. czynności. Przede wszystkim istotna jest obligatoryjność uregulowania sprawy między właścicielem a posiadaczem samoistnym. Skutkuje to *de facto* brakiem możliwości skutecznego uchylenia się od dokonania wspomnianej czynności, jeśli doszło do podniesienia roszczenia.

Zgodnie z art. 1 ustawy o p.c.c. podatkowi od czynności cywilnoprawnych podlegają wyłącznie czynności cywilnoprawne enumeratywnie wymienione w tym przepisie. Wszelkie umowy nienazwane, a także inne czynności cywilnoprawne niewymienione wprost w ustawie, nie są opodatkowane p.c.c.¹². Z pewnością podatek ten nie znajduje zastosowania do czynności dokonywanej wskutek podniesienia przez strony roszczenia, o którym mowa w art. 231 k.c. I rozwiązanie takie należy w świetle powyższej analizy uznać za całkowicie słuszne.

Wioleta Fabrowska – notariusz w Hrubieszowie; ORCID: 0000-0002-4743-1428.

¹² Interpretacja indywidualna wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu w dniu 19 maja 2009 r., ILPB2/436-29/09-2/MK; interpretacja indywidualna wydana przez Naczelnika Małopolskiego Urzędu Skarbowego w dniu 5 stycznia 2006 r., PMO/436-16/05/UM/1388.

CZEMU SŁUŻY TAJEMNICA NOTARIALNA? ZNACZENIE NORMATYWNE PRZEPISÓW REGULUJĄCYCH ZASADY NOTARIALNEJ DYSKRECJI ZAWODOWEJ

ANETA WILKOWSKA-PŁÓCIENNIK

UWAGI WSTĘPNE

Obowiązek zachowania tajemnicy to jeden z fundamentów należytego wykonywania zawodów zaufania publicznego, do których zaliczany jest także zawód notariusza. Przepisy dotyczące tajemnicy notarialnej zawarte są nie tylko w art. 18 Prawa o notariacie¹, statuującym obowiązek zachowania w tajemnicy okoliczności sprawy, o których notariusz powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne, lecz także w Kodeksie etyki zawodowej notariusza². Zagadnienia tego dotyczy § 6 KEZN wskazujący na zachowanie tajemnicy notarialnej jako podstawowej zasady obowiązującej notariusza, a także dalej przepisy § 21–24 KEZN stanowiące rozwinięcie i uszczegółowienie obowiązku określonego w art. 18 pr.not. Zgodnie z ww. paragrafami Kodeksu notariusz jest obowiązany zapewnić klientom warunki do: swobodnego składania oświadczeń oraz zachowania tajemnicy, a także zapewnić bezpieczne przechowywanie całej dokumentacji dotyczącej dokonywanych czynności, gwarantując zachowanie tajemnicy notarialnej. Poza tym

¹ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1799), dalej: pr.not.

² Uchwała nr 19 z późniejszymi zmianami Krajowej Rady Notarialnej z dnia 12 grudnia 1997 r. Kodeks etyki zawodowej notariusza, dalej: KEZN lub Kodeks.

obowiązkiem notariusza jest dbanie o zachowanie tajemnicy zawodowej przez jego pracowników na zasadach obowiązujących jego samego.

Należy nadmienić, że do kwestii tajemnicy zawodowej (w tym tajemnicy notarialnej) odnoszą się także akty prawne o charakterze generalnym, w tym regulacje proceduralne określające zasady i tryb wykonywania czynności dowodowych wobec osób lub dokumentów objętych tajemnicą³. Szczególne rozwiązania dotyczące tajemnicy zawodowej zawarte są także w Kodeksie karnym przewidującym ochronę tajemnicy zawodowej oraz określającym podstawy odpowiedzialności karnej za przejawy jej bezprawnego naruszenia przez przedstawicieli zawodów zaufania publicznego⁴.

Ustawodawca uznał, że społeczna ranga i doniosłość zawodu notariusza oraz specyfika efektywnego wykonywania powierzonych mu kompetencji, warunkowana pełnym zaufaniem społecznym, w tym zaufaniem klienta bądź innej osoby przekazującej informacje, wymagają takiej ochrony. Jest ona w aksjologicznej warstwie obowiązującego systemu prawnego konieczna. Funkcją zakazów związanych z tajemnicą zawodową nie jest ochrona notariuszy, lecz nade wszystko ochrona osób, które w zaufaniu do publicznych funkcji notariusza powierzają mu wiedzę o faktach, którymi nie chcą na ogół dzielić się z innymi osobami⁵. Gwarancją zachowania poufności jest wspomniane społeczne zaufanie do zawodu notariusza.

CHARAKTER TAJEMNICY NOTARIALNEJ Z PUNKTU WIDZENIA WARTOŚCI KONSTYTUCYJNYCH

Nie ulega wątpliwości, że obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej ma charakter publicznoprawny. Zgodnie z orzecnictwem Trybunału

³ Zob. art. 180 § 2 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1375).

⁴ Zob. art. 266 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1138).

⁵ Z uzasadnienia postanowienia SA we Wrocławiu z 4 listopada 2010 r., II AKz 588/10, LEX nr 621274

Konstytucyjnego obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej ustanowiono w interesie klientów, a nie zawodów prawniczych. Obowiązek ten nie może być traktowany jako wyraz uprzywilejowania grupy zawodowej, lecz właśnie jest powinnością związaną z wykonywaniem zawodu zaufania publicznego⁶.

Z punktu widzenia uczestnika czynności notarialnej tajemnica notarialna jest prawem podmiotowym, z którego nie musi korzystać, natomiast dla notariusza jest obowiązkiem wobec tego uczestnika. Niewykonanie tego obowiązku może narazić notariusza na odpowiedzialność cywilną, dyscyplinarną, a nawet karną. Cel i funkcja tajemnicy zawodowej przesądzają o nakazie zachowania poufności wszystkich informacji uzyskanych w związku i przy wykonywaniu czynności zawodowych. Tajemnica zawodowa ma na celu ochronę społecznego zaufania do zawodów zaufania publicznego. Chodzi o to, aby osoby powierzające informacje przedstawicielom zawodów zaufania publicznego miały zapewnione bezpieczeństwo i aby przekazywanie informacji przedstawicielom zawodów zaufania publicznego odbywało się w atmosferze zaufania. Tajemnica zawodowa służy więc zarówno celom publicznym (ochronie społecznego zaufania do zawodów zaufania publicznego oraz ich efektywnego wykonywania w interesie publicznym), jak i celom prywatnym dzięki ochronie słusznym praw i interesów społeczeństwa⁷. Z punktu widzenia uczestnika czynności notarialnej podstawową funkcją tajemnicy zawodowej jest zatem ochrona prywatności oraz pozostałych wolności związanych z dysponowaniem i przekazywaniem informacji, a wzorcem konstytucyjnym jest art. 47 oraz 49 Konstytucji RP⁸.

Argumenty powyższe były niejednokrotnie podnoszone w orzecznictwie. Podkreślano, że funkcją zakazów związanych z tajemnicą zawodową notariusza nie tyle jest ochrona interesów notariuszy, ile ochrona osób, które w zaufaniu do publicznej funkcji notariusza

⁶ Zob. wyroki TK: z 10 lipca 2000 r., SK 21/99, OTK 2000, nr 5, poz. 144; z 22 listopada 2004 r., SK 64/03, OTK-A 2004, nr 10, poz. 107.

⁷ P. Kardas, *Konstytucyjne i ustawowe aspekty ochrony tajemnicy zawodowej powierzanej przedstawicielom zawodów zaufania publicznego*, „Czasopismo Prawa Karnego” 2014, nr 4, s. 18.

⁸ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483).

powierzają mu wiedzę o faktach i nie chcą na ogół się nią dzielić z innymi osobami⁹. Z kolei na notariuszach ciąży obowiązek respektowania tego prawa. Notariusz nie ma prawa, bez zwolnienia z tajemnicy notarialnej, dysponować wiedzą uzyskaną w związku z dokonaną czynnością notarialną¹⁰.

W orzecznictwie konstytucyjnym podkreśla się jednak, że interes osób korzystających z pomocy prawnej, nawet sfera ich prywatności „udostępniona” notariuszowi, może znaleźć się w konflikcie z innymi dobrami, również zasługującymi na ochronę, w szczególności interesem całego społeczeństwa. Trybunał Konstytucyjny zwraca uwagę, że konflikt taki zachodzi przede wszystkim w związku z wykonywaniem przez państwo jednej z jego podstawowych funkcji, a mianowicie sprawowania wymiaru sprawiedliwości¹¹. Tajemnica notarialna nie ma wobec tego charakteru bezwzględного, a może być uchylona na przykład w procesie karnym na podstawie art. 180 § 2 k.p.k.

TAJEMNICA NOTARIALNA W PRZEPISACH KORPORACYJNYCH

Jak już wspomniano na wstępie, podstawowym przepisem, z którego wynika obowiązek notarialnej dyskrecji zawodowej, jest art. 18 § 1 pr.not. Zgodnie z tym przepisem notariusz jest obowiązany zachować w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne.

Użyte w tym przepisie sformułowanie „okoliczności sprawy” dotyczy wiadomości nie tylko bezpośrednio związanych z czynnością notarialną, lecz także wiążących się z prywatnością stron. Z kolei stwierdzenie „ze względu na wykonane czynności notarialne” należy odnosić także do zachowania notariusza po sporządzeniu dokumentu¹². Wyznaczony przez przywołany przepis zakres przedmiotowy tajemnicy notarialnej

⁹ Postanowienie SA we Wrocławiu z 4 listopada 2010 r., II AKz 588/10, LEX nr 621274.

¹⁰ Postanowienie SA w Krakowie z 30 marca 2009 r., II AKz 110/09, OSA 2012, nr 10, poz. 3.

¹¹ Zob. uzasadnienie wyroku TK z 22 listopada 2004 r., SK 64/03, OTK-A 2004, nr 10, poz. 107.

¹² A. Oleszko, *Komentarz do art. 18 ustawy Prawo o notariacie*, LEX 2016.

jest zatem szeroki i obejmuje – co do zasady – wszelkie okoliczności sprawy, o których notariusz powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne, a więc: dane osobowe stron czynności lub ich przedstawicieli, dane osobowe innych osób biorących udział w czynności, a także dane osobowe osób, dla których czynność może spowodować skutki prawne, rodzaj i treść czynności, w tym treść oświadczeń składanych przez strony oraz wszelkie inne informacje uzyskane w związku z wykonywaniem czynności notarialnych¹³, także dokonanie czynności notarialnej lub jej niedokonanie i jego przyczyny¹⁴, informacje dotyczące innych potencjalnych czynności notarialnych, które mogą się wydarzyć w przyszłości¹⁵. Informacje niezwiązane bezpośrednio z treścią czynności notarialnej mieszczą się w zakresie pojęcia tajemnicy notarialnej, jeżeli notariusz posiadał wiedzę na ich temat w sposób, o którym mowa w art.18 § 1 pr.not. (w tym informacje o stosunkach rodzinnych, majątkowych, planach życiowych i zawodowych uczestników czynności notarialnych)¹⁶.

W orzecznictwie podkreśla się, że zachowanie tajemnicy notarialnej stanowi gwarancję właściwego wykonywania zawodu przez notariusza. Tylko bowiem w przypadkach, w których informacje przekazywane notariuszowi będą w odpowiedni sposób chronione, poufność relacji między nim a klientem będzie w należyty sposób zabezpieczona¹⁷. Co szczególnie istotne, nie ulega wątpliwości – zostało to podkreślone w judykaturze – że notariusz nie jest dysponentem tajemnicy notarialnej i nie może sam się z niej zwolnić¹⁸.

Należy wskazać jednocześnie, że dysponentem tajemnicy notarialnej są strony czynności, które w określonych przypadkach mogą zwolnić

¹³ W. Boć, *Status prawny notariusza*, Wrocław 2010, s. 155; postanowienie SN z 29 października 2014 r., SDI 28/14, LEX nr 1583232.

¹⁴ M. Allerhand, *Prawo o notariacie*, Lwów 1934, s. 37; podobnie: L. Borzemski [w:] *Prawo o notariacie. Komentarz*, red. A. Szereda, Warszawa 2022, s. 162.

¹⁵ C. Kłak, *Ochrona tajemnicy notarialnej w procesie karnym*, „Prokuratura i Prawo” 2013, nr 1, s. 33.

¹⁶ A. Redelbach, *Tajemnica zawodowa notariusza w Rzeczypospolitej Polskiej w świetle zasady poszanowania życia prywatnego*, „Rejent” 1999, nr 6/7, s. 31–32.

¹⁷ Postanowienie SA w Katowicach z 13 kwietnia 2011 r., II AKz 232/11, LEX nr 846506.

¹⁸ Postanowienie SN z 29 października 2014 r., SDI 28/14, LEX nr 1583232.

notariusza z obowiązku zachowania tajemnicy. Zgodnie z § 24 ust. 2 KEZN od obowiązku zachowania tajemnicy zwalnia notariusza orzeczenie sądu albo zgodne oświadczenie wszystkich uczestników czynności notarialnej. Treść tego przepisu spotkała się ze zdecydowaną krytyką przedstawicieli doktryny¹⁹. Wskazano nie tylko na sprzeczność z przepisami Prawa o notariacie, lecz także na niedookreślenie trybu składania oświadczenia, ponieważ nie wiadomo, komu i w jakim trybie miałyby ono być składane²⁰. Mimo to komentowany przepis pozostaje nadal rozwiązaniem obowiązującym. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest możliwość wyłączenia odpowiedzialności dyscyplinarnej notariusza, działającego na podstawie § 24 ust. 2 KEZN, jednak przy braku wyłączenia jego odpowiedzialności cywilnoprawnej oraz karnej za ujawnienie tajemnicy notarialnej na podstawie tego przepisu. Przepisy Kodeksu etyki zawodowej notariusza skierowane są bowiem wyłącznie do notariuszy, aby zaś wyłączenie tajemnicy notarialnej w ten sposób było skuteczne *erga omnes*, powinno zostać uregulowane w Prawie o notariacie, tym bardziej że rozwiązania tego typu są przewidziane w regulacjach systemowych notariatu innych państw europejskich, o czym mowa poniżej.

Zaprezentowane powyżej orzecznictwo oraz wypowiedzi przedstawicieli doktryny jednoznacznie wskazują, że chronionym podmiotem tajemnicy notarialnej jest uczestnik – choćby potencjalny – czynności notarialnej. Nie może być dysponentem tajemnicy osoba hipotetyczna, która nawet nie pretendowała do zostania uczestnikiem czynności notarialnej. W szczególności nie podlega ochronie fakt, że dany podmiot nawet nie próbował dokonać czynności w kancelarii, ponieważ w art. 18 pr.not. ustawodawca jasno stwierdził, że ochronie podlegają „okoliczności sprawy, o których [notariusz] powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne”. Tym samym notariusz będzie związany obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej jedynie w sytuacji, gdy zostały podjęte jakiegokolwiek czynności (nawet bez skonkretyzowanej

¹⁹ A. Oleszko, *Prawo o notariacie*, Warszawa 2008, s. 175; R. Sztuk, *Tajemnica zawodowa notariusza*, „Rejent” 1998, nr 8, s. 57; W. Boć, *Status...*, s. 158; odmiennie J. Kurek, *Tajemnica zawodów prawniczych. Tajemnica notarialna*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 1, s. 8.

²⁰ R. Sztuk, *Tajemnica...*, s. 158.

formy) mające na celu dokonanie czynności notarialnej, nawet gdy była to czynność potencjalna i bez skonkretyzowanej formy²¹.

Odrębną kwestią jest problematyka udostępniania informacji, o których mowa w art. 18 § 1 pr.not., osobom innym niż uczestnicy czynności notarialnej. Należy nadmienić, że Prawo o notariacie przewiduje możliwość odstępstwa od ogólnej zasady przekazywania informacji objętych tajemnicą notarialną jedynie uczestnikom czynności notarialnych²².

Przykładowo w art. 110 pr.not. przewidziano możliwość wydania wypisów także innym osobom za zgodą stron lub na podstawie prawomocnego postanowienia sądu okręgowego²³. Słusznie twierdzi Andrzej Szereda, że norma dotycząca legitymacji do otrzymania wypisu aktu notarialnego powinna być ściśle interpretowana. W razie braku legitymacji do otrzymania wypisu notariusz odmawia jego wydania. Co do zasady uczestniczący w sporządzaniu aktu notarialnego: tłumacz przysięgły (art. 87 § 1 pkt 1 pr.not.), biegły (art. 87 § 1 pkt 2 pr.not.), osoba zaufana (art. 87 § 1 pkt 3 pr.not.), osoba wypisująca imię i nazwisko w trybie art. 87 § 1 pkt 4 pr.not. nie są stronami aktu w rozumieniu komentowanego przepisu, a co za tym idzie, mogą uzyskać wypis bądź na podstawie zastrzeżenia zgody stron w treści aktu, bądź

²¹ Szerzej na ten temat: A. Wilkowska-Plóciennik, *Czy notariusz jest związany tajemnicą zawodową w przypadku niedokonania czynności notarialnej? Opinia Polskiego Instytutu Notarialnego z dnia 8 marca 2022 roku*, <http://polinot.pl/czy-notariusz-jest-zwiazany-tajemnica-zawodowa-w-przypadku-niedokonania-czynnosci-notarialnej/> (dostęp: 16 września 2023 r.).

²² Celowo w niniejszym artykule nie omawiam tych wszystkich odstępstw wynikających z obowiązku informowania o treści czynności różnych podmiotów bądź obowiązku wysłania wypisów coraz większej liczbie organów państwowych i ograniczam się do podmiotów niebędących organami państwowymi. Należy się jednak zgodzić ze stanowiskiem Andrzeja Szeredy, że rosnąca w tym zakresie liczba przesyłanych przez notariuszy informacji o sporządzonych dokumentach czy też wypisów lub odpisów tych dokumentów czyni tajemnicę notarialną w dużej mierze iluzoryczną (zob. A. Szereda [w:] *Prawo o notariacie. Komentarz*, red. A. Szereda, Legalis, nb 7).

²³ W treści ustawy nadal widnieje zapis o sądzie wojewódzkim, niemniej sądy wojewódzkie zostały przekształcone w sądy okręgowe z 1 stycznia 1999 r. na podstawie art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. Nr 160, poz. 1067) oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 grudnia 1998 r. w sprawie utworzenia sądów apelacyjnych, sądów okręgowych i sądów rejonowych oraz ustalenia ich siedzib i obszarów właściwości (Dz.U. Nr 166, poz. 1253 ze zm.).

też na podstawie postanowienia sądu okręgowego wydanego w trybie art. 110 § 2 pr.not.²⁴.

Kolejnym wyjątkiem jest rozwiązanie przyjęte w art. 111 pr.not., zgodnie z którym informacje pisemne i inne dokumenty wydaje się osobom, na których żądanie zostały dokonane czynności notarialne, przy czym jeżeli z treści stosunku prawnego to wynika, wydaje się je stronie, której czynność notarialna dotyczy. Informacji ustnych o dokonanych czynnościach notariusz może jedynie udzielić instytucjom i osobom, które mają prawo otrzymać wypisy dokumentów stwierdzających te czynności. Należy zwrócić uwagę na to, że przepis ten dotyczy czynności już dokonanych, a nie jedynie planowanych.

Zgodnie z art. 111 § 1 pr.not. informację o dokonanych czynnościach może zatem uzyskać osoba, która wprawdzie nie była uczestnikiem czynności notarialnej, ale której – zgodnie z treścią tego stosunku prawnego – ta czynność dotyczy, np. wierzyciel hipoteczny, na rzecz którego była ustanawiana hipoteka, czy też uprawniony z tytułu służebności grunтовой, który osobiście nie uczestniczył w dokonywaniu tej czynności. Podmioty te mają prawo nie tylko uzyskać wypis aktu notarialnego obejmującego ustanowienie służebności, lecz także wszelkie informacje związane z tą czynnością²⁵. Jednocześnie należy przyjąć, że zgodnie z wykładnią *a maiori ad minus* rozwiązanie prawne określone w art. 110 pr.not. umożliwiające zastrzeżenie prawa do uzyskania wypisu na rzecz oznaczonego podmiotu wskazuje na to, że również istnieje możliwość zastrzeżenia jedynie prawa do uzyskania informacji na temat konkretnej czynności notarialnej, bez prawa do uzyskania wypisu²⁶. Niemniej należy brać pod uwagę, co warto powtórzyć, że przepis dotyczy czynności dokonanych, a nie jedynie planowanych.

Warto się zastanowić nad zagadnieniem udzielania informacji pośrednikom w obrocie nieruchomościami i innym podmiotom, które nie są pełnomocnikami stron umowy, a z jakiegoś powodu są zaangażowane

²⁴ A. Szereda [w:] *Prawo o notariacie. Komentarz*, red. A. Szereda, Legalis, komentarz do art. 110, nb 22–23.

²⁵ *Ibidem*, komentarz do art. 111, nb 2.

²⁶ *Ibidem*, komentarz do art. 111, nb 19.

w proces tworzenia czynności notarialnej czy to przez dostarczenie dokumentów do kancelarii notarialnej, czy to w inny sposób. Należy zauważyć, że *de lege lata* brak jest podstaw prawnych do uznania, że tego typu podmioty są uprawnione do uzyskania informacji będących tajemnicą notarialną – o ile nie zachodzą przesłanki z art. 111 pr.not.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA ZA NARUSZENIE TAJEMNICY NOTARIALNEJ

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 22 listopada 2004 r., SK 64/03²⁷ zwraca uwagę, że naruszenie tajemnicy zawodowej może być podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej wobec klienta, który doznał szkody na skutek ujawnienia informacji objętych tajemnicą. Przypomniawszy również, że ustawodawca nie traktuje obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej wyłącznie w kategoriach stosunku prywatnoprawnego, lecz w art. 266 k.k. przewiduje odpowiedzialność karną. Trybunał podkreślił, że zachowanie tajemnicy zawodowej to obowiązek ustawowy, a sankcją za jego naruszenie jest nie tylko cywilnoprawna odpowiedzialność wobec klienta, lecz także – na wniosek pokrzywdzonego – sankcja karna. Obowiązek ten, w ocenie Trybunału, jest nierozzerwalnie związany właśnie z pełnieniem funkcji zaufania publicznego. Jego istnienie, obwarowane sankcją karną, stanowi dla osób poszukujących pomocy prawnej gwarancję poufności.

Zgodnie z art. 266 § 1 k.k. kto wbrew przepisom ustawy lub przyjętemu na siebie zobowiązaniu ujawnia lub wykorzystuje informację, z którą zapoznał się w związku z pełnioną funkcją, wykonywaną pracą, działalnością publiczną, społeczną, gospodarczą lub naukową, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jest to przestępstwo powszechne, którego ściganie następuje na wniosek pokrzywdzonego.

Przedmiotem ochrony tego przepisu jest zabezpieczenie przed ujawnieniem osobom do tego niepowołanym informacji stanowiącej m.in.

²⁷ Zob. przyp. 11.

tajemnicę zawodową²⁸, przepis ten chroni realizację obowiązku dochowania tajemnicy informacji, ustanowionego w przepisach ustawowych, regulujących wykonywanie szeregu zawodów, określających zakres np. tajemnicy notarialnej. Dodatkowo przepis ten stwarza ochronę dla relacji zaufania, jaka powstaje, gdy osoba dobrowolnie zobowiązuje się do zachowania tajemnicy informacji²⁹. Przestępstwo z art. 266 § 1 k.k. może być popełnione tylko umyślnie – z zamiarem bezpośrednim lub ewentualnym.

TAJEMNICA NOTARIALNA W WYBRANYCH EUROPEJSKICH SYSTEMACH PRAWA

Obowiązek zachowania tajemnicy notarialnej istnieje nie tylko w prawie polskim. Na potrzeby niniejszego opracowania analizie zostały poddane systemy prawne notariatów austriackiego, niemieckiego, belgijskiego, słoweńskiego, greckiego oraz słowackiego. Celem tej krótkiej analizy było sprawdzenie, czy obowiązek zachowania tajemnicy notarialnej ma charakter uniwersalny, znamieny dla systemu notariatu łacińskiego, czy też jest to regulacja odnosząca się wyłącznie do prawa polskiego, a także – w wypadku gdy ochrona tajemnicy notarialnej okaże się wartością uniwersalną – czy omawiane przepisy różnią się od polskich regulacji co do celu ochrony.

Przeprowadzone badanie wykazało, że każdy z wymienionych systemów prawa przewiduje obowiązek zachowania przez notariusza tajemnicy zawodowej, a naruszenie tego obowiązku jest penalizowane³⁰. Wszystkie regulacje zawierają wyjątki związane z koniecznością wypełniania obowiązków notarialnych względem państwa, np. związanych z zapobieganiem praniu pieniędzy³¹. Artykuł 22 holenderskiej

²⁸ *Prawo karne materialne. Część ogólna i szczególna*, red. M. Bojarski, Warszawa 2010, s. 569.

²⁹ R. Hałas [w:] *Kodeks karny. Komentarz*, red. A. Grześkowiak, Warszawa 2021, Legalis, komentarz do art. 266, nb 3.

³⁰ Np. art. 257 Kodeksu karnego Malty; art. 458 Kodeksu karnego Belgii.

³¹ Np. art. 13 greckiego kodeksu notarialnego (Act no. 2830/2000), <https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/187976/nomos-2830-2000> (dostęp: 16 września 2023 r.).

ustawy o notariacie³² wskazuje ponadto na obowiązek zachowania tajemnicy notarialnej przez pracowników kancelarii notarialnej, nawet po ustaniu stosunku pracy bądź po zaprzestaniu działalności przez notariusza. Jak się wydaje, obowiązek taki powinien istnieć i w prawie polskim, jego brak może prowadzić do pokusy obchodzenia wymogu uzyskania zwolnienia z tajemnicy zawodowej, na przykład w postępowaniu karnym poprzez przesłuchanie zamiast notariusza – pracownika kancelarii. Podobne rozwiązania są przewidziane w prawie słowackim³³ oraz austriackim³⁴. W prawie słowackim z obowiązku zachowania tajemnicy mogą zwolnić notariusza: uczestnik czynności notarialnych lub jego następca prawni na podstawie pisemnego oświadczenia; minister w sprawach enumeratywnie wymienionych w ustawie regulującej ustrój notariatu dla celów postępowania karnego lub prezes sądu rejonowego, w którego okręgu notariusz miał swoją siedzibę, w sprawach związanych z działalnością notariusza jako komisarza sądowego w postępowaniu spadkowym dla celów postępowania karnego. Zwolnienie notariusza z obowiązku zachowania tajemnicy we wskazanych wyżej okolicznościach dotyczy także wszystkich jego pracowników. Jeżeli notariusz został zwolniony z obowiązku zachowania tajemnicy, powinien niezwłocznie powiadomić o tym wszystkich swoich pracowników³⁵.

W Austrii ustawa nie nakłada na notariusza obowiązku ujawniania informacji ze swoich czynności, ma on natomiast obowiązek zachowania tajemnicy na temat toczących się przed nim rokowań³⁶.

W Niemczech notariusze także są zobowiązani do zachowania poufności. Obowiązek ten dotyczy wszystkiego, czego dowiedzą się w trakcie

³² Wet op het notarisambt, <https://www.wet-en-regelgeving-notariaat.nl/wet-op-het-notarisambt> (dostęp: 16 września 2023 r.).

³³ § 39 Act No. 323/1992 Collections on Notaries and Notary Activities, <https://www.notar.sk/wp-content/uploads/2021/08/Act-on-notaries-and-notaries-activities-Notary-Rules.pdf> (dostęp: 16 września 2023 r.).

³⁴ § 37.2 Notariatsordnung, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001677> (dostęp: 16 września 2023 r.).

³⁵ Zob. przyp. 33.

³⁶ § 37.1 Notariatsordnung, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001677> (dostęp: 16 września 2023 r.).

sprawowania urzędu. Nie dotyczy to jedynie faktów, które są oczywiste lub które ze względu na swoją wagę nie wymagają zachowania poufności. Notariusz jest zwolniony od zachowania poufności, jeżeli zainteresowane strony wyrażą na to zgodę lub jeżeli strony nie żyją. W sytuacji gdy nie można uzyskać od stron oświadczenia lub uzyskanie oświadczenia wiąże się z nieproporcjonalnymi trudnościami, organ nadzoru może udzielić zwolnienia. Jeżeli w indywidualnym przypadku istnieją wątpliwości, czy istnieje obowiązek zachowania tajemnicy, notariusz może zwrócić się o wydanie decyzji do organu nadzorczego. Jeżeli organ nadzoru uzna, że dana informacja nie jest objęta obowiązkiem zachowania tajemnicy przez notariusza, to wobec tego notariusza nie można dochodzić żadnych roszczeń³⁷.

Również prawo belgijskie nakłada na notariuszy obowiązek zachowania poufności. Co interesujące, korespondencja między notariuszami, choćby prowadzili oni odrębne kancelarie notarialne, co do zasady nie ma charakteru poufnego³⁸.

Powyższe uwagi wskazują, że w badanych systemach prawnych europejskich krajów notariatu łacińskiego istnieje obowiązek zachowania tajemnicy notarialnej, którego naruszenie jest zasadniczo zagrożone sankcją karną. Treść powołanych wyżej przepisów dowodzi, że obowiązek zachowania poufności został ustanowiony w interesie uczestników czynności notarialnych i to oni są dysponentami tajemnicy. Świadczą o tym m.in. rozwiązania, w których notariusz może być zwolniony z zachowania tajemnicy za zgodą stron. A zatem obowiązek zachowania tajemnicy ma charakter uniwersalny, typowy dla notariatu łacińskiego, a rozwiązania przyjęte w tym zakresie w Polsce nie odbiegają w sposób zasadniczy od rozwiązań przyjętych w badanych krajach, zarówno co do celu ochrony, jak i sposobów wykonywania obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej.

³⁷ Abschnitt 2 – § 18 Pflicht zur Verschwiegenheit – Bundesnotarordnung, BNotO, <https://www.gesetze-im-internet.de/bnoto/> (dostęp: 16 września 2023 r.).

³⁸ Art. 13 Code de déontologie, <https://www.notaire.be> (dostęp: 16 września 2023 r.).

PODSUMOWANIE

Obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej stanowi jeden z podstawowych filarów notariatu łacińskiego. Należy też do podstawowych czynników zapewniających prawidłowość procesu stosowania prawa, właściwego funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości oraz efektywnego realizowania funkcji i zadań prawniczych zawodów zaufania publicznego³⁹. Niedotrzymanie tajemnicy może skutkować utratą zaufania publicznego nie tylko do konkretnego notariusza, lecz także w stosunku do wszystkich reprezentantów zawodu. Co za tym idzie, brak tego przymiotu w zdecydowany sposób obniża rangę zawodu notariusza⁴⁰.

Instytucja notarialnej tajemnicy zawodowej stanowi gwarancję efektywnego realizowania powierzonych przedstawicielom tego zawodu funkcji i zadań oraz służy ochronie interesów osób korzystających z pomocy prawnej, a więc jest elementem całego systemu ochrony prawnej – zapewnia prawidłowe funkcjonowanie wymiaru sprawiedliwości. Trafnie podkreśla się w orzecznictwie, że należyte świadczenie pomocy prawnej wprost zależy od zaufania do dyskrecji świadczących tę pomoc, a społeczne zaufanie do prawniczych zawodów zaufania publicznego jest w zasadniczy sposób determinowane przez należyte respektowanie tajemnicy zawodowej⁴¹. Regulacja tajemnicy zawodowej notariusza (tajemnicy notarialnej) stanowi rozwinięcie roli notariusza jako osoby zaufania publicznego. Wyraża się m.in. w sposobie przechowywania i udostępniania informacji dotyczących stron czynności notarialnych, a także udzielania wyjaśnień⁴². Chroni bezpieczeństwo obrotu prawnego i wolny rynek⁴³ oraz prywatność uczestników biorących udział w czynności notarialnej⁴⁴. Służy zatem realizacji słuszych celów publicznych, w tym zwłaszcza

³⁹ P. Kardas, *Konstytucyjne...*, s. 31.

⁴⁰ R. Szytk, *Tajemnica zawodowa notariusza w postępowaniu przed organami ścigania i w postępowaniu sądowym*, „Rejent” 2003, nr 11, s. 97.

⁴¹ P. Kardas, *Konstytucyjne...*, s. 30.

⁴² Zob. A. Redelbach, *Tajemnica zawodowa notariusza...*, s. 31.

⁴³ Zob. J. Kurek, *Tajemnice zawodów prawniczych...*, s. 51.

⁴⁴ T. Zembrzusi, *Obowiązek notariusza przedstawienia dokumentu na zarządzenie sądu w postępowaniu cywilnym*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 11, Legalis.

zachowania poufności informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem czynności zawodowych w interesie osób z nich korzystających⁴⁵.

Biorąc pod uwagę powyższe, niezwykle ważne jest, aby notariusze podejmowali wszelkie starania, żeby w codziennej pracy tajemnica notarialna nie doznawała uszczerbku. W szczególności, by pamiętali, że odbiorcą informacji objętych tajemnicą są jedynie uczestnicy czynności notarialnych, ich pełnomocnicy bądź przedstawiciele osób prawnych, a także osoby, które na podstawie określonych przepisów mogą uzyskać takie informacje⁴⁶. Należy przy tym pamiętać, że notariusz nie jest dysponentem tajemnicy notarialnej, a uchybienie obowiązkowi zachowania tajemnicy notarialnej może spowodować konsekwencje w postaci odpowiedzialności notariusza.

*Aneta Wilkowska-Płóciennik – notariusz w Radzyminie, doktor nauk prawnych;
ORCID: 0000-0003-3797-1524.*

⁴⁵ P. Kardas, *Konstytucyjne...*, s. 5 i nast.

⁴⁶ Zob. np. art. 110 § 2 pr.not.

DOPUSZCZALNOŚĆ USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA NA SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE DO LOKALU. GŁOSA DO WYROKU SĄDU NAJWYŻSZEGO Z 21 CZERWCA 2023 R., II CNPP 25/22

GRZEGORZ WOLAK

Teza¹: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zostać obciążone użytkowaniem

WPROWADZENIE

Głosowany wyrok Sądu Najwyższego z 21 czerwca 2023 r., II CNPP 25/22² został wydany w sprawie ze skargi A.P. o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 26 stycznia 2021 r., II Ca 872/20, jaki zapadł na skutek jej powództwa wytoczonego przeciwko byłym teściom K.P. i J.P. o nakazanie im opróżnienia i wydania jej bliżej określonego lokalu mieszkalnego mającego status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Najwyższy oddalił skargę i zasądził od powódki na rzecz każdego z pozwanych koszty postępowania. W uzasadnieniu głosowanego wyroku wyraził przy tym stanowisko, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zostać obciążone użytkowaniem. Pogląd ten, odmienny

¹ Orzeczenie nietezowane. Teza pochodzi od autora glosy.

² LEX nr 3572561.

od zaprezentowanego wcześniej przez Sąd Najwyższy w postanowieniach z: 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11³, z 14 marca 2017 r., II CSK 257/16⁴ i z 24 lutego 2017 r., V CSK 502/16⁵, Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z 21 kwietnia 2004 r., FSK 172/04⁶ i z 23 stycznia 2014 r., II FSK 482/12⁷ oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 13 kwietnia 2005 r., I ACa 1589/04⁸, jest w ocenie glosatora prawidłowy i zasługuje na aprobatę.

W piśmiennictwie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że przedmiot użytkowania mogą stanowić takie prawa zbywalne, jak: użytkowanie wieczyste, wierzytelności, prawa z papierów wartościowych (akcji, obligacji, świadectw tymczasowych), udział w spółce kapitałowej⁹ (art. 187–188 i art. 340 k.s.h.), prawa na dobrach niematerialnych: autorskie prawa majątkowe, a także prawa z zakresu własności przemysłowej, prawa z patentu, prawa z rejestracji wzoru użytkowego, prawa z rejestracji wzoru przemysłowego, prawa ochronne na znak towarowy, prawa z rejestracji na oznaczenia geograficzne, prawa z rejestracji topografii układu

³ OSNC 2013, nr 7/8, poz. 97; teza postanowienia: „Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu nie można obciążyć użytkowaniem”.

⁴ LEX nr 2275710.

⁵ LEX nr 3543009.

⁶ ONSAiWSA 2004, z. 3, poz. 31.

⁷ LEX nr 1452544; teza wyroku: „Niemożliwe jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania na innym ograniczonym prawie rzeczowym, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

⁸ LEX nr 194508; tezy wyroku: „1. Niedopuszczalne jest ustanowienie prawa użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. 2. Ochrona użytkownika ograniczona jest zakresem przysługującego mu prawa”.

⁹ Zob. wyrok SN z 6 listopada 2014 r., II CSK 53/14, OSNC 2015, nr 10, poz. 125 oraz głosę Katarzyny Szczepańskiej („Palestra” 2015, nr 5/6, poz. 176), której pierwsza teza brzmi: „Przepisy art. 252 k.c. i nast. dotyczące użytkowania rzeczy nie mają bezpośredniego zastosowania do użytkowania udziałów w spółce z o.o. z dwóch powodów. Po pierwsze, w sprawach dotyczących spółek handlowych, nieuregulowanych w Kodeksie spółek handlowych, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, a jeżeli wymaga tego właściwość (natura) stosunku prawnego spółki handlowej, przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio (art. 2 k.s.h.). Po drugie, skoro udziały są prawami, a nie rzeczami, do użytkowania udziału stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy (art. 265 § 2 k.c.).”

scalonego¹⁰, udział w nieruchomości wspólnej, gdyż jest on prawem, a nie rzeczą¹¹.

Zagadnienie dopuszczalności ustanowienia go na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bywa niejednolicie postrzegane także w piśmiennictwie, dlatego warto ten judykat skomentować.

STAN FAKTYCZNY

Umową z 7 czerwca 2002 r. pozwani K.P. i J.P. darowali swojemu synowi – ówczesnie mężowi powódki – inną nieruchomość mieszkalną. 29 października 2004 r. obdarowany sprzedał ten lokal. W tamtym okresie pozwani byli zainteresowani nabyciem własnościowego spółdzielczego prawa do spornego obecnie lokalu mieszkalnego. Prowadzili negocjacje w tym przedmiocie, zawarli przedwstępną umowę sprzedaży oraz zapłacili zaliczkę. Ostatecznie jednak 2 listopada 2004 r. – w związku z ustaleniami rodzinnymi – to rodzice powódki nabyli wspomniane prawo, natomiast do lokalu wprowadzili się pozwani. 30 września 2009 r. rodzice powódki darowali prawo do lokalu swojej córce, która 6 października 2009 r. zawarła z pozwanymi umowę ustanowienia na ich rzecz bezpłatnego i dożywotniego użytkowania na przysługującym jej spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. Intencją towarzyszącą nabyciu lokalu oraz późniejszych czynności prawnych było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanych, a nie rodziców powódki czy jej samej.

¹⁰ E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007 („System Prawa Prywatnego”, t. 4), s. 381.

¹¹ Zob. H. Janicki, J. Pietrzykowski, *Dwugłos w kwestii dopuszczalności ustanowienia użytkowania na udziale*, „Nowe Prawo” 1958, nr 9, s. 89; W. Kocoń, *Dopuszczalność ustanowienia użytkowania na idealnej części rzeczy*, „Nowe Prawo” 1961, nr 12, s. 1591; uchwała SN z 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, OSNC 1980, nr 7/8, poz. 139, jej teza brzmi: „Dopuszczalne jest ustanowienie użytkowania na idealnej części nieruchomości miejskiej. Realizacja uprawnień użytkownika może nastąpić w takim wypadku na podstawie analogicznego stosowania przepisów art. 195, 199–204 i 206 k.c.”. Zob. jednak E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 381. Jego zdaniem dopuszczalność ustanowienia użytkowania na udziale we współwłasności rzeczy wspólnej nie oznacza bynajmniej użytkowania prawa. Nie należy bowiem udziału we współwłasności traktować jako samoistnego prawa, prawa rzeczowego. Trzeba zatem z dostateczną precyzją rozróżniać użytkowanie rzeczy, użytkowanie obciążające udział we współwłasności oraz użytkowanie praw.

Małżeństwo powódki z synem pozwanych się rozpadło. Pismem z 11 kwietnia 2019 r. powódka wezwała pozwanych (byłych teściów) do opróżnienia oraz wydania jej mieszkania i poinformowała ich, że z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, iż umowa ustanowienia użytkowania jest bezskuteczna, więc nie mają oni prawa do korzystania z lokalu.

Pozwani uskarżali się na dolegliwości zdrowotne, utrzymywali się ze świadczeń emerytalnych w wysokości około 1700 oraz 950 zł miesięcznie. Nie mieli możliwości zamieszkania w innym lokalu.

STANOWISKO SĄDÓW PIERWSZEJ I DRUGIEJ INSTANCJI

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie uwzględnił powództwo eksmisyjne i przyznał pozwany uprawnienie do lokalu socjalnego. Od jego wyroku odwołały się obie strony. Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu apelacji zmienił ten wyrok i oddalił powództwo oraz oddalił apelację powódki. Sąd odwoławczy podzielił stanowisko sądu pierwszej instancji, że pozwany nie przysługuje prawo do korzystania z lokalu. Umowę z 6 października 2009 r. uznał za nieważną, gdyż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie można obciążyć prawem użytkowania. Odwołał się do poglądu wyrażonego w postanowieniu Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11. W konsekwencji przyjął, że powódce przysługiwało przeciwko pozwany roszczenie z art. 222 § 1 w zw. z art. 251 k.c. Odmienne natomiast ocenił zasadność żądania eksmisji. Uznał je za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i świadczące o nadużyciu przez powódkę prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W kontekście zastosowania art. 5 k.c. uwzględnił okoliczności nabycia nieruchomości, w tym towarzyszące nabyciu ustalenia rodzinne, jak również długo-trwałość spokojnego korzystania z lokalu przez pozwanych. Teściowie powódki, decydując się na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych w drodze ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania, działali bowiem w zaufaniu do swej synowej, jej rodziców i notariusza. Tymczasem obecne działania powódki, jako osoby uprawnionej z tytułu

prawa do lokalu, stanowią próbę odniesienia korzyści z nieważności czynności prawnej, której wcześniej rzeczywiście dokonała. Sąd wskazał również na stan zaburzenia poczucia bezpieczeństwa pozwanych, ich wiek, stan zdrowia i niemożność zamieszkania w innym miejscu. Zdaniem sądu okręgowego okoliczność, że powódka popadła w konflikt ze swoim byłym mężem, nie może niweczyć potrzeby poszukiwania ochrony pozwanych przez uznanie, że żądanie eksmisji godzi w zasady współżycia społecznego.

Powódka w skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia Sądu Okręgowego podniosła zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 222 § 1 w zw. z art. 251 w zw. z art. 5 k.c., art. 140 w zw. z art. 5 k.c., a także art. 21 w zw. z art. 64 Konstytucji.

Jak już była o tym wcześniej mowa, Sąd Najwyższy oddalił skargę, uznając jej zarzuty za bezzasadne.

OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

W głosie skoncentrowano się jedynie na zagadnieniu odnoszącym się do dopuszczalności ustanowienia użytkowania na ograniczonym prawie rzeczowym, tj. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Tylko niejako ubocznie trzeba zauważyć, że nie ma racji skarżąca, gdy zarzuca, iż sąd odwoławczy dopuścił się naruszenia art. 222 § 1 w zw. z art. 251 w zw. z art. 5 k.c., art. 140 w zw. z art. 5 k.c., a także art. 21 w zw. z art. 64 Konstytucji. Sąd Najwyższy wystarczająco wnikliwie i przekonująco wskazał w uzasadnieniu omawianego orzeczenia, dlaczego zarzuty te nie mogły zostać uwzględnione. Wystarczy powiedzieć, że skoro sporny lokal od początku został nabyty w celu zaspokojenia potrzeb pozwanych oraz nie bez udziału ich środków i starań, to nie może zasługiwać na ochronę próba pozbawienia ich jako obecnie osób starszych, borykających się z poważnymi problemami zdrowotnymi oraz trudną sytuacją finansową, mieszkania, które zajmowali przez ostatnie kilkanaście lat i to tylko dlatego, że powódka popadła w konflikt z byłym mężem i znalazła sposobność do odzyskania mieszkania przez zakwestionowanie skuteczności ustanowienia na rzecz pozwanych prawa

użytkowania. Sama wcześniej to prawo na ich rzecz ustanowiła w umowie notarialnej. Takie działania powódki prawidłowo zostały uznane za nielojalne, nieuczciwe i niemoralne – a zatem sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Potrzeba badania przez Sąd Okręgowy w Szczecinie podstaw zastosowania art. 5 k.c. wynikała z przyjęcia założenia o nieprzysługiwaniu pozwanym skutecznego względem powódki uprawnienia do władania zajmowanym mieszkaniem, a to wobec niedopuszczalności ustanowienia prawa użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Pogląd ten nie został zakwestionowany w skardze, co specjalnie nie dziwi, jeśli zważyć, że jej autorką była powódka. Nie sposób nie zgodzić się z Sądem Najwyższym, gdy stwierdza, że ocena prawidłowości tego założenia nie pozostaje jednak bez znaczenia. Zgodnie bowiem z art. 424¹¹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy oddał skargę w razie braku podstawy do stwierdzenia, że zaskarżony wyrok jest niezgodny z prawem. W głosowanym orzeczeniu podkreślono, że zawarte w art. 424¹² k.p.c. odesłanie do przepisów normujących postępowanie ze skargi kasacyjnej nie obejmuje art. 398¹⁴ *in fine* k.p.c., a to wobec uregulowania kwestii przyczyn oddalenia omawianej skargi właśnie w art. 424¹¹ § 1 k.p.c. Uznano jednak, że sposób ujęcia tego przepisu – przez odwołanie do obiektywnego stanu braku podstaw do stwierdzenia, że wyrok jest niezgodny z prawem – pozwala na oddalenie skargi m.in. w sytuacji, w której mimo błędnego uzasadnienia zaskarżone orzeczenie pozostaje zgodne z prawem. Stanowisko to nie budzi w ocenie glosatora żadnych zastrzeżeń.

Odwoływanie się do art. 5 k.c. nie było przecież tak naprawdę potrzebne dla udzielenia pozwanym ochrony przed żądaniem pozwu eksmisyjnego. Pozwani mają bowiem tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu. Jest nim rzeczowe prawo użytkowania ustanowione w sposób przewidziany prawem w umowie zawartej pomiędzy powódką a pozwanymi.

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.). Na jego treść składają się dwa uprawnienia: do korzystania z rzeczy i do pobierania pożytków (art. 252 k.c.). Ma ono zapewnić uprawnionemu możliwie optymalny zakres korzystania z cudzej

rzeczy. Jak stwierdza Kamil Zaradkiewicz, „użytkowanie jest najpełniejszym pod względem treści ograniczonym prawem rzeczowym do substancji”¹². Użytkowanie obciąża rzecz w całości i rozciąga się bez wyjątku na jej części składowe (art. 47 § 1 k.c.) i przynależności (art. 52 k.c.)¹³. Wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części (art. 253 § 1 i § 2 k.c.). Przedmiotem praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych, są co do zasady rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c. Wyjątkowo jednak mogą być nimi prawa. Tak jest w przypadku zastawu¹⁴ i hipoteki¹⁵. Również przedmiotem użytkowania mogą być prawa, co *expressis verbis* wyraża norma z art. 265 § 1 k.c. Do użytkowania praw stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy (§ 2). Do ustanowienia użytkowania na prawie stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu tego prawa (§ 3). Artykuł 265 § 3 k.c. stanowi więc *lex specialis* względem art. 245¹ k.c.¹⁶.

Poczynając od prawa rzymskiego, użytkowanie (*usus fructus*)¹⁷ służyło celom konsumpcyjnym, było ustanawiane dla zabezpieczenia egzystencji określonej osoby. Miało więc charakter alimentacyjny. Niektóre ustawodawstwa (art. 509 austriackiego k.c., art. 1030 i nast. niemieckiego k.c.), wzorując się na tym, traktują nawet użytkowanie jako jedną z postaci tzw. służebności osobistych¹⁸. Nie uprawnia to jednak do zrównywania w polskim porządku prawnym użytkowania i służebności

¹² K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2013, s. 677.

¹³ Zob. np. H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 128; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 201.

¹⁴ Zob. art. 327 k.c. stanowiący, że przedmiotem zastawu mogą być także prawa, jeżeli są zbywalne.

¹⁵ Przedmiotem hipoteki mogą być prawa: użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wierzytelność zabezpieczona hipotecznie (tzw. subintabulat) – art. 65 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 1984).

¹⁶ Tak też np. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 404.

¹⁷ *Usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia* (D 7, 1,1).

¹⁸ J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 198–199.

osobistych. Są to podobne¹⁹, ale jednak odrębne instytucje prawne, zwłaszcza że na gruncie Kodeksu cywilnego użytkowanie przestało być instytucją jedynie o celu alimentacyjnym, a stało się prawem służącym także celom produkcyjnym (użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne, inne wypadki użytkowania).

Prawo użytkowania podobne jest pod względem treści do dzierżawy, jednakże zostało ono ukształtowane przez ustawodawcę nie jako prawo obligacyjne, skuteczne *inter partes* (jak to się dzieje przy dzierżawie), ale jako prawo rzeczowe o charakterze bezwzględnym, tj. skuteczne *erga omnes*. Inna jest też funkcja gospodarcza obu tych praw. Użytkowanie służy także celom konsumpcyjnym, a dzierżawa ma z reguły cele produkcyjne²⁰.

Z powodu bezwzględnego charakteru użytkowania i jego skuteczności względem wszelkich osób, należy uznać, że uprawnienia wynikające z niego – w zakresie przysługującego użytkownikowi prawa – są skuteczne również wobec właściciela rzeczy. Wyłącznie uprawnionym do korzystania z rzeczy jest użytkownik, natomiast wszelkie osoby trzecie są zobowiązane do biernego zachowania i do powstrzymania się od naruszania uprawnień użytkownika²¹. Jeżeli użytkownik chce, może wykonywać swoje uprawnienia w całości lub w części za pośrednictwem innych osób, np. oddając przedmiot użytkowania w najem bądź użyczenie, nie wyłączając spośród tych osób samego właściciela. Nie sprzeciwia się to zasadzie niezbywalności samego prawa użytkowania²².

W glosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy słusznie uznał, że liczne racje podniesione w nauce prawa przemawiają za uznaniem wcześniejszego poglądu Sądu Najwyższego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może zostać obciążone użytkowaniem, za nietrafny.

¹⁹ Istotne podobieństwa istnieją między użytkowaniem a służebnościami czynnymi, tj. takimi, które umożliwiają korzystanie w znacznym zakresie z cudzej nieruchomości (zob. szerzej A. Bieranowski, *Służebność mieszkania*, Warszawa 2010, s. 71 i nast.; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 678.

²⁰ Zob. np. J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 200; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, s. 678–679.

²¹ Zob. uchwała SN z 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, OSNCP 1980, nr 7/8, poz. 139 oraz wyrok SN z 18 czerwca 1976 r., III CRN 89/76, OSNCP 1977, nr 3, poz. 49.

²² Zob. wyrok SN z 26 kwietnia 1991 r., III CZP 32/91, OSNCP 1992, nr 1, poz. 7.

Wskażmy w tym miejscu najpierw na argumenty przytoczone na rzecz tego stanowiska. W istocie trzeba się tu odwołać do reprezentatywnego uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11²³. Otóż Sąd Najwyższy wywiódł tam, że:

1. Przedmiotem użytkowania mogą być także prawa (art. 265 § 1 k.c.), nie jest jednak jasne, jakie prawa mogą być obciążone tym ograniczonym prawem rzeczowym. W piśmiennictwie dominuje pogląd, że muszą to być prawa zbywalne, gdyż do ustanowienia użytkowania mają odpowiednie zastosowanie przepisy regulujące przenoszenie poszczególnych praw obciążanych użytkowaniem (art. 265 § 3 k.c.). Zbywalność prawa uznał jednak za niewystarczający przymiot, ponieważ do użytkowania praw stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy (art. 265 § 2 k.c.); muszą więc być to prawa umożliwiające korzystanie z rzeczy i pobieranie z niego pożytków (art. 252 k.c.). Odpowiednikiem art. 265 k.c. był art. 162 Dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe²⁴, a pozostałe przepisy (art. 163–166) dotyczyły użytkowania wierzytelności. Do praw obciążanych użytkowaniem zaliczano też w doktrynie udziały we współwłasności, obligacje pożyczek i udziały w spółkach kapitałowych. Mają one charakter praw „samoistnych”. Podkreślił, że współcześnie nie jest kwestionowana możliwość ustanowienia użytkowania na prawie użytkowania wieczystego jako na prawie rzeczowym zbliżonym do prawa własności.

2. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jest również ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.) unormowanym odrębnie (art. 244 § 2 k.c.). Jest to prawo przenoszalne (art. 172 ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych²⁵), ale na rzeczy cudzej (na nieruchomości spółdzielczej). W jego ocenie przenoszalność tego prawa nie przesądza o możliwości jego obciążenia. W wyniku przeniesienia prawa spółdzielczego zmienia się tylko jego dysponent, inne obciążenia własności spółdzielczej pozostają takie same. Ustanowienie

²³ Zob. też uzasadnienie wyroku SA w Poznaniu z 13 kwietnia 2005 r., I ACa 1589/04 i wyroku NSA z 23 stycznia 2014 r., II FSK 482/12, LEX nr 1452544.

²⁴ Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.

²⁵ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 438, dalej: u.s.m.

użytkowania oznaczałoby natomiast obciążenie własności nieruchomości spółdzielczej dodatkowo prawem osoby niebędącej członkiem spółdzielni. Wówczas mogłoby dochodzić do zmiany sposobu korzystania z lokalu oraz do zmiany w sferze wysokości opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Zmiana sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego polega m.in. na przeznaczeniu go na inne cele, w tym – chociażby częściowo – na cele użytkowe. Sąd zauważył, że art. 17¹⁶ ust. 1 u.s.m. stanowi, iż wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu wymaga zgody spółdzielni, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Kontrolą są ponadto objęte zmiany mające wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni. Zdaniem Sądu Najwyższego przepis ten potwierdza kolizje związane z udostępnianiem własnościowego lokalu spółdzielczego osobom trzecim, wyznacza granice uprawnień dysponenta tego lokalu oraz określa sposób zabezpieczenia interesów właściciela nieruchomości. Jak zauważył, „na tym tle widoczne jest oddziaływanie wobec spółdzielni mieszkaniowej obciążeń własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jako prawa niesamoistnego na rzeczy cudzej. W omawianej konfiguracji należą ochroną musi być objęte prawo własności. Obciążenie użytkowaniem własnościowego prawa spółdzielczego obciążałoby nieruchomość spółdzielczą z naruszeniem art. 17¹⁶ u.s.m.”

3. Nie istnieje przepis ustawy uprawniający do obciążenia użytkowaniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, taki jak przy obciążeniu tego prawa hipoteką (art. 65 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece²⁶). Artykuł 265 k.c. nie wymienia praw obciążanych użytkowaniem. Decydują o tym przepisy szczególne dotyczące ich charakteru. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest unormowane w Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mającej tu podstawowe znaczenie (art. 244 § 2 k.c.). Dysponent spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może narzucać spółdzielni mieszkaniowej rozwiązań sprzecznych z przepisami tej

²⁶ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 146, dalej: u.k.w.h.

ustawy powodujących eliminację uprawnień właściciela przewidzianych w art. 17¹⁶ u.s.m. Ustawodawcy nie można przypisać intencji nieracjonalnych. Gdyby więc uznał za celowe ustanowienie prawnorzeczowego korzystania z własnościowego lokalu spółdzielczego, dopuściłby obciążenie go służebnością mieszkania (art. 301 k.c.) jako ograniczonym prawem rzeczowym najlepiej gwarantującym osobiste korzystanie z lokalu. Cechą istotną użytkowania jest pobieranie pożytków z rzeczy (art. 252 k.c.), niewystępujące zazwyczaj przy osobistym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W konsekwencji uprawnienie do korzystania z rzeczy (z lokalu) bez gwarancji uzyskiwania pożytków nie byłoby użytkowaniem w rozumieniu art. 244 § 1 i art. 252 k.c. (zasada *numerus clausus* praw rzeczowych).

To rygorystyczne stanowisko ma swoich dość nielicznych zwolenników w piśmiennictwie. Są nimi: Edward Gniewek²⁷, Krzysztof Pietrzykowski²⁸, Jacek Górecki²⁹ i Agnieszka Grzesiok-Horosz³⁰. Anna Sylwestrzak³¹ także pierwotnie optowała za tym poglądem, który następnie zmieniła. W komentarzu do Kodeksu cywilnego z 2022 r. stwierdza już bowiem, że „dopuszczalność ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu jest dyskusyjna (art. 17² ust. 1 u.s.m.); względy gospodarcze przemawiają za poprowadzeniem wykładni w kierunku możliwości kreowania tego typu obciążenia”³².

Wydaje się, że właśnie pogląd Edwarda Gniewka zaważył na treści postanowienia Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11. W komentarzu do Kodeksu cywilnego z 2001 r.³³ autor ten pisał: „Przedmiotem

²⁷ E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 371, 382.

²⁸ K. Pietrzykowski [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 611, przyp. 375.

²⁹ J. Górecki, *Użytkowanie wierzytelności*, „Rejent” 1998, nr 10, s. 32.

³⁰ A. Grzesiok-Horosz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2023, komentarz do art. 265 k.c., nb 4.

³¹ A. Sylwestrzak, *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2013, s. 422.

³² A. Sylwestrzak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, komentarz do art. 265 k.c., pkt 2.

³³ E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, komentarz do art. 265 k.c., pkt 1–3. Zob. też *idem*, *Pytania i odpowiedzi*, „Rejent” 1996, nr 11, s. 110 i nast. oraz *idem*, *Muszę replikować*, „Rejent” 1997, nr 3, s. 94.

użytkowania mogą być również samoistne, majątkowe prawa zbywalne, przynoszące pożytki. Tytułem przykładu można tu wskazać obligacje czy prawa majątkowe na dobrach niematerialnych (własność intelektualna). Pamiętając o dylematach praktyki, należy wyrazić pogląd o niedopuszczalności ustanowienia »użytkowania« spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie wystarczy tu argument zbywalności prawa, trzeba zaś generalnie wykluczać konstrukcję ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego inne ograniczone prawa rzeczowe; poza odrębnie uregulowanym wyjątkiem dotyczącym hipoteki. Trzeba pamiętać, że do użytkowania praw stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu rzeczy (art. 265 § 2 k.c.). W szczególności trzeba uznać, że użytkowanie prawa obejmuje korzystanie i pobieranie pożytków prawa (art. 252 k.c. odpowiednio stosowany). Zatem również ten wzgląd wyklucza użytkowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”.

Ten pogląd dość szeroko poddano krytyce w doktrynie. Głosy do tego orzeczenia, i to wszystkie krytyczne, zostały sporządzone przez: Pawła Księżaka³⁴, Zbigniewa Kuniewicza³⁵, Agatę Kozioł i Jacka Zrałka³⁶ oraz Jakuba Biernata³⁷. W doktrynie pogląd glosatorów podzielili także: Stanisław Rudnicki, Grzegorz Rudnicki³⁸, Kamil Zaradkiewicz³⁹, Elżbieta

³⁴ P. Księżak, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – obciążenie tego prawa użytkowaniem. Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, V CSK 549/11, OSP 2014, nr 1, s. 53–57. Zob. też *idem* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2023, komentarz do art. 265 k.c., pkt A, ppkt 3.

³⁵ Z. Kuniewicz, *Cywilne prawo – rzeczowe prawo – dopuszczalność ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, V CSK 549/11, OSP 2014, nr 5, s. 622–625. Zob. też *idem*, *Użytkowanie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego – głos w dyskusji*, „Rejent” 1997, nr 2, s. 98 i nast.; *idem*, *Jeszcze o użytkowaniu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, „Rejent” 1997, nr 9, s. 97 i nast.

³⁶ A. Kozioł, J. Zrałek, *Cywilne prawo – rzeczowe prawo – dopuszczalność ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, V CSK 549/11, OSP 2014, nr 5, s. 626–632. Zob. też A. Kozioł [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe* (art. 126–352), red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, komentarz do art. 265 k.c., pkt 5.

³⁷ J. Biernat, *Obciążenie użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2013r.*, IV CSK 549/11, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 17, s. 925 i nast.

³⁸ G. Rudnicki, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, komentarz do art. 265 k.c. Zob. też S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 404.

³⁹ K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, s. 714.

Niezebecka⁴⁰, Katarzyna Dadańska⁴¹, Zbigniew J. Roszewski⁴², Elżbieta Żak⁴³, Grzegorz Sikorski⁴⁴, Beata Burian i Wojciech Szydło⁴⁵, Jakub Kępiński i Izabela Czarnota⁴⁶, Jerzy Ignatowicz i Krzysztof Stefaniuk⁴⁷.

Do tej krytyki zasadnie w ocenie glosatora nawiązał Sąd Najwyższy w omawianym judykacie. Przede wszystkim prawidłowo Sąd Najwyższy przyjął w nim, że art. 265 § 1 k.c. stanowi jednoznacznie, że przedmiotem użytkowania mogą być także prawa. Takim bezsprzecznie jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z zawartego w art. 265 § 3 k.c. odeślania do odpowiedniego stosowania przepisów o przeniesieniu danego prawa wynika nieodparty i prawidłowy wniosek, że prawo użytkowania może być ustanowione wyłącznie na prawie zbywalnym. Dobrze to ujął Paweł Księżak, stwierdzając, że „ustawodawca nie przewidział możliwości ustanowienia użytkowania na prawie, co do którego nie ma przepisów o jego przenoszeniu. Nie można zatem obciążyć użytkowaniem praw, których niezbywalność wynika z ustawy, np. użytkowania (art. 254 k.c.), służebności osobistych (art. 300 k.c.), prawa odkupu (art. 595 § 1 k.c.), pierwokupu (art. 602 § 1 k.c.) i dożywocia (art. 912 k.c.) lub z ich charakteru (właściwości), np. praw osobistości, tj. chroniących niezbywalne dobra

⁴⁰ E. Niezebecka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1: *Część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2009, s. 271.

⁴¹ K. Dadańska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, komentarz do art. 265 k.c., pkt 4.

⁴² Z.J. Roszewski, *O użytkowaniu udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1999, nr 4, s. 10–11.

⁴³ E. Żak, *Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokalu*, „Monitor Prawniczy” 2000, nr 3, Legalis.

⁴⁴ G. Sikorski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, Warszawa 2014, komentarz do art. 265 k.c., pkt 2. Autor ten stwierdza, że „przedmiotem użytkowania mogą być generalnie wszelkie prawa. Warunkiem jest jednak to, aby nie były wyłączone z obrotu. Muszą więc być zbywalne. W związku z tym, że jednym z elementów użytkowania jest możliwość pobierania pożytków, użytkowaniem można obciążyć też tylko takie prawo, które pożytki przynosi [...]. Użytkowanie można też ustanowić na innym prawie rzeczowym ograniczonym. Przykładem być mogą zwłaszcza prawa spółdzielcze, choć co do tego nie ma pełnej zgodności poglądów”.

⁴⁵ B. Burian, A. Szydło [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 265 k.c., nb 2.

⁴⁶ J. Kępiński, I. Czarnota [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 265 k.c., nb 10.

⁴⁷ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 257.

osobiste czy niektórych wierzytelności. Z tego powodu nie można obciążyć użytkowaniem również prawa do firmy⁴⁸. W tym kontekście przepis art. 172 ust. 1 u.s.m. stanowi jednak wyraźnie, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne.

Zgodzić się należy z Sądem Najwyższym, że pojęcie zbywalności należy rozumieć z uwzględnieniem wniosków wynikających z wykładni art. 57 § 1 k.c., który tę cechę prawa wiąże z uprawnieniami do jego przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia. Chybione jest dlatego pojmowanie zbywalności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wyłącznie przez pryzmat jego przenoszalności. Takie rozumienie pojęcia zbywalności prawa podmiotowego jest dość powszechnie przyjmowane w doktrynie i judykaturze. W nauce zauważa się, że w ogóle wątpliwe jest wywodzenie z treści art. 172 u.s.m. zakazu obciążania prawa⁴⁹. Dobrze z kolei ujął to Zbigniew Kuniewicz, że dopuszczenie zbywalności prawa nie wyklucza, lecz właśnie potwierdza możliwość jego obciążenia – zgodnie z regułą wnioskowania *a maiori ad minus* – zbywalność to bowiem najwyższa postać rozporządzalności⁵⁰. Jak dodaje w innym miejscu, nie budzi wątpliwości możliwość zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a takie rozporządzenie również jest niewymienione w art. 172 u.s.m.⁵¹. Paweł Księżak⁵² uzupełnia to stwierdzenie o prawidłową tezę, że możliwość rozporządzenia prawem podmiotowym o charakterze majątkowym (każdym, również rzeczowym) jest regułą, od której musi zachodzić wyraźnie określony wyjątek (np. użytkowanie – art. 254 k.c., służebność osobista – art. 300 k.c.). Jeśli zatem przepis nic nie stanowi na temat możliwości rozporządzenia prawem, należy przyjąć, że ten, komu ono przysługuje, może je zbyć albo obciążyć. Zdaniem Księżaka ustawodawca, opisując cechy spółdzielczego własnościowego prawa

⁴⁸ P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 265 k.c., pkt A, ppkt 1.

⁴⁹ Na takim stanowisku stoi Edward Gniewek, który uważa, że w przepisie tym przewidziano jedynie zbywalność prawa z wykluczeniem (domyślnym) rozporządzeń w postaci obciążenia praw (E. Gniewek, *Pytania i odpowiedzi*, „Rejent” 1996, nr 11, s. 112; tak też A. Sylwestrzak, *Użytkowanie...*, s. 421).

⁵⁰ Z. Kuniewicz, *Użytkowanie...*, s. 101–102.

⁵¹ Z. Kuniewicz, *Jeszcze o użytkowaniu ...*, s. 99–100.

⁵² P. Księżak, *Spółdzielcze...*, s. 54–55.

do lokalu, wyraźnie wskazał w art. 172 u.s.m., zapewne aby wykluczyć wszelkie wątpliwości mogące wyniknąć z porównania tego prawa z prawem lokatorskim, że jest to prawo zbywalne i że przechodzi na spadkobierców oraz podlega egzekucji. Trzeba się zgodzić z tym autorem, że nie sposób jednak z tego wysnuć wniosek, że oznacza to zakaz obciążania tego prawa. Tak samo jak z art. 9 ust. 3 u.s.m. nie sposób przecież wyciągnąć wniosku, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu można obciążyć⁵³.

Należy też zauważyć, że nie ma oparcia w ustawie⁵⁴ pogląd wyrażony przez Edwarda Gniewka⁵⁵ i Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11, że użytkowaniem można obciążyć jedynie „samoistne prawa własne”. Zdaniem Gniewka „przedmiotem użytkowania mogą być prawa samoistne (samodzielne) równe rangą prawu własności, różne zaś od niego jedynie swym własnym przedmiotem”⁵⁶. Nie można też zgodzić się z tezą, że nie istnieje przepis ustawy uprawniający do obciążenia użytkowaniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, taki jak przy obciążeniu tego prawa hipoteką. Takim przepisem jest art. 265 k.c.⁵⁷. Nie budzi w ocenie glosatora zastrzeżeń pogląd Sądu Najwyższego, że dopuszczalność ustanowienia użytkowania na wskazanym prawie nie wymaga potwierdzenia jej w odrębnym przepisie prawa, innym niż art. 265 k.c. Ma on rację, stwierdzając, że przeciwnie, przepis taki byłby niezbędny jedynie w celu wykluczenia (ale już nie potwierdzenia) możliwości ustanowienia prawa użytkowania. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako prawo zbywalne, spełnia bowiem przesłankę określoną w art. 265 k.c., a na przeszkodzie do ustanowienia na tym prawie użytkowania nie stoi normatywnie określona treść uprawnień użytkownika. Możliwe jest bowiem zarówno samodzielne korzystanie z tego prawa spółdzielczego, jak i pobieranie z niego pożytków, np. w razie

⁵³ *Ibidem*, s. 55.

⁵⁴ Tak trafnie np. Z. Kuniewicz, *Użytkowanie...*, s. 101; P. Księżak, *Spółdzielcze...*, s. 55.

⁵⁵ E. Gniewek, *Pytania...*, s. 113.

⁵⁶ E. Gniewek, *Muszę replikować...*, s. 98.

⁵⁷ Tak trafnie Z. Kuniewicz, *Użytkowanie...*, s. 101, P. Księżak, *Spółdzielcze...*, s. 56.

zawarcia przez uprawnionego umowy najmu lokalu; pobierany wówczas czynsz najmu będzie bowiem pożytkiem prawa, a nie pożytkiem rzeczy.

Niewątpliwie użytkowanie upoważnia użytkownika do pobierania pożytków. Należy się jednak zgodzić z poglądem, że nie znaczy to, iż użytkowanie praw może odnosić się jedynie do praw przynoszących pożytki⁵⁸. Jak zauważa się w piśmiennictwie, wymóg taki nie wynika z ustawy i jest sprzeczny z ogólną konstrukcją praw rzeczowych. To, że określone prawo obejmuje również określone uprawnienie, nie oznacza, że przedmiotem tego prawa może być jedynie dobro, co do którego to uprawnienie da się wykonywać. Za najprostszy przykład podaje się tu własność, która choć obejmuje uprawnienie do pobierania pożytków, może mieć za przedmiot również rzecz nieprzynoszącą pożytków. Nie można dlatego zaakceptować stanowiska przeciwnego wyrażonego przez Jacka Góreckiego⁵⁹, zgodnie z którym „prawo podlegające obciążeniu w drodze ustanowienia na nim użytkowania musi także dawać możliwość pobierania pożytków”. W piśmiennictwie podkreśla się, jeśli idzie o tę kwestię, że w istocie każde prawo zbywalne potencjalnie może przynosić jakieś pożytki (cywilne), więc kryterium to nie zmieniałoby niczego, nawet w razie jego przyjęcia⁶⁰.

W tym kontekście np. Katarzyna Dadańska⁶¹ argumentuje, że treścią własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest uprawnienie do korzystania z lokalu i do rozporządzenia prawem do lokalu. W ramach uprawnienia do korzystania z lokalu podmiot, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, jest uprawniony m.in. do pobierania pożytków i innych przychodów z lokalu, co w praktyce oznacza możliwość pobierania pożytków cywilnych związanych z wynajęciem lokalu. Uprawnienie do rozporządzenia prawem do lokalu

⁵⁸ Tak słusznie np. Z.J. Roszewski, *O użytkowaniu udziałów...*, s. 10–11; P. Księżak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak..., komentarz do art. 265 k.c., pkt A, ppkt 2.

⁵⁹ Zob. J. Górecki, *Użytkowanie...*, s. 32. Autor ten zauważa przy tym, że pojęcie pożytków przy użytkowaniu praw powinno być interpretowane możliwie szeroko i obejmować wszelkie korzyści majątkowe, jakie daje określone prawo.

⁶⁰ Tak słusznie np. P. Księżak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak..., komentarz do art. 265 k.c., pkt A, ppkt 2.

⁶¹ K. Dadańska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2..., komentarz do art. 265 k.c., pkt 4.

oznacza m.in. w węższym znaczeniu ustanowienie prawa rzeczowego ograniczonego, w szerszym – również nawiązanie stosunku obligacyjnego (np. oddanie lokalu w najem albo w bezpłatne używanie)⁶². W kontekście tych uprawnień nie sposób więc zdaniem tej autorki zaprzeczyć poglądu o niedopuszczalności ustanowienia użytkowania na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu, tym bardziej że pożytki prawa można też uzyskiwać z tytułu użytkowania praw, przy czym pojęcie pożytków powinno być interpretowane możliwie szeroko. Chodzi więc zarówno o dochody, które prawo przynosi bezpośrednio, jak i o te dochody, które przynosi pośrednio, tzn. o wszelkie korzyści, jakie daje określone prawo.

Przekonuje kolejny argument Sądu Najwyższego, że za odmiennym stanowiskiem w kwestii konieczności wskazania odrębnej, wyraźnej podstawy prawnej ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie przemawia okoliczność, iż w art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. wymieniono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako jeden z przedmiotów hipoteki. Jak zauważył, potrzeba taka wynikała po pierwsze z tego, że przedmiotem hipoteki są co do zasady nieruchomości, dlatego możliwość ustanowienia hipoteki na prawie wymagała odrębnej regulacji. Po drugie, gdyby nie nastąpiło wskazanie tego prawa spółdzielczego jako przedmiotu hipoteki, to jako prawo zbywalne byłoby ono uznawane za zdadne do ustanowienia zastawu na prawach (art. 327 i nast. k.c.). Prawo, które może być przedmiotem hipoteki (np. użytkowanie wieczyste), nie może być przecież przedmiotem zastawu⁶³. Warto tu przywołać stanowisko Pawła Księżaka, który w głosie do postanowienia Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11 stwierdza, że Sąd Najwyższy „błędnie interpretuje znaczenie art. 65 ust. 2 u.k.w.h. Nie jest to wcale przepis, który wyjątkowo pozwala obciążyć ograniczone prawo rzeczowe innym prawem ograniczonym, lecz jest to przepis, który wyłącza spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z praw, które mogą być przedmiotem zastawu (art. 327 k.c.). Gdyby nie istniał art. 65 ust. 2 u.k.w.h., to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogłoby być

⁶² Zob. K. Pietrzykowski [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 598–599, 611–613.

⁶³ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 268.

przedmiotem zastawu, tak jak inne prawa zbywalne. Przepis art. 327 k.c. jest analogiczny do art. 265 k.c. i – jak się wydaje – każde prawo, które może być przedmiotem zastawu, może być również przedmiotem użytkowania (zasada ta nie działa jednak w drugą stronę).⁶⁴

Odwolywanie się przez Sąd Najwyższy w swoim wcześniejszym orzecznictwie do normy z art. 17¹⁶ ust. 1 u.s.m. jako argumentu przeciwko dopuszczalności ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu także jest nietrafne. Jak zauważa Paweł Księżak, po pierwsze, ustanowienie użytkowania nie jest ani wynajęciem, ani oddaniem w bezpłatne używanie, zatem norma art. 17¹⁶ u.s.m. do tej sytuacji się nie odnosi. Po drugie, przy przyjęciu analogicznego stosowania tego przepisu należałoby raczej uznać, że nie powoduje on niemożliwości ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, lecz że ustanowienie takie wymaga zgody spółdzielni. Po trzecie, zgoda taka byłaby wymagana jedynie w wypadku, gdy ustanowienie użytkowania wiązałoby się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu albo przeznaczenia lokalu lub jego części. Sytuacja taka jednak chyba w ogóle nie mogłaby zaistnieć, ponieważ *ex definitione* zakres użytkowania jest wyznaczony zakresem użytkowanego prawa⁶⁴.

W słusznej ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej w omawianym judykacie obciążenie użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie prowadzi do uszczuplenia praw spółdzielni jako właściciela nieruchomości oraz nie stwarza ryzyka utraty przez nią kontroli nad sposobem korzystania z lokalu. Przedmiotem tego prawa (użytkowania) nie jest rzecz (nieruchomość), lecz prawo, którym jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ustanowienie takiego użytkowania nie może także ingerować w prawa właściciela nieruchomości (spółdzielni mieszkaniowej), gdyż zakres uprawnień użytkownika nie może być szerszy od zakresu uprawnień składających się na treść obciążonego prawa spółdzielczego. W szczególności skoro sam uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest uprawniony do zmiany sposobu korzystania z lokalu lub zmiany jego przeznaczenia, to zmian takich nie mógłby wprowadzać również użytkownik tego

⁶⁴ P. Księżak, *Spółdzielcze...*, s. 55.

prawa. Środkiem zabezpieczenia interesów spółdzielni przed ryzykiem takich właśnie zmian jest art. 17¹⁶ ust. 1 u.s.m. Szersza interpretacja tego unormowania pozwoliła Sądowi Najwyższemu na przyjęcie, że obejmuje on przypadki oddania lokalu do korzystania, a nie tylko wynajmowania go lub oddawania w bezpłatne używanie. Zakresem stosowania normy wywiedzionej z tego przepisu objęte byłoby zatem również korzystanie z lokalu na podstawie użytkowania ustanowionego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Sąd Najwyższy stwierdził ponadto, że do zbieżnych wniosków prowadzi także drugie możliwe do przyjęcia rozwiązanie, czyli stosowanie art. 17¹⁶ ust. 1 u.s.m. *per analogiam* do przypadków użytkowania. W świetle obu tych sposobów wykładni zmiana sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia wymagałaby zgody spółdzielni, czyli nie następowałaby wbrew woli właściciela nieruchomości. Ochrona interesów właściciela byłaby zatem zapewniona dzięki zachowaniu przez spółdzielnię kontroli nad sposobem korzystania z lokalu.

Ważki jest także kolejny argument podniesiony przez Sąd Najwyższy, a dotyczący tego, że przeciwko możliwości ustanowienia użytkowania w omawianym przypadku nie świadczy okoliczność, iż prawo to wygasłoby w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu. Prawa podmiotowe powstają i często (gdy są terminowe) gasną w określonym momencie. Nie ma w tym niczego nadzwyczajnego. Wygaśnięcie użytkowania następujące w takiej sytuacji jest zwykłą, znaną użytkownikowi konsekwencją utraty bytu przedmiotu obciążonego użytkowaniem, w tym wygaśnięcia prawa, na którym ustanowiono użytkowanie. Sama przez się możliwość takiego wygaśnięcia nie może wykluczać dopuszczalności ustanowienia użytkowania. Jak trafnie wskazano, takie samo ryzyko może wystąpić w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego, a w zasadzie nikt nie podważa dopuszczalności obciążenia użytkowania wieczystego użytkowaniem⁶⁵.

⁶⁵ Jak zauważa Agata Koziół (*eadem* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2..., komentarz do art. 265 k.c., pkt 4), w przypadku użytkowania wieczystego wskazuje się niekiedy na „pułapkę” utożsamiania, ze względu na podobieństwo użytkowania wieczystego do prawa własności, użytkowania rzeczy i użytkowania prawa użytkowania wieczystego. Wskutek ustanowienia użytkowania użytkownik wieczysty obciąża w rzeczywistości nieruchomość

Przedstawionego na wstępie stanowiska Sądu Najwyższego nie podważa wreszcie także teza o rzekomej większej racjonalności rozwiązania, które dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych dopuszczałoby ustanowienie na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu innego prawa rzeczowego ograniczonego, a mianowicie służebności mieszkania, gwarantującej osobiste korzystanie z lokalu (art. 301 k.c.). *De lege lata* służebność mieszkania może być jednak ustanowiona wyłącznie na rzeczy (nieruchomości), a nie na prawie (art. 296 k.c.). Skoro nie może być ustanowiona na prawie, to jej przedmiotem nie może być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Niewątpliwie to w gestii ustawodawcy leży ewentualne rozszerzenie możliwości obciążenia służebnością mieszkania przedmiotów innych niż nieruchomość. Takie stwierdzenie należy rozpatrywać jedynie w kategorii postulatu *de lege ferenda*. W obecnym stanie prawnym jest to jednak niemożliwe. Jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy, rozwiązanie pozwalające na ustanowienie użytkowania na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu jest dostępne dla zainteresowanych (art. 265 k.c.)⁶⁶ i co relewantne, jest ono zdolne do realizacji funkcji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podmiotu uprawnionego (a więc niejako spełnia funkcję służebności mieszkania).

Na sam koniec należy dodać, że niezrozumiały jest argument, iż przyjęcie dopuszczalności ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu pozostawałoby w sprzeczności z zasadą *numerus clausus* praw bezwzględnych (*numerus clausus* praw rzeczowych). *Opinio communis* jest, że w polskim prawie cywilnym obowiązuje zasada, że podmioty prawa cywilnego nie mają kompetencji do kreowania nowych, nieprzewidzianych przez ustawę⁶⁷ typów praw

będącą przedmiotem użytkowania wieczystego, a nie prawo użytkowania wieczystego. Za takim poglądem przemawiać miałby też fakt, że pożytki w takim stosunku przynosi rzecz, a nie prawo użytkowania wieczystego (E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 382). Takiemu rozumowaniu słusznie jednak Koziół zarzuca błąd polegający na zatarciu granic między dwoma prawami: pierwszym, obciążającym rzecz (użytkowanie wieczyste), a drugim, ustanowionym na prawie (użytkowanie).

⁶⁶ Własnościowe prawo do lokalu w przeciwieństwie do użytkowania może obciążać jedynie nieruchomości należące do spółdzielni mieszkaniowych.

⁶⁷ Polskie prawo cywilne zna siedem praw rzeczowych: własność, użytkowanie wieczyste i prawa rzeczowe ograniczone: użytkowanie, służebności (gruntowe, osobiste, przesylu), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteka, zastaw.

podmiotowych skutecznych *erga omnes* (art. 244 k.c.; strony nie mogą dla tego ustanowić np. ciężaru realnego). Strony nie mają również kompetencji do swobodnego kształtowania treści przewidzianych ustawą praw rzeczowych. Nijak ma się ona zdaniem glosatora do kwestii dopuszczalności ustanowienia użytkowania (ograniczonego prawa rzeczowego) na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (ograniczonym prawie rzeczowym). Z przyczyn, o których wcześniej była mowa, nie można zgodzić się z tezą, że uprawnienie do korzystania z rzeczy (z lokalu) bez gwarancji uzyskiwania pożytków nie byłoby użytkowaniem w rozumieniu art. 244 § 1 i art. 252 k.c.

PODSUMOWANIE

Rekapitułując, dużo więcej argumentów jurydycznych przemawia na rzecz stanowiska, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zostać obciążone użytkowaniem niż na rzecz poglądu przeciwnego, zgodnie z którym takie obciążenie tego ograniczonego prawa rzeczowego byłoby nieważne. Przychyłam się do doktrynalnej i wnikliwej krytyki poglądu wyrażonego w postanowieniu Sądu Najwyższego w sprawie V CSK 549/11. Skoro nie jest kwestionowana możliwość ustanowienia użytkowania na prawie użytkowania wieczystego, to nie powinna ona być też kwestionowana, jeśli idzie o użytkowanie. Oba te prawa są prawami na rzeczy cudzej i mogą wygasnąć w określonych sytuacjach. Obciążenie użytkowaniem własnościowego prawa spółdzielczego bynajmniej nie oznacza obciążenia nieruchomości należącej do spółdzielni, a co miałyby rzekomo dokonywać się z naruszeniem art. 17¹⁶ u.s.m. Nie przekonuje pogląd, niepoparty skądinąd żadną argumentacją, że prawo rzeczowe ograniczone nie może być ustanowione na prawie rzeczowym ograniczonym. Stanowisko takie nie ma oparcia w przepisach prawa, które nie zawierają takiego zakazu. Gdy ustawa tak stanowi, dopuszczalna jest konstrukcja „prawa na prawie”.

Przed wszystkim nie ma żadnych normatywnych przeszkód, by ustanawiać użytkowanie na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu

będącym prawem zbywalnym. Podzielam stanowisko Pawła Księżaka⁶⁸, że czynność taka z pewnością ma gospodarczy sens i w niczym nie narusza praw spółdzielni. Stanowisko niezezwalające na obciążanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowaniem nie chroni niczyjego interesu, natomiast zamyka możliwość korzystania z potrzebnej w obrocie instytucji, zwłaszcza że nie jest dopuszczalna służebność osobista mieszkania stanowiącego własnościowe prawo spółdzielcze.

Pozostaje nam żywić nadzieję, że omawiane orzeczenie Sądu Najwyższego wyznaczy nową linię orzeczniczą w zakresie omawianego zagadnienia. Pozwoliłoby to także na dokonywanie wpisu prawa użytkowania w dziale III księgi wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

*Grzegorz Wolak – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej z siedzibą w Rzeszowie, sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu;
ORCID: 0000-0003-3636-8440.*

⁶⁸ P. Księżak, *Spółdzielcze...*, s. 57.

WYDARZENIA SAMORZĄDOWE – JESIEŃ 2023 ROKU

KLAUDIA NAJDOWSKA

NOTARIAT OPEN – NOTARIALNY WIELKI SZLEM

W dniach 15–16 września 2023 r. na kortach warszawskiego Klubu Tenisowego Warszawianka odbył się pierwszy ogólnopolski turniej tenisa ziemnego notariuszy i zastępców notarialnych Notariat Open – Notarialny Wielki Szlem. Pomysłodawcą wydarzenia była Magdalena Arendt, notariusz w Warszawie, a komitet organizacyjny tworzyli członkowie RIN w Warszawie oraz



Plakat okolicznościowy zaprojektowany przez graficzkę Katarzynę Jaworską



kierownik biura RIN Alicja Grzegorzcyk. Rozgrywki sędziował Marcin Jabłoński. Partnerami wydarzenia byli: Krajowa Rada Notarialna, Saga Brokers, Wolters Kluwer, ePolskie Płatności, Lifestyledesigners oraz hotel Crystal Mountain.

Turniej otworzyła wiceprezes RIN Tamara Żurakowska z udziałem prezesa KRN Lecha Borzemeskiego, wiceprezesa KRN Tomasza Kota i członka KRN z Izby Notarialnej w Warszawie Krzysztofa Buka.

W piątek i sobotę rozegrano łącznie 63 mecze. Zawodnikom dopisała pogoda – optymalna temperatura i słońce oraz kibice, którzy szczególnie w sobotę wspierali graczy.



Otwarcie turnieju tenisowego Notariat Open na kortach Klubu Tenisowego Warszawianka. Od lewej: członek RIN w Warszawie not. Anna Szmigiera-Wyrzykowska, prezes KRN not. Lech Borzemeski, wiceprezes RIN w Warszawie not. Tamara Żurakowska, wiceprezes KRN not. Tomasz Kot, członek RIN w Warszawie not. Magdalena Arendt, członek KRN not. Krzysztof Buk, Warszawa, 15 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz

Uroczyste zakończenie turnieju odbyło się w sobotę w Palermo Boutique Events. Zwycięzcom rozdano puchary i nagrody od partnerów, a wśród wszystkich zawodników rozlosowano nagrody specjalne.

Uczestnicy oraz goście odpoczyli się po trudach turnieju podczas zabawy tanecznej.

Patronami medialnymi wydarzenia byli „Nowy Przegląd Notarialny” oraz czasopismo z branży sportowej – „Tenis Klub”.



Finaliści turnieju tenisowego Notariat Open w kategorii singiel męski 60+. Od lewej: not. Janusz Marmaj (Warszawa) – zdobywca II miejsca i not. Andrzej Przybyłowicz (Poznań) – zdobywca I miejsca, Warszawa, 16 września 2023 r., fot. Kamil Koziół

Wydarzeniu towarzyszyła również zbiórka na cel charytatywny – pomoc Fundacji Słonie na Balkonie, która zajmuje się wsparciem dzieci w kryzysie psychicznym, po traumach, stratach i po hospitalizacji na oddziałach psychiatrycznych.

Wyniki zmagania turniejowych przedstawiają się następująco:

singiel damski Open: I miejsce – Katarzyna Celewicz (Kraków), II miejsce – Marta Morawska (Kraków), III miejsce – Agnieszka Kubań (Warszawa);

singiel męski Open: I miejsce – Wojciech Szczypkowski (Warszawa), II miejsce – Michał Byliński (zastępca notarialny Warszawa), III miejsce – Jan Przybyła (Warszawa);

Zwycięzcy turnieju tenisowego Notariat Open w kategorii singiel damski Open not. Katarzyna Celewicz (Kraków), Warszawa, 16 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz

singiel męski 60+: I miejsce – Andrzej Przybyłowicz (Poznań), II miejsce – Janusz Marmaj (Warszawa), III miejsce – Piotr Janusz (Warszawa).

Mikst Open: I miejsce – Magdalena Karczewska-Woźnica / Wojciech Szczypkowski (Warszawa), II miejsce – Katarzyna Celewicz / Piotr Kowalec (Kraków), III miejsce – Małgorzata Nowicka / Krzysztof Gładki (Warszawa).

Turniej pocieszenia: Magdalena Karczewska-Woźnica (Warszawa), Anna Godlewska (Warszawa), Agnieszka Stefańska (Warszawa).



Finaliści turnieju tenisowego Notariat Open w kategorii singiel męski Open. Od lewej: zast. not. Michał Byliński (Warszawa) – zdobywca II miejsca i not. Wojciech Szczypkowski (Warszawa) – zdobywca I miejsca, Warszawa, 16 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz

KOMUNIKATY KRN

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Krajowa Rada Notarialna wystosowała do notariuszy komunikaty dotyczące zasad stosowania zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 9 pkt 17 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, załączając do komunikatu z 4 września 2023 r. odpowiedź Ministerstwa Finansów Departamentu Polityki Podatkowej z 1 września 2023 r.

Zmiany ustaw

Krajowa Rada Notarialna wystosowała do notariuszy ponadto komunikaty w sprawie:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustawy (zmieniająca ponadto m.in. ustawy: o lasach, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, o własności lokali, o gospodarce nieruchomościami, o kształtowaniu ustroju rolnego, o rewitalizacji).

2. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o ogólnoeuropejskim indywidualnym produkcie emerytalnym (zmieniająca m.in. ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym).

3. Ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (zmieniająca m.in. bardzo istotne z punktu widzenia praktyki przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).

Zmiana procedur GIIF

W związku z upływem 31 października 2023 r. dwuletniego okresu od ostatniej aktualizacji oceny ryzyka stanowiącej załącznik do Procedury wewnętrznej w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu KRN przesłała do notariuszy propozycje Zespołu ds. GIIF działającego przy KRN obejmujące: zaktualizowaną procedurę wewnętrzną w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, załącznik nr 4 do procedury wewnętrznej – ocena ryzyka, załącznik nr 5 do procedury wewnętrznej – tabela oceny

rozpoznanego ryzyka związanego z transakcją, procedurę anonimowego zgłaszania naruszeń przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Zwrócono ponadto uwagę na to, że wszystkie propozycje zmian powinny być wprowadzone z dniem 31 października 2023 r.

mObywatel

Krajowa Rada Notarialna skierowała do notariuszy pismo obejmujące schemat postępowania w sytuacji, gdy notariusz stwierdza tożsamość strony czynności notarialnej na podstawie dokumentu mObywatel. Wytyczne mają pomóc przejść procedurę krok po kroku, aby uniknąć problemów czy wątpliwości i zachować dbałość o bezpieczeństwo.

Strony internetowe oraz profile społecznościowe

Rada Izby Notarialnej w Warszawie w mailu z 4 września 2023 r. przypomniała notariuszom naszej izby o treści Uchwały Krajowej Rady Notarialnej nr IX/38/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie stron internetowych notariuszy oraz informacji udostępnianych w Internecie i Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza, w szczególności § 27 i obowiązku stosowania się do powyższych przepisów. Musimy o tym pamiętać, że nasza aktywność w Internecie jest ograniczona, notariusze nie powinni dopuszczać do stosowania jakichkolwiek mechanizmów pozwalających na pozycjonowanie stron internetowych. Niedopuszczalne jest m.in. posiadanie więcej niż jednej strony internetowej albo jednego profilu na portalach społecznościowych czy zamieszczanie ogłoszeń na stronach Oferteo.pl, Flixy.pl, itp. Notariusze, którzy prowadzą strony internetowe lub profile na portalach społecznościowych, powinni do 31 października 2023 r. zweryfikować je i dostosować ich treść do wytycznych wskazanych w uchwale KRN i § 27 Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza.

Stanowisko KRN w sprawie wypowiedzi notariuszy w mediach społecznościowych

Krajowa Rada Notarialna na posiedzeniu 21 lipca 2023 r. przyjęła stanowisko w sprawie wypowiedzi publikowanych w mediach

społecznościowych, które powinny licować z godnością i powagą zawodu notariusza. Krajowa Rada Notarialna stwierdziła, że notariusz winien zachować szczególną rozwagę w treściach publikowanych w Internecie, zwracając jednocześnie uwagę na to, iż używanie nacechowanych pejoratywnie sformułowań czy wulgarnych słów może realizować znamiona deliktu dyscyplinarnego w postaci uchybienia powadze i godności zawodu notariusza. Krajowa Rada Notarialna zwróciła również uwagę na konieczność zachowania szczególnej ostrożności w doborze słów na pozornie zamkniętych forach internetowych, ponieważ zdarzają się przypadki udostępniania publikowanych treści poza środowisko notarialne.

Stanowisko KRN w sprawie udziału notariuszy w grupach marketingowo-biznesowych lub biznesowo-referencyjnych

Krajowa Rada Notarialna na posiedzeniu 21 lipca 2023 r. przyjęła stanowisko w sprawie udziału notariuszy w grupach marketingowo-biznesowych lub biznesowo-referencyjnych. Krajowa Rada Notarialna stwierdził, że udział w którejkolwiek z tych grup stanowi czyn nieuczciwej konkurencji. Przystępując do jednej z takich organizacji, notariusz akceptuje fakt, iż jedynym wyznacznikiem wzajemnego polecenia usług są obowiązki wynikające z przynależności do grupy, a nie choćby jakość świadczonych usług. Przynależność notariusza do grup marketingowo-biznesowych lub biznesowo-referencyjnych jest jednym z przejawów reklamy, a zatem oznacza naruszenie Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza (§ 27) oraz Regulaminu wewnętrznego urzędowania kancelarii notarialnej, zgodnie z którym niedopuszczalna jest indywidualna reklama (§ 7), a wnoszenie opłat na rzecz spółki, dzięki której uzyskiwany jest dostęp do innych podmiotów, stanowi naruszenie § 13 ust. 2 Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza, zgodnie z którym notariuszowi nie wolno w związku z czynnościami notarialnymi wynagradzać osób, które nie są zatrudnione w kancelarii ani uzyskiwać od nich dodatkowych korzyści. Udział w tego typu organizacjach może ponadto być traktowany jako naruszenie obowiązku zachowania bezstronności czy zachowania tajemnicy notarialnej.

PIELGRZYMKA PRAWNIKÓW

7 października 2023 r. prawnicy wszystkich środowisk wzięli udział w 44. Ogólnopolskiej Pielgrzymce prawników na Jasną Górę. Odbyła się tam również konferencja na temat roli i znaczenia synodu biskupów we współczesnym Kościele.

KONFERENCJE SZKOLENIOWE

25 września 2023 r. odbyło się w formie zdalnej szkolenie notariuszy na temat zmian ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, wprowadzonych Ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw. Szkolenie poprowadził doradca podatkowy Trajan Szuladziński.

18 października 2023 r. zostało przeprowadzone szkolenie za pomocą systemu konferencji online na temat nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i innych ustaw, wprowadzonej Ustawą z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. Szkolenie poprowadził notariusz w Krakowie dr hab. Paweł Blajer, prof. Uniwersytetu Jagiellońskiego. Nagranie ze szkolenia zostało zamieszczone w Extranecie (Plikownia/Materiały szkoleniowe/Wykłady – szkolenia).

26 października 2023 r. odbyła się konferencja szkoleniowa prowadzona przez sędziego Sądu Okręgowego w Nowym Sączu Piotra Borkowskiego za pomocą systemu konferencji online. Temat szkolenia obejmował zmiany wprowadzone Ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw oraz Ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw. Nagranie ze szkolenia zostało zamieszczone w Extranecie (Plikownia/Materiały szkoleniowe/Wykłady – szkolenia).

WSPOMNIENIE

12 sierpnia 2023 r. zmarł emerytowany notariusz Wolfgang Józef Żmudziński, nestor notariatu polskiego. Został notariuszem w 1962 r. Od roku 1971 do zniesienia państwowych biur notarialnych piastował funkcję dyrektora Państwowego Biura Notarialnego w Poznaniu. Aktywnie uczestniczył w reprywatyzacji polskiego notariatu, tworząc wolny, odrodzony i samorządny notariat. Angażował się w działalność samorządu notarialnego, tak krajowego, jak i międzynarodowego. Pełnił funkcję wiceprezydenta Komisji Public Relations i Wizerunku Notariatu w Międzynarodowej Unii Notariatu Łacińskiego oraz członka honorowego Stałej Rady Międzynarodowej Unii Notariatu. Był założycielem, pierwszym prezesem i następnie honorowym prezesem Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, członkiem rady programowej miesięcznika „Rejent” oraz wychowawcą wielu pokoleń notariuszy w całej Polsce.

Uroczyste pożegnanie odbyło się 23 sierpnia 2023 r. Po Mszy św. w kościele Chrystusa Dobrego Pasterza w Poznaniu odbyła się uroczystość pogrzebowa na Cmentarzu Jeżyckim.

Pozostanie w pamięci pokoleń notariuszy na całym świecie.

Klaudia Najdowska – notariusz w Warszawie.



Zast. not. Anna Godlewska (Warszawa) (pierwsza od lewej) i not. Magdalena Karczewska-Woźnica (Warszawa) na kortach Klubu Tenisowego Warszawianka podczas turnieju tenisowego Notariat Open, Warszawa, 16 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz



Not. Agnieszka Kubań (Warszawa) podczas turnieju tenisowego Notariat Open, Warszawa, 16 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz



Wiceprezes Rady Izby Notarialnej w Warszawie not. Tamara Żurakowska (pierwsza od lewej) i kierownik biura Rady Izby Notarialnej w Warszawie Alicja Grzegorzczak podczas turnieju tenisowego Notariat Open, Warszawa, 15 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz



Zwycięzca turnieju tenisowego Notariat Open w kategorii singiel męski Open – not. Wojciech Szczypkowski (Warszawa) oraz uczestniczka turnieju i członek RIN w Warszawie not. Magdalena Arendt (Warszawa), Warszawa, 16 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz



Przyjęcie koktajlowe w Palermo Boutique Events na zakończenie turnieju tenisowego Notariat Open, Warszawa, 16 września 2023 r., fot. Kamil Kozielowicz

WYWIAD Z NOTARIUSZ GRAŻYNĄ BEATĄ SOCHĄ



Bardzo dziękuję za spotkanie. W styczniu 1996 roku została Pani powołana na stanowisko notariusza, ale wcześniej była Pani sędzią Sądu Rejonowego i Sądu Wojewódzkiego w Warszawie. Jak to się stało, że zdecydowała się Pani zmienić zawód?

Bardzo dziękuję za propozycję przeprowadzenia ze mną wywiadu. Zawsze tego typu rozmowa skłania do refleksji, wspomnień, oceny decyzji.

Odkąd sięgam pamięcią, zawsze chciałam być prawnikiem. Chyba to pragnienie zaszczerpił we mnie mój Dziadek, którego nie miałam możliwości poznać osobiście, gdyż jako żołnierz 2 Korpusu Polskiego gen. Władysława

Andersa po II wojnie światowej pozostał w Wielkiej Brytanii. Utrzymywaliśmy więc kontakt listowny i w tych wiadomościach często przewijał się wątek, kim mogę zostać w przyszłości. Opisywaliśmy sobie – a miałam wtedy 7–8 lat – różne zawody. Gdy usłyszałam, że sędzia wymierza sprawiedliwość, to już wiedziałam, że to mój świat. Dalsza nauka, to już droga do obranego celu: studia, aplikacja sądowa, asesura, wykonywanie zawodu sędziego.

Dlaczego ktoś w wieku 32 lat zmienia zawód, w którego zdobycie włożył dużo wysiłku i który był jego wymarzoną zajęciem, i idzie w nieznane? Gdy decydowałam się odejść z sądu, analizowałam możliwe ścieżki kariery jako prawnik. Najbliższy specyfiką wydawał się zawód notariusza. Zawierał elementy pracy zbliżone do pracy sędziego, czyli orzecznicze, mediacyjne, kreujące rzeczywistość oraz duszę sędziego, czyli niezależność i bezstronność. Stanowił też wyzwanie, musiałam się choćby sprawdzić jako pracodawca, przedsiębiorca. Nie bez znaczenia był aspekt finansowy i nadzieja na spokojniejszą pracę. Choć to ostatnie się nie spełniło – zemsta Temidy (śmiech).

Czy nie żałuje Pani zmiany? Czy wróciłaby Pani do orzekania?

Decyzji nie żałuję, ale mogłabym wrócić do pracy jako sędzia. Uważam, że zawód sędziego stanowi zwieńczenie kariery zawodowej prawnika.

Czy uprzednie doświadczenie zawodowe pomaga Pani w wykonywaniu pracy notariusza?

Myślę, że ten, kto ukończył aplikację sądową, zasiadł za stołem sędziowskim, założył łańcuch sędziowski i wygłosił formułę – wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej, już nigdy nie pozbędzie się stylu pracy sędziego. Dla mnie ogromna wartość pracy notariusza polega na bezstronności i niezależności, a tego nauczył mnie zawód sędziego. W sądzie nauczyłam się pewnej elegancji, której brakuje mi niestety w notariacie. Jesteśmy prawnikami, którzy odbyli aplikację i w przeciwieństwie do innych zawodów prawniczych, na przykład sędziów, adwokatów, prokuratorów, nie mamy choćby swojego stroju urzędowego. Myślę, że podniosłoby powagę ślubowania

notariuszy, gdyby w tak ważnym dniu podczas jego składania były zakładane togi – strój odświętny. Toę moglibyśmy zakładać np. podczas ogłaszania aktu poświadczenia dziedziczenia. Podkreśliłoby to orzecznictwo charakter tej czynności. Zastanawiałam się też, czy podczas odczytywania aktu poświadczenia dziedziczenia stawający nie powinni stać.

Była Pani wieloletnim członkiem Sądu Dyscyplinarnego, jego przewodniczącą, jest Pani członkiem Wyższego Sądu Dyscyplinarnego. Jakie ma Pani przemyślenia na temat sprawowania nadzoru nad pracą notariuszy – właśnie przez sądownictwo wewnętrzzasamorządowe? Czy istniejący system spełnia swoje zadania? Czy nie byłoby lepiej powierzyć to zadanie instytucjom zewnętrznym, jak twierdzą niektórzy politycy?

To prawda, odnalazłam swoje miejsce w pracy na rzecz samorządu notarialnego w sądownictwie dyscyplinarnym. Orzekałam w sądzie dyscyplinarnym Izby Notarialnej w Warszawie, a następnie w Wyższym Sądzie Dyscyplinarnym przy Krajowej Radzie Notarialnej. Na pewno przepisy dotyczące postępowania dyscyplinarnego potrzebują zmian. W mojej ocenie na przykład rzecznik dyscyplinarny powinien być członkiem Rady Izby Notarialnej, brakuje również funkcji zastępcy rzecznika dyscyplinarnego.

Widzę potrzebę zmian w zakresie uregulowania spraw związanych z procedurą postępowania dyscyplinarnego. Nie jest to miejsce, żeby wchodzić w szczegóły, ale zmiany są potrzebne. Oczywiście można sobie wyobrazić, aby sądownictwo dyscyplinarne należało do sądownictwa powszechnego. Nie jestem jednak zwolenniczką takiego rozwiązania z kilku powodów. Notariusze podlegają sądownictwu powszechnemu. Jeżeli notariusz popełnia przestępstwo, fakt, że podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej, nie wyłącza odpowiedzialności karnej. Proszę zauważyć, że notariusz – jako osoba zaufania publicznego – podlega podwójnej jurysdykcji i sądów powszechnych, i zawodowych. Orzecznictwo sądów dyscyplinarnych – przez instytucję kasacji – podlega kontroli Sądu Najwyższego. W moim odczuciu istnieje raczej potrzeba odciążenia sądów od nadmiernej liczby spraw, a przekazanie kompetencji w sprawach dyscyplinarnych tylko doda sądowi obowiązków. Nie jestem przekonana, czy dla obywateli byłoby też do zaakceptowania ponoszenie kosztów postępowań dyscyplinarnych

notariuszy, np. w sprawie nieterminowego wysłania wypisu aktu notarialnego. Nadto sprawowanie wymiaru sprawiedliwości w sprawach dyscyplinarnych przez notariuszy pełni ważną rolę prewencyjną, wychowawczą, integrującą środowisko w sprawach związanych z kształtowaniem etosu zawodu, wykładnią przepisów.

Czy sądy dyscyplinarne mają dużo pracy? Czy widać jakąś tendencję w kategoriach spraw napływających do sądów dyscyplinarnych?

Mogę powiedzieć o liczbie spraw, które toczyły się przed Wyższym Sądem Dyscyplinarnym w ciągu ostatnich 10 lat, w 2012 r. – 29 spraw, 2013 r. – 47, 2014 r. – 41, 2015 r. – 24, 2016 r. – 20, 2017 r. – 27, 2018 r. – 29, 2019 r. – 26, 2020 r. – 13, 2021 r. – 13, 2022 r. – 13, w pierwszym półroczu 2023 r. – toczyło się 18 spraw.

Wydaje się, że na ogólną liczbę notariuszy nie jest to dużo. Wniosek o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego może złożyć Rada Izby Notarialnej i Minister Sprawiedliwości, kasację od prawomocnego orzeczenia – między innymi Minister Sprawiedliwości. Odwołanie od orzeczenia pierwszej instancji ma prawo złożyć Rzecznik i Minister Sprawiedliwości. W tej kwestii istnieje pewna niespójność przepisów, ale nadzór nad notariatem sprawuje i samorząd, i Minister Sprawiedliwości. Kasację od prawomocnego orzeczenia może złożyć np. Rzecznik Praw Obywatelskich, który korzystał z tego uprawnienia.

Czy można jakoś usystematyzować kategorie spraw, w których toczą się postępowania dyscyplinarne?

Po pierwsze, podstawę odpowiedzialności dyscyplinarnej notariusza stanowi art. 50 Prawa o notariacie. Poza trzema wyjątkami, które w tym przepisie są wymienione kazuistycznie, jest to przepis blankietowy, który sąd dyscyplinarny w podstawie skazania musi uzupełnić przez podanie przepisu, który został przez obwinionego naruszony. Jeśli skazujemy notariusza za oczywistą i rażącą obrazę przepisów (przewinienie zawodowe), musimy wskazać, jaki przepis został przez notariusza naruszony. To jest dobre uregulowanie, gdyż – w mojej ocenie – nie można stworzyć katalogu

„przestępstw notarialnych”. Jedną z kategorii spraw, które toczyły się w sądach dyscyplinarnych, były sprawy z wniosku Ministra Sprawiedliwości dotyczące umów przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie umów pożyczek. Należały one do bardzo trudnych spraw. Umowy przeniesienia własności w celu zabezpieczenia długu nie są uregulowane ustawowo, dlatego trudno było podać przepis, który został naruszony przez notariusza. Najczęściej wskazywano na art. 80 § 2 Prawa o notariacie. Ten przepis też jest blankietowy. Ostatecznie jednak dla tej kategorii umów (gdy sąd uznał, że doszło do nienależytego zabezpieczenia praw i słusznym interesów stron) ta podstawa prawna skazania znalazła uznanie w orzecnictwie sądów dyscyplinarnych i Sądu Najwyższego. Jeśli jestem przy omawianiu tego przepisu, to – moim zdaniem – powinien on być zmieniony. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że nie powinniśmy sporządzić umowy darowizny, jeśli darczyńca nie jest osobą samotną i ma więcej niż jedno dziecko. Notariusz ma przecież zadbać o inne (niż strony) osoby, dla których ta czynność prawna może powodować skutki prawne.

Wracając do tematu kategorii spraw dyscyplinarnych, to kilkanaście lat temu dużo spraw dotyczyło naruszenia art. 3 § 2 Prawa o notariacie. Teraz też oczywiście toczą się takie postępowania, ale już znacznie rzadziej. Jeśli chodzi o naruszenie art. 3 § 2 Prawa o notariacie, to też uważam, że wymaga on zmiany, ale póki obowiązuje on w tym brzmieniu, należy go przestrzegać. Jest to przepis ochronny dla notariusza. Po pierwsze, po sporządzeniu aktu notarialnego jego oryginał i dokumenty stanowiące podstawę jego zawarcia nie powinny – co do zasady – znajdować się poza siedzibą kancelarii notarialnej, ale powód drugi jest o wiele dla mnie ważniejszy, gdyż dotyczy istoty naszego zawodu – bezstronności. Wielokrotnie jako notariusz słyszałam zdanie wypowiedziane przez interesantów, że ten akt notarialny był sporządzany „u notariusza dewelopera”. Być może warto rozważyć wprowadzenie możliwości dokonania czynności notarialnej z udziałem drugiego notariusza. Obecnie kierujemy interesantów do adwokata lub radcy prawnego, z którym skonsultują treść aktu notarialnego. Czy jest to dobre rozwiązanie?

Niestety stałą kategorię spraw stanowią te dotyczące nieprzekazywania lub przekazywania z opóźnieniem pobranych przez notariusza podatków: od czynności cywilnoprawnych, od darowizn, opłat sądowych. Podkreślenia

wymaga fakt, że to przewinienie jest stwierdzane przez notariuszy w toku wizytacji. Nie przypominam sobie sprawy, aby wniosek rady izby notarialnej o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego był złożony na skutek zawiadomienia naczelnika urzędu skarbowego.

W ostatnich latach znaczna liczba spraw dotyczy zarzutu naruszenia przez notariuszy art. 8a ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czyli niewysłania w terminie wypisu aktu notarialnego Ministrowi Spraw Wewnętrznych.

Przed sądem dyscyplinarnym toczyły się również sprawy dotyczące zawarcia umowy bez wymaganego przez powyższą ustawę zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. Warto może wspomnieć o sprawach dyscyplinarnych dotyczących niezawarcia umowy o pracę, nieoprawienia aktów notarialnych, niezgodnego z prawem sporządzenia protokołu sprostowania niedokładności, błędów pisarskich, rachunkowych i innych oczywistych omyłek, protokołu przyjęcia do depozytu, pobierania taksy notarialnej w innej wysokości niż reguluje to rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości.

Pani praca na rzecz samorządu notarialnego została dostrzeżona i wyróżniono Panią odznaczeniem. Czy ma Pani jeszcze jakieś założenia, plany, które chciałaby Pani zrealizować w notariacie?

Z ogromną satysfakcją przyjąłam wiadomość, że Krajowa Rada Notarialna z okazji jubileuszu trzydziestolecia Odrodzonego Notariatu Polskiego przyznała mi Złotą Odznakę Honorową „Za zasługi dla Samorządu Notarialnego”. Poza sądownictwem dyscyplinarnym, w którym siłą rzeczy jestem najbardziej związana, pracowałam jako wizytator, byłam członkiem zespołów przygotowujących pytania na egzamin wstępny na aplikację notarialną i egzamin notarialny. Mam świadomość, że moja praca nie byłaby możliwa bez wielu osób, z którymi przez niemal 30 lat miałam okazję pracować. Chciałabym serdecznie podziękować wszystkim sędziom, z którymi orzekałam, rzecznikom dyscyplinarnym Izby Notarialnej w Warszawie i przy Krajowej Radzie Notarialnej, prezesom i członkom Krajowej Rady Notarialnej, pracownikom Rady Izby Notarialnej w Warszawie i Krajowej Rady Notarialnej, których praca dla sądu dyscyplinarnego jest nie do przecenienia. Nie wymieniam niestety nikogo

z imienia i nazwiska, choć każda z tych osób samodzielnie i wszyscy razem są odbiorcami złotego medalu. Dziękuję Koleżankom i Kolegom za serdeczną współpracę, a szczególnie dwóm osobom. Pierwszą z nich jest Zastępca Przewodniczącego Wyższego Sądu Dyscyplinarnego – notariusz w Przemyślu Paweł Białachowski. Paweł jest osobą – choć to banalnie zabrzmie – na którą zawsze mogę liczyć. Bardzo dziękuję. Równie serdecznie chciałabym podziękować Pani mecenas Dominice Śnieżko-Matejek, z którą mam przyjemność współpracować od kilkunastu lat w Wyższym Sądzie Dyscyplinarnym.

Prowadzi Pani kancelarię nieprzerwalnie od 1996 roku, czyli ponad 27 lat. Jakie Pani zdaniem zmiany zaszły w notariacie w ciągu tych lat? Czy łatwo obecnie przy bardzo rozbudowanej biurowości prowadzić kancelarię jednoosobowo? Jakie są zalety, a jakie wady prowadzenia kancelarii jednoosobowych, które statystycznie dominują na rynku?

To prawda, od 27 lat nieprzerwanie prowadzę jednoosobową kancelarię notarialną. Moim zdaniem jedyną zaletą takiej formy prowadzenia kancelarii notarialnej jest wiedza o każdej sprawie, która toczy się w kancelarii. W każdej sprawie to ja rozmawiam z interesantem, analizuję dokumenty, omawiam akt notarialny. Reszta pracy w jednoosobowej kancelarii to już raczej wady.

Przyszłość notariatu widzę w wieloosobowych kancelariach. Rzeczywiście, gdy zaczynałam prowadzenie kancelarii, było mniej dokumentów koniecznych do podpisania aktu notarialnego i mniej obowiązków związanych z procesem wykonawczym już po podpisaniu aktu notarialnego. Równie pracochłonne było prowadzenie ksiąg notarialnych, składanie wniosków do ksiąg wieczystych, wysyłanie wypisów do powiatów, gmin, zgłoszeń do urzędów skarbowych. Repertorium elektroniczne znacznie ułatwiło naszą pracę.

Moim zdaniem słuszny sprzeciw notariuszy budzi nakładanie przez Państwo nowych obowiązków i niewynagradzanie ich. Przykładem są niedawno wprowadzone obowiązki rejestracyjne względem Krajowej Administracji Skarbowej. Notariusze w tych działaniach zastępują urzędników, których musiałby zatrudnić i wynagrodzić Skarb Państwa.

Co jest w Pani ocenie mocną, a co słabą stroną pracy notariusza w porównaniu z pracą sędziego?

Może to zabrzmieć bardzo dziwnie, biorąc pod uwagę powagę pytania, ale w jednym i drugim zawodzie kierowałam się i kieruję się uprzejmością. Podkreślam, że zawsze pracowałam w wydziałach cywilnych. Uważam, że sędzia ma tak ogromną władzę, iż traktowanie stron, adwokatów, radców prawnych w sposób niegrzeczny, byłoby nadużyciem urzędu. W sądzie nigdy moja uprzejmość nie była nadużyta. W notariacie – zdarzało się, że uznano to za słabość. Ale jeśli nasza praca polega na kontaktach z ludźmi, można wyrobić sobie metody postępowania w sytuacjach kryzysowych.

Jest Pani postrzegana w środowisku jako osoba bardzo odpowiedzialna. Czy Pani również tak siebie postrzega?

Nie wiem, jak jestem postrzegana w środowisku notarialnym. Siebie oceniam jako osobę odpowiedzialną, słowną i lojalną. Pewnie jeszcze trochę zalet bym wymieniła, ale skromność mi nie pozwala (*śmiech*).

Czy satysfakcjonuje Panią droga, na którą wkroczył w tej chwili notariat? Mam na myśli bardzo intensywny proces informatyzacji notariatu.

Z faktami się nie dyskutuje, ten proces jest konieczny i nieodwracalny. Potrzebujemy działań, aby obywatele w świecie nowych technologii mieli ostoję w notariacie.

Czego życzyłaby Pani notariuszom w Polsce, a zatem i sobie? Jak można byłoby usprawnić pracę notariusza?

Ze spraw, które od nas zależą, widziałabym potrzebę przygotowania przez Krajową Radę Notarialną szkolenia online z rozporządzenia w sprawie taksy notarialnej i menadżerskiego dla wszystkich notariuszy w całej Polsce. Rozporządzenie obowiązuje kilkadziesiąt lat, a mam wrażenie, że nie przez wszystkich notariuszy jest jednakowo interpretowane, a co za tym idzie – stosowane. Kurs menadżerski byłby nam potrzebny, gdyż wielu

z nas ma problem z przyjęciem właściwej postaw w relacjach biznesowych i pracowniczych.

Druga grupa spraw, które usprawniłyby funkcjonowanie naszego Państwa, zwiększyłyby bezpieczeństwo w obrocie prawnym, a notariuszom przysporzyłyby czynności notarialnych, to zmiany legislacyjne. Domyślam się, że Prezes Krajowej Rady Notarialnej, czytając te słowa, będzie się uśmiechał i pomyśli, że też by tak chciał. Ale ponieważ pytanie dotyczy życzeń, to oddajmy się marzeniom. Przygotowanie projektu przepisów dotyczących darowizny na wypadek śmierci. Wiem, że Minister Sprawiedliwości zrezygnował z prac nad wprowadzeniem tej instytucji, ale w naszym przekazie medialnym powinniśmy wciąż mówić o potrzebie jej wprowadzenia. Argument, że skoro istnieje instytucja zapisu windykacyjnego, to nie jest potrzebna darowizna na wypadek śmierci, to jak argument, że zbędna jest darowizna, bo istnieje testament. Dajmy obywatelom prawo wyboru sposobu przekazania swojego majątku.

Kolejna potrzebna zmiana, to wprowadzenie braku konieczności zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego przez notariusza o sporządzonym akcie poświadczenia dziedziczenia w sytuacji, gdy bezpośrednio po zarejestrowaniu aktu poświadczenia notariusz składa wniosek do ksiąg wieczystych o wpis spadkobierców. Myślę, że jesteśmy w stanie przedstawić statystyki, o ile wniosków wieczystoksięgowych byłoby mniej, gdyby to notariusz składał wniosek. Polska jest bogatym krajem, skoro stać nas (obywateli), aby najpierw zawiadamiać sąd o sporządzonym akcie poświadczenia dziedziczenia, następnie sąd dokonuje wpisu ostrzeżenia o niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o czym zawiadomi zainteresowanych, następnie zainteresowani składają wniosek o wykreślenie tego ostrzeżenia, sąd wykreśla ostrzeżenie i zawiadamia o wykreśleniu ostrzeżenia. Uważam, że obywatele powinni mieć możliwość decydowania, czy chcą sami składać wniosek do sądu wieczystoksięgowego na formularzu, czy też powierzają złożenie wniosku notariuszom. Ta uwaga odnosi się już nie tylko do wniosków po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia, tylko do wszystkich spraw, z których wynika konieczność zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Myślę, że zbyt mało jest publikacji dotyczących porównania instytucji zapisu windykacyjnego i umownego działu spadku. Według mnie

podstawowym sposobem przekazania majątku w drodze dziedziczenia winien być dział spadku.

Kolejną kwestią jest popularyzacja wśród obywateli instytucji depozytu notarialnego jako najbezpieczniejszego sposobu zapłaty ceny. Jeśli po ponad 30 latach od zlikwidowania państwowych biur notarialnych nadal słyszę od interesantów: „Pani notariusz, proszę napisać, że sprzedaż jest pod warunkiem zapłaty ceny”, to znaczy, że jest bardzo niska świadomość tej instytucji w obrocie prywatnym.

Jak spędza Pani czas wolny? Jakie są Pani zainteresowania?

Pewnie część osób zaskoczę, ale nie jestem osobą bardzo pracowitą. Uwielbiam nic nie robić, a właściwie robić to, co mi przyszło w ostatniej chwili do głowy. Ponieważ w życiu zawodowym mam wszystko dobrze zaplanowane, to w czasie wolnym lubię w ostatniej chwili podjąć decyzję, czy sprzątam, czy gotuję, czy idę do kina, czy śpię. Tylko teatr mam z dużym wyprzedzeniem zaplanowany.

Najlepiej spędzam czas z rodziną. Dobrze się czuję w każdym przejawie życia rodzinnego: rozmowach, biesiadach, oglądaniu zdjęć i filmów, wspólnych zakupach, grze w brydża i planszówki, jeździe na nartach. Z przyjemnością spotykam się z przyjaciółmi.

Podziwiam ludzi, którzy mają spektakularne zainteresowania. Ja niestety do nich nie należę, lubię czytać książki, podróżować, spacerować. Lubię sport... oglądać. W moim kalendarzu od zawsze króluje Liga Mistrzów, czyli piłka nożna i wielkie szlemy tenisowe.

Bardzo dziękuję za miłą i merytoryczną rozmowę.

Ja również dziękuję.

Wywiad przeprowadziła Ewelina Wachowska-Giers – notariusz w Warszawie.

WYBRANE ORZECZENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO (28 LUTEGO – 21 CZERWCA 2023 ROKU)

ACTIO PAULIANA

III CZP 84/22 – uchwała z dnia 14 czerwca 2023 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego

Ogłoszenie upadłości dłużnika nie powoduje utraty przez wierzyciela legitymacji do wytoczenia powództwa o uznanie czynności prawnej dłużnika za bezskuteczną na podstawie art. 527 k.c.

DOŻYWOCIE

II CSKP 901/22 – wyrok z dnia 14 czerwca 2023 r.

Możliwość zapewnienia dożywotnikowi dostatecznej ochrony przez zasądzenie zobowiązanego *in genere* na zamianę świadczeń wynikających z dożywocia na rentę wyklucza istnienie wyjątkowego wypadku w rozumieniu art. 913 § 2 k.c.

HIPOTEKA

II CSKP 1624/22 – wyrok z dnia 5 kwietnia 2023 r.

1. O pierwszeństwie hipotek nie decyduje chwila ich ustanowienia ani dokonania wpisów (ich uprawomocnienie się), ale kolejność złożenia wniosków.

2. W wypadku gdy kolejność rozpoznania wniosków nie ma znaczenia dla zakresu uprawnień objętych wnioskami, zasada rozpoznawania wniosków w kolejności wpływu traci na znaczeniu. Tak jest w szczególności w razie konkurencji wniosków dotyczących wpisu hipoteki.

II CSKP 491/22 – wyrok z dnia 6 kwietnia 2023 r.

1. Przepisy art. 385¹ i nast. k.c. mogą mieć zastosowanie do umowy zawartej z bankiem przez osobę fizyczną niebędącą w celach związanych bezpośrednio ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową (art. 22¹ k.c.) (konsumenta), na której podstawie osoba ta ustanawia na nieruchomości będącej jej własnością hipotekę w celu zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przedsiębiorcy.

2. Konsument ponoszący odpowiedzialność z tytułu hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego przedsiębiorcy może powołać się na zarzuty przysługujące dłużnikowi osobistemu wynikające ze sprzeczności postanowień umowy kredytu z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) lub naturą stosunku prawnego (art. 353¹ k.c.).

III CZP 153/22 – uchwała z dnia 7 czerwca 2023 r.

Prawomocne postanowienie zawierające plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości, w którym komornik wymienił osobę, dla której jest przeznaczona suma przypadająca od nabywcy, wydane na podstawie art. 1037 § 2 k.p.c. i stanowiące tytuł egzekucyjny przeciwko nabywcy nieruchomości, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej hipoteki powstałej z mocy samego prawa (art. 1037 § 3 k.p.c.) bez nadawania przez sąd tak powstałemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności.

KSIĘGI WIECZYSTE

II CSKP 1093/22 – wyrok z dnia 2 marca 2023 r.

Artykuł 34 u.k.w.h. nie stoi na przeszkodzie temu, aby w księdze wieczystej dokonać wpisu prawa własności na rzecz spadkobiercy osoby nieujawnionej w księdze wieczystej, która z kolei nabyła własność w drodze spadkobrania od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej.

LASY

III CZP 94/22 – uchwała z dnia 21 czerwca 2023 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego

Artykuł 2 Ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju nie wyłącza możliwości zasiedzenia nieruchomości stanowiącej las państwowy.

MAJĄTEK WSPÓLNY MAŁŻONKÓW

III CZP 106/22 – uchwała z dnia 21 czerwca 2023 r. w składzie siedmiu sędziów na wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich

Gospodarstwo rolne przekazane na podstawie Ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin następcy pozostającemu w ustroju ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków.

PAPIERY WARTOŚCIOWE

II CSKP 954/22 – wyrok z dnia 2 marca 2023 r.

1. Wydanie rzeczy może zostać dokonane przez przedstawiciela.
2. Wynikająca z art. 921¹² w zw. z art. 921¹⁶ k.c. przesłanka wydania dokumentu nie jest ograniczona wyłącznie do unormowanego w art. 348

zdania pierwsze i drugie k.c. wydania jako postaci przeniesienia posiadania; odpowiednie stosowanie art. 921¹² k.p.c. do przeniesienia praw z akcji na okaziciela uzasadnia tezę, że wystarczające jest także przeniesienie posiadania akcji w sposób unormowany w art. 350 k.p.c.

PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE

II CSKP 655/22 – postanowienie z dnia 28 lutego 2023 r.

Dane dotyczące miejsca zamieszkania lub siedziby właścicieli, a w odniesieniu do gruntów państwowych i samorządowych – innych osób fizycznych lub prawnych, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części (art. 20 ust. 2 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.]), nie korzystają z domniemania prawdziwości, a więc nie stanowią przesądającego źródła informacji na ten temat.

UMOWA UBEZPIECZENIA

II CSKP 860/22 – wyrok z dnia 29 marca 2023 r.

1. Skoro celem art. 815 k.c. jest zobowiązanie ubezpieczającego do podania ubezpieczycielowi stosownych informacji, to ich przekazanie w innej formie niż pisemna (a więc również w postaci elektronicznej) wyczerpuje obowiązek wskazany w § 1 tego artykułu, jeżeli na podstawie tych informacji doszło do zawarcia umowy ubezpieczenia.

2. Jeżeli jeden ze współwłaścicieli nieruchomości podaje nieprawdziwe informacje, pomimo obowiązku wynikającego z art. 815 § 1 k.c., ubezpieczyciel jest zwolniony od odpowiedzialności, jeżeli zachodzą okoliczności wskazane w § 3 tego artykułu.

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

II CSKP 1005/22 – wyrok z dnia 17 marca 2023 r.

Rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 240 k.c. jest uzasadnione w razie wystąpienia samego stanu korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie; stan ten nie musi być wynikiem okoliczności, za które odpowiada użytkownik wieczysty.

II CSKP 1058/22 – wyrok z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Polskie prawo rzeczowe nie zna „nieruchomości w znaczeniu funkcjonalnym”, nie może zatem istnieć użytkowanie wieczyste na takiej nieistniejącej rzeczy, a co za tym idzie, nie można ustalać opłaty odnośnie do takiego nieistniejącego bytu prawnego.

Wybór i opracowanie Anna Mazgajska.

ZMIANY W PRAWIE (28 LIPCA – 16 SIERPNIA 2023 ROKU)

KODEKS CYWILNY

Ustawa z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1615)

Zmiany obejmują przepisy Kodeksu cywilnego, Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, Kodeksu postępowania cywilnego oraz innych ustaw.

Przykładowo, zmiana art. 928 k.c. przez dodanie pkt 4 i 5, polega na poszerzenie kręgu osób, które mogą zostać uznane za niegodne dziedziczenia. Ustawa przewiduje również ograniczenie kręgu spadkobierców ustawowych w sytuacji dojścia do dziedziczenia zstępnych dziadków, którzy nie dożyli otwarcia spadku – do dzieci tych dziadków, czyli rodzeństwa rodziców spadkodawcy, oraz dzieci tego rodzeństwa, to jest rodzeństwa ciotecznego lub stryjecznego spadkodawcy. Wyłączeni od dziedziczenia zostaną natomiast dalsi zstępni dziadków spadkodawcy, czyli tzw. cioteczne lub stryjeczne wnuki i dalsi krewni (art. 934 k.c.).

W ustawie przewidziano, że do zachowania ustawowego terminu do złożenia oświadczenia o przyjęciu lub o odrzuceniu spadku, określonego w art. 1015 § 1 k.c., będzie wystarczające złożenie przed jego upływem wniosku do sądu. W przypadku zaś gdy będzie wymagana zgoda sądu na złożenie oświadczenia o przyjęciu lub o odrzuceniu spadku w imieniu dziecka albo osoby pozostającej pod opieką, bieg ww.

terminu będzie ulegał zawieszeniu na czas trwania postępowania w tym przedmiocie.

Zmiana art. 677 k.p.c. dotyczy doprecyzowania wymaganej treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Dotychczasowa regulacja art. 677 § 1 zdanie drugie k.p.c. została uzupełniona o dodatkowe informacje, które ujednolicono z wymogami treści aktu poświadczenia dziedziczenia. Aktualnie informacje zawarte w przepisie art. 677 § 1 zdanie drugie k.p.c. zostały ujęte i uzupełnione w dodanym § 1¹ art. 677 k.p.c.

Nowelizacje art. 640 k.p.c. i art. 652 k.p.c. mają charakter porządkujący. Zwolniono notariuszy z obowiązku przesyłania do sądu spadku oświadczeń o przyjęciu lub odrzuceniu spadku (art. 640 k.p.c.) lub zawiadomienia o otwarciu i ogłoszeniu testamentu (art. 652 k.p.c.) w sytuacji, gdy notariusz sporządził i zarejestrował akt poświadczenia dziedziczenia.

Dążąc do ujednolicenia treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i aktu poświadczenia dziedziczenia, w art. 95f § 1 po pkt 6 ustawy Prawo o notariacie dodano pkt 6a, w którym dodano obowiązek określenia sposobu przyjęcia spadku (na wzór projektowanego art. 677 § 1¹ pkt 4 k.p.c.).

Ustawa wejdzie w życie 15 listopada 2023 r. z wyjątkami.

KODEKS RODZINNY I OPIEKUŃCZY

Ustawa z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1606)

Powyższa ustawa wprowadza zmiany w kilku aktach prawnych w celu podwyższenia standardów uczestnictwa małoletnich w procedurach sądowych, wzmocnienia ich ochrony, w tym także systemowej ochrony przed skrzywdzeniem, oraz podwyższenia poziomu poszanowania praw osób z niepełnosprawnością.

Zmiany w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym odnoszące się do małoletnich polegają na doprecyzowaniu przepisów o reprezentacji małoletniego przy jednoczesnej zmianie terminologii. Zamiast obecnie obowiązującego określenia „kurator” wprowadzono „reprezentant dziecka”, które oddaje rzeczywiste znaczenie tej instytucji. Ustawa dookreśla

również obowiązki reprezentanta dziecka, w tym obowiązki względem dziecka, które tym samym zyskuje podmiotowość w postępowaniu. Wreszcie wprowadzone są rozwiązania dotyczące zasad przyznawania wynagrodzeń reprezentantowi dziecka i ich wysokości, co jest od dawna postulowane przez środowisko adwokatów i radców prawnych.

Kolejne zmiany w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym zmierzają do większej ochrony osób z niepełnosprawnościami. W tym zakresie zmodyfikowano brzmienie art. 183 k.r.o. w taki sposób, by jasno wybrzmiewał z niego obowiązek sądu dostosowania tej instytucji do potrzeb i warunków osoby z niepełnosprawnością.

Powyższej zmianie materialnoprawnej odpowiada zmiana dokonana w przepisach proceduralnych dotycząca ustanawiania kuratora dla osoby niepełnosprawnej w art. 600 k.p.c. Pozostałe zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego doregulowują procedurę wysłuchania małoletniego przez wskazanie osób uczestniczących w czynności, miejsca wysłuchania oraz przesłanek wysłuchania (art. 216¹–216² k.p.c. i 576 § 3 k.p.c.), a także procedurę ustanowienia reprezentanta dziecka.

Ustawa wejdzie w życie 15 lutego 2024 r. z wyjątkami.

KODEKS SPÓŁEK HANDLOWYCH

Ustawa z dnia 16 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1705)

Niniejsza regulacja stanowi kolejny etap implementacji tzw. pakietu prawa spółek, na który składają się następujące regulacje z zakresu unijnego prawa spółek:

1. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2121 z dnia 27 listopada 2019 r. zmieniająca dyrektywę (UE) 2017/1132 w odniesieniu do transgranicznego przekształcania, łączenia i podziału spółek (tekst mający znaczenie dla EOG) (Dz.Urz. UE z 12 grudnia 2019 r., L 321, s. 1–44);

2. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1151 z dnia 20 czerwca 2019 r. zmieniająca dyrektywę 2017/1132 w odniesieniu

do stosowania narzędzi i procesów cyfrowych w prawie spółek (tekst mający znaczenie dla EOG) (Dz.Urz. UE z 11 lipca 2019 r., L 186, s. 80–104).

Ustawa weszła w życie 15 września 2023 r. z wyjątkami.

NIERUCHOMOŚCI

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej Ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz.U. poz. 1525)

Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1933)

Powyższą ustawą dokonano zmian przede wszystkim w:

1. Ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, które mają pozwolić na skuteczne realizowanie zadań związanych z gospodarowaniem Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa;

2. Ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2569 ze zm.), dalej: u.k.u.r., które mają na celu doprecyzowanie i usprawnienie realizacji przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym.

W art. 3 ust. 2 u.k.u.r. wprowadzono przepis nakładający na notariusza obowiązek zawiadomienia uprawnionych do prawa pierwokupu o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej. Przepis ten ma z jednej strony charakter porządkujący (generalnie to notariusze przekazują warunkowe umowy sprzedaży m.in. do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa), a z drugiej ułatwiający działania notariuszom, którzy będą mieli podstawę prawną do takiego przekazywania, bez konieczności uzyskiwania każdorazowo odpowiedniej dyspozycji od stron umowy. Obecnie ustawowy obowiązek zawiadomienia uprawnionego o treści zawartej umowy warunkowej obciąża sprzedawcę (według art. 598 § 1 k.c., do którego odsyłają przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju

rolnego). W praktyce jednak to notariusz, za wyraźną zgodą stron czynności, dokonuje zawiadomienia, przesyłając do uprawnionego wypis aktu notarialnego.

Zmiana brzemienia art. 3 ust. 10 u.k.u.r. polega na zrezygnowaniu z przekazywania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zobowiązanemu z prawa pierwokupu (przy dokonywaniu zawiadomienia o wykonaniu prawa pierwokupu) numeru elektronicznego wypisu aktu notarialnego oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, pod którym został on zarejestrowany w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną (KRN). Zmiana została zaproponowana przez KRN. Zgodnie z art. 91 § 1 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1799 ze zm.) CREWAN ma służyć jedynie notariuszom, sądom oraz innym organom państwowym i tylko te podmioty mogą mieć dostęp do elektronicznych wypisów lub wyciągów aktów notarialnych z CREWAN. Uprawnienia takiego nie ma zobowiązany z prawa pierwokupu, stąd też nakładanie na Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa obowiązku umieszczania w zawiadomieniu kierowanym do zobowiązanego z prawa pierwokupu informacji o numerze elektronicznego wypisu aktu notarialnego oświadczenia w CREWAN jest bezcelowe.

Z kolei zmiana zapisów w art. 4 ust. 5 pkt 1 u.k.u.r., odnosząca się do uregulowania kwestii podmiotów obowiązanych do zawiadamiania o prawie nabycia w analogiczny sposób jak przy prawie pierwokupu, ma również charakter porządkujący oraz uproszczający. W przypadku jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, zawiadomienia dokonuje notariusz, a nie nabywca.

Ustawa weszła w życie 1 października 2023 r. z wyjątkiem art. 1 pkt 17.

Wybór i opracowanie Anna Mazgajska.

WYKAZ SKRÓTÓW

ŹRÓDŁA PRAWA

k.c.	–	Kodeks cywilny
KEZN	–	Kodeks etyki zawodowej notariusza
k.k.	–	Kodeks karny
k.p.c.	–	Kodeks postępowania cywilnego
k.p.k.	–	Kodeks postępowania karnego
k.r.o.	–	Kodeks rodzinny i opiekuńczy
k.s.h.	–	Kodeks spółek handlowych
pr.not.	–	Prawo o notariacie
u.k.u.r.	–	ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
u.k.w.h.	–	ustawa o księgach wieczystych i hipotece
u.s.m.	–	ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

CZASOPISMA

ONSAiWSA	–	„Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych”
OSA	–	„Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych”
OSAW	–	„Orzecznictwo Apelacji Wrocławskiej”

OSNC	– „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
OSNCP	– „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych”
OSP	– „Orzecznictwo Sądów Polskich”
OTK	– „Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego”
OTK-A	– „Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego”; zbiór urzędowy, seria A

POZOSTAŁE SKRÓTY

APD	– akt poświadczenia dziedziczenia
CREWAN	– Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
EOG	– Europejski Obszar Gospodarczy
EPS	– europejskie poświadczenie spadkowe
GIIF	– Generalny Inspektor Informacji Finansowej
KRN	– Krajowa Rada Notarialna
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
RIN	– Rada Izby Notarialnej
SA	– sąd apelacyjny
SO	– sąd okręgowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSPiA	– Wyższa Szkoła Prawa i Administracji