

NOWY _____ ISSN 1506-9443
PRZEGLĄD
NOTARIALNY

Nr 1 (98) 2025

Czasopismo Rady Izby Notarialnej
w Warszawie



NOWY PRZEGŁĄD NOTARIALNY

Redaktor naczelna
not. Anna Szmigiera-Wyrzykowska

Zespół redakcyjny
not. dr 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

Sekretarz redakcji
Aneta Muszel

Projekt graficzny
Sylvia Szafrąńska

Tłumaczenie abstraktów
Nicholas Faulkner

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 Czubik – Niedopuszczalność przeniesienia własności nieruchomości w Polsce na podstawie pełnomocnictwa zagranicznego udzielonego zdalnie 5

Mirosława Katarzyna Pytlewska – Wspólność partnerska w kontekście małżeńskich ustrojów majątkowych i projektu ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich 17

Grzegorz Wolak – Uwagi o formie *ad intabulationem* 41

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

Klaudia Najdowska – Notariat warszawski wiosną 2025 roku. . . 67

Wywiad z notariuszem Robertem Dorem 77

SPIS TREŚCI

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (27 czerwca 2024 – 19 marca 2025 roku)	89
---	----

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (17 stycznia – 11 maja 2025 roku).	97
---	----

WYKAZ SKRÓTÓW

Wykaz skrótów	101
---------------------	-----

PAWEŁ CZUBIK

Niedopuszczalność przeniesienia własności nieruchomości w Polsce na podstawie pełnomocnictwa zagranicznego udzielonego zdalnie

Postępująca cyfryzacja współczesnego życia ma wpływ na funkcjonowanie obywateli również w przypadku nieskomplikowanych czynności wykonywanych w ramach prywatnego obrotu cywilnoprawnego. Wśród młodego pokolenia przyzwyczajenie do działań w formie zdalnej jest na tyle silne, że czynności prawne życia codziennego, które jeszcze niedawno trudno byłoby sobie wyobrazić bez osobistego udziału, są dziś na porządku dziennym. Coraz rzadziej kupuje się bilety w kasie kinowej, czy dokonuje przelewów w bankach lub na poczcie.

Era covidu wzmocniła jeszcze cyfrową interakcję międzyludzką. Wymuszone izolacje tak bardzo przyzwyczyły społeczeństwo do zdalnych wykładów, konferencji czy sympozjów, że na stałe wpisały się w koloryt życia naukowego i szkolnego. W erze postpandemicznej w codziennym obrocie cywilnoprawnym dotyczącym świadczenia usług czy obrocie administracyjnym powszechną praktyką stało się posługiwanie skanami dokumentów (a nie ich oryginałami), co zasadniczo było nie do pomyślenia przed 2020 r.

Notariat polski nie zaadaptował dotąd procedur umożliwiających dokonywanie czynności przez „stawającego” czy „stawających” zdalnie. Wciąż obowiązuje zasada osobistego stawiennictwa przed notariuszem (lub osobistego stawiennictwa uprzednio osobiście ustanowionego pełnomocnika). Niemniej jednak coraz częściej notariusze stykają się z sytuacją, gdy z zagranicy docierają do polskich kancelarii efekty czynności dokonanych przy zdalnym stawiennictwie przed cudzoziemskim notariuszem. Rodzi to wiele wątpliwości prawnych co do możliwości użycia tego typu dokumentów i uznania skuteczności formalnej tego typu czynności.

Klasyczny problem dotyczy pełnomocnictw do przeniesienia własności nieruchomości, ustanowionych zdalnie przed zagranicznym notariuszem. Kilkakrotnie w ciągu ostatnich miesięcy notariusze polscy zgłaszali tego typu przypadki. Do transakcji przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce stawiał się w imieniu jednej ze stron pełnomocnik legitymujący się pełnomocnictwem sporządzonym przed notariuszem publicznym w państwie obcym¹. Z poświadczenia *notary public* na pełnomocnictwie wynikało jednak, że mocodawca nie stawiał się osobiście, żeby złożyć podpis, lecz pełnomocnictwo zostało ustanowione zdalnie². Mocodawca złożył podpis

¹ Kilka przypadków, o których uzyskałem informację od zaprzyjaźnionych notariuszy, dotyczyło stanu Floryda (USA) oraz prowincji Ontario (Kanada).

² Wspomniane przypadki mogą mieć technicznie różny charakter. Możliwe są co najmniej cztery warianty. Pierwszy – mocodawca składał wcześniej podpis na dokumencie, przesyłał dokument do poświadczenia i uznawał go za własny podczas połączenia wideotelefonicznego. Drugi – mocodawca składał podpis podczas wideokonferencji i przysyłał skan dokumentu, na którym *notary public* nanosił klauzulę poświadczeniową. Trzeci wariant – mocodawca podpisywał dokument, a klauzula poświadczeniowa była wystawiana na osobnym dokumencie po weryfikacji wideotelefonicznej podpisu lub uznaniu podpisu za własny. Wreszcie czwarty – możliwe jest zastosowanie podczas wideokonferencji środków podpisu elektronicznego przez mocodawcę lub *notary public* (jednego z nich ewentualnie obu). Techniczny aspekt tego poświadczenia jest *nota bene* nieistotny prawnie (problemem jest brak jednoczesnego stawiennictwa i działania mocodawcy i osoby poświadczającej w jednym miejscu) wobec kwestii teoretycznoprawnych związanych z ustaleniami prawa właściwego dla formy czynności wywołanych przez taką praktykę.

w formule zdalnej, a następnie podpis ten został poświadczony przez tegoż *notary public*.

Podstawową trudnością w wypadku tego typu czynności jest ustalenie miejsca dokonania czynności. Nie mamy bowiem do czynienia z jednoczesnym stawiennictwem mocodawcy i notariusza publicznego poświadczającego jego podpis. Wobec tego pojawia się swoisty problem kolizyjnoprawny związany z ustaleniem miejsca ustanowienia pełnomocnictwa. Kwestia ta nabiera istotnego znaczenia, ponieważ dokument pełnomocnictwa ma zostać użyty w Polsce. Jest to dokument zagraniczny, którego moc dowodową należy postrzegać przez pryzmat art. 1138 k.p.c. Zresztą na marginesie warto odnotować, że w analizowanych przypadkach ustanowione przed *notary public* pełnomocnictwa udzielone w formie zdalnej były przedmiotem certyfikacji klauzulami apostille³. Sama moc dowodowa dokumentu nie budzi tym samym wątpliwości. Jako pełnomocnictwo dotyczące przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z art. 1138 k.p.c. nie ma ono mocy dowodowej równej dokumentowi krajowemu. Jednakże poświadczenie podpisu wystawcy na dokumencie przez organ państwa pochodzenia dokumentu, działający w urzędowym charakterze notariusza publicznego, pozwala traktować ten dokument (przynajmniej w zakresie klauzuli poświadczeniowej) jako urzędowy. Oznacza to, że stosuje się do niego zarówno art. 1138 k.p.c., jak i – tak było w analizowanych sprawach – postanowienia art. 3 zdanie drugie konwencji haskiej, mającego zastosowanie w związku z artykułem 1138 k.p.c. Certyfikacja klauzulą apostille zapewnia więc zagranicznemu dokumentowi dotyczącemu przeniesienia własności nieruchomości moc dowodową w Polsce.

Większy problem dotyczy jednak ustalenia skuteczności formalnej pełnomocnictw. Podlega ona regułom ogólnym wynikającym

³ Oba państwa, których dotyczy wskazany problem (USA i Kanada) są stronami Konwencji znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzonej w Hadze dnia 5 października 1961 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 112, poz. 938), dalej: konwencja haska.

z art. 25 ust. 1 zdania pierwsze i drugie Ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe⁴. Oczywiście pełnomocnictwo w formule zdalnej nie spełnia wymogów formalnych prawa dla niego właściwego (*lex causae*, którym *nota bene* zazwyczaj jest prawo polskie⁵). W praktyce możliwe jest zatem zastosowanie wyłącznie prawa obcego jako *lex loci actus*. W przypadku osobistego stawiennictwa przed notariuszem nie budzi wątpliwości, że czynność notarialna (poświadczenie podpisu przez *notary public*) następuje w przestrzeni prawnej obcego państwa. W razie „stawiennictwa” w formule zdalnej miejsce rzeczywistego złożenia podpisu czy podpisu na elektronicznym czytniku jest nieznane i nie wynika jednoznacznie z treści poświadczenia. Możliwe są sytuacje, że mocodawca i *notary public* są w różnych jurysdykcjach, a nawet, że miejscem, w którym działa mocodawca w chwili złożenia podpisu, jest Polska.

Jeżeli przyjąć, że to miejsce działania mocodawcy, a nie miejsce dokonania poświadczenia podpisu, rozstrzyga o właściwości formalnej *ex lege loci actus*, to ów *locus* najczęściej jest nieznanym (nie odnosi się do niego i nie poświadczają tego miejsca klauzula poświadczenia podpisu). Tym samym można przyjąć, że niemożliwe jest ustalenie okoliczności, od których zależy właściwość prawa. Artykuł 10 ust. 1 p.p.m. wskazuje, że jeżeli nie można ustalić okoliczności, od których zależy właściwość prawa, stosuje się prawo najściślej związane z danym stosunkiem prawnym. W omawianym przypadku rzeczywiste miejsce działania mocodawcy pozostaje niemożliwe do ustalenia, a prawem najściślej związanym z danym stosunkiem prawnym (pełnomocnictwem) jest prawo wybrane bądź wskazane w art. 23 p.p.m. Co istotne, właściwość prawa polskiego, także co do formy, nie będzie mogła zostać ograniczona przez treść art. 5

⁴ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 503, dalej: p.p.m.

⁵ Wynika to z art. 23 p.p.m. – najczęściej z wyboru prawa z ust. 1 zdanie pierwsze p.p.m. (jeżeli treść pełnomocnictwa była przygotowana przez polskiego notariusza, to wybór prawa polskiego zazwyczaj został wyraźnie wskazany w jego treści) lub też wskazuje taką właściwość prawa art. 23 ust. 3 pkt 3 p.p.m.

ust. 2 pkt 2 p.p.m. Przepis ten wskazuje na brak możliwości przyjęcia odesłania, tzn. zastosowania prawa polskiego co do formy, jeżeli właściwość tego prawa wynika z odesłania z obcego prawa wskazanego jako właściwe przez polskie Prawo prywatne międzynarodowe. Jednakże art. 10 ust. 1 p.p.m. nie przewiduje odesłania z obcego prawa i nie określa konkretnego prawa polskiego jako właściwego, lecz wskazuje prawo najściślej związane z danym stosunkiem prawnym (w większości wypadków ustanowienia pełnomocnictwa będzie to prawo polskie). Jest to więc przepis o charakterze „uzupełniającym”. Jego źródło ma charakter wewnętrzny, nie zależy od odesłania obcego prawa, lecz od braku możliwości ustalenia okoliczności skutkujących wskazaniem prawa właściwego, np. z powodu braku informacji lub najczęściej nietypowego stanu faktycznego, który nie wpisuje się lub nie w pełni się wpisuje w wynikające z ustawy państwa *fori* kanony ustaleń kolizyjnych. Z taką sytuacją mamy do czynienia w wypadku pełnomocnictw ustanawianych zdalnie.

Jeszcze prościej można wskazać prawo właściwe na podstawie treści samego artykułu 25 p.p.m. Właściwość *legis causae* wynika wprost z zastosowania art. 25 ust. 1 zdanie pierwsze p.p.m. Pełnomocnictwo co do formy podlega prawu właściwemu dla tej czynności. Właściwość prawa *loci actus* może wchodzić w rachubę jedynie wtedy, gdy można jednoznacznie ustalić miejsce dokonania czynności (art. 25 ust. 1 zdanie drugie p.p.m.)⁶. Jeśli nie można tego zrobić, wyłączną właściwość w tym zakresie ma art. 25 ust. 1 zdanie pierwsze p.p.m., a więc *lex causae*.

O ile analiza skuteczności czynności *inter absentes* w świetle polskiego Prawa prywatnego międzynarodowego od chwili przyjęcia

⁶ Ustawa z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych (Prawo prywatne międzynarodowe) (Dz.U. z 1926 r. Nr 101, poz. 581) wprost przewidywała w art. 5 właściwość prawa *loci actus* co do formy czynności, „jeżeli miejsce to nie jest wątpliwe”. Choć w obecnych przepisach takiej regulacji wprost nie ujęto (nie znalazła się także w art. 12 Ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe, tekst pierwotny: Dz.U. z 1965 r. Nr 46, poz. 290), to wydaje się oczywiste, że przyjęcie właściwości prawa *ex loci actus* wymaga jednoznacznego ustalenia miejsca dokonania czynności.

ustawy kolizyjnej z 2011 r. jest oczywista⁷, o tyle konstrukcja ta odnosi się *expressis verbis* wyłącznie do umów⁸. Wnioski wynikające z art. 25 ust. 1 zdanie trzecie p.p.m. nie mają jednakże zastosowania do analizowanego przypadku, który nie ma nic wspólnego z umową *inter partes*⁹. W istocie mamy tu do czynienia z czymś, co można nieprecyzyjnie nazwać „jednostronną czynnością *inter absentes*”. Sformułowanie to może się wydawać nierozsądne, ponieważ *homines absentes* są dwie: osoba dokonująca czynności oraz osoba świadcząca swoistą usługę nadania urzędowego charakteru dokumentowi i tym samym formie czynności¹⁰.

⁷ Wcześniejsze krajowe ustawy kolizyjne (z 1926 i 1965 r.) nie regulowały tej kwestii, a orzecznictwo Sądu Najwyższego było sprzeczne. Zob. P. Czubik, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z 17 października 2008 r. (I CSK 153/08) dotyczącego skuteczności co do formy umowy darowizny dokonanej inter absentes, w przypadku gdy strony umowy przebywają na obszarze różnych jurysdykcji państwowych*, „Gentes et Nationes” 2010, nr 1, s. 107–115 oraz *idem*, *Prawo właściwe dla formy umowy dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce i zawieranej inter absentes przez strony znajdujące się w różnych państwach*, NPN 2010, nr 4 (46), s. 5–17.

⁸ Art. 25 ust. 1 zdanie trzecie p.p.m. stanowi: „Jeżeli umowę zawierają osoby znajdujące się w chwili złożenia oświadczeń woli w różnych państwach, wystarczy wówczas zachowanie formy przewidzianej dla tej czynności przez prawo jednego z tych państw”. Ustęp 2 wyłącza możliwość zastosowania tego przepisu do rozporządzeń dotyczących nieruchomości oraz do czynności prawnych, których przedmiotem jest powstanie, łączenie, podział, przekształcenie lub ustanie osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej. Wówczas dla czynności *inter absentes* właściwa jest wyłącznie forma *ex lege causae*.

⁹ Z perspektywy prawa cywilnego niektórych państw udzielenie pełnomocnictwa wymaga jego przyjęcia przez pełnomocnika, co sprawia, że czynność ta przybiera formę umowy. Natomiast w analizowanej sytuacji nie mamy do czynienia z umową cywilnoprawną, ponieważ takowa nie jest istotą poświadczenia podpisu przez *notary public* (nawet jeśli poświadczenie jest usługą, za którą pobierana jest opłata, to umowa o jej świadczenie jest kwestią poboczną w stosunku do urzędowego poświadczenia nadającego szczególny charakter podpisowi mocodawcy). Skuteczność jednostronnej czynności prawnej nie powinna być tym samym oceniana przez pryzmat skuteczności formalnej umowy o usługę w postaci poświadczenia podpisu mocodawcy przez notariusza publicznego.

¹⁰ W kontekście analizowanych porządków prawnych państw zza Atlantyku kwalifikacja pojęcia formy czynności nie do końca odpowiada rozumieniu tego pojęcia w świetle systemów prawa stanowionego – jest to *nota bene* również kwestia niemająca istotnego znaczenia z perspektywy analizowanego problemu.

W rzeczywistości rozstrzygnięcie tego zagadnienia musi polegać na prostym ustaleniu, gdzie się znajduje miejsce dokonania rzeczonyj czynności ustanowienia pełnomocnictwa. W rachubę wchodzi miejsce działania mocodawcy lub miejsce działania organu poświadczającego jego podpis.

Funkcjonalne podejście do kwalifikacji urzędowego charakteru poświadczenia – ważnego zarówno z perspektywy prawnoprocesowej (przesądzającego o urzędowym charakterze dokumentu zagranicznego, a więc o objęciu go zakresem zastosowania art. 1138 k.p.c.), jak i prawnokolizyjnej (gwarantującego pewność co do dokonania czynności poświadczeniowej za granicą), może przemawiać za uznaniem miejsca urzędowania organu poświadczającego za rozstrzygające w przedmiocie właściwości prawa miejsca dokonania czynności jednostronnej.

Należy jednak wziąć pod uwagę również to, że działanie strony jest o wiele istotniejsze z punktu widzenia istoty czynności prawnej niż działanie organu poświadczającego. O ile to stwierdzenie mogłoby budzić pewne wątpliwości przy czynnościach wymagających formy urzędowej aktu notarialnego, o tyle z pewnością nie może ich budzić w wypadku czynności poświadczania podpisu, z którymi mamy do czynienia w analizowanych porządkach prawnych. W tym wypadku działanie mocodawcy jest ważniejsze niż działanie organu. To mocodawca przecież projektuje treść pełnomocnictwa. Nawet jednak w sytuacji czysto teoretycznej¹¹, gdy notariusz tworzy treść pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, niewątpliwie to wola mocodawcy rozstrzyga o ustanowieniu umocowania. Sporządzenie przez notariusza aktu w szczególnej formie jedynie wypełnia formalnie proces wyrażenia woli przez mocodawcę¹².

¹¹ Opisywane przypadki dotyczą systemów prawnych, w których instytucja notariusza w rozumieniu prawa kontynentalnego jest nieznaną. Ograniczone funkcje, które mogą być w pewnym zakresie utożsamiane z czynnościami notariusza, wykonują w tych jurysdykcjach *notaries public*, a także niekiedy prawnicy – solicitors (*solicitors*) lub komisarze ds. przysięg (*commissioners of oaths*).

¹² Warto zauważyć, że przepisy dotyczące formy jednostronnych czynności prawnych, wynikające z rozporządzeń unijnych – w tym także odnoszące się do umów, np. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z dnia

W tym kontekście warto zwrócić uwagę na pojawiający się w doktrynie istotny argument za wskazaniem właściwości miejsca działania mocodawcy. W wypadku bowiem czynności wykonywanych w różnych jurysdykcjach i powiązanych z kilkoma miejscami, kluczowe znaczenie z kolizyjnoprawnego punktu widzenia ma miejsce inicjacji czynności¹³. W analizowanej sytuacji inicjacja czynności¹⁴ polegała bez żadnej wątpliwości na złożeniu podpisu

17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) Dz.U. z 4 lipca 2008 r., L 177, s. 6–16 – wskazują na kilka łączników gwarantujących skuteczność co do formy takich oświadczeń (m.in. miejsce dokonania czynności). Wśród tych czynników uwzględniono jednak miejsca dokonania czynności poświadczeniowej. Choć omawiana regulacja dotyczy odrębnej kategorii czynności prawnych, wskazuje ona pośrednio, że z punktu widzenia kolizyjnoprawnego miejsce czynności poświadczeniowej nie ma znaczenia prawnego.

¹³ W doktrynie jednoznaczna i trafna ocenę w omawianym zakresie, w pełni odpowiadającą analizowanemu w niniejszym artykule stanowi faktycznemu, przedstawiła prof. Jadwiga Pazdan (*eadem*, *Forma czynności prawnych* [w:] *Prawo prywatne międzynarodowe*, red. M. Pazdan, Warszawa 2014 [„System Prawa Prywatnego”, t. 20A], s. 767, pkt 72 *in fine*). Autorka ta, analizując pojęcie miejsca dokonania czynności prawnej (na potrzeby ustalenia prawa subsydiarnie właściwego co do formy) stwierdza: „W przypadku czynności prawnych jednostronnych chodzi o miejsce złożenia oświadczenia woli przez dokonującego czynności prawnej (miejsce jego zachowania się wyrażającego wolę)”. Nie ulega wątpliwości, że w analizowanej sytuacji miejscem zachowania się wyrażającego wolę jest miejsce działania mocodawcy, a nie miejsce poświadczania dokonywanego przez *notary public*.

¹⁴ Argumentów za takim kierunkiem interpretacji dostarcza również starsze orzecznictwo Sądu Najwyższego. W wyroku SN z 21 maja 1979 r. (I CR 98/79, *Lex Polonica* nr 320289) wskazano, że to miejsce inicjacji czynności jest kluczowe dla oceny prawa właściwego dla czynności *inter absentes*. Główna sentencja powyżej cytowanego orzeczenia brzmi: „Dla umów jednostronnie zobowiązujących właściwe jest, ze względu na treść umowy (tylko jednostronne zobowiązanie się do świadczenia) – prawo zobowiązanego do świadczenia, w przypadku zatem darowizny – prawo właściwe dla darczyńcy. Istotą bowiem umowy darowizny jest zobowiązanie się darczyńcy do bezpłatnego świadczenia kosztem swego majątku, nie zaś przyjęcie tego świadczenia przez obdarowanego. Według tego więc prawa (prawa istotnego świadczenia) następuje ocena, w którym państwie została zawarta umowa darowizny”. Oczywiście, choć sformułowane przez Sąd Najwyższy wnioski pośrednio odnoszą się do ustalenia miejsca dokonania czynności, w kontekście określenia także prawa właściwego co do formy, to są już w tym zakresie nieaktualne. Zagadnienie to zostało bowiem wprost uregulowane w art. 25 p.p.m. z 2011 r. Nadto wnioski Sądu Najwyższego odnoszą się do miejsca zawarcia umowy, a nie do dokonania jednostronnej czynności prawnej. Warto jednak zauważyć, że w świetle przedwojennej ustawy kolizyjnej, która nie przewidywała regulacji co do formy czynności

przez mocodawcę. To on tym samym przesądza o miejscu dokonania czynności.

W związku z tym należy zauważyć, że poświadczenie za granicą podpisu mocodawcy działającego zdalnie, gdy miejsce jego działania nie jest pewne (można jednak zakładać nawet jego działanie w Polsce w chwili ustanawiania pełnomocnictwa, któremu urzędową formę nadaje zagraniczny *notary public*), zazwyczaj będzie skutkowało koniecznością przyjęcia przez notariusza właściwości *legis causae* co do formy czynności i tym samym odmową uznania pełnomocnictwa dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości za skuteczne z powodu niewypełnienia wymogów formalnych prawa polskiego (niezachowania wymaganej formy aktu notarialnego). Skutki niezachowania formy czynności podlegają zawsze *legi causae*¹⁵. O skutkach niezachowania formy aktu notarialnego dla pełnomocnictwa – przy braku możliwości ustalenia, a przez to przyjęcia właściwości obcego *legis loci actus* co do formy – rozstrzygnie prawo polskie.

Taka interpretacja niewątpliwie zabezpiecza swoisty cel wyższy norm prawa. Jest nim ochrona własności – w szczególności nieruchomości. Dla czynności dotyczących przeniesienia własności nieruchomości polskie prawo cywilne przewiduje szczególne wymogi formalne. Prawo kolizyjne zapewnia konserwatywne podejście do formy czynności dotyczących nieruchomości (zob. art. 25 ust. 2 p.p.m., który choć nie odnosi się do pełnomocnictw, wpisuje się w ten kierunek interpretacji). Jednocześnie przyjęcie takiej wykładni uniemożliwia zastosowanie mechanizmów obejścia prawa. Trudno bowiem inaczej niż jako obejście przepisów dotyczących obowiązku zachowania formy aktu notarialnego oceniać sytuację, w której

inter absentes, przyjmowano odmienne podejście do kwestii miejsca zawarcia umowy („umowa między nieobecnymi uchodzi za zawartą w miejscu, w którym oferent otrzymał przyjęcie oferty” – zob. art. 9 ust. 1 zdanie trzecie p.p.m. z 1926 r.). Natomiast trudno z historycznych przepisów wyciągać wnioski co do czynności jednostronnej, gdzie jedynym dokonującym czynności jest mocodawca, a poświadczający *notary public* nie jest jej stroną.

¹⁵ M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, wyd. 16, Warszawa 2017, s. 160, pkt 179.

pełnomocnictwo dotyczące przeniesienia własności nieruchomości zostaje udzielone zdalnie w obcej formie przez osobę działającą być może z terytorium RP.

W praktyce w przypadku opisanym powyżej notariusz, któremu przedkładane jest pełnomocnictwo ustanowione zdalnie (mocodawca i poświadczający *notary public* nie działali w tym samym miejscu w chwili dokonania czynności), powinien odmówić dokonania czynności na jego podstawie.

ZARYS TREŚCI

W artykule poddano analizie problematykę ustanowionych zdalnie przed zagranicznym notariuszem pełnomocnictw dotyczących przeniesienia własności nieruchomości położonych w Polsce. Kilkakrotnie w ciągu ostatnich miesięcy notariusze polscy zgłaszali tego typu przypadki, w których do transakcji przeniesienia własności nieruchomości stawiał się w imieniu jednej ze stron pełnomocnik legitymujący się pełnomocnictwem sporządzonym przed notariuszem w państwie obcym. Z poświadczenia dokonanego przez *notary public* na pełnomocnictwie wynikało, że mocodawca nie stawiał się osobiście, żeby złożyć podpis, lecz złożył podpis w formule zdalnej, a następnie podpis ten został poświadczony przez tegoż *notary public*. W artykule wyjaśniono, dlaczego pełnomocnictwa ustanowione w takiej formule nie mogą wywołać skutków prawnych w Polsce i nie mogą zostać uznane za skuteczne w postępowaniu prowadzonym przez polskiego notariusza.

SŁOWA KLUCZOWE – pełnomocnictwo zdalne z zagranicy, forma czynności prawnej, czynność jednostronna, Prawo prywatne międzynarodowe

ABSTRACT

THE INADMISSIBILITY OF TRANSFERRING THE OWNERSHIP OF REAL ESTATE IN POLAND ON THE BASIS OF A FOREIGN POWER OF ATTORNEY GRANTED REMOTELY

The article looks at powers of attorney for the transfer of real estate, if they were established remotely before a foreign notary. On several occasions in recent months, Polish civil law notaries have reported such cases. For a transaction involving the transfer of ownership of real estate located in Poland, an attorney appeared on behalf of one of the parties, holding a power of attorney drawn up before a notary public in a foreign country. At the same time, the notary public's certification on the power of attorney showed that the principal did not appear in person to sign, but the power of attorney was established remotely. Despite the principal signing remotely, the signature was certified by that notary public. The author explains why this type of power of attorney cannot be considered effective in Poland in proceedings before a Polish civil law notary.

KEYWORDS – remote power of attorney from abroad, form of legal action, unilateral action, private international law

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, sędzia Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych; ORCID 0000-0003-0268-8665

PAWEŁ CZUBIK – Full Professor of Juridical Sciences, head of the Department of International Public and European Law in the Institute of Law at the College of Economics, Finance and Law, at the Krakow University of Economics, a judge of the Supreme Court in the Chamber of Extraordinary Control and Public Affairs; ORCID 0000-0003-0268-8665

MIROŚŁAWA KATARZYNA PYTLEWSKA

Wspólność partnerska w kontekście mażeńskich ustrojów majątkowych i projektu ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich

■ WSTĘP

Współcześnie kohabitacja, czyli życie w związku bez formalnego zawarcia małżeństwa, staje się coraz powszechniejszym zjawiskiem społecznym, także w warunkach polskich. Z danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań (NSP) z 2021 r. wynika, że liczba małżeństw w Polsce była niższa o 3,2% w porównaniu z wynikami ze spisu 2011 r. Równocześnie wyniki NSP z 2021 r. wykazały dynamiczny – prawie trzykrotny – wzrost liczby par pozostających w związkach niesformalizowanych¹. Dane statystyczne potwierdzają

¹ *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2021. Rodziny w Polsce w świetle wyników NSP 2021*, Warszawa 2023, s. 54. Dane ze strony Głównego Urzędu Statystycznego: <https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2021/nsp-2021-wyniki-ostateczne/tablice-z-ostatecznymi-danymi-w-zakresie-przynaleznosci-narodowo-etnicznej-jezyka-uzywanego-w-domu-oraz-przynaleznosci-do-wyznania-religijnego,10,1.html>, dostęp 7 czerwca 2025 r.

jedynie, że coraz więcej rodzin w Polsce jest tworzonych przez osoby pozostające w związkach nieformalnych. Zatem istnieje potrzeba społeczna zwiększenia ochrony prawnej rodzin tworzonych przez pary tej samej i różnej płci, które nie zawierają małżeństw².

Nie można jednak bezkrytycznie przyjąć tezy uzasadnienia do projektu ustawy z dnia 18 października 2024 r. o rejestrowanych związkach partnerskich, że „rezygnacja przez takie osoby z zalegalizowania swojego związku poprzez zawarcie małżeństwa stanowi niezależny od ich woli brak prawnej ochrony i z tego względu należałoby je objąć ochroną”. W proponowanej ustawie pierwszeństwo przyznano potrzebie społecznej polegającej na objęciu ochroną prawną związków nieformalnych, zarówno jedнопłciowych, jak i różnopłciowych³. Warto zauważyć, że zarówno rosnące oczekiwania społeczne, jak i orzecznictwo unijne oraz obowiązujące w innych krajach regulacje prawne zdają się wskazywać na potrzebę instytucjonalizacji związków nieformalnych, w szczególności osób tej samej płci. Brak uregulowania w Polsce sytuacji prawnej związków osób tej samej płci nie oznacza, że takie związki nie istnieją ani że brak regulacji nie wpływa na prawa i obowiązki partnerów – osób obcych w świetle prawa – prowadzących wspólne gospodarstwo domowe bez węzła małżeńskiego również w przypadku związków różnopłciowych. Pomimo braku kompleksowej regulacji wiele aktów prawnych przypisuje określone znaczenie prawne pojęciu pozostawania we wspólnym pożyciu (konkubinacie), np. art. 71h § 1 ust. 3 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie⁴.

Prawo polskie, chroniąc w sposób szczególny małżeństwo heteroseksualne, co znajduje umocowanie w art. 18 Konstytucji RP⁵ oraz potwierdzenie w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 11 maja

² Projekt ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich, <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-rejestrowanych-zwiazkach-partnerskich>, dostęp 7 czerwca 2025 r.

³ *Ibidem*.

⁴ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1001, dalej: pr. not.

⁵ Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483.

2005 r., K 18/04⁶, traktuje jako małżeństwo wyłącznie związek heteroseksualny realizujący m.in. funkcje prokreacyjne. Jednak nie tylko takie sformalizowane związki występują w społeczeństwie. Coraz częściej dostrzega się potrzebę prawnego uregulowania związków jedнопłciowych w formie małżeństwa bądź związku partnerskiego⁷.

Również Europejski Trybunał Praw Człowieka (ETPC) w wyroku z 12 grudnia 2023 r. w sprawie 11454/17 i 9 innych, Przybyszewska i inni przeciwko Polsce podkreślił wagę takiego rozwiązania⁸. Europejski Trybunał stwierdził naruszenie przez Polskę art. 8 Europejskiej konwencji praw człowieka⁹ z powodu braku zapewnienia parom tej samej płci ram prawnych zapewniających uznanie i ochronę tworzonych przez te pary związków. Z tych względów należy w przyszłości oczekiwać instytucjonalizacji związków osób tej samej płci – z jednej strony jako konsekwencji orzecznictwa europejskiego¹⁰, z drugiej zaś jako odpowiedzi na oczekiwania społeczne. Za słuszością tego postulatu przemawia ponadto kolejny wyrok ETPC z 19 września 2024 r. w sprawie 58828/12 *Formela v. Polska*¹¹, którego *novum* (w stosunku do sprawy Przybyszewska i inni przeciwko Polsce) polega na stwierdzeniu, że naruszenie art. 8 EKPC stanowiła także odmowa transkrypcji przez polskie władze aktu małżeństwa osób tej samej płci zawartego za granicą. Europejski Trybunał podkreślił ponadto, że choć państwa mają szeroki margines swobody w zakresie wyboru formy prawnej regulacji związków partnerskich,

⁶ LEX nr 155502.

⁷ M. Zachariasiewicz, *Transkrypcja aktów urodzenia dzieci par jedнопłciowych*, „Studia Prawno-Ekonomiczne” 2019, t. 61, s. 144.

⁸ Wyrok ETPC z 12 grudnia 2023 r., sprawy połączone 11454/17, 11810/17, 15273/17, 16898/17, 24231/17, 24351/17, 25891/17, 25904/17, 30128/18 i 30340/18, Przybyszewska i inni przeciwko Polsce, LEX nr 3637708.

⁹ Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., Dz.U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284, dalej: EKPC.

¹⁰ Zob. szerzej: M. Pytlewska, *Transkrypcja aktu małżeńskiego osób tej samej płci w Polsce*, LEX/el 2024.

¹¹ 58828/12, *Formela i inni v. Polska* – Wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, www.echr.coe.int/search?q=wyroki+ETPC+58828%2F12+Formela+v.Polska+z+19+wrzesnia+2024, dostęp 13 stycznia 2025 r.

to ważne jest, aby ochrona przyznana przez państwo parom jedнопłciowym była adekwatna.

■ POSTULATY INSTYTUCJONALIZACJI ZWIĄZKÓW OSÓB TEJ SAMEJ I ODMIENNEJ PŁCI

W konsekwencji wydania przez ETPC wspomnianych wyroków, a także w odpowiedzi na rosnące oczekiwania społeczne par tej samej płci pojawiają się postulaty wprowadzenia do polskiego porządku prawnego nowej instytucji – rejestrowanego związku partnerskiego¹².

Ostatni projekt ustawy z 18 października 2024 r. o rejestrowanych związkach partnerskich przygotowany przez ministra do spraw równości¹³ wywołał szeroką dyskusję, która znalazła odzwierciedlenie w opiniach zgłoszonych podczas konsultacji. Został on poddany ocenie Rządowego Centrum Legislacji (RCL), które w opinii z 3 grudnia 2024 r. wskazało na konieczność uzupełnienia i doprecyzowania zarówno projektu ustawy, jak i jego uzasadnienia¹⁴.

Jednym z istotnych elementów nowej regulacji ma być unormowanie stosunków majątkowych współpartnerów. Rządowe Centrum Legislacji odniosło się do art. 10 ust. 1 projektowanej ustawy głównej, przewidującego możliwość zawarcia umowy – w formie aktu notarialnego – ustanawiającej wspólność majątkową partnerską albo rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków. W celu uniknięcia wątpliwości terminologicznych RCL zaproponował wprowadzenie nazwy własnej takiej umowy oraz konsekwentne stosowanie tej nazwy w całym systemie prawa, tj. również w projektowanych

¹² Uzasadnienie do projektu ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich z 18 października 2024 r., <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12390651/katalog/13088495#13088495>, dostęp 7 czerwca 2025 r.

¹³ Numer wykazu: UD87, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12390651/katalog/13088495#13088495>, dostęp 7 czerwca 2025 r.

¹⁴ Opinia RCL z 3 grudnia 2024 r., <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12390651/katalog/13088495#13088495>, dostęp 7 czerwca 2025 r.

przepisach ustawy wprowadzającej. Takie rozwiązanie należy uznać za słuszne zarówno z punktu widzenia praktyki notarialnej, jak i wieczystoksięgowej, pozwoliłoby bowiem jednoznacznie nazywać ustrój majątkowy przysługujący partnerom, a tym samym odróżniać go od ustrojów majątkowych małżeńskich.

Obecny brak instytucjonalnej regulacji związków partnerskich, zarówno jednopłciowych, jak i heteroseksualnych, stanowi istotne wyzwanie. W praktyce prowadzi do prób stosowania *per analogiam* innych instytucji prawnych, np. pełnomocnictwa szczególne czy też rozliczenia majątkowe pomiędzy partnerami po ustaniu nieformalnego związku¹⁵. Z tych względów przedłożono kolejny już projekt¹⁶ ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich¹⁷, która regulowałaby zarówno stosunki majątkowe, administracyjne, podatkowe, stan cywilny, jak też inne prawa i obowiązki osób pozostających w rejestrowanych związkach partnerskich.

Należy podkreślić, że u podstaw postulatów wprowadzenia deklarowanych rozwiązań leży zarówno potrzeba uznania i ochrony związków nieformalnych osób, które same zrezygnowały z zawarcia małżeństwa, jak i konieczność wykonania dwóch wyroków ETPC. W tym pierwszym z 12 grudnia 2023 r. w sprawie Przybyszewska i inni przeciwko Polsce ETPC stwierdził naruszenie przez Polskę art. 8 EKPC, tj. prawa do poszanowania życia rodzinnego i prywatnego. Naruszenie to wynikało z braku zapewnienia parom tej samej płci ram prawnych zapewniających uznanie i ochronę tworzonych przez te pary związków partnerskich, a więc z braku możliwości

¹⁵ Zob. M. Pytlewska, *Rozliczenia majątkowe po ustaniu nieformalnego związku osób na gruncie prawa polskiego*, NPN 2021, nr 3 (85), s. 33–49.

¹⁶ Dotychczas przygotowano [m.in.](https://orka.sejm.gov.pl/druki6ka.nsf/0/d04003af581a7633c12578ee0028b6bb/$file/4418-001.pdf) projektu ustawy o umowie związku partnerskiego, [https://orka.sejm.gov.pl/druki6ka.nsf/0/d04003af581a7633c12578ee0028b6bb/\\$file/4418-001.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/druki6ka.nsf/0/d04003af581a7633c12578ee0028b6bb/$file/4418-001.pdf), dostęp 7 czerwca 2025 r. oraz projekt ustawy o związkach partnerskich z 2013 r., [https://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/Projekt/7-020-700-2013/\\$file/7-020-700-2013.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/Projekt/7-020-700-2013/$file/7-020-700-2013.pdf), dostęp 7 czerwca 2025 r.

¹⁷ Ustawa o rejestrowanych związkach partnerskich, numer projektu: UD87, projekt z 18 października 2024 r. przyjęty przez Radę Ministrów i przekazany do konsultacji, <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-rejestrowanych-zwiazkach-partnerskich>, dostęp 7 czerwca 2025 r.

uregulowania podstawowych aspektów ich życia osobistego. Polska została zobowiązana przez ETPC do zapewnienia ram prawnych umożliwiających parom tej samej płci odpowiednie uznanie i ochronę ich związku. Ochrona par tej samej płci powinna być „odpowiednia” i zapewniać prawo do wsparcia materialnego, odnosić się do podatków i dziedziczenia, a także nakładać na partnerki i partnerów prawa i obowiązki w zakresie wzajemnej pomocy.

Drugim orzeczeniem, z którego wywieść należy postulat zapewnienia parom tej samej płci adekwatnej ochrony jak w wypadku małżeństw heteroseksualnych, jest wyrok ETPC 58828/12 *Formela v. Polska* z 19 września 2024 r., w którym stwierdzono naruszenie art. 8 EKPC z powodu odmowy transkrypcji przez polskie władze aktu małżeństwa osób tej samej płci zawartego za granicą.

Należy podkreślić, że choć z tych wyroków można wywodzić dla Polski zalecenia instytucjonalizacji związków jedнопłciowych, to nie odnoszą się one do niesformalizowanych związków heteroseksualnych. Pomimo tego projekt ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich dotyczy zarówno osób tej samej płci, jak i osób heteroseksualnych. Projektowane przepisy pozwoliłyby na zawarcie związku partnerskiego zarówno parze tej samej, jak i różnej płci.

Projekt przewiduje m.in. jako zasadę ustrój rozdzielności majątkowej, który podlegałby wyłączeniu w drodze umownej przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Powstawałby wówczas ustrój wspólności umownej partnerskiej podlegający ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność partnerów jako kolejny ustrój wspólności majątkowej (oprócz tych uregulowanych obecnie).

■ USTROJE MAJĄTKOWE MAŁŻEŃSKIE

Podstawowym ustrojem w stosunkach majątkowych małżeńskich jest wspólność ustawowa. Jej podmiotami mogą być wyłącznie małżonkowie, a więc wspólność ustawowa jako ściśle związana

z małżeństwem stanowi współwłasność łączną (art. 196 § 1 k.c.) i obejmuje wyłącznie aktywa. Nie rozciąga się ona na zobowiązania obciążające majątek wspólny. Poza małżonkami żadna inna osoba nie może wstąpić w prawa małżonka wynikające z tej wspólności. Ustrój wspólności ustawowej nie jest jednak ustrojem przymusowym, gdyż zgodnie z art. 47 § 1 k.r.o. małżonkowie przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego mogą rozszerzyć wspólność majątkową małżeńską, ograniczyć ją albo ustanowić rozdzielność majątkową. Od 20 stycznia 2005 r.¹⁸ możliwe jest także przyjęcie ustroju rozdzielności majątkowej z wyrównaniem dorobków (art. 51² k.r.o.). Istotną cechą wspólności jest to, że w czasie jej trwania żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku objętego wspólnością¹⁹ ani w drodze umowy, ani przez sąd, nie jest też możliwe zbywanie prawa do majątku wspólnego na rzecz drugiego małżonka, ponieważ faktycznie prowadziłyby to do zniesienia wspólności ustawowej.

Artykuł 31 § 1 k.r.o.²⁰ podaje definicję majątku wspólnego. Zgodnie z nią wspólność ustawowa powstaje z chwilą zawarcia małżeństwa. Skoro majątek wspólny obejmuje przedmioty majątkowe nabyte przez oboje małżonków lub przez jednego z nich w czasie trwania tej wspólności niezależnie od sposobu ich nabycia, to nie ma znaczenia, czy jest to nabycie pierwotne, czy pochodne. Jednak niezależnie od tego, czy nabycie nastąpiło w drodze czynności prawnej, z mocy samego prawa, na podstawie decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądowego, czy na skutek innego zdarzenia, z którym ustawa wiąże nabycie prawa, zawsze jest ono dokonane do majątku wspólnego. Zgodnie z art. 49 § 1 k.r.o. nie można przez umowę majątkową małżeńską rozszerzyć wspólności na przedmioty i prawa wymienione

¹⁸ Na podstawie Ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 162, poz. 1691).

¹⁹ Z.K. Nowakowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 387; postanowienie SN z 6 czerwca 1975 r., III CRN 134/75, OSNC 1976, nr 6, poz. 136; K. Pietrzykowski [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 316 i n.

²⁰ W brzmieniu od 20 października 2005 r.

w tym przepisie. Tym samym od 20 stycznia 2005 r. małżonków może obowiązywać ustrój majątkowej wspólności ustawowej (art. 31 § 1 k.r.o.), ustrój majątkowej wspólności umownej (art. 47 § 1 k.r.o.), ustrój rozdzielności majątkowej, która powstaje w razie umownego wyłączenia wspólności albo ustanowienia przez sąd rozdzielności majątkowej (art. 51 k.r.o.), a także ustrój rozdzielności majątkowej z wyrównaniem dorobków (art. 51² k.r.o.).

O przynależności przedmiotu majątkowego do majątku wspólnego lub majątku osobistego przesądzają przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W art. 31 § 2 k.r.o. wskazano składniki majątku wspólnego, a w art. 33 k.r.o. składniki majątku osobistego. Małżonkowie nie mogą według swojego uznania na podstawie oświadczenia zmienić przynależności przedmiotu majątkowego i postanowić, że dany przedmiot wejdzie do majątku osobistego czy majątku wspólnego niezgodnie z art. 31 § 2 czy art. 33 k.r.o. Mogą natomiast w drodze czynności prawnej, a więc w umowie w formie aktu notarialnego, wyłączyć z majątku wspólnego określone rodzajowo składniki majątku, które weszłyby do majątku wspólnego. Takie wyłączenie w formie umowy może obejmować zarówno przedmioty należące poprzednio do majątku wspólnego małżonków, jak i odnosić się do przedmiotów majątkowych, które dopiero w przyszłości powstaną. Należy jednak uważać, aby zawarcie umowy ograniczającej wspólność majątkową małżeńską nie doprowadziło do powstania całkowitej rozdzielności majątkowej, a więc określone składniki majątkowe muszą pozostać w majątku wspólnym małżonków. Przedmiotowe ograniczenia umowy rozszerzającej wspólność uregulowano w art. 49 § 1 k.r.o., zgodnie z którym nie można przez umowę majątkową małżeńską rozszerzyć wspólności na:

1. Przedmioty majątkowe, które przypadną małżonkowi z tytułu dziedziczenia, zapisu lub darowizny;
2. Prawa majątkowe, które wynikają ze wspólności łącznej podlegającej odrębnym przepisom;
3. Prawa niezbywalne, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie;

4. Wierzytelności z tytułu odszkodowania za uszkodzenie ciała lub wywołanie rozstroju zdrowia, o ile nie wchodzi one do wspólności ustawowej, jak również wierzytelności z tytułu zadośćuczynienia za doznaną krzywdę;
5. Niewymagalne jeszcze wierzytelności o wynagrodzenie za pracę lub z tytułu innej działalności zarobkowej każdego z małżonków.

■ WPIS W KSIĘDZE WIECZYSTej WSPÓLNOŚCI MAJĄTKOWej MAŁŻEŃSKIEJ

Przy dokumentowaniu przez notariusza czynności nabycia wszystkie rodzaje wspólności muszą zostać określone w treści wniosków teleinformatycznych składanych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na podstawie art. 626⁴ § 1 k.p.c. Natomiast sposób dokonania wpisu wobec rozpoznania takiego wniosku określono w § 38 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów²¹. Zgodnie z tym przepisem w dziale II księgi wieczystej w łamie 3 „Właściciel” wpisuje się właściciela, współwłaściciela, wieczystego użytkownika, wieczystego współużytkownika, wysokość ich udziałów lub rodzaj wspólności. Jeśli nieruchomości nabywana jest w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej, w dziale II księgi wieczystej oprócz danych właścicieli ujawnia się jeden z dwóch rodzajów ustroju: wspólność ustawową majątkową małżeńską lub wspólność ustawową majątkową małżeńską rozszerzoną. Z tym przepisem koreluje § 33 pkt 1 lit. c Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym²², zgodnie z którym rubryka 2.2. działu II księgi wieczystej „właściciel”

²¹ Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 ze zm. Rozporządzenie utraciło częściowo podstawę prawną, zob. Dz.U. z 2013 r. poz. 941 oraz Dz.U. z 2015 r. poz. 218.

²² Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1583.

obejmuje m.in. w podrubryce 2.2.1. „udział” pole „rodzaj wspólności”, przeznaczone – jeżeli prawo przysługuje kilku podmiotom wspólnie – na wskazanie rodzaju wspólności, w której udziały nie są oznaczone, a więc wspólności ograniczonej. W razie nabycia nieruchomości przez małżonków, których obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej, małżonkowie dokonują nabycia w określonych ułamkach, które są w dziale II księgi wieczystej przypisywane do każdego z nich. Tym samym nie ujawnia się rozdzielności majątkowej małżeńskiej jako rodzaju wspólności, ponieważ ujawnienie rodzaju wspólności, tj. wspólność ustawowa majątkowa lub rozszerzona, wyklucza jednocześnie wskazanie określonych ułamków przynależnych współmałżonkom.

Kolejnym rodzajem wspólności ujawnianym w dziale II księgi wieczystej jest wspólność obowiązująca wspólników w ramach obowiązującej ich umowy spółki cywilnej. Sposób dokonania wpisu wspólników spółki cywilnej reguluje § 41 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia z 17 września 2001 r. Zgodnie z nim wpisu dokonuje się przez wskazanie w odniesieniu do każdego ze wspólników imienia (imion) i nazwiska oraz imion rodziców lub nazwy i siedziby osoby prawnej lub nazwy i siedziby jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, oraz zamieszczenie tekstu: „jako wspólnicy spółki prawa cywilnego”. W praktyce w związku z informatyzacją postępowania wieczystoksięgowego i prowadzeniem ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym ujawnia się wpis: wspólność wspólników spółki prawa cywilnego.

Od 1 lipca 2016 r. – na podstawie art. 25¹ Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece²³, zmienionego przez art. 3 pkt 3 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw²⁴ – księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym. W związku z tym rozporządzenie z dnia 15 lutego 2016 r. określa

²³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 341, dalej: u.k.w.h.

²⁴ Dz.U. z 2015 r. poz. 218.

również sposób dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Z tego względu, że notariusze składają wnioski o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, odpowiednio muszą być sformułowane także treści żądań takich wniosków.

Zgodnie z § 33 pkt 1 lit. c rozporządzenia z 15 lutego 2016 r. rubryka 2.2 „właściciel” obejmuje w podrubryce 2.2.1 „udział” następujące pole: 2.2.1.3 „rodzaj wspólności”, w którym wskazuje się jej rodzaj, gdy udziały nie są oznaczone. Rodzaj wspólności określający dany udział w nieruchomości wyrażony w postaci ułamka zwykłego przypisuje się przez wskazanie jego numeru jako konkretnego odnośnika do danego ułamka przy danej osobie fizycznej. Potwierdza to § 41 ust. 2²⁵ rozporządzenia z 17 września 2001 r., zgodnie z którym, jeżeli prawo przysługuje kilku osobom wspólnie, wymienia się we wpisie udział każdego ze współuprawnionych wyrażony ułamkiem zwykłym, a przy dokonywaniu kolejnego wpisu wielkość udziału w prawie przelicza się przez sprowadzenie do wspólnego mianownika. W wypadku wspólności, w której udziały nie są oznaczone, we wpisie wymienia się rodzaj tej wspólności.

■ NIEPODZIELNA WSPÓLNOŚĆ SPADKOWA

Na obszarach dawnego zaboru pruskiego występuje dodatkowy rodzaj wspólności o charakterze bezudziałowym – wspólność łączna, określana także jako wspólność do niepodzielnej ręki. Wpisy o takiej treści, bez określania wielkości udziałów przysługujących poszczególnym spadkobiercom, stanowią konsekwencję obowiązującego na tych terenach niemieckiego Kodeksu cywilnego (BGB)²⁶. Zgodnie z § 1922 BGB z chwilą śmierci spadkodawcy jego majątek

²⁵ § 41 ust. 2 zmieniony przez § 1 pkt 19 lit. a Rozporządzenia z dnia 26 września 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 176, poz. 1721) zmieniającego m.in. rozporządzenie z dnia 25 października 2003 r.

²⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), niemiecki Kodeks cywilny z 1896 r., <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb>, dostęp 7 czerwca 2025 r.

przechodzi w całości na jedną lub kilka osób, natomiast zgodnie z § 2032 BGB, jeżeli spadkodawca pozostawia kilku spadkobierców, spadek staje się ich wspólnym majątkiem. Taki rodzaj wspólności (niepodzielna wspólność spadkowa), ujawniony w księdze wieczystej, utrudnia obrót nieruchomościami na obszarze dawnego zaboru pruskiego, a więc m.in. w Wielkopolsce. Wpisy te są efektem przepisów umożliwiających przenoszenie danych z dawnych ksiąg hipotecznych (tzw. Grundbuch) do nowo zakładanych ksiąg wieczystych, traktowanych jako ich kontynuacja. Zgodnie bowiem z § 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r.²⁷, dla każdego wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej, wieczystej) urządza się przy pierwszym wpisie po 31 grudnia 1946 r. nową księgę wieczystą, do której przenosi się w skróconej formie wpisy z księgi dotychczasowej poprzez umieszczenie napisu: „Ciąg dalszy, księga wieczysta KW nr ... (§ 5 rozporządzenia z 29 listopada 1946 r.). Ponadto do 31 grudnia 1970 r. dopuszczalne było dokonywanie w dotychczasowych księgach wpisów przejścia własności z tytułu dziedziczenia. Nie było to jednak możliwe na obszarze Ziemi Odzyskanych oraz byłego Wolnego Miasta Gdańska. W konsekwencji w obecnych księgach wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym znajdują się wpisy określające wspólność łączną spadkową, która ogranicza obrót nieruchomościami i stanowi wyzwanie dla praktyki notarialnej.

Taki problem rozstrzygał Sąd Okręgowy w Poznaniu, który w postanowieniu z 22 stycznia 2021 r., II Ca 1150/20²⁸ wyjaśnił, że niepodzielna wspólność spadkowa polega na tym, że każdy współspadkobierca może rozporządzać swoim udziałem w spadku jako takim, nie może z kolei rozporządzać udziałem w poszczególnych przedmiotach należących spadku, np. w nieruchomości wchodzącej w skład spadku. Sąd

²⁷ Dz.U. z 1946 r. Nr 66, poz. 367.

²⁸ LEX nr 3198650.

wskazał także, że zgodnie z § 41 ust. 2 zdanie drugie rozporządzenia z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów możliwe jest dokonanie w dziale II księgi wieczystej wpisu wspólności, w której udziały nie są oznaczone. Z przepisem tym koresponduje § 33 pkt 1 lit. c rozporządzenia z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, zgodnie z którym rubryka 2.2 działu II księgi wieczystej „właściciel” obejmuje m.in. w podrubryce 2.2.1 „udział” pole „rodzaj wspólności”, przeznaczone do wskazania, że prawo przysługuje kilku podmiotom wspólnie, bez oznaczenia udziałów. W razie wątpliwości, możliwe jest też zamieszczenie stosownej wzmianki w rubryce 2.8 „komentarz do wpisu”. Jednak nie sposób się zgodzić z tezą Sądu Okręgowego w Poznaniu, że dopuszczalne jest dokonywanie wpisu niepodzielnej wspólności spadkowej jako kolejnego rodzaju wspólności w rubryce 2.8 „komentarz do wpisu”. Zgodnie bowiem z § 7 rozporządzenia z 15 lutego 2016 r. rubryka 2.8 „komentarz” składa się z jednego pola 2.8.0.1 „komentarz do migracji” zawierającego w podpolu A: wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej. Tym samym wpisy w polu: „komentarz do migracji”, choć nie są objęte treścią księgi wieczystej, należy interpretować *per analogiam* jako treść księgi wieczystej, gdyż to techniczna funkcjonalność ksiąg wieczystych uniemożliwia odzwierciedlenie w ich strukturze zaistniałego stanu prawnego.

■ WPIS W KSIĘDZE WIECZYTEJ WSPÓLNOŚCI PARTNERSKIEJ

W taki sam sposób, tj. przez dokonanie wpisu będącego konsekwencją zawarcia umowy w formie aktu notarialnego ustanawiającej wspólność majątkową partnerską albo rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków, mógłby nastąpić wpis określający rodzaj

ustroju majątkowego przysługującego partnerom. Rodzaj wspólności obejmującej partnerów, a więc wspólność partnerską lub wspólność partnerską rozszerzoną, można by ujawnić w dziale II wyłącznie w polu „komentarz do migracji”, które jednak jak wykazano powyżej, nie stanowi treści księgi wieczyste. Niemniej jednak brak jest innej technicznej możliwości wskazania tego rodzaju wspólności w strukturze księgi. Z tego względu rozwiązanie takie, choć praktycznie może być stosowane dla wspólności partnerskiej, nie jest prawidłowe.

Należałoby zatem dokonać zmiany funkcjonalności systemu obsługującego księgę wieczyste przez wprowadzenie możliwości wpisywania takiego rodzaju wspólności majątkowej, jaki zostanie uregulowany w stosownej ustawie. Stanowi to postulat *de lege ferenda*, aby w razie uregulowania związków partnerskich i objęcia ich określonym ustrojem majątkowym wprowadzić zmianę przepisów umożliwiającą dokonywanie w księgach wieczystych wpisów odzwierciedlających wprowadzone rozwiązania. Jest to o tyle istotne, że w uzasadnieniu projektu do ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich z 18 października 2024 r. przewidziano dwa rodzaje ustroju majątkowego dla osób w zarejestrowanym związku partnerskim. Osoby takie mogłyby bowiem przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego (umowa majątkowa partnerska) ustanowić wspólność majątkową (wspólność partnerską) obejmującą przedmioty majątkowe określone w tej umowie (wspólny majątek partnerski). Umowa ta mogłaby zostać zawarta jeszcze przed zarejestrowaniem związku. Osoba pozostająca w takim związku mogłaby się powoływać na umowę majątkową partnerską wobec innych osób, o ile te osoby wiedziałyby o jej zawarciu.

Projektodawca przewidział także rozdzielnosc majątkową z wyrównaniem dorobków, którą osoby w zarejestrowanym związku partnerskim mogłyby ustanowić przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego. Miałaby ona polegać na tym, że strony takiej umowy zobowiązałyby się w niej do zapewniania osobie w związku partnerskim, której dorobek był mniejszy niż dorobek drugiej osoby w związku

partnerskim, możliwości żądania po ustaniu związku partnerskiego wyrównania dorobków przez zapłatę lub przeniesienie prawa.

Przechodząc do rozważań dotyczących przynależności poszczególnych składników majątkowych – w szczególności nieruchomości i spółdzielczych własnościowych praw do lokali, które są najczęściej dokumentowane w aktach notarialnych – należy rozważyć przykładowe wyliczenie składników majątku wspólnego zawarte w art. 31 § 2 k.r.o. Zgodnie z tym przepisem o zaliczeniu danego przedmiotu majątkowego do majątku wspólnego małżonków decyduje moment jego definitywnego nabycia przez oboje małżonków lub przez jednego z nich w czasie trwania wspólności ustawowej. Nie mają natomiast decydującego znaczenia oświadczenia małżonków co do tego, że nabywany przedmiot wchodzi w skład określonej masy majątkowej. Należy zauważyć, że z majątkiem wspólnym mamy do czynienia wyłącznie do momentu zniesienia wspólności orzeczeniem sądu bądź umową zawartą między małżonkami, ponieważ czas trwania wspólności nie musi pokrywać się z czasem trwania małżeństwa. Jeżeli małżonkowie pozostają w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej, samo ich oświadczenie nie może skutecznie wyłączać skutków wynikających z przepisów art. 31–34 k.r.o., co potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 2 marca 2012 r., II CSK 363/11²⁹. Interpretacja powyższych regulacji jest najpełniejsza w odniesieniu do konkretnych stanów faktycznych.

■ PRZYKŁADY PRZESUNIĘĆ MAJĄTKOWYCH POMIĘDZY MAJĄTKAMI

Jeden ze współmałżonków oświadczył w umowie zawieranej w formie aktu notarialnego, że nabywa nieruchomość za środki pochodzące z jego majątku osobistego. W rzeczywistości pozostawał jednak w ustroju wspólności ustawowej i nabywał nieruchomość

²⁹ LEX nr 1211142.

ze środków z majątku wspólnego, przy czym drugi współmałżonek nie uczestniczył przy dokonywaniu tej czynności. W takim wypadku notariusz był zobowiązany do pouczenia, że oświadczenie to nie ma znaczenia prawnego, ponieważ zgodnie z art. 81 pr. not. notariusza obowiązuje zakaz dokonywania czynności notarialnych sprzecznych z prawem. Zatem *a contrario* jest zobowiązany do dokonywania wyłącznie czynności zgodnych z prawem, a za takie należy uznać nabycie nieruchomości za środki pochodzące z majątku wspólnego. Zgodnie bowiem z art. 92 § 4 pr. not. notariusz sporządzający akt notarialny nie później niż w dniu jego sporządzenia składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie wieczystoksięgowe, czyli faktycznie przesyła wniosek do sądu wieczystoksięgowego za pośrednictwem tego systemu, a w ślad za nim umowę jako niesporządzoną w postaci elektronicznej³⁰ podstawę wpisu (art. 626⁴ § 3 k.p.c.). Nie ma bowiem podstaw do sporządzania aktów notarialnych w formie elektronicznej ani też do przesyłania do sądu aktów notarialnych przetworzonych z wersji papierowej na postać elektroniczną, np. w formie pliku PDF bądź skanu. Po rozpoznaniu wniosku sąd może dokonać wpisu prawa własności na rzecz małżonka wskazanego jako nabywca, co jednak nie przesądza o tym, że ta nieruchomość stanowi majątek osobisty tego małżonka, ponieważ wpis do księgi wieczystej ma charakter tylko deklaratoryjny.

W przypadku pozostawania małżonków w ustroju wspólności majątkowej o przynależności określonych składników majątkowych do dorobku małżonków bądź do ich majątków osobistych (określanych tak przed nowelizacją mianem „majątku odrębnego”), rozstrzygały najpierw przepisy art. 31–34 k.r.o., o ile ich zastosowanie nie zostało wyłączone małżeńską umową majątkową na podstawie art. 47 § 1 k.r.o., a od 20 stycznia 2005 r. – decyduje treść art. 31 oraz 33–34 k.r.o.

³⁰ Zgodnie z art. 92a § 1 pr. not. Krajowa Rada Notarialna prowadzi Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych w systemie teleinformatycznym, w którym przechowuje się elektroniczne wypisy i wyciągi z aktów notarialnych sporządzonych na terytorium RP.

Ponieważ obowiązujący system prawa rodzinnego za zasadę przyjmuje reżim ustawowej wspólności majątkowej, należy przyjąć domniemanie faktyczne (zgodnie z art. 231 k.p.c.), że określone rzeczy w transakcji dokonywanej wyłącznie przez jednego z małżonków, zostały nabyte za środki z majątku wspólnego w interesie, a więc na rzecz ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej. Z kolei nabycie określonej rzeczy z majątku osobistego małżonka musi już wynikać wyraźnie zarówno z oświadczenia współmałżonka, jak i przede wszystkim z całokształtu okoliczności istotnych prawnie z punktu widzenia przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego³¹.

Pogląd ten znajduje potwierdzenie w utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym art. 32 § 1 k.r.o. (będący odpowiednikiem obecnie obowiązującego art. 31 k.r.o.) stwarzał domniemanie przynależności do majątku dorobkowego (obecnie osobistego) przedmiotów majątkowych nabytych w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich, natomiast przynależność określonych przedmiotów do majątku osobistego (dawniej odrębnego) musi udowodnić zainteresowany tym małżonek³². Równocześnie jednak podkreśla się, że to domniemanie może podlegać obaleniu przez wykazanie, iż nabycie przedmiotu majątkowego nastąpiło ze środków finansowych stanowiących majątek osobisty (dawniej odrębny).

Zasadniczo więc przyjmuje się, że własność nabyta w czasie trwania wspólności majątkowej wchodzi w skład majątku wspólnego niezależnie od tego, czy nabycia dokonał jeden z małżonków, czy też oboje, a ponadto nie ma znaczenia, czy środki przeznaczone na nabycie własności pochodziły z majątku wspólnego, czy też z majątku osobistego (odrębnego).

³¹ Zob. wyrok SN z 17 maja 1985 r., III CRN 119/85, OSP 1986, nr 9/10, poz. 185 z glosami Zdzisława Gawlika (OSP 1986, nr 9/10, poz. 185) i Małgorzaty Goettel (OSP 1988, nr 5, poz. 131, s. 248) oraz wyrok SN z 9 stycznia 2001 r., II CKN 1194/00, LEX nr 52375.

³² Zob. m.in. wyroki SN z: 11 września 1998 r., I CKN 830/97, LEX nr 1225069; 29 czerwca 2004 r., II CK 397/03, LEX nr 174133; 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00, OSNC 2004, nr 7/8, poz. 113; 30 czerwca 2004 r., IV CK 513/03, LEX nr 183715 oraz postanowienie SN z 6 lutego 2003 r., IV CKN 1721/00, LEX nr 78276.

Oczywiście w sytuacjach bezkonfliktowych te rozważania mają charakter czysto teoretyczny. Nabierają one jednak szczególnego znaczenia w razie sporu między małżonkami o to, czy dany przedmiot majątkowy wchodzi w skład majątku wspólnego, czy też w skład majątku osobistego jednego z małżonków. W takich sytuacjach każdemu ze współmałżonków przysługuje uprawnienie, jeszcze w czasie trwania wspólności ustawowej, do dochodzenia w drodze powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. przeciwko drugiemu małżonkowi ustalenia, że przedmiot ten stanowi składnik majątku wspólnego bądź osobistego jednego z małżonków³³.

Dla praktyki notarialnej oraz wieczystoksięgowej szczególne znaczenie ma sytuacja, gdy w trakcie obowiązywania wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nastąpiło nabycie nieruchomości, która została objęta majątkiem wspólnym, jednak w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wpisano jako właściciela jednego z małżonków, a wpis stał się prawomocny. W takim wypadku współmałżonek niewpisany do działu II księgi wieczystej może wytoczyć przeciwko małżonkowi wpisanemu powództwo na podstawie art. 10 u.k.w.h. Należy jednak pamiętać, że ta możliwość jest wykluczona z mocy prawa w wypadku nieruchomości objętej działalnością Komisji do spraw Reprywatyzacji Nieruchomości Warszawskich powołanej na podstawie Ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa³⁴. Istotnym uregulowaniem tej ustawy jest wyłączenie stosowania art. 10 u.k.w.h., a więc procesowej możliwości usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym³⁵. Rola sądu wieczystoksię-

³³ Wyrok SN z 20 sierpnia 1998 r., III CKN 332/98, LEX nr 564806.

³⁴ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 795.

³⁵ M. Pytlewska-Smółka, *Decyzje i postanowienia Komisji do spraw Reprywatyzacji Nieruchomości Warszawskich jako podstawy wpisów w księgach wieczystych*, NPN 2018, nr 3 (76), s. 19–35.

gowego w takich wypadkach ogranicza się wyłącznie do funkcji rejestracyjnej³⁶.

Kolejną istotną kwestią jest nabycie przez małżonków w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej przedmiotów majątkowych wspólnie albo tylko przez jednego z nich, ale za środki w części pochodzące z majątku wspólnego, a w części z majątku osobistego któregoś z małżonków. Ze względu na brak jednolitego stanowiska w orzecznictwie w kwestii statusu rzeczy nabytych w takiej sytuacji, zagadnienie to zostało rozstrzygnięte uchwałą Sądu Najwyższego z 19 października 2018 r., III CZP 45/18³⁷. Zgodnie z nią rzecz nabyta w trakcie trwania małżeństwa, w którym obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa, w części ze środków pochodzących z majątku osobistego jednego z małżonków, a w części z ich majątku wspólnego, wchodzi do majątku osobistego małżonka i do majątku wspólnego małżonków w udziałach odpowiadających stosunkowi środków przeznaczonych z tych majątków na jej nabycie, chyba że świadczenie z majątku osobistego lub majątku wspólnego przekazane na nabycie rzeczy miało charakter nakładu, odpowiednio, na majątek wspólny lub osobisty. Oznacza to, że nabyty przedmiot należy w odpowiednich ułamkowych częściach do majątku wspólnego i majątku osobistego, proporcjonalnie do wartości środków przeznaczonych na jego nabycie z każdego z tych majątków.

■ WSPÓLNOŚĆ PARTNERSKA – DE LEGE FERENDA

O ile w świetle przedstawionych rozwiązań wspólność majątkową małżeńską obejmuje domniemanie jej istnienia, o tyle w wypadku związków partnerskich zarówno heteroseksualnych, jak

³⁶ *Eadem, Rejestracyjna rola sądu wieczystoksięgowego w postępowaniach wszczętych przez Komisję do spraw Reprywatyzacji Nieruchomości Warszawskich*, el/Lex 2024.

³⁷ OSNC 2019, nr 7/8, poz. 76.

i jednopłciowych wspólność wymagałaby odrębnego oświadczenia stron³⁸. W przedłożonym projekcie ustawy postuluje się, aby w takich wspólnotach życia obowiązywała rozdzielność majątkowa jako domyślny ustrój majątkowy. Natomiast wspólność majątkową partnerską ustanawialiby partnerzy przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Umowę taką sporządzałby notariusz i mogłaby zostać zawarta przed ustanowieniem związku partnerskiego. W trakcie trwania związku partnerskiego możliwa byłaby również jej zmiana albo rozwiązanie.

Po zawarciu związku partnerskiego każdy z partnerów zachowywałby zarówno majątek nabyty przed zawarciem związku partnerskiego, jak i majątek nabyty później, a także samodzielnie zarządzałby swoim majątkiem. Postuluje się także wyraźne określenie praw i obowiązków partnerów oraz wprowadzenie obowiązku udzielania sobie wzajemnej pomocy i wsparcia.

Proponowane rozwiązania w zakresie stosunków majątkowych przedstawiane w poszczególnych projektach ustaw o związkach partnerskich nawiązują do optymalnego rozwiązania przyjętego we francuskim *Pacte civil de solidarité*³⁹, będącym cywilnoprawną umową o charakterze majątkowym i socjalnym, dostępną zarówno dla par jednopłciowych, jak i różnopłciowych. Tę umowę odróżnia od instytucji małżeństwa oraz od projektowanych form związków partnerskich to, że wzajemne prawa i obowiązki partnerów są określone przez nich samych, a ustawodawca podał tylko katalog ich praw i obowiązków wobec osób trzecich.

Na kanwie tych rozważań – częściowo zupełnie teoretycznych ze względu na braku spójnych i zaawansowanych prac legislacyjnych dotyczących nieuregulowanych dotychczas w Polsce związków partnerskich – należy zwrócić uwagę na postulaty dokumentowania

³⁸ Według projektu ustawy o związkach partnerskich z 2013 r., a także uzasadnienia do projektu ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich z 18 października 2024 r.

³⁹ Loi n°99-944 du 15 novembre 1999 relative au pacte civil de solidarité. NOR: JUSX9803236L.

przez notariuszy nie tylko umów majątkowych, lecz także przyjmowania samego oświadczenia woli stron o zawarciu związku partnerskiego czy też rozwiązania przez notariusza małżeństwa przez rozwód⁴⁰. Poszerzenie katalogu czynności notarialnych o te związane z instytucjonalizacją związków partnerskich osób tej samej i odmiennej płci należałoby uznać za pożądane, jednak tylko wówczas, gdyby ustawodawca precyzyjnie określił przesłanki takich czynności i nie pozostawił zbyt szerokiego marginesu interpretacyjnego.

Szczegółowe unormowania poza ogólnymi założeniami projektu oraz propozycjami regulacji przedstawionymi w dotychczasowych projektach nie są znane. Należy oczekiwać regulacji na tyle precyzyjnych, by dla notariusza jako ich głównego wykonawcy w sferze majątkowej nie stanowiły kolejnego wyzwania interpretacyjnego, lecz jednoznacznie określały niezbędne podstawy ustawowe.

ZARYS TREŚCI

Polskie prawo chroni małżeństwo heteroseksualne, jednak coraz powszechniejsze stają się związki bez formalnego zawarcia małżeństwa, zarówno osób homoseksualnych, jak i heteroseksualnych. Zjawiska te uwidaczniają społeczną potrzebę zwiększenia ochrony prawnej rodzin tworzonych przez takie pary. Obowiązujące w innych krajach regulacje prawne oraz orzecznictwo unijne wskazują na potrzebę instytucjonalizacji związków nieformalnych, w szczególności osób tej samej płci. Jako odpowiedź na te oczekiwania społeczne i orzecznictwo unijne, pojawiają się postulaty wprowadzenia do polskiego porządku prawnego instytucji rejestrowanego związku partnerskiego.

Najnowszy projekt ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich dotyczy zarówno osób tej samej płci, jak i heteroseksualnych. Przewiduje on jako zasadę ustrój rozdzielności majątkowej, podlegający wyłączeniu

⁴⁰ Zob. D. Wybrańczyk, *Rozwód przed notariuszem – czy nadszedł czas na zmiany?*, „Rejent” 2023, nr 12, s. 62–85.

w drodze umownej przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Powstający wówczas ustrój wspólności umownej partnerskiej podlegałby ujawnieniu w księdze wieczystej jako kolejny ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.

Obecny brak regulacji instytucjonalnej związków partnerskich prowadzi do prób stosowania *per analogiam* innych instytucji prawnych, np. pełnomocnictw i umów cywilnoprawnych, co nie jest pożądaną praktyką. Okoliczność ta uzasadnia potrzebę wprowadzenia odpowiednich regulacji prawnych.

SŁOWA KLUCZOWE – projekt ustawy o rejestrowanych związkach partnerskich, rejestrowany związek partnerski, ustrój majątkowy, instytucjonalizacja związków partnerskich

ABSTRACT

PARTNERSHIP COMMUNITY IN THE CONTEXT OF MATRIMONIAL PROPERTY REGIMES AND THE DRAFT ACT ON REGISTERED PARTNERSHIPS

Polish law protects heterosexual marriage. However, informal relationships, both among homosexual and heterosexual individuals, are becoming increasingly common. This trend highlights the social need for enhanced legal protection of families formed by such couples. Legal regulations in other countries, as well as EU case law, indicate the need to institutionalise informal relationships, particularly those of same-sex couples. In response to these social expectations and EU rulings, there are calls to introduce the institution of registered partnerships into Polish law.

The latest draft law on registered partnerships concerns both same-sex and heterosexual couples. It propose a regime of separate property that can be excluded by a contract concluded in the form of a notarial deed. The

resulting regime of contractual partnership community property would be registered in the land and mortgage register as another form of matrimonial property regime.

The current lack of institutional regulation of partnerships seems to be leading to attempts to apply other legal institutions by analogy, such as powers of attorney and civil law contracts, which is undesirable. This situation justifies the need to introduce appropriate legal regulations to ensure clarity and legal security for people in informal relationships

KEYWORDS – draft act on registered partnerships, registered partnerships, property regime (or matrimonial property regime), institutionalisation of partnerships

MIROSLAWA KATARZYNA PYTLEWSKA – doktor nauk prawnych, radca prawny, od 25 lat orzeka w wydziale ksiąg wieczystych, autorka publikacji z prawa nieruchomości, elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego i systemów teleinformatycznych, a także tranzycji prawnej oraz związków osób tej samej płci oraz sytuacji prawnej dzieci pochodzących z takich związków; ORCID 0000-0002-0299-055X

MIROSLAWA KATARZYNA PYTLEWSKA – Doctor of Laws, attorney-at-law, she has been adjudicating in the land and mortgage register department for 25 years; the author of publications on property law, electronic land register proceedings and IT systems, as well as legal transition and same-sex relationships, including the legal status of children born from such relationships; ORCID 0000-0002-0299-055X

GRZEGORZ WOLAK

Uwagi o formie *ad intabulationem*

■ WPROWADZENIE

Artykuł niniejszy odnosi się do formy *ad intabulationem*, pozwalającej na dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Bezpośrednim powodem jego napisania była kwestia objęta zagadnieniem prawnym przedstawionym przez Sąd Okręgowy w Gliwicach do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 k.p.c.¹ Brzmi ono następująco: „Czy art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma charakter materialnoprawny, uzupełniający ogólne przepisy o formie czynności prawnych i wprowadzający formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym (forma *ad eventum* w rozumieniu art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.), a w konsekwencji, czy dla wpisu w księdze wieczystej prawa najmu nieruchomości konieczne jest, aby osoba, która podpisała umowę, była uprawniona do reprezentowania zobowiązanego właściciela nieruchomości – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością także w chwili uznania przed notariuszem

¹ Postanowienie SO w Gliwicach z 19 listopada 2024 r., III Ca 819/23. Sprawa ta została zarejestrowana w Sądzie Najwyższym pod sygnaturą akt III CZP 2/25. Do chwili napisania artykułu uchwała nie została podjęta.

własnoręczności swojego podpisu (art. 88 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie²)?”.

W myśl art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece³ wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Niewątpliwym celem wprowadzenia tego wymagania formalnego jest zwiększenie wiarygodności ksiąg wieczystych jako rejestrów publicznych (urzędowych)⁴. Wprowadzony w tym przepisie wymóg formalny ma ograniczyć przypadki fałszowania podpisu pod dokumentem stanowiącym podstawę wpisu ewentualnie przerobienia lub podrobienia takiego dokumentu⁵. Artykuł 31 ust. 1 u.k.w.h. odnosi się wyłącznie do dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej. Nie dotyczy dokumentów, które – choć są załączane do wniosku o wpis – nie stanowią podstawy wpisu, takich jak np. pełnomocnictwo procesowe do występowania w imieniu wnioskodawcy w postępowaniu wieczystoksięgowym. Nie dotyczy również dokumentów, które uzasadniają oddalenie wniosku o wpis⁶. W doktrynie występują rozbieżności w zakresie tego, czy pełnomocnictwo materialnoprawne do dokonania czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu jest również objęte zakresem tej formy. Pozytywnej odpowiedzi na tak

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 (dalej: pr. not.).

³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 (dalej: u.k.w.h.).

⁴ Zob. np. E. Gniewek, A.J. Szereda [w:] E. Gniewek, A.J. Szereda, *Księgi wieczyste. Art. 1–582 KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2024, komentarz do art. 31 u.k.w.h., nb 68.

⁵ Zob. np. J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów do księgi wieczystej*, „Rejent” 1994, nr 2, s. 27–28; J. Zawadzka [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 3; E. Gniewek, A.J. Szereda [w:] *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., nb 68; P. Mysiak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2006, nr 7/8, s. 173; M. Grochowski, *Przedmiot formy ad intabulationem*, „Przegląd Sądowy” 2016, nr 11, s. 99.

⁶ Zob. postanowienie SN z 7 lutego 2006 r., IV CK 361/2005, OSNC 2006, nr 11, poz. 190; J. Zawadzka [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 1; E. Gniewek, A.J. Szereda [w:] *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., nb 68.

postawione pytanie udziela Tomasz Czech⁷, a negatywnej Julita Zawadzka⁸. Moim zdaniem należy się przychylić do stanowiska Tomasza Czecha. W ten sposób nie powstają wątpliwości, czy oświadczenie składa właściwie umocowana osoba. Trafnie wskazuje Czech⁹, że pełnomocnictwo jest kluczowym łącznikiem pozwalającym ustalić, czy oświadczenie woli, które prowadzi do zmiany stanu prawnego nieruchomości, złożyła osoba uprawniona. Kwestia ta może zostać – bez większych problemów – ustalona w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej i dlatego zawiera się w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). W ramach funkcji kontrolnej sąd powinien zweryfikować treść oraz formę pełnomocnictwa materialnoprawnego, aby ocenić stan faktyczny sprawy i dopuszczalność wnioskowanego wpisu w księdze wieczystej. Z tego powodu pełnomocnictwo takie powinno zostać udzielone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 99 § 1 k.c. *per analogiam*), chyba że *in concreto* wymagana jest forma aktu notarialnego lub wystarczy zwykła forma pisemna¹⁰.

W literaturze przedmiotu zauważa się, że ocena charakteru prawnego normy, którą wyrażono w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., może budzić

⁷ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, t. 1: *Księgi wieczyste*, LEX/el. 2024, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 44.

⁸ J. Zawadzka [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 1. Warto tu przytoczyć pogląd Edwarda Gniewka. Uważa on, że cechą podstawy wpisu w księdze wieczystej odznaczają się te dokumenty, które odzwierciedlają zmianę stanu prawnego nieruchomości, kształtując konstytutywnie tę zmianę bądź też deklaratywnie stwierdzając nabycie, zmianę bądź utratę prawa. W tych okolicznościach pełnomocnictwo do rozporządzenia nieruchomością bynajmniej nie stanowi jego zdaniem takiego dokumentu, który jest „podstawą” wpisu. Odmienny pogląd Tomasza Czecha uznaje za raczej chybiony. Jednak zdaniem Gniewka można się zgodzić z tezą, że wymagana według zasad prawa materialnego zgoda osoby trzeciej na rozporządzenie nieruchomością zawiera dopełnienie czynności rozporządzenia, a dokument zawierający taką zgodę ma w istocie (łącznie z umową zbycia nieruchomości) charakter dokumentu stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej. W tym zakresie zgadza się z poglądem Tomasza Czecha (E. Gniewek, A.J. Szereda [w:] *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., nb 24).

⁹ T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 43–44.

¹⁰ G. Bieniek, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, NPN 2007, nr 2, s. 36–37.

wątpliwości. Dotyczy to w szczególności kwalifikacji wymogu formalnego przewidzianego w tym przepisie. Chodzi mianowicie o to, czy przepis ten ma charakter materialnoprawny, czy raczej formalnoprawny (proceduralny)¹¹. Zazwyczaj formę z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. określa się mianem formy *ad intabulationem*, tzn. formy pozwalającej na dokonanie wpisu w księdze wieczystej (intabulację). Nie oznacza to *per se*, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ma charakter materialnoprawny, uzupełniający ogólne przepisy o formie czynności prawnych i wprowadzający formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym (forma *ad eventum* w rozumieniu art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.). Naruszenie formy *ad intabulationem* wywołuje skutki w postępowaniu wieczysto-księgowym (z uwzględnieniem dalszych etapów odwoławczych tego postępowania). Jeśli wnioskodawca nie dołączył do wniosku o wpis w księdze wieczystej dokumentu w wymaganej formie, jego wniosek o wpis podlegać będzie oddaleniu ze względu na brak właściwej podstawy wpisu (art. 626⁹ k.p.c.). Gdyby wpis miał charakter konstytutywny, nie wystąpiłyby wtedy skutki materialnoprawne dokonanej czynności¹². Tomasz Czech podaje w tym kontekście następujący przykład. Strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości w zwykłej formie pisemnej (w kilku egzemplarzach). Umowa jest ważna i wywołuje skutki prawne (*inter partes*). Dzierżawca złożył wniosek o wpis prawa dzierżawy w księdze wieczystej i załączył egzemplarz zawartej umowy. Sąd oddalił wniosek, ponieważ dokument nie obejmował notarialnego poświadczenia podpisu właściciela nieruchomości, czyli wydzierżawiającego (art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze w zw. z art. 31 ust. 1). Następnie na innym egzemplarzu umowy właściciel przed notariuszem uznał swój podpis za własnoręczny (art. 88 pr. not.). Dzierżawca ponownie złożył wniosek o ujawnienie prawa dzierżawy w księdze wieczystej. Przedłożył egzemplarz umowy z podpisem właściciela poświadczonym przez notariusza. Sąd dokonał wpisu

¹¹ Zob. M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 92–106.

¹² Tak np. T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 104.

w księdze wieczystej. W wyniku wpisu prawo dzierżawy uzyskało rozszerzoną skuteczność wobec osób trzecich (art. 17 u.k.w.h.)¹³. Jak zauważa Tomasz Czech, skutki te nie wynikały jednak *per se* z zachowania formy z podpisem notarialnie poświadczonym, lecz z dokonania wpisu na podstawie dokumentu spełniającego wymogi dokonania wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym¹⁴.

■ DUALIZM POGLĄDÓW

Jak już była o tym mowa, w piśmiennictwie występują rozbieżności w ocenie, czy art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ma charakter materialnoprawny czy formalnoprawny.

Zgodnie z pierwszym poglądem wyrażonym w doktrynie¹⁵ i judykaturze¹⁶ art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ma charakter materialnoprawny. W przepisie tym odwołano się wszak do formy „z podpisem notarialnie poświadczonym”, a zatem uzupełnia on ogólne przepisy o formie czynności prawnych (art. 73 i n. k.c.). W tym ujęciu art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wprowadza formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym (forma *ad eventum* w rozumieniu art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.).

¹³ Tak np. *ibidem*, pkt 11.

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ Zob. J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 239; M. Piekarski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 197; S. Breyer, *Ostrzeżenie z art. 24 pr.rz.*, „Przegląd Notarialny” 1950, nr 5/6, s. 383; E. Gniewek, *Współczesny model hipoteki – zasadnicze zręby konstrukcji*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 4, s. 183; *idem*, *Forma oświadczeń woli kształtujących stosunek prawny hipoteki – z uwzględnieniem nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Monitor Prawniczy” 2012, nr 1, *passim*; *idem* [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013 („System Prawa Prywatnego”, t. 3), s. 169.

¹⁶ Zob. uchwała SN z 10 czerwca 2011 r., III CZP 135/10, OSNC 2011, nr 12, poz. 128; postanowienia SN z 14 stycznia 2005 r.: III CK 177/04, OSNC 2005, nr 12, poz. 217; III CK 178/04, LEX nr 453793; III CK 179/04, LEX nr 277873; III CK 180/04, LEX nr 677758 oraz postanowienie SN z 17 lutego 2004 r., III CK 318/02, LEX nr 276225. Wskazano w nich *explicite* na konieczność zachowania formy szczególnej dla oświadczenia woli.

W podręcznikach z zakresu części ogólnej prawa cywilnego oraz w orzecznictwie¹⁷ przepis ten jest nierzadko wskazywany jako jeden z przykładów formy szczególnej czynności prawnych, zastrzeżonej dla wywołania określonych skutków prawnych (*ad eventum*), oprócz takich przepisów jak np. art. 390 k.c., 660 k.c., 678 k.c. Dla zachowania formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym niezbędne jest złożenie własnoręcznego podpisu pod treścią oświadczenia oraz poświadczenie własnoręczności podpisu przez notariusza (art. 96 pkt 1 pr. not.). W myśl art. 88 pr. not. podpisy na aktach notarialnych i poświadczonych dokumentach są składane w obecności notariusza. Jeżeli podpis na poświadczonym dokumencie nie został złożony w obecności notariusza, osoba, która go złożyła, powinna uznać – w obecności notariusza – ten podpis za własnoręczny. Notariusz odnotowuje tę okoliczność w sporządzonym dokumencie. Na gruncie tego przepisu przyjmuje się, że poświadczenie własnoręczności podpisu dokonywane jest przez notariusza w dwóch przypadkach:

1. Gdy podpis został złożony w obecności notariusza;
2. Gdy notariuszowi został okazany dokument już uprzednio podpisany (nie w obecności notariusza) i złożony na nim podpis został uznany przez osobę stawającą przed notariuszem za własnoręczny.

Istotne jest też to, że w obu przypadkach notariusz ma obowiązek stwierdzić tożsamość osoby, gdyż notarialne poświadczenie własnoręczności podpisu potwierdza, iż podpis na dokumencie prywatnym pochodzi od osoby określonej, zidentyfikowanej (art. 85 pr. not.). W obu przypadkach dochodzi do urzędowego poświadczenia własnoręczności podpisu, który w ten sposób uzyskuje charakter

¹⁷ Zob. np. S. Szer, *Prawo cywile. Część ogólna*, Warszawa 1962, s. 239; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 377; Z. Radwański [w:] *System prawa cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław i in. 1985, s. 636, przyp. 230; Z. Radwański *et al.* [w:] *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2019 („System Prawa Prywatnego”, t. 2), s. 214; postanowienie SN z 14 stycznia 2005 r., III CK 178/04, LEX nr 453793.

urzędowy (art. 2 § 2 pr. not.), natomiast w pozostałym zakresie dokument zachowuje charakter prywatny. Nie ma przy tym żadnych rzeczowych argumentów przemawiających za tezą, że podpis uznany w obecności notariusza za własny ma mniejszą moc niż podpis w obecności notariusza fizycznie złożony lub że zgoła jest tej mocy pozbawiony¹⁸.

Obecnie na takim stanowisku stoi Jarosław Kuropatwiński¹⁹. Uważa on, że przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. dotyczy wyłącznie przypadku, w którym wpis następuje na podstawie czynności prawnej inkorporowanej w dokumencie prywatnym. Przepis ten stanowi wyraz ogólnej myśli, zgodnie z którą wpis do księgi wieczystej powinien być dokonywany na podstawie dokumentów o podwyższonej wiarygodności. W sytuacji gdy podstawą wpisu jest czynność prawna, ustawodawca zdecydował się jednak na ograniczenie publicznego elementu do samego notarialnego poświadczenia podpisu (art. 2 § 2 w zw. z art. 96 pkt 1 i art. 79 pkt 2 pr. not.). Zdaniem Kuropatwińskiego art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma zatem charakteru przepisu ogólnego i nie dotyczy sytuacji, w której podstawę wpisu stanowi dokument urzędowy. Sformułowania „jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu” nie należy rozumieć w taki sposób, że dokumenty urzędowe na podstawie szczególnych przepisów mają być sporządzane w innej formie niż z podpisem notarialnie poświadczonym. Autor ten jest zdania, że norma wyrażona w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. jest normą prawa cywilnego, a wobec tego pojęcie formy użyte w nim należy rozumieć zgodnie z regułami prawa cywilnego (art. 73 i n. k.c.). Artykuł 31 ust. 1 u.k.w.h. powinien być postrzegany jako norma wyrażająca zasadę dotyczącą formy czynności prawnych stanowiących podstawę wpisu.

¹⁸ Tak trafnie Sąd Najwyższy w uchwale z 8 listopada 2019 r., III CZP 26/19, OSNC 2020, nr 6, poz. 47. W uchwale przyjęto, że dokument z podpisem uznanym przed notariuszem za własnoręczny – podobnie jak dokument podpisany w obecności notariusza (art. 88 pr. not.) – jest dokumentem prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym w rozumieniu art. 788 § 1 k.p.c.

¹⁹ J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2023, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 42–62.

Kuropatwiński za nietrafne uznaje powszechnie spotykane w doktrynie oraz judykaturze twierdzenie, zgodnie z którym forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym stanowi minimum wymagane przez ustawodawcę dla czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu. Przepisy szczególne mogą przewidywać „inną formę dokumentu”, co oznacza, że może być to forma zarówno bardziej, jak i mniej surowa. Kuropatwiński nie zgadza się z tym poglądem, gdyż uważa, że przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wprowadza wymóg zachowania formy *ad intabulationem* (dla celu wpisu do księgi wieczystej), będącej szczególnego rodzaju formą przewidzianą *ad eventum*²⁰. Kuropatwiński uważa, że bez zachowania formy przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. czynność prawna może być ważna, lecz dokument czynność tę inkorporujący nie umożliwia wpisu do księgi wieczystej (art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.). Zastrzeżona w przepisie art. 31 ust. 1 u.k.w.h. forma ma charakter formy *ad eventum* niezależnie od tego, czy dany dokument ma stanowić podstawę wpisu konstytutywnego czy deklaratoryjnego²¹.

Skoro jednak czynność prawna jest ważna, to brak formy wymaganej dla wpisu do księgi wieczystej może być następczo sanowany. Zgodnie z przepisem art. 88 pr. not. osoba lub osoby, które złożyły takie oświadczenie (np. wynajmujący lub dotychczasowy

²⁰ Zob. np. postanowienie SN z 14 stycznia 2005 r., III CK 178/04, LEX nr 453793; J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 5.

²¹ Odmienne Edward Drozd (*idem* [w:] *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008 [„System Prawa Cywilnego”, t. 2], s. 154). Uważa on, że wpis do ksiąg wieczystych może stanowić przesłankę ważności czynności prawnej. W takim przypadku sporządzenie dokumentu z podpisem notarialnie uwierzytelnionym (jeżeli nie zastrzeżono formy aktu notarialnego) należy uznać za wymóg przewidziany pod sankcją nieważności. Natomiast jeżeli wpis ma charakter deklaratoryjny, to dokument sporządzony z podpisem notarialnie uwierzytelnionym jest potrzebny jedynie w celu wywołania szczególnych skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wpisem do ksiąg wieczystych. Skutki te mają materialnoprawny charakter, wyrażający się w poszerzonej skuteczności praw i roszczeń wpisanych, w domniemaniu istnienia wpisanego prawa oraz w rękojmi wiary publicznej. Pomiędzy skutki te realizują się dopiero po dokonaniu wpisu, formę czynności prawnej zastrzeżoną dla dokonania wpisu (tzw. formę *ad intabulationem*) można uznać za szczególną postać formy *ad eventum*.

wspólnik w przypadku wypowiedzenia udziału w spółce cywilnej), mogą uznać przed notariuszem złożony podpis za własnoręczny²², co stanowi jeden ze sposobów poświadczenia własnoręczności podpisu²³. Zdaniem tego autora „celem art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie jest wprowadzanie wyjątku na rzecz zasady konsensu formalnego”²⁴. Przepis ten reguluje zagadnienie formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, nie rozstrzyga natomiast w żaden sposób tego, czy dokument stanowiący podstawę wpisu ma mieć charakter zgody na wpis, czy też ma stanowić dowód czynności prawnej.

Zdaniem Kuropatwińskiego na podobnym stanowisku stanął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 23 kwietnia 2008 r., III CSK 335/07²⁵, w którym stwierdzono, że na tle art. 31 u.k.w.h. należy zwrócić uwagę na to, aby odróżnić rodzaj dokumentów stanowiących podstawę wpisu od samej formy tych dokumentów²⁶. W jego ocenie nie można art. 31 ust. 1 u.k.w.h. rozważać ani w kontekście zasady legalizmu materialnego, ani też zasady konsensu formalnego. Wymagania co do formy przewidziane w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. uznaje on za odnoszące się *lege non distinguente* do każdego dokumentu prywatnego stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej, a więc zarówno do dokumentu inkorporującego czynności materialnoprawne, stanowiące podstawę wpisu zgodnie z zasadą legalizmu materialnego, jak i do zgody na wpis, będącej podstawą wpisu stosownie do zasady konsensu formalnego (art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h.). Dla zastosowania przepisu art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma znaczenia, czy dokument będący podstawą wpisu zawiera oświadczenie woli czy oświadczenie wiedzy. Wymóg formy pisemnej z podpisem nota-

²² Tak też A. Herbet, *Spółka cywilna. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2008, s. 422.

²³ J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 61.

²⁴ Tak też T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 ust. 1 u.k.w.h., pkt 14. Odmiennie S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 170; J. Trześniewski-Kwiecień [w:] P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 45–46.

²⁵ LEX nr 490471.

²⁶ Pogląd taki wypowiedział w nauce Jerzy Ignatowicz (*idem*, *Podstawy...*, s. 9 i n.).

rialnie poświadczonym nie znajduje natomiast zastosowania, jeśli przepis szczególny przewiduje inną formę wymaganą dla dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Zwolennicy przeciwnego stanowiska, które zdecydowanie dominuje w piśmiennictwie, uważają, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. normuje przesłanki dokonania wpisu w księdze wieczystej i znajduje zastosowanie wyłącznie w ramach postępowania wieczystoksięgowego. Nie wywołuje skutków prawnych poza tym postępowaniem. Przepis ten wskazuje, na podstawie jakich dokumentów sąd wieczystoksięgowy może orzec o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej (dokonać wpisu w niej). Świadczy to o jego proceduralnym charakterze²⁷. Stanowisko to znajduje także odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego²⁸. Ponadto art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ogólnie odwołuje się do dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym. Dokumenty te mogą obejmować nie tylko oświadczenia woli, lecz także oświadczenia innego rodzaju, np. oświadczenia wiedzy (*lege non distinguente*). Oświadczenia takie nie muszą *per se* wywoływać skutków materialnoprawnych w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Odwołanie do dokumentów jako środka dowodowego wyraźnie wskazuje na proceduralną proveniencję tego przepisu

²⁷ Zob. postanowienie SN z 23 kwietnia 2008 r., III CSK 335/07, LEX nr 490471; G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 29; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 169; E. Bałań-Gonciarz, H. Ciepła, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Lex/2011, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 1; P. Mysiak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2006, nr 7/8, s. 173; *idem*, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2010, s. 188, 202; J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 5–6; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska *et al.*, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2021, komentarz do art. 31 u.k.w.h., nb 9; P. Ryłski, *Odpis dokumentu poświadczony przez pełnomocnika występującego w sprawie jako podstawa dokonania wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, „Polski Proces Cywilny” 2012, nr 1, s. 131; M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 101–106; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 8–9.

²⁸ Zob. np. uchwała SN z 30 października 1984 r., III CZP 62/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 88; postanowienie SN z 28 lutego 2017 r., I CSK 133/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 129; postanowienie SN z 29 września 2023 r., II CSKP 565/22, LEX nr 3608366; uzasadnienie uchwały SN z 13 maja 2015 r., III CZP 15/15, OSNC 2016, nr 5, poz. 56; uzasadnienie postanowienia SN z 16 maja 2013 r., IV CSK 637/12, LEX nr 1365721.

(art. 243¹ i n. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Za istotną uznaje się także lokalizację art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Otóż zamieszczono go w rozdziale 2 zatytułowanym: „Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie”. Następna jednostka redakcyjna obejmuje przepis, który – bez wątpienia – ma charakter proceduralny. Wykładnia systemowa przemawia za tym, by art. 31 ust. 1 zakwalifikować w identyczny sposób²⁹.

W ocenie m.in. Tomasza Czecha i Mateusza Grochowskiego³⁰ art. 31 ust. 1 u.k.w.h. jako przepis proceduralny określa minimalny standard dowodowy w postępowaniu wieczystoksięgowym. Standard ten spełniają dokumenty sporządzone – co najmniej – w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (z zastrzeżeniem przepisów szczególnych). Forma ta obowiązuje na potrzeby uzyskania wpisu w księdze wieczystej (*ad intabulationem*). Nie powinna być kwalifikowana jako forma czynności materialnoprawnej (*ad eventum*). Mateusz Grochowski uznaje ją za konstrukcję autonomiczną w prawie polskim³¹. Wskazuje, że zbliżony charakter prawny ma art. 788 § 1 k.p.c., który wyznacza minimalne wymagania dowodowe w sprawach dotyczących nadania klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w razie przejścia uprawnienia bądź obowiązku na inną osobę³². Choć z pozoru pozostaje on bez wyraźnego związku z art. 31

²⁹ Zob. T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 8–9.

³⁰ M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 101–106; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 8–9.

³¹ M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 101–106.

³² Zob. uchwała SN z 13 maja 2015 r., III CZP 15/15, OSNC 2016, nr 5, poz. 56. Uznano w niej, że art. 788 k.p.c. nie można przydawać cech normy prawa materialnego i odnajdywać w nim wymagań ustanowionych dla czynności prawnych (oświadczeń woli). Przepis ten ma charakter procesowy. Strona, która go stosuje, ma obowiązek wykazać przed sądem – za pomocą określonych dowodów – zmianę podmiotową powstałą w wyniku przejścia praw lub obowiązków. Samo zaś przejście następuje na podstawie przepisów prawa materialnego, właściwych dla danej czynności, i wywołuje przewidziane w nich skutki. Z tych względów przypisywanie przepisowi art. 788 k.p.c. charakteru normy przewidującej dodatkowe wymagania dla samej formy czynności prawnej (*ad probationem* lub *ad eventum*) jest bezzasadne. W żadnym aspekcie bowiem nie ingeruje on w przepisy prawa prywatnego, w szczególności w art. 73 i n. k.c., ani ich nie modyfikuje. Czysto procesowy (dowodowy) charakter art. 788 k.p.c. uzasadnia więc wniosek, że podstawę nadania „przenośnej” klauzuli wykonalności może stanowić zarówno – określony w tym

ust. 1 u.k.w.h., w istocie – zdaniem Grochowskiego – łączy go z nim jednak bliskie pokrewieństwo konstrukcyjne i funkcjonalne. W takim ujęciu art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ma określać minimum wymagań formalnych, jakie musi spełniać dokument, aby mógł stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej³³. Przepisy szczególne mogą jednak wyjątkowo przewidywać dokonanie wpisu na podstawie dokumentu sporządzonego w formie „słabszej” (mniej rygorystycznej) niż forma dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym. Tak uznał niedawno Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29 września 2023 r., II CSKP 565/22³⁴. Stwierdzono w nim, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. statuuje zasadę, zgodnie z którą wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Przepis ten ma

przepisie – dokument utrwalający zdarzenie prawne, które spowodowało przejście praw lub obowiązków stwierdzonych w tytule egzekucyjnym (np. zawierający treść oświadczeń woli powodujących sukcesję), jak i dokument stwierdzający istnienie tego zdarzenia oraz jego skutki (zawierający oświadczenie wiedzy). Badanie przez sąd dokumentu dotyczy zatem wyłącznie jego warstwy formalnej oraz weryfikacji, czy dowodzi on zmiany podmiotowej w zobowiązaniu, nie może natomiast obejmować merytorycznej kontroli istnienia i zakresu samego zobowiązania (roszczenia). Instrumentem tej kontroli pozostaje powództwo opozycyjne (art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.). Skoro art. 788 § 1 k.p.c. nie ogranicza rodzaju dokumentów, które mogą stanowić podstawę nadania klauzuli wykonalności, wymaga jedynie ich kwalifikowanej formy (urzędowe poświadczenie podpisu), to jest oczywiste, że dotyczy również dokumentu zawierającego oświadczenie notariusza – złożone na poświadczeniu zgodności wyciągu z tej umowy z jej oryginałem – o istnieniu podpisów notarialnie poświadczonych na oryginale umowy, na podstawie której doszło do sukcesji. W takim wypadku notariusz poświadcza wyłącznie zgodność odpisu dokumentu z jego oryginałem oraz istnienie na dokumencie podpisów już wcześniej notarialnie poświadczonych. Jest także jasne, że dokumentem tym może być również wyciąg z umowy, a więc i wyciąg umowy cesji wierzytelności. W świetle dokonanych rozważań trudno także znaleźć przekonujące argumenty przeciw tezie, że dokument mający stanowić podstawę nadania „przenośnej” klauzuli wykonalności może być zaopatrzony w podpisy poświadczone notarialnie już po dokonaniu stwierdzonej w nim czynności. Taki sposób rozumienia przepisu nie narusza jego funkcji ani celów.

³³ Zob. uchwała SN z 30 października 1984 r., III CZP 62/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 88; E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h.; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 169–170.

³⁴ LEX nr 3608366.

charakter proceduralny i określa minimalny standard dowodowy w postępowaniu wieczystoksięgowym. Na potrzeby wpisu w księdze wieczystej (*ad intabulationem*) standard ten spełniają dokumenty sporządzone – co najmniej – w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych.

■ STANOWISKO WŁASNE

Jak zauważa Mateusz Grochowski, wniosek, zgodnie z którym art. 31 ust. 1 u.k.w.h. miałyby ustanawiać formę szczególną zastrzeżoną *ad eventum*, zwykle opiera się na prostej redukcji. Skoro bowiem ustawodawca nie uzależnił w tym wypadku ważności czynności prawnej od zachowania formy szczególnej (ani tym bardziej nie powiązał z nią rygoru *ad probationem*), to w myśl art. 73 § 2 zdanie drugie k.c. należy przyjąć, że wymaganie zastrzeżone w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. odnosi się do formy zastrzeżonej jedynie dla wywołania określonych skutków prawnych³⁵. W takim ujęciu przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. miałby charakter normy prawa cywilnego materialnego, a wobec tego pojęcie formy użyte w nim powinno być rozumiane zgodnie z regułami prawa cywilnego dotyczącymi formy czynności prawnych (art. 73 i n. k.c.). Tym samym art. 31 ust. 1 u.k.w.h. należałoby postrzegać jako normę wyrażającą zasadę dotyczącą formy czynności prawnych stanowiących podstawę wpisu.

Prima facie, taki wniosek może się wydawać uzasadniony, ponieważ wśród form szczególnych czynności prawnych wyróżnia się także formę pisemną z podpisami notarialnie (urzędowo) poświadczonymi. Takie rozumowanie byłoby jednak zbyt prostym uproszczeniem. Właściwy jest bowiem pogląd, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. należy traktować jako normę o charakterze proceduralnym³⁶. Artykuł 31 ust. 1 u.k.w.h. reguluje tylko podstawę wpisu do księgi wieczystej, nie

³⁵ Zob. M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 92.

³⁶ Tak też T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 6.

zmienia natomiast reguł prawa materialnego odnoszących się do źródeł i sposobu powstania danego prawa. Innymi słowy, nie zmienia on wynikających z przepisów prawa materialnego wymagań, od których spełnienia zależy ważność i skuteczność czynności prawnej mającej powodować określoną zmianę stanu prawnego nieruchomości. Nie zmienia więc także wymagań dotyczących formy czynności prawnych³⁷. Dlatego, jak trafnie zauważa się w piśmiennictwie, jeśli przepisy prawa materialnego nie wymagają zachowania szczególnej formy do ważności czynności prawnej albo wymagają zachowania formy „słabszej” niż określona w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. (np. art. 250 § 2 k.c.), czynność ta będzie ważna przy zachowaniu formy wynikającej z odpowiednich przepisów prawa materialnego, niezależnie od tego, czy forma przewidziana w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. zostanie dochowana. Nawet jednak ważna czynność prawna nie będzie mogła uzasadniać wpisu w księdze wieczystej, jeśli dokument obejmujący tę czynność prawną nie spełnia wymagania co do formy wynikającego z art. 31 ust. 1 u.k.w.h.³⁸

Gdy z kolei przepisy prawa materialnego wymagają do ważności czynności prawnej dochowania formy „silniejszej” niż ustanowiona w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., zachowanie formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym nie jest wystarczające. Słusznie zauważa Julita Zawadzka, że jeśli przepisy prawa materialnego wymagają do ważności czynności prawnej zachowania formy aktu notarialnego (np. art. 158, art. 245, art. 1037 § 2, art. 1052 § 2 k.c.), dokonanie tej czynności w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, o czym mowa art. 31 ust. 1 u.k.w.h., będzie prowadziło do nieważności czynności prawnej. A nieważna czynność prawna nie może uzasadniać dokonania wpisu w księdze wieczystej³⁹.

W rzeczywistości art. 31 u.k.w.h. określa minimalny standard dowodowy w postępowaniu wieczystoksięgowym, które ma charakter

³⁷ Tak też J. Zawadzka, *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 5.

³⁸ J. Ignatowicz, *Podstawy...*, s. 28; J. Zawadzka, *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 5.

³⁹ J. Zawadzka, *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 5.

postępowania cywilnego. W judykaturze⁴⁰ zwraca się uwagę na to, że ustawodawca niekiedy przewiduje reglamentację dowodową. Jest to odstępstwo od dominującej w postępowaniu cywilnym zasady swobodnej oceny dowodów na rzecz formalnych (legalnych) reguł dowodzenia, które oznaczają, że sąd może stosować tylko określone przez prawodawcę środki dowodowe i oceniać ich moc na podstawie ściśle oznaczonych kryteriów. Inaczej mówiąc, prawodawca imperatywnie określa wówczas, jakie środki mają znaczenie dowodu w danym wypadku, jakie wywołują skutki i jaka jest ich moc. Elementy legalnej oceny dowodów nie są obce prawu procesowemu cywilnemu ani też innym działom prawa publicznego. Ustawodawca wprowadza je wówczas, gdy jest wymagana podwyższona rzetelność dowodu w celu zwiększenia bezpieczeństwa oraz pewności obrotu prawnego (stanu prawnego). Ogranicza przy tym swobodę stron oraz organu procesowego. Przykładem mogą być np. następujące przepisy: art. 34 § 3, art. 68, art. 485, art. 786, art. 787⁴¹, art. 867⁴² § 4, art. 968 § 2, art. 977, art. 1030, art. 1034, art. 1064²² § 2 i art. 1138 k.p.c., art. 31 ust. 1 u.k.w.h., art. 3 Ustawy z dnia 28 listopada 2014 r. Prawo o aktach stanu cywilnego⁴¹. Ograniczenie swobody sądu oczywiście nie oznacza, że dowody „narzucone” przez ustawodawcę nie podlegają ocenie sądu pod kątem ich autentyczności, wiarygodności oraz przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy⁴².

Artykuł 31 ust. 1 u.k.w.h. znajduje się w rozdziale 2 zatytułowanym „Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie”, co przemawia na rzecz jego formalnego charakteru⁴³. Gdyby intencją ustawodawcy było nadanie temu przepisowi charakteru normy prawa materialnego, racjonalny ustawodawca umieściłby go raczej w przepisach księgi I Kodeksu

⁴⁰ Zob. uzasadnienie uchwały SN z 13 maja 2015 r., III CZP 15/15, OSNC 2016, nr 5, poz. 56.

⁴¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 1378.

⁴² Zob. przyp. 40.

⁴³ Mateusz Grochowski stwierdza, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. – mimo umieszczenia go wśród przepisów materialnych – w istocie odnosi się przede wszystkim do materii procesowej, ponieważ określa katalog dowodów, na których może zostać oparte orzeczenie o treści określonej przez ustawodawcę (M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 97).

cywilnego o formie czynności prawnych. Forma, o której mowa w tym przepisie, obowiązuje na potrzeby uzyskania wpisu w księdze wieczystej (*ad intabulationem*). Podstawę wpisu do księgi wieczystej (*ad intabulationem*) stanowią dokumenty sporządzone – co najmniej – w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych. Przykładem może być umowa przeniesienia własności nieruchomości, dla której art. 158 k.c. wymaga formy aktu notarialnego. Natomiast żaden przepis nie wymaga tej formy dla umowy najmu czy dzierżawy nieruchomości, które mogą być zawarta także w zwykłej formie pisemnej w rozumieniu art. 78 k.c. Forma ta jest „gorsza” („słabsza”, mniej rygorystyczna) od przewidzianej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. i musi zostać wyparta przez tę ostatnią formę, aby mógł być dokonany wpis do księgi wieczystej.

Za proceduralnym charakterem art. 31 ust. 1 u.k.w.h. przemawia już sam sposób sformułowania tego przepisu, w którym jest mowa o dokumencie, nie zaś o formie pisemnej z poświadczonym podpisem⁴⁴. Ustawodawca wyraźnie odszedł więc w tym wypadku od terminologii Kodeksu cywilnego, właściwej dla formy oświadczeń woli. W Kodeksie cywilnym dość konsekwentnie stosowane jest drugie z tych określeń. Sformułowanie tego przepisu bliższe jest raczej regulacjom procesowym, zwłaszcza przepisom o postępowaniu dowodowym, w którym centralną rolę odgrywa właśnie pojęcie dokumentu i jego formy (art. 244 i n. k.p.c.)⁴⁵. Odmienne zdania są Edward Gniewek i Andrzej Szereda. Uważają, że nie można oczywiście zignorować tego, iż ustawodawca posługuje się w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. pojęciem formy dokumentu, jednak w sensie semantycznym jest to określenie właściwe tylko dla pisemnej formy czynności prawnych (oświadczeń woli, uzupełnionych o dodatkowy wymóg notarialnego poświadczenia podpisów⁴⁶).

Z poglądem o proceduralnym charakterze art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie kłóci się to, że przepis ten nie dotyczy sytuacji, w której podstawę

⁴⁴ *Ibidem*.

⁴⁵ *Ibidem*.

⁴⁶ E. Gniewek, A.J. Szereda, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., nb 33.

wpisu stanowi dokument urzędowy bądź dokument słabszy (niezopatrzony w podpisy notarialnie poświadczone), jeśli przepis szczególnie zezwala na dokonanie wpisu do księgi wieczystej na jego podstawie (zob. np. art. 95 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe⁴⁷). Oczywiście trudno byłoby wyobrazić sobie, aby w wypadku takich dokumentów (urzędowych) jak orzeczenia sądowe czy decyzje administracyjne notariusz poświadczał podpis sędziego lub organu administracji publicznej⁴⁸. Nie przeczy proceduralnemu charakterowi tego przepisu sytuacja, w której wniosek o dokonanie wpisu mającego charakter konstytutywny został oddalony z powodu niezachowania wymogu formy z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. i nie wystąpią skutki materialnoprawne dokonanej czynności.

Za stanowiskiem, że omawiany przepis ma charakter proceduralny, przemawia także to, że oświadczenia inkorporowane w dokumencie z podpisem notarialnie poświadczonym, stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej, nie muszą *per se* wywoływać skutków materialnoprawnych w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Tymczasem do istoty czynności prawnych jako podkategorii zdarzeń cywilnoprawnych, czyli faktów, z którymi normy prawa cywilnego wiąże skutki w postaci powstania, zmiany bądź ustania określonego stosunku cywilnoprawnego, należy taka właśnie zdolność⁴⁹. W nauce zauważa się, że w świetle art. 1 i art. 16 u.k.w.h. stan prawny nieruchomości określa ogół praw rzeczowych do tej

⁴⁷ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1646. Zob.np. uchwała SN z 20 czerwca 2007 r., III CZP 50/07, OSNC 2008, nr 7/8, poz. 83 oraz postanowienia SN z: 23 czerwca 2010 r., II CSK 20/10, LEX nr 686360; 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 119; 10 kwietnia 2013 r., OSNC-ZD 2014, nr A, poz. 15; 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12, LEX nr 1365723 i 2 grudnia 2016 r., I CSK 819/15, OSNC 2017, nr 7/8, poz. 92.

⁴⁸ Zob. T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 101; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe...*, s. 167; E. Gniewek, A.J. Szereda, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., nb 67; J. Ignatowicz, *Podstawy...*, s. 28; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 170; J. Zawadzka [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 9; uchwała SN z 30 października 1984 r., III CZP 62/84, OSNC 1985, nr 7, poz. 88; postanowienie SN z 24 czerwca 1997 r., II CKN 217/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7.

⁴⁹ Zob. np. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2011, s. 214 i n.

nieruchomości oraz podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej niektóre prawa osobiste i roszczenia. Prawa te wynikają w zasadzie z czynności prawnych, a wyjątkowo także z innych zdarzeń prawnych, lecz pod warunkiem, że zostały spełnione przesłanki ich powstania przewidziane w prawie materialnym⁵⁰. Okoliczność, że w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. odwołano się do formy „z podpisem notarialnie poświadczonym”, nie oznacza, iż w każdym przypadku chodzi tu o kwalifikowaną formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym, wyróżnioną w doktrynie (na formę tę składa się jeszcze forma pisemna z datą pewną i forma aktu notarialnego).

Stanowisko wyrażone przez Kuropatwińskiego wydaje się niespójne. Z jednej strony uznaje on, że przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. dotyczy wyłącznie przypadku, w którym wpis następuje na podstawie czynności prawnej inkorporowanej w dokumencie prywatnym, a z drugiej przyjmuje, że dla zastosowania przepisu art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma znaczenia, czy dokument będący podstawą wpisu zawiera oświadczenie woli czy oświadczenie wiedzy.

Pogląd, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w każdym wypadku ma charakter materialnoprawny uzupełniający ogólne przepisy o formie czynności prawnych, i wprowadza formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym (forma *ad eventum* w rozumieniu art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.), wiąże się z istotnymi trudnościami praktycznymi. Oznacza bowiem, że wpis w księdze wieczystej nie byłby możliwy, gdy dokument z podpisem notarialnie poświadczonym nie obejmowałby oświadczeń woli, a więc nie zostałby sporządzony w tej formie już przy dokonywaniu czynności prawnej. Tym samym wszelkie późniejsze zabiegi (zwłaszcza uzyskanie poświadczenia złożonych podpisów *ex post*) byłyby z tej perspektywy bezprzedmiotowe, skoro oświadczenie woli w momencie jego składania nie zostało objęte formą szczególną⁵¹.

⁵⁰ Zob. E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 2.

⁵¹ M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 98, 100, 104.

Przez wzgląd na argumenty wykładni systemowej, językowej i funkcjonalnej trafniejsze wydaje się stanowisko, zgodnie z którym przepis ten określa minimalny standard dowodowy w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis do księgi wieczystej. Opowiedzenie się za dowodowym znaczeniem normy z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. pozwala na zrealizowanie zawartego w tym przepisie wymagania zarówno wtedy, gdy dokument oraz poświadczenie podpisu zostaną sporządzone w odniesieniu do właściwych oświadczeń woli, składających się na czynność prawną, jak i *ex post* – gdy dokumentuje jedynie dokonaną już wcześniej czynność prawną⁵². To podejście pozwala na zachowanie niższego poziomu wymagań formalnych przy składaniu oświadczeń woli oraz na łatwiejsze uzyskanie dowodu w postępowaniu wieczystoksięgowym⁵³. W takim ujęciu podstawę wniosku o wpis do księgi wieczystej mógłby także stanowić wyciąg z wcześniej sporządzonej na piśmie umowy, zawierający podpisy poświadczono notarialnie, oraz uwierzytelniony notarialnie odpis (wyciąg lub kopia) oryginału dokumentu zawierającego podpisy poświadczono notarialnie⁵⁴. Podobnie jak na gruncie art. 788 k.p.c.⁵⁵ należy uznać, że nie ma żadnych istotnych przeszkód, ażeby urzędowe poświadczenie podpisów na dokumencie prywatnym mogło zostać dokonane także w innym czasie niż czynność prawną. Potwierdzeniem tej tezy jest chociażby art. 88 pr. not.

Postulat Mateusza Grochowskiego, by formę art. 31 ust. 1 u.k.w.h. uznawać za konstrukcję autonomiczną w prawie polskim, zasługuje na aprobatę⁵⁶. Przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma jednolitego ani jednorodnego charakteru. Zawiera w sobie pierwiastki materialno-prawne i proceduralne, z przewagą tych ostatnich. Tak jak Grochowski uważam, że choć przepis ten upodabnia się do typowych

⁵² *Ibidem*, s. 92.

⁵³ *Ibidem*, s. 104–105.

⁵⁴ Zob. M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 105; postanowienie SN z 9 marca 2004 r., V CK 448/03, LEX nr 183791.

⁵⁵ Zob. K. Kowalski, *Glosa do uchwały SN z 13 maja 2015 r., III CZP 15/15*, „Rejent” 2017, nr 11, s. 110–122.

⁵⁶ Tak też M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 100.

regulacji zastrzegających wymogi formalne w prawie materialnym, w istocie rzeczy (podobnie jak np. art. 788 § 1 k.p.c.) należy do sfery postępowania procesowego. Na aprobatę zasługuje jego stwierdzenie, że przepis ten abstrahuje od materialnoprawnego rozróżnienia między oświadczeniem woli a oświadczeniem wiedzy i odnosi się jedynie do kwestii dowodzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym, nie zaś do sposobu powstania zmian w sytuacji prawnej nieruchomości. W konsekwencji, jak trafnie spostrzega Grochowski, nie wynika z niego obowiązek zachowania jakiegokolwiek formy szczególnej w rozumieniu art. 73 i n. k.c., która miałaby za przedmiot oświadczenie woli i by forma *ad intabulationem* mieściła się w ramach art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.⁵⁷ Już sam fakt, że dla zastosowania przepisu art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie ma znaczenia, czy dokument będący podstawą wpisu zawiera oświadczenie woli, czy oświadczenie wiedzy, nie pozwala przyjąć, iż zawarta w nim norma w każdym przypadku reguluje formę szczególną czynności prawnej. Artykuł 31 ust. 1 u.k.w.h. ogólnie odwołuje się do dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym jako podstawy wpisu do księgi wieczystej. Oświadczenia innego rodzaju niż oświadczenia woli, np. oświadczenia wiedzy, nie muszą *per se* wywoływać skutków materialnoprawnych w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Jednocześnie nie powinno się przyjmować, że art. 31 ust. 1 u.k.w.h. stanowi wyjątek od tzw. zasady legalizmu materialnego, wyrażonej w art. 32 u.k.w.h. na korzyść zasady konsensu formalnego. Zasada legalizmu materialnego oznacza, że wpis może być dokonany tylko na podstawie takiego dokumentu, który dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Według zaś koncepcji *consensu* formalnego, podstawę wpisu w księdze wieczystej może stanowić dokument wykazujący z dużym prawdopodobieństwem istnienie określonego stanu prawnego nieruchomości, np. dokument obejmujący zgodę na wpis wyrażoną przez osobę, której prawo ma

⁵⁷ *Ibidem*, s. 103–104.

być wpisem dotknięte⁵⁸. W tym kontekście należy przede wszystkim zauważyć, że przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. reguluje jedynie formę dokumentu stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej, a nie zakres rozpoznawania sprawy przez sąd wieczystoksięgowy.

Wniosek, że obowiązek sporządzenia dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym jest wymogiem o charakterze procesowym, stanowiącym przesłankę uwzględnienia wniosku o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym, prowadzi do dość naturalnego pytania o adekwatność tradycyjnej koncepcji zaliczającej art. 31 ust. 1 u.k.w.h. do przykładów formy szczególnej *ad eventum*⁵⁹. W tym kontekście warto przypomnieć raz jeszcze, że pojęcie formy *ad eventum* jest w istocie zbiorczą kategorią obejmującą wszystkie wypadki zastrzeżenia formy szczególnej. Łączy je jedynie to, że nie można zaliczyć ich do formy *ad solemnitate*m i *ad probationem*. W rezultacie pojęcie to obejmuje swoim zakresem szeroką i zróżnicowaną grupę wymogów formalnych, których nie spaja żadna spójna koncepcja dogmatyczna⁶⁰.

Co do zasady należy podzielić pogląd Grochowskiego⁶¹, że z tej perspektywy brak jest wyraźnych przeszkód, by w ramy rozumianego w ten sposób rygoru *ad eventum* włączyć także formę *ad intabulationem*, pamiętając jednak, że po pierwsze, mowa w tym wypadku jedynie o skutkach na płaszczyźnie procesowej, po drugie zaś, że stanowisko to nie oznacza uznania art. 31 ust. 1 u.k.w.h. za regulację formy oświadczenia woli, o której mowa w art. 73 § 2 zdanie drugie k.c. Jeśli jednak przyjąć, jak uznaje część doktryny i judykatury, że forma *ad eventum* stanowi wyłącznie jedną z trzech form szczególnych czynności prawnych wyróżnionych ze względu na skutki jej niezachowania (forma *ad solemnitate*m, forma *ad probationem*, forma *ad eventum*), to nie sposób uznać, że forma *ad intabulationem* mieści

⁵⁸ Zob. np. J. Zawadzka [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 22 i powołana literatura.

⁵⁹ Tak trafnie M. Grochowski, *Przedmiot...*, s. 103.

⁶⁰ *Ibidem*, s. 103.

⁶¹ *Ibidem*, s. 104.

się w ramach formy *ad eventum*. Z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie wynika bowiem obowiązek zachowania jakiejkolwiek formy szczególnej w rozumieniu art. 73 i n. k.c., mającej za przedmiot oświadczenie woli, i by forma *ad intabulationem* mieściła się w ramach art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.

Wreszcie wniosek, że wymóg przedstawienia dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym określa w istocie jedynie formę dowodu w postępowaniu wieczystoksięgowym, umożliwia stosowanie tego przepisu w sposób bardziej elastyczny niż w ramach tradycyjnego poglądu, który traktuje formę *ad intabulationem* jako postać wymogu opisanego w art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.⁶² Pogląd o proceduralnym charakterze normy z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wyklucza przede wszystkim sytuację, w której czynność prawna, dokonana bez notarialnego poświadczenia podpisu pod treścią oświadczenia woli, w razie potrzeby ujawnienia w księdze wieczystej wymagałaby powtórzenia. Brak formy *ad intabulationem* nie mógłby bowiem zostać uzupełniony *ex post*. Tymczasem proceduralne ujęcie przepisu pozwala na późniejsze poświadczenie podpisu, co w praktyce znacząco upraszcza obrót, dzięki czemu stanowi wartość nie do przecenienia. Opowiedzenie się za proceduralnym charakterem art. 31 ust. 1 u.k.w.h. pozwala m.in. na to, by dla wpisu w księdze wieczystej prawa najmu nieruchomości nie było konieczne, aby osoba podpisująca umowę najmu była w chwili notarialnego poświadczenia podpisu uprawniona do reprezentowania zobowiązanego właściciela nieruchomości (np. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) także w chwili uznania przed notariuszem własnoręczności swojego podpisu (art. 88 pr. not.).

■ PODSUMOWANIE

Forma szczególna czynności prawnych zastrzeżona *ad eventum* nie stanowi przesłanki skutecznego dokonania czynności materialnoprawnej

⁶² Tak trafnie *ibidem*, s. 104–105.

nią objętej⁶³. Jej niezachowanie nie powoduje bezskuteczności ani nieważności czynności, lecz pociąga za sobą różne inne skutki prawne (materialnoprawne bądź procesowe). Rygor *ad eventum* nie ma jednak jakiejś jednolitej treści, lecz jest pojęciem zbiorczym, będącym tworem doktryny, niemającym ustawowo określonej treści (zakresu), obejmującym wszelkiego rodzaju sankcje wyznaczone w szczególnych przepisach prawnych, inne niż rygor nieważności (rygor *ad solemnitatem*) albo sankcja w postaci niedopuszczalności określonych środków dowodowych (rygor *ad probationem*). Formę *ad intabulationem*, wymagającą dla dokonania wpisu do księgi wieczystej, można ostatecznie potraktować jako specyficzną postać formy *ad eventum*. Nie oznacza to jednak uznania art. 31 ust. 1 u.k.w.h. za regulację formy oświadczenia woli, o której mowa w art. 73 § 2 zdanie drugie k.c. Dla uniknięcia wątpliwości co do charakteru formy z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie byłoby chyba jednak błędem przyjęcie, że forma *ad intabulationem* nie powinna być obejmowana zakresem pojęcia formy czynności prawnych zastrzeżonej *ad eventum*.

Dla porządku należy odnotować, że forma *ad intabulationem* będzie odpowiadać kwalifikowanej formie pisemnej czynności prawnych *ad eventum* wówczas, gdy podstawę wniosku o wpis do księgi wieczystej stanowić będzie czynność prawna (oświadczenia woli stron) objęta dokumentem (pismem) z podpisami notarialnie poświadczonymi. Nie zawsze tak jednak być musi. Dlatego należy uznać, że przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. ma charakter proceduralny.

ZARYS TREŚCI

W artykule omówiono problematykę charakteru normy zawartej w art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przedmiotem analizy jest kwestia, czy przepis ten ma charakter materialnoprawny, uzupełniający

⁶³ J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 61; J. Zawadzka [w:] *Ustawa...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 5; T. Czech, *Księgi...*, komentarz do art. 31 u.k.w.h., pkt 11.

ogólne przepisy o formie czynności prawnych i wprowadzający formę, której zachowanie jest warunkiem wystąpienia pewnych skutków w prawie cywilnym materialnym (forma *ad eventum* w rozumieniu art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.), czy też ma charakter proceduralny i zawiera minimalne wymogi formalne dla dokumentu, aby mógł stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. W ocenie autora należy się opowiedzieć za tym drugim stanowiskiem.

SŁOWA KLUCZOWE – księga wieczysta, wpis do księgi wieczystej, dokument z podpisem notarialnie poświadczonym, forma *ad intabulationem*, forma *ad eventum*

ABSTRACT

REMARKS ON THE FORM FOR INTABULATION

The article discusses the nature of the norm contained in Article 31 sec. 1 of the Act on Land and Mortgage Registers. The issue is whether this provision is of a substantive nature, supplementing the general provisions on the form of legal acts and introducing a form that must be followed for certain effects to occur in substantive civil law (form *ad eventum* on the meaning of Article 73 § 2 sentence 2 of the Civil Code). If not, it is procedural in nature and contains the minimum formal requirements for a document, so that it can constitute the basis for entry in the land and mortgage register. In the author's opinion, the second solution should be chosen.

KEYWORDS – land and mortgage register, entry in the land and mortgage register, document with a notarially certified signature, form *ad intabulationem*, form *ad eventum*

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

GRZEGORZ WOLAK – Associate Professor of Juridical Sciences, Professor at the Rzeszów School of Law and Administration, judge at the Regional Court in Tarnobrzeg; ORCID 0000-0003-3636-8440

KLAUDIA NAJDOWSKA

Notariat warszawski wiosną 2025 roku

XXXI Bal Notariusza

1 marca 2025 r. Rada Izby Notarialnej w Warszawie zorganizowała XXXI Bal Notariusza w hotelu Sofitel Warsaw Victoria w Warszawie. Notariusze naszej izby oraz zaproszeni goście, w tym prezesi Rad Izb Notarialnych z Krakowa i Katowic oraz wiceprezes Rady



Otwarcie XXXI Balu Notariusza. Na scenie od lewej: wiceprezes RIN not. Ewa Serafin, prezes RIN not. Tomasz Karłowski i Marek Kaliszuk, 1 marca 2025 r., fot. archiwum Izby Notarialnej w Warszawie

Izby Notarialnej we Wrocławiu, dziekan Okręgowej Izby Radców Prawnych i sędziowie, bawili się przy muzyce na żywo w wykonaniu zespołu Stage Fever. W tym roku w balu uczestniczyło prawie 300 członków Izby Notarialnej w Warszawie i osób towarzyszących.

Walne zgromadzenie notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie

29 marca 2025 r. odbyło się walne zgromadzenie notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie w hotelu Sofitel Warsaw Victoria w Warszawie. Uczestniczący w obradach wysłuchali sprawozdań członków Izby Notarialnej w Warszawie, podjęli coroczne uchwały odnośnie do budżetu lub absolutorium oraz dyskutowali na tematy istotne z punktu widzenia notariatu. Przyrzeczenie zgodnie z § 3 Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza złożyli nowo powołani notariusze i notariuszki.

Dzień Edukacji Prawnej

Po raz dziewiąty przedstawiciele zawodów prawniczych i organizacji prowadzili w szkołach lekcje w ramach Dnia Edukacji Prawnej, który w tym roku był obchodzony 15 marca. Kilkudziesięciu notariuszy w całej Polsce przybliżyło uczniom i uczennicom zagadnienia dotyczące prawa i funkcjonowania wymiaru sprawiedliwości. Młodzież zwiedzała sądy, brała udział w symulacjach rozpraw oraz warsztatach mediacyjnych. Dziewięcioro notariuszy naszej izby prowadziło zajęcia dla uczniów szkół podstawowych (klasy VII i VIII) i ponadpodstawowych w Warszawie.

Konferencja w Olsztynie

W dniach 10–12 kwietnia 2025 r. w Olsztynie w Hotelu Przyszań Hotel & Spa odbyła się konferencja szkoleniowa wizytatorów, członków Zespołu Wizytacyjnego, sędziów Sądu Dyscyplinarnego z udziałem rzecznika dyscyplinarnego, członka Wyższego Sądu Dyscyplinarnego oraz członków rady. W Extranecie w zakładce Plikownia znajdują się materiały z wykładu dr. Bartosza Sierakowskiego pt. „Czynności notarialne w aspekcie Prawa upadłościowego i Prawa restrukturyzacyjnego”.

Pismo wiceprezes Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

7 kwietnia 2025 r. do notariuszy naszej izby przesłano drogą mailową stanowisko przewodniczących Wydziałów Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie dotyczące kwestii związanej z aktualizacją identyfikatorów w ewidencji gruntów i budynków. Pismo zawierało ponadto informację, że Oddział Finansowy dopuszcza i stosuje przesyłanie przez notariuszy informacji o pobranych opłatach sądowych drogą elektroniczną, np. za pośrednictwem ePUAP.

Procedura KRN dotycząca sygnalistów

W związku z wejściem w życie przepisów Ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów, transponującej do polskiego porządku prawnego unijną Dyrektywę 2019/1937 w sprawie ochrony osób zgłaszających naruszenia prawa Unii, Krajowa Rada Notarialna 6 lutego 2025 r. przesyłała notariuszom wzory dokumentów służących wdrożeniu wewnętrznych procedur. Wśród nich znalazły się: wzór zgłaszania informacji o naruszeniach prawa i podejmowania działań następczych zarówno dla jednoosobowych, jak i wieloosobowych kancelarii notarialnych, wzory upoważnienia i formularza zgłoszenia naruszenia prawa. Zwrócono jednocześnie uwagę na konieczność uwzględnienia specyfiki każdej kancelarii notarialnej oraz konieczności konsultacji z wyłonioną reprezentacją osób świadczących pracę.

Podcasty

Rada Izby Notarialnej w Warszawie uruchomiła cykl podcastów „Poradnik prawny – z wizytą u notariusza” w Radiu TOK FM. Notariusze wyjaśniają słuchaczom kwestie związane z zabezpieczeniem roszczeń, zarządkiem sukcesyjnym, dziedziczeniem, zachowkiem czy umowami darowizny lub dożywocia. Z nagraniami można się zapoznać na stronie internetowej Radia TOK FM, a linki do audycji zamieszczono również na profilu facebookowym naszej izby.

Piknik z okazji Dnia Dziecka

31 maja 2025 r. w Parku Julinek w Lesznie koło Warszawy Rada Izby Notarialnej w Warszawie zorganizowała dla notariuszy i ich milusińskich piknik z okazji Dnia Dziecka pod hasłem „Bajkowy



Dzień Dziecka w Julinku, 31 maja 2025 r., fot. Filip Klimaszewski





Dzień Dziecka w Julinku. Na scenie od lewej: wiceprezes RIN not. Ewa Serafin, prezes RIN not. Tomasz Karłowski oraz animatorzy i dzieci, 31 maja 2025 r., fot. Filip Klimaszewski

dzień dziecka”. Na wydarzenie zapisało się 850 osób – członków izby wraz z rodzinami. Uczestnicy korzystali ze specjalnej strefy eventowej, w której odbywały się animacje oraz usytuowano strefę gastronomiczną służącą odpoczynkowi i integracji. Choć chmury w południe wyglądały złowrogo, pogoda pozwoliła cieszyć się atrakcjami całego parku, w tym strefy wodnej, aż do zamknięcia obiektu.

Konferencja szkoleniowa w Pradze

W dniach 22–25 maja 2025 r. w Pradze odbyła się konferencja szkoleniowa naszej izby. Wykłady, które znacząco poszerzyły wiedzę uczestników, poprowadzili notariusze Krzysztof Buk i Piotr Siciński. W Extranecie w zakładce Plikownia można znaleźć materiały szkoleniowe z wykładu notariusza Piotra Sicińskiego pt. „Księgi wieczyste w systemie teleinformatycznym a inne rejestry informatyczne”.

Uczestnicy wyjazdu mogli również podziwiać urokliwe zakątki Pragi podczas licznych wycieczek, a także w wolnym czasie prowadzić inspirujące dyskusje, wymieniać się doświadczeniami i poglądami. Sprzyjał temu m.in. niezapomniany rejs po Wełtawie, połączony z uroczystą kolacją na statku. Ostatniego dnia pobytu notariusze naszej izby gościli prezesa Krajowej Rady Notarialnej w Czechach, notariusza Radima Neubauera, wraz z panią kierownik biura i przedstawicielką Czech w Europejskiej Sieci Notarialnej. Spotkanie to pozwoliło na poznanie doświadczeń czeskich przedstawicieli naszego zawodu i było okazją do rozwinięcia współpracy.

Pozostałe konferencje szkoleniowe

27 lutego 2025 r. zostało przeprowadzone za pomocą systemu konferencji online szkolenie na temat odpowiedzialności cywilnej notariusza w praktyce, które poprowadziła Pani Małgorzata Szulczewska, wiceprezes Zarządu SAGA Brokers sp. z o.o. Materiały szkoleniowe można znaleźć w Extranecie w zakładce Plikownia.



Wystąpienie prezesa RIN not. Tomasza Karłowskiego, inaugurujące konferencję w Akademii Leona Koźmińskiego, 15 maja 2025 r., fot. archiwum Izby Notarialnej w Warszawie

15 maja 2025 r. Izba Notarialna w Warszawie wraz z Akademią Leona Koźmińskiego w Warszawie zorganizowały konferencję naukową zatytułowaną „Współczesne wyzwania notariatu. Refleksje na tle Prawa prywatnego międzynarodowego”, która odbyła się stacjonarnie w siedzibie Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. Konferencję otworzył m.in. prezes Izby Notarialnej w Warszawie, Tomasz Karłowski, a naszą izbę reprezentowała notariusz Anna Szmigiera-Wyrzykowska wystąpieniem pt. „Nowe podejście do zdolności do czynności prawnych jako konsekwencja wprowadzenia środków wspieranego podejmowania decyzji”. Nagranie konferencji można znaleźć pod adresem: <https://www.youtube.com/live/C1r41ke1Aoc>



Uczestnicy konferencji. Od lewej: wiceprezes KRN not. Magdalena Arendt, prezes RIN not. Tomasz Karłowski, not. Tamara Żurakowska i not. Anna Szmigiera-Wyrzykowska, 22 maja 2025 r., fot. archiwum Izby Notarialnej w Warszawie

22 maja 2025 r. odbyła się konferencja online pt. „Notariat dla obywatela. Nowe czynności notarialne w służbie społeczeństwu”, zorganizowana przez Senat Rzeczypospolitej Polskiej, Krajową Radę Notarialną i Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Nagranie można znaleźć w archiwum transmisji na stronie Senatu RP.

15 maja 2025 r. Europejska Sieć Notarialna zorganizowała seminarium, podczas którego notariusze i eksperci prawa rodzinnego państw członkowskich omawiali pozasądowe procedury rozwodowe stosowane w różnych krajach.

Wspomnienia

23 marca 2025 r. zmarła emerytowana notariusz Krystyna Rek. Była sędzią w Żyrardowie i Sochaczewie. Na początku lat osiemdziesiątych XX w. przeszła do Państwowego Biura Notarialnego w Żyrardowie, a następnie w Warszawie, gdzie pracowała w sekcji spadkowej. Po prywatyzacji notariatu otworzyła własną kancelarię. Koleżanki i koledzy wspominają ją jako osobę bardzo rodzinną, oddaną dzieciom, którym poświęcała dużo wolnego czasu. Była niezwykle kontaktowa i miała bardzo dobre podejście do ludzi.

10 kwietnia 2025 r. zmarł emerytowany notariusz Zygmunt Gałązka. W 1974 r. po ukończeniu aplikacji notarialnej i odbyciu aseksury został powołany na notariusza. Do 15 kwietnia 1992 r. pełnił funkcję notariusza, kierownika i dyrektora Państwowego Biura Notarialnego w Przasnyszu. Od 16 czerwca 1992 r. prowadził kancelarię w Przasnyszu.

25 kwietnia 2025 r. zmarła notariusz Joanna Deczkowska. W 2003 r. została powołana na asesora notarialnego w Lublinie, a od 2004 r. w Warszawie. Zawód notariusza wykonywała od 2006 r. W 2007 r. rozpoczęła działalność najpierw w formie spółki cywilnej, następnie prowadziła kancelarię indywidualnie, a od 2009 r. ponownie w formie spółki cywilnej. Wspominana jest jako osoba

o niezwyklej klasie. Jej odejście było ogromnym zaskoczeniem dla środowiska. „Prawdziwymi przyjaciółmi są ci, którzy nigdy nie opuszczają naszego serca, nawet jeśli na chwilę znikną z naszego życia. [...] Nawet jeśli umrą, w naszych sercach na zawsze pozostaną żywi”.

KLAUDIA NAJDOWSKA – notariusz w Warszawie.

Notariusz
Robert Dor



Wywiad z notariuszem Robertem Dorem

Dziękuję za możliwość spotkania. Został Pan powołany na notariusza 14 lutego 1992 roku. Ustawę Prawo o notariacie uchwalono 14 lutego 1991 roku. Wydaje się zatem, że był Pan jednym z pierwszych notariuszy powołanych na podstawie nowych regulacji. Jakie ma Pan wspomnienia z tego okresu? Jak wyglądały początki prywatnego notariatu?

Mój początek przygody z notariatem można ująć następująco. Aplikantem notarialnym stałem się w roku 1988 pod rządami ustawy Prawo o notariacie z 1951 roku. W trakcie aplikacji weszła w życie ustawa Prawo o notariacie z 1989 roku, natomiast koniec aplikacji i asesurę notarialną odbyłem na podstawie obowiązującej do dziś ustawy Prawo o notariacie z 1991 roku.

Proszę pozwolić mi odnieść się do otoczenia społeczno-politycznego tamtych lat. Jest druga połowa lat osiemdziesiątych, przełomowy czas w najnowszej historii Polski – oporu społecznego przeciwko władzom komunistycznym, strajków robotniczych, ruchu „Solidarność” oraz cienia stanu wojennego. Wielu młodych ludzi działa w organizacjach studenckich, w tym w Niezależnym Zrzeszeniu Studentów.

Efektom społecznego oporu jest osłabienie kontroli władzy nad społeczeństwem. Zmiany mają przełożenie na życie codzienne. Literatura światowa staje się dostępna, ograniczana jest cenzura. Jednocześnie zaczyna kiełkować gospodarka wolnorynkowa. W grudniu 1988 roku sejm uchwala ustawę o działalności gospodarczej, zwaną później

ustawą Wilczka od nazwiska ówczesnego ministra przemysłu. Ustawa ta kojarzona jest z przejściem z gospodarki niedoboru do gospodarki wolnorynkowej, co wielu uznaje za początek cudu gospodarczego w Polsce. W ciągu około dwóch lat powstaje ponad dwa miliony przedsiębiorstw w większości w formie jednoosobowej działalności gospodarczej. 4 czerwca 1989 roku odbywają się pierwsze częściowo wolne wybory do sejmu, w których spektakularne zwycięstwo odnosi „Solidarność”, a w „Dzienniku Telewizyjnym” aktorka Joanna Szczepkowska ogłasza koniec komunizmu w Polsce. Społeczeństwo jest pełne optymizmu. Otwierają się okna na świat.

W takiej właśnie atmosferze rozpoczyna się moja przygoda z notariatem. W 1988 roku wraz z grupą kilkunastu osób wywodzących się w większości z Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego zdaję egzamin wstępny na aplikację notarialną. Notariat prywatny nie istnieje od roku 1952.

Rozpaczam pracę jako aplikant w Państwowym Biurze Notarialnym w Pułtuskach. Po miesiącu zostaję przeniesiony do Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie. Jest to największe biuro notarialne w Polsce, podzielone na sekcje aktowe, ksiąg wieczystych i poświadczeniowe. Przez pierwsze trzy miesiące aplikację odbywam pod kierunkiem notariusza Edwarda Podgórskiego, nazywanego przez starszych kolegów papieżem notariatu warszawskiego ze względu na niekończące się kolejki interesantów.

Następnie Pani notariusz Czesława Kołcun, kierownik Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie, podejmuje decyzję o skierowaniu mnie pod opiekę Pani notariusz Wandy Osieckiej-Soroko, która staje się moim patronem. Pani notariusz wyróżniała się dużą wiedzą merytoryczną oraz wysoką kulturą osobistą. Nawet gdy popełniłem błąd, w kulturalny sposób zwracała mi na to uwagę, co bardzo ceniłem. Z czasem Pani notariusz powierzała mi samodzielne przygotowywanie czynności, a w miarę postępów nauki również odczytywanie stron treści aktów notarialnych. Udostępniała mi wtedy swoje biurko, siadała z boku i dyskretnie kontrolowała moją pracę. Gdy zdarzały mi się błędy merytoryczne, zawsze obchodziła

się ze mną taktownie i z wielką klasą, jednocześnie nie wywołując u mnie długotrwałego poczucia winy.

Aplikację, która wówczas trwała dwa lata, wspominam bardzo dobrze. Ceniłem sobie relację mistrz–uczeń. Moi koledzy i ja darzyliśmy wielkim szacunkiem naszych notariuszy-patronów.

Warto dodać, że 1 lipca 1989 roku weszła w życie ustawa Prawo o notariacie z 24 maja 1989 roku, potocznie nazywana przejściówką między ustawą Prawo o notariacie z 1951 roku a ustawą Prawo o notariacie z 1991 roku. Na jej podstawie notariusze mogli zakładać indywidualne kancelarie działające na zasadzie całkowitej samodzielności finansowej. Ustawa ta wprowadziła pewne ograniczone formy samorządu notarialnego w postaci okręgowych zgromadzeń notariuszy, Rady do spraw Notariatu przy Ministrze Sprawiedliwości i Kolegium Notariuszy. Rada do spraw Notariatu pełniła w istocie funkcję doradczo-opiniodawczą. Jej Przewodniczącym był minister sprawiedliwości, co praktycznie podważało jej samorządowy charakter.

Nasza aplikacja trwa. Może jeszcze nie rozumiemy tych zdarzeń tak jak nasi patroni, ale czujemy, że nadchodzi przełom. Samorząd notarialny jeszcze nie istnieje, ale coraz częściej w środowisku notarialnym i otoczeniu politycznym pojawiają się wizje prywatnego notariatu z silnym samorządem.

Nominacje na asesorów notarialnych wręczał nam minister sprawiedliwości Aleksander Bentkowski w swoim ministerialnym gabinecie. Był to pomysł mocno wspierającego nas prof. Andrzeja Stelmachowskiego, który był wówczas marszałkiem senatu.

W trakcie mojej asesury notarialnej w Państwowym Biurze Notarialnym w Warszawie 14 lutego 1991 roku uchwalono nową ustawę Prawo o notariacie. Wchodziliśmy w rzeczywistość notariatu prywatnego pełni optymizmu, ale i obaw. Nikt z nas nie praktykował wcześniej w takich strukturach. Były oczywiście osoby, które miały wiedzę i doświadczenie nabyte w państwowych biurach notarialnych i służyły pomocą.

Chciałbym szczególnie podkreślić to, co stwierdził kiedyś notariusz Wojciech Fortuński, że do sukcesu przeprowadzonej w początkach

lat dziewięćdziesiątych transformacji przyczynili się ludzie działający wówczas w strukturach państwowych biur notarialnych. To oni zachowali i kultywowali wspaniałą tradycję notariatu oraz potrafili odwołać się do niej, gdy przyszedł czas próby. Było ich wielu, lecz nie sposób wszystkich wymienić. Chciałbym wspomnieć niektórych notariuszy z Izby Notarialnej w Warszawie, na których patrzyliśmy z podziwem: Zenona Jabłońskiego, Czesławę Kołcun, Zbigniewa Klejmenta, wspomnianego Wojciecha Fortuńskiego, Leszka Zabielskiego i wielu innych.

Mnie zapadł w pamięć pewien niepozorny pracownik hipoteki warszawskiej, radca Wnuk. Mówiono, że pracował jako dependent w przedwojennych i tuż powojennych kancelariach notarialnych. Był człowiekiem kulturalnym, ale dla nas aplikantów mało przystępnym. Pamiętam związaną z nim anegdotę. Gdy ustawodawca w ustawie Prawo o notariacie z 1989 roku zastąpił wypisy aktu notarialnego odpisami, zastanawiałem się nad różnicą między tymi pojęciami i postanowiłem udać się do radcy Wnuka po wskazówki. Pamiętam, jak w swoim stylu, trochę od niechcenia odpowiedział: „Panie, wypisuje Pan ze swojego, odpisuje Pan z czyjegoś, tak, jakby Pan ściągnął od koleżanki na maturze”. Krótko i na temat (*śmiech*).

Jak wyglądały początki organizowania struktur samorządowych i kreowania jednolitej praktyki notarialnej?

Brakowało nam jednolitej praktyki w stosowaniu prawa, zarówno notarialnego, jak i dotyczącego procedur notarialnych. Rodziło to potrzebę częstego organizowania konferencji notarialnych z udziałem notariuszy, sędziów oraz przedstawicieli nauki. Przypomina mi się pewien spór prawny, który powstał na tle przekształcenia spółki z o.o. z udziałem Skarbu Państwa w spółkę akcyjną na podstawie regulacji przewidzianych Kodeksem handlowym z 1934 roku. Zaszła potrzeba zaprotokołowania uchwał dotyczących jej przekształcenia oraz ustalenia brzmienia statutu. Nie muszę dodawać, że była to sprawa rangi państwowej.

Notariusz odpowiedzialny za dokumentowanie tej czynności – z powodu braku praktyki w podobnych sprawach – powziął

wątpliwość, czy czynność ma przybrać formę protokołu, czy aktu notarialnego. Wątpliwości wynikały z faktu, że notariusze w okresie międzywojennym, w szczególności od 1 stycznia 1934 roku, czyli od daty wejścia w życie rozporządzenia Prezydenta RP Prawo o notariacie, do czasu upaństwowienia notariatu w 1952 roku sporządzali (spisywali) również protokoły, które nie miały formy aktu notarialnego. Były z istoty rzeczy protokołami notarialnymi i nie miały rangi aktu notarialnego, choć spisywali je notariusze. Młody notariusz sporządzający protokół udał się do wspomnianego przeze mnie radcy po wsparcie merytoryczne. Radca ten polecił notariuszowi przejrzeć zbiory aktów notariuszy warszawskich z tamtych lat. Zainteresowany uczynił tak, jak polecił mu rozmówca. Wizyta nie rozwiała jednak jego wątpliwości. Praktyka notariuszy była bowiem różna. Niektórzy protokołom nadawali formę aktu notarialnego, a inni tego nie czynili.

Ostatecznie notariusz wybrał formę protokołu niemającego postaci aktu notarialnego. Sąd rejestrowy czynność przekształcenia zarejestrował, ale rewizję nadzwyczajną w tej sprawie wniósł minister sprawiedliwości. Minister zarzucił czynności brak właściwej formy. W Sądzie Najwyższym w tej sprawie przewodniczącym składu orzekającego był sędzia Gerard Bieniek, wybitny cywilista, znawca tematyki notarialnej. Rewizja ministra sprawiedliwości nie została uwzględniona. To właśnie ta sprawa stała się początkiem owocnej współpracy sędziego Gerarda Bieńka ze środowiskiem notarialnym.

Na wykłady sędziego Bieńka przychodzili tłumnie notariusze. Był bardzo wymagającym nauczycielem, często do odpowiedzi wskazywał palcem, co budziło niemały stres (*śmiech*).

Na tle opisanego zagadnienia zaczęły pojawiać się wypowiedzi i opracowania na temat protokołu notarialnego ze zgromadzeń. Ze względu na budowę aktu notarialnego, który rozpoczyna się komparacją, przywykliśmy jako notariusze, że to zainteresowani (komparenci) stawiają się przed notariuszem. Tymczasem na przełomie XIX i XX wieku, a także później pojawiały się czynności, w których de facto notariusze stawali przed zgromadzeniem. Liczne wypowiedzi

na ten temat znajdziemy w przedwojennych periodykach notarialnych, na przykład w „Przeglądzie Notarialnym” oraz w „Notariacie – Hipotece”, czyli tzw. Nota-tece.

Prowadzi Pan kancelarię od początku w tej samej warszawskiej kamienicy Wawrzyńca Mikulskiego przy ulicy Nowy Świat. Bez wątpienia to budynek o wyjątkowej historii. Kamienica powstała na początku XIX wieku. W wyniku działań wojennych w 1944 roku została spalona i zburzona. Odbudowano ją w 1950 roku. Niewiele osób wie, że przed budynkiem znajduje się właz do kanału, z którego korzystali powstańcy warszawscy we wrześniu 1944 roku. Czy czuje Pan szczególną więź z tym miejscem? Kancelarię prowadzi Pan nieprzerwanie z tym samym współnikiem – Panem Andrzejem Micorkiem.

To prawda. Gdy z moim przyszłym współnikiem zdecydowaliśmy, że wychodzimy z Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie i otwieramy prywatną praktykę, rozpoczęliśmy szukanie lokalu na kancelarię. Nie szukaliśmy długo. Na Nowym Świecie weszliśmy do wspomnianej kamienicy i udaliśmy się do ówczesnego prezesa WSS Społem Śródmieście (właściciela tej kamienicy). Uzyskaliśmy od niego zgodę na wynajem pomieszczeń. Trwamy w tym samym miejscu od ponad trzydziestu lat. Oczywiście obecnie Nowy Świat wygląda trochę inaczej, niż wtedy kiedy wybieraliśmy to miejsce na prowadzenie kancelarii notarialnej. Dziś kamienice są odnowione, ale nie zawsze tak było.

Nowy Świat jest bez wątpienia miejscem szczególnym – świadkiem wielu wydarzeń historycznych. Tak się składa, że nasza kancelaria ma jeden z największych balkonów na Nowym Świecie. Dlatego podczas ważnych wydarzeń jest często zajmowany przez naszych klientów i znajomych. Tak było podczas pielgrzymek papieskich, tak też jest często 1 sierpnia, kiedy Warszawa obchodzi rocznicę wybuchu powstania warszawskiego. Z balkonu kancelarii bardzo dobrze widać, jak na odcinku od ronda de Gaulle’a aż do budynku PAN Warszawa zamiera, by na minutę zanurzyć się w skupieniu i oddać hołd

powstańcom. Mieszkańcy Warszawy i turyści wychodzą z restauracji, sklepów, stają w bezruchu, zatrzymują się samochody. To naprawdę poruszające chwile.

Z moim współnikiem Andrzejem Micorkiem poznaliśmy się nie podczas studiów, choć obaj ukończyliśmy prawo na Uniwersytecie Warszawskim, a dopiero na aplikacji. Zastanawiałem się oczywiście, co sprawiło, że nasza współpraca tak dobrze się układa. Wydaje mi się, że to szczególna więź porozumienia, która zrodziła się na aplikacji i trwa do dzisiaj. Tak jak wspominałem, wśród nas byli pasjonaci notarialni, którzy ukształtowali nasze podejście do spraw zawodowych. W sposób niewymuszony czuliśmy się częścią samorządu notarialnego.

Działal Pan i nadal działa na rzecz samorządu notarialnego. Przez wiele lat był Pan członkiem Rady Izby Notarialnej w Warszawie.

Tak, członkiem Rady Izby Notarialnej w Warszawie byłem przez pięć kolejnych kadencji, począwszy od 1997 roku. Podczas pierwszej kadencji pełniłem funkcję skarbnika izby, potem przewodniczącego zespołu wizytacyjnego, a następnie przez dwie kadencje rzecznika prasowego. Od 1998 roku jestem wizytatorem. Pamiętam moją pierwszą wizytację. Odbyla się w Bartoszycach (pod rosyjską granicą). To były czasy, gdy praca na rzecz samorządu miała charakter ideowy, nikt nie otrzymywał za nią wynagrodzenia. Wspomniana wspólność idei i pasji sprawiała, że wśród notariuszy tego okresu panowało przekonanie, iż należy się angażować we wspólne działania. Tak było na początku, później wszystko zaczęło przybierać coraz bardziej profesjonalny charakter.

Czy uważa Pan – jako były rzecznik prasowy – że notariat wymaga promocji? Co Pan sądzi o Dniach Otwartego Notariatu? Wspominał Pan kiedyś pierwszą edycję tego wydarzenia, w ubiegłym roku odbyła się już piętnasta.

Może to Panią zaskoczy, ale Dni Otwarte Notariatu mają swój historyczny początek w Paryżu. Jako rzecznik prasowy Rady Izby

Notarialnej w Warszawie zostałem zaproszony w roku 2009 do Paryża do udziału w trzydziestej edycji spotkań notarialnych odbywających się w Pałacu Kongresowym Porte de Maillot. Uczestniczyło w niej około trzystu francuskich notariuszy udzielających porad klientom. Przewidziano również stanowisko dla delegacji z Polski, która udzielała informacji osobom mającym związki z Polską.

Pamiętam, że było to wielkie wydarzenie, mnóstwo ludzi, kilkadziesiąt stanowisk. Wracając z Paryża wraz z ówczesnym prezesem Krajowej Rady Notarialnej, Lechem Borzemskim, i innymi notariuszami uczestniczącymi w tym przedsięwzięciu, rozmawialiśmy o tym, że powinniśmy zainicjować takie wydarzenie również w naszym kraju. Ku mojemu zdziwieniu pojawiły się osoby sceptycznie nastawione do tego pomysłu, ale większość notariuszy poparła ten pomysł i z entuzjazmem się zaangażowała w pracę. Szczególnie utkwiła mi w pamięci notariusz Jolanta Niedziela, która z wielkim zaangażowaniem promowała to wydarzenie w mediach.

Pierwsza edycja Dni Otwartych Notariatu odbyła się w 2010 roku w Pałacu Prymasowskim w Warszawie. Izba Notarialna w Warszawie współpracowała wówczas z agencją PR Profile z Warszawy, która wzięła na siebie akcje informacyjną i promocyjną. O Dniach Otwartych Notariatu klienci dowiadawali się z radia, telewizji, Internetu i reklam w komunikacji miejskiej. Wydarzenie okazało się sukcesem, co nie ukrywam, przyniosło mi ulgę (*śmiech*). Pamiętam, jak idąc w stronę Pałacu Prymasowskiego w dniu akcji, zobaczyłem wijące się kolejki i tłum ludzi, przez który trudno było się przebić do wejścia.

Przypomina mi się też historia, gdy wraz z notariuszem Wojciechem Fortuńskim oraz innymi osobami uczestniczyliśmy w cyklu programów telewizyjnych pod tytułem „Masz Prawo Znać Prawo”, promujących i tłumaczących pracę notariuszy. Udało się nakręcić około 10 odcinków. Rejent Wojciech Fortuński grał notariusza z mniejszej miejscowości, gdzie dominował obrót ziemski, ja z kolei notariusza z większego miasta. Przez wiele lat ten cykl telewizyjny towarzyszył Dniom Otwartym Notariatu. To była niesamowita przygoda, ale też totalny paraliż naszej kancelarii, która musiała

pomieścić wiele osób uczestniczących w nagraniu i ogromną ilość sprzętu, niezbędnego do stworzenia takiej produkcji.

W pracy rzecznika prasowego zdarzały się też trudne momenty. Mam na myśli sytuacje, gdy notariuszy obwiniano o udział w czynnościach, które zdaniem mediów doprowadziły klientów do jakiś negatywnych skutków, na przykład do niekorzystnego dla klienta rozporządzenia mieniem. Najczęściej dziennikarze przedstawiają sprawę tak, jakby nie było żadnych wątpliwości co do winy notariusza. Rolą rzecznika jest wówczas rzetelne ustosunkowanie się do zarzutów, co nie jest łatwe. Decydującym czynnikiem jest czas. Współpraca z mediami w takich momentach jest trudna i bardzo wymagająca.

Jest Pan wizytatorem i szkoli Pan aplikantów notarialnych, uczestniczy Pan również w pracach kolegium redakcyjnego „Nowego Przeglądu Notarialnego”.

Tak jak wspominałem wcześniej, wywodzę się z pokolenia notariuszy, dla których praca na rzecz samorządu to powinność, a nie przykry obowiązek, dlatego jeśli tylko mam możliwość, dzielę się swoją wiedzą i doświadczeniem.

Lubi Pan zwiedzać świat śladami dawnych podróżników. Planuje Pan swoje trasy na podstawie ich wspomnień. To bardzo oryginalne i inspirujące.

Zgadza się, uwielbiam podróżować. Jest to dla mnie wartość sama w sobie. Dawniej, gdy kończył się rok akademicki, ruszałem w podróż na całą przerwę wakacyjną. Prawie każdy z moich znajomych miał jakieś hobby. Na pierwszym roku studiów zapisałem się do Warszawskiego Yacht Clubu na Uniwersytecie Warszawskim. Jeden z moich kolegów dołączył do Studenckiego Koła Przewodników Beskidzkich, inny do klubu kajakowego Habazie. Wakacje spędzaliśmy na rejsach jachtowych, kajakowych albo w górach. Organizowaliśmy różne wyprawy, raz popłynęliśmy dwoma jachtami rzeką Dunaj z Bratysławy do Budapesztu, a dalej inni już nasi koledzy aż do Delt Dunaju. Wciąż jeździliśmy na tzw. trampingi za marne grosze, a gdy nic

lepszego nie przychodziło nam do głowy, przechodziliśmy na przykład na piechotę trasę z Budapesztu przez Matrę, Góry Bukowe i góry Słowacji do Zakopanego. Bardzo miło wspominam te wyprawy. Często podróżowaliśmy stopem.

Nigdy nie lubiłem typowych wczasów, czyli błokiego lenistwa i wylegiwania się nad basenem. Pociągało mnie poznawanie historii miejsc, do których podróżowałem, wtapianie się w klimat miast, miasteczek, a wszystko to z dala od tłumów. Razem z żoną i córką często jeździliśmy do Włoch, które szczególnie sobie upodobaliśmy. Któregoś razu na taką wyprawę wyruszyliśmy ze znajomymi. Wiedzieliśmy, że przygotowawali się do niej bardzo starannie. Zaczęliśmy od Bergamo w Lombardii i już wtedy zaskoczyli mnie szeroką wiedzą o miejscu, gdzie przebywaliśmy. Takie świadome podróżowanie bardzo mnie ujęło. Wkrótce odkryłem dość szeroką literaturę na ten temat z różnych okresów historycznych, w szczególności z XIX i XX wieku, publikowaną na przykład przez Państwowy Instytut Wydawniczy w ramach serii „Podróże” pod redakcją Pawła Hertza. Na podstawie tych relacji zacząłem planować własne wyprawy. Czytając opisy dawnych podróży, buduję w wyobraźni obraz tamtego świata, który później porównuję z istniejącym. To bardzo inspirujące. Wielokrotnie wracaliśmy z żoną do Włoch i właśnie tam narodziła się miłość do winnic i wina jako części włoskiej kultury.

Jeśli mówimy o fenomenie podróży jako takiej, jednym z ciekawszych wspomnień jest dla mnie dziennik *Czas drogi* angielskiego podróżnika Patricka Leigha Fermora, który mając zaledwie 18 lat postanowił w latach trzydziestych XX wieku przewędrować Europę. Jego opowieści to prawdziwa uczta dla miłośników podróży.

Lubię też czytać listy z podróży, w szczególności te Jarosława Iwaszkiewicza. Są niesamowicie szczegółowym świadectwem czasów, w których żył. W jednym z takich listów z 1942 roku opisuje on swoją wizytę w gmachu hipoteki warszawskiej. Z detalami przywołuje to miejsce i ukazuje ciężką atmosferę tamtego czasu. Odczytuje emocje ludzi, charakteryzuje ich wygląd, zwraca uwagę

na ich zachowanie... To bardzo poruszające. Jarosław Iwaszkiewicz wielokrotnie był we Włoszech, pisał listy do rodziny i przyjaciół. Pełne są opisów włoskich miast, miasteczek, mentalności, historii, a w szczególności sztuki. Można podążać szlakami tych podróżników bez konieczności korzystania ze współczesnych opracowań. Z pewnością nikt nie zabłądzi.

Dziękuję za pasjonującą rozmowę.

Wywiad przeprowadziła EWELINA WACHOWSKA-GIERS –
notariusz w Warszawie.

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (27 czerwca 2024 – 19 marca 2025 roku)

AKTA STANU CYWILNEGO

III CSKP 55/23 – postanowienie z 18 września 2024 r.

Ze względu na istotę i charakter instytucji sprostowania aktu stanu cywilnego, na podstawie prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o zmianę płci, nie jest możliwe na skutek sprostowania – jak tego domagał się wnioskodawca – sporządzenie nowego aktu urodzenia.

Pewnym rozwiązaniem, ale tylko *de lege ferenda*, w odniesieniu do modelu rejestracji w aktach stanu cywilnego zmiany płci, mogłoby być wprowadzenie instytucji zamknięcia aktu stanu cywilnego (dotychczasowego). Wówczas aktualny stan cywilny, w tym płeć danej osoby odzwierciedlałby nowy akt stanu cywilnego. W takim przypadku z uwagi na powstałe skutki w sferze prywatnoprawnej i publicznoprawnej wydanie zaświadczenia w oparciu o dane z zamkniętego aktu stanu cywilnego, mogłoby nastąpić na wniosek osoby, która wykazałaby interes prawny oraz na wniosek określonych urzędów państwowych, w związku z ich ustawową działalnością i po wykazaniu interesu publicznego. Z kolei wniosek o zmianę płci osoby zainteresowanej byłby rozpoznawany w postępowaniu nieprocesowym, w ramach którego do udziału innych osób ma zastosowanie art. 510 § 1 k.p.c., a nie konstrukcja współuczestnictwa koniecznego.

III CZP 6/24 – uchwała z 4 marca 2025 r. pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego na pytanie – wniosek Prokuratora Generalnego

Odstępuje od zasady prawnej uchwalonej przez skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego 22 czerwca 1989 r., III CZP 37/89, i podejmuje uchwałę:

1. Żądanie zmiany oznaczenia płci w akcie urodzenia podlega rozpoznaniu przez sąd w postępowaniu nieprocesowym przy zastosowaniu w drodze analogii art. 36 Ustawy z dnia 28 listopada 2014 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego.
2. Zmiana oznaczenia płci w akcie urodzenia może nastąpić wyłącznie na wniosek osoby, której dotyczy ten akt.
3. Oprócz wnioskodawcy uczestnikiem postępowania może być tylko jego małżonek (art. 510 k.p.c.).
4. Postanowienie uwzględniające wniosek wywołuje skutki od chwili uprawomocnienia się.

DAROWIZNA

II CSKP 1245/22 – wyrok z 30 lipca 2024 r.

1. Bezpośrednim skutkiem złożenia przez małżonka oświadczenia obejmującego potwierdzenie umowy darowizny nieruchomości, zawartej wcześniej przez drugiego małżonka z obdarowanym jest przejście prawa własności nieruchomości na obdarowanego. Prawnorzeczowy skutek takiego potwierdzenia, który następuje w momencie jego dokonania (przejście prawa własności), przemawia więc za uznaniem tej czynności za czynność rozporządzenia nieruchomością, o której mowa w art. 25 ust. 2 p.p.m.
2. Biorąc pod uwagę skutki zgody współmałżonka dla bytu prawnego umowy zawartej z naruszeniem art. 37 § 1 k.r.o., zwłaszcza w sferze prawnorzeczowej – art. 25 ust. 2 p.p.m. ma zastosowanie także do czynności prawnych potwierdzających, podejmowanych w ramach rozporządzenia nieruchomością, a które łącznie powodują przejście własności nieruchomości

na kontrahenta. Ocena skuteczności i ważności takich czynności winna być zatem dokonana według prawa właściwego dla czynności głównej.

KONSUMENT

II CSKP 964/23 – wyrok z 6 września 2024 r.

Czynność prawna może mieć bezpośredni związek z działalnością gospodarczą lub zawodową (art. 22¹ k.c.) także wtedy, gdy w kontekście przedmiotu czynności i zakresu prowadzonej działalności nie ma charakteru profesjonalnego (zawodowego).

KRAJOWA RADA SĄDOWNICTWA

III CZP 67/23 – uchwała z 13 marca 2025 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego
Sędzia, który brał udział w podjęciu uchwały połączonych Izb Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2020 r., BSA I-4110-1/20, która została podjęta z rażącym naruszeniem prawa, a następnie wyeliminowana z obrotu prawnego wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2020 r., U 2/20, nie jest wyłączony z mocy samej ustawy w sprawach, których przedmiot rozstrzygnięcia powiązany jest ze stanowiskiem wyrażonym w tej uchwale co do sprzeczności składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c., gdy w składzie sądu bierze udział osoba powołana na urząd sędziego Sądu Najwyższego na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonym przepisami Ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa oraz niektórych innych ustaw.

KREDYT BANKOWY

III CZP 126/22 – uchwała z 28 lutego 2025 r. w składzie siedmiu sędziów na wniosek Rzecznika Finansowego

Umowa o kredyt bankowy (art. 69 ust. 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1646) jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 k.c.

III CZP 37/24 – uchwała z 5 marca 2025 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego
W razie dochodzenia od banku zwrotu świadczenia spełnionego na podstawie umowy kredytu, która okazała się niewiążąca, bankowi nie przysługuje prawo zatrzymania na podstawie art. 496 w zw. z art. 497 k.c.

LOKALE

III CZP 20/23 – uchwała z 20 listopada 2024 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego

Niepodjęcie uchwały z powodu nieuzyskania większości głosów właścicieli lokali popierających uchwałę nie może prowadzić do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

MAJĄTEK WSPÓLNY MAŁŻONKÓW

II CSKP 2085/22 – postanowienie z 27 czerwca 2024 r.

W ramach postępowania działowego następuje rozliczenie szkody wywołanej działaniem (zaniechaniem) małżonka w stosunku do składników majątku wspólnego małżonków w trakcie trwania ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, o ile to działanie (zaniechanie) małżonka było zawinione.

NIERUCHOMOŚCI ROLNE

III CZP 8/24 – uchwała z 13 lutego 2025 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego

Przyznanie dzierżawcy nieruchomości rolnej Skarbu Państwa – na podstawie art. 4 ust. 7 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw – uprawnienia do zakupu nieruchomości z zastosowaniem prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie skutkuje obowiązkiem drugiej strony podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości.

III CZP 26/24 – uchwała z 18 lutego 2025 r.

W przypadku umownego zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej polegającego na przyznaniu własności nieruchomości rolnej jednemu ze współwłaścicieli lub przez jej podział w naturze między dotychczasowych współwłaścicieli dochodzi do nabycia nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 pkt 7 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 2569 ze zm.), które skutkuje powstaniem po stronie uprawnionego podmiotu prawa nabycia tej nieruchomości w myśl art. 4 ust. 1 pkt 1 przywołanej ustawy.

PRZEDSIĘBIORSTWO

II CSKP 115/23 – wyrok z 6 listopada 2024 r.

Artykuł 55² k.c. nie oznacza, że nabywca przedsiębiorstwa może wstąpić w miejsce zbywcy do umownego stosunku prawnego wbrew woli drugiej strony tego stosunku.

RACHUNEK BANKOWY

II CSKP 1951/22 – wyrok z 6 sierpnia 2024 r.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym są wierzytelnością posiadacza rachunku wobec banku o wypłatę określonej sumy w pieniądzu. Obowiązkiem banku jest zwrot zgromadzonych na rachunku środków na każde żądanie posiadacza rachunku. Odpowiedzialność banku z tego tytułu trwa aż do spełnienia świadczenia. Dokonanie wypłaty pieniędzy na rzecz osoby nieuprawnionej nie zwalnia banku od obowiązku wykonania zobowiązania względem posiadacza rachunku. Bank nie może zwolnić się od odpowiedzialności na tej podstawie, że spełnił wymagania co do zachowania należytej staranności (art. 355 k.c.). Posiadacz rachunku zachowuje wówczas prawo żądania zwrotu przechowywanych środków,

a ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza banku może tylko uzupełniać obowiązek wypłaty wkładu.

SKARGA PAULIAŃSKA

III CZP 9/24 – uchwała z 19 marca 2025 r. w składzie siedmiu sędziów na pytanie prawne składu trzech sędziów Sądu Najwyższego

1. Jeżeli dłużnik wyzbył się nieruchomości obciążonej hipoteką, pokrzywdzenie wierzycieli zachodzi, gdy czynność ta doprowadziła do powstania lub do zwiększenia nadwyżki pasywów nad aktywami dłużnika. Oceniając zasadność skargi pauliańskiej, sąd nie bada możliwości zaspokojenia się wierzyciela ze zbywanej nieruchomości (art. 527 § 2 k.c.).
2. Ocena, czy czynność doprowadziła do pokrzywdzenia wierzycieli, jest dokonywana na chwilę zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.).

STOSUNEK PAŃSTWA DO KOŚCIOŁA KATOLICKIEGO

II CSKP 2193/22 – wyrok z 30 października 2024 r.

Powództwo z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej stanowi powództwo o ukształtowanie prawa, przy rozpoznaniu którego sąd stosuje przepisy art. 63 ust. 1–3 tej ustawy, a o wyborze sposobów regulacji roszczeń majątkowych powoda decyduje sąd, stosownie do wyników postępowania.

SPADKI

III CZP 31/24 – uchwała z 6 lutego 2025 r.

Kurator ustanowiony w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika nie jest uprawniony do złożenia w jego imieniu oświadczenia o przyjęciu bądź odrzuceniu spadku.

USŁUGI PŁATNICZE

III CSKP 1089/23 – wyrok z 30 kwietnia 2024 r.

Ocena rażącego zaniedbania ze strony użytkownika usług płatniczych winna uwzględnić wszystkie okoliczności. Powyższe wymaga również uwzględnienia przestrzegania przez dostawcę obowiązków wynikających z art. 43 Ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o usługach płatniczych w związku z wydaniem instrumentu płatniczego.

ZOBOWIĄZANIA

II CSKP 1827/22 – wyrok z 6 sierpnia 2024 r.

Podzielność świadczenia w rozumieniu art. 379 § 2 k.c. należy oceniać z perspektywy możliwości spełnienia świadczenia w częściach przez kilku dłużników lub na rzecz kilku wierzycieli, a nie jak w przypadku art. 491 § 2 k.c. przede wszystkim w kontekście podzielności świadczenia w czasie. Tak ujmowana według art. 379 § 2 k.c. podzielność świadczenia musi być oceniana *in casu* przy uwzględnieniu charakteru świadczenia w relacji do wielopodmiotowej strony (stron) stosunku prawnego, a także woli stron.

ANNA MAZGAJSKA – wybór i opracowanie.

Zmiany w prawie

(17 stycznia – 11 maja 2025 roku)

APLIKACJA NOTARIALNA

Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie komisji egzaminacyjnej do spraw aplikacji notarialnej oraz przeprowadzania egzaminu wstępnego i notarialnego (Dz.U. poz. 191)

KSIĘGI WIECZYSTE I HIPOTEKA

Obwieszczenie Marszałka Sejmu z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. poz. 341)

Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. poz. 657)

NOTARIAT

Ustawa z dnia 6 marca 2025 r. o zmianie ustawy Prawo o notariacie (Dz.U. poz. 479)

ZMIANY W PRAWIE

Celem ustawy jest likwidacja ograniczenia w powołaniu zastępców notarialnych na notariusza, gdy od doręczenia im uchwały o wyniku egzaminu notarialnego minęło więcej niż 10 lat.

Weszła w życie 26 kwietnia 2025 r.

ORDYNACJA PODATKOWA

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie informacji przekazywanych przez sądy i komorników sądowych właściwym organom podatkowym (Dz.U. poz. 538)

Rozporządzenie określa rodzaje informacji wynikających ze zdarzeń prawnych, które mogą spowodować powstanie zobowiązania podatkowego, ich formę, zakres oraz termin i sposób ich przekazywania przez sądy i komorników sądowych właściwym organom podatkowym.

Weszło w życie 9 maja 2025 r.

PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 527)

Powyższą nowelizacją dokonano przede wszystkim zmiany terminu obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz wyeliminowano oczywiste omyłki i wątpliwości interpretacyjne, które ujawniły się w trakcie stosowania znowelizowanej Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Termin obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określony w Ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688, ze zm.) został wydłużony do 30 czerwca 2026 r. W konsekwencji zmianie uległy również inne powiązane terminy, określające wejście w życie poszczególnych znowelizowanych przepisów reformy systemu planowania przestrzennego.

24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument ten w znacznej mierze zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które zgodnie z art. 65 ww. nowelizacji stracą moc najpóźniej z dniem 1 stycznia 2026 r. W tym samym terminie zakończy się okres przejściowy i wejdą w życie wszystkie znowelizowane przepisy reformy systemu planowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami po dniu 1 stycznia 2026 r. uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny. Mając na uwadze stan zaawansowania prac nad planami ogólnymi, istnieje obawa, że dla wielu gmin termin ten będzie niewystarczający i do tego czasu prace nie zostaną zakończone. W związku z powyższym wydłużono obowiązujący termin, co pozwoli gminom na dokończenie procedur sporządzania planów ogólnych bez zawieszenia uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dodatkowo, w trakcie stosowania znowelizowanych przepisów, ujawniły się oczywiste omyłki oraz wątpliwości interpretacyjne, które należało wyeliminować, aby nie dopuścić do ryzyka interpretacji przepisów niezgodnie z ich *ratio legis*. Zmiana ta ułatwi również stosowanie znowelizowanych przepisów.

Weszła w życie 7 maja 2025 r. z wyjątkami.

ZMIANY W PRAWIE

PRAWO O AKTACH STANU CYWILNEGO

**Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia
24 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy
Prawo o aktach stanu cywilnego (Dz.U. poz. 594)**

ANNA MAZGAJSKA – wybór i opracowanie.

Wykaz skrótów

Źródła prawa

BGB	– Bürgerliches Gesetzbuch (niemiecki kodeks cywilny)
EKPC	– Europejska konwencja praw człowieka
k.c.	– Kodeks cywilny
k.p.c.	– Kodeks postępowania cywilnego
k.r.o.	– Kodeks rodzinny i opiekuńczy
p.p.m.	– Prawo prywatne międzynarodowe
pr. not.	– Prawo o notariacie
u.k.w.h.	– ustawa o księgach wieczystych i hipotece

Czasopisma

NPN	– „Nowy Przegląd Notarialny”
OSNC	– „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
OSNC-ZD	– „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy”
OSNCP	– „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych”
OSP	– „Orzecznictwo Sądów Polskich”

Pozostałe skróty i skrótowce

Dz.U.	– Dziennik Ustaw
ePUAP	– Elektroniczna Platforma Usług Administracji Publicznej
ETPC	– Europejski Trybunał Praw Człowieka
KRN	– Krajowa Rada Notarialna

WYKAZ SKRÓTÓW

NSP	–	Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań
PAN	–	Polska Akademia Nauk
RCL	–	Rządowe Centrum Legislacji
RM	–	Rada Ministrów
RP	–	Rzeczpospolita Polska
SN	–	Sąd Najwyższy
SO	–	sąd okręgowy
TK	–	Trybunał Konstytucyjny
USA	–	United States of America (Stany Zjednoczone Ameryki)
WSPiA	–	Wyższa Szkoła Prawa i Administracji w Rzeszowie