

NOWY _____ ISSN 1506-9443
PRZEGLĄD
NOTARIALNY

Nr 2 (99) 2025

Czasopismo Rady Izby Notarialnej
w Warszawie



NOWY PRZEGLĄD 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

Sekretarz redakcji
Aneta Muszel

Projekt graficzny
Sylvia Szafrńska

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](http://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

Adam Bojarski – Przepisy ustawy o gospodarce
nieruchomościami a art. 2 pkt 1 lit. g ustawy o podatku
od czynności cywilnoprawnych. 5

Paweł Czubik – Forma i konstrukcja pełnomocnictw
ustanawianych przed polskim notariuszem
oraz innych dokumentów niezbędnych
do nabycia nieruchomości w Bułgarii. 29

GŁOSY

Grzegorz Wolak – Przyłączenie części dotychczasowej
nieruchomości wspólnej do tzw. złożonej nieruchomości
lokalowej. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego
z 8 listopada 2024 r., II CSKP 759/22. 47

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

Klaudia Najdowska – Warszawski notariat w okresie
wakacyjnym i wczesnojesiennym 2025 roku 71

SPIS TREŚCI

Wywiad z notariuszem Jackiem Kossewskim	79
---	----

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (22 listopada 2024 – 7 sierpnia 2025 roku)	87
---	----

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (21 maja – 25 sierpnia 2025 roku).	93
---	----

WYKAZ SKRÓTÓW

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

ADAM BOJARSKI

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami a art. 2 pkt 1 lit. g ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych

■ WPROWADZENIE

Celem artykułu jest analiza art. 2 pkt 1 lit. g Ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych¹ w kontekście opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych czynności podlegających przepisom Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami². Możliwość zastosowania wyłączenia z opodatkowania takich czynności uzależniona jest od spełnienia konkretnego warunku³, tj. od właściwego zastosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 295, dalej: u.p.c.c.

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm., dalej: u.g.n.

³ W. Modzelewski, R. Janiec-Modzelewska [w:] *Komentarz do ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych*, red. W. Modzelewski, wyd. 4, Legalis 2022, art. 2.

Zagadnienie to zostanie zilustrowane na przykładach nabywania nieruchomości od następujących podmiotów:

1. Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (Lasy Państwowe),
2. Agencji Mienia Wojskowego (AMW),
3. Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna (PKP SA),
4. Poczty Polskiej Spółka Akcyjna (Poczta Polska SA),
5. Skarbu Państwa,
6. jednostek samorządu terytorialnego.

Artykuł ten jest szczególnie istotny dla notariuszy, którzy są płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych. Stosowanie przepisów art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. budzi wątpliwości notariuszy, którzy kierują do dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej wnioski o interpretacje indywidualne⁴. Zgodnie z art. 10 ust. 2 u.p.c.c. płatnikiem podatku od czynności cywilnoprawnych przy czynnościach dokonanych w formie aktu notarialnego jest notariusz, który jest zobowiązany do wskazania podstawy prawnej niepobrania podatku.

Na podstawie art. 10 ust. 4 u.p.c.c. wydano Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2023 r. w sprawie pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych⁵. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 12 tego rozporządzenia rejestr podatku od czynności cywilnoprawnych zawiera m.in. rubrykę „kwota pobranego podatku albo podstawa prawna jego niepobrania”.

W artykule zostaną także omówione kwestie wysokości taksy notarialnej, w tym zasady jej obliczania, oraz wpływu bonifikaty przy nabyciu nieruchomości na wysokość taksy notarialnej.

⁴ Interpretacja indywidualna z dnia 17 listopada 2023 r., Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, nr 0111-KDIB2-3.4014.372.2023.1.JKU.

⁵ Dz.U. z 2023 r. poz. 2542.

■ PODSTAWY PRAWNE

Zakres wyłączenia podatkowego wynikający z art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. nie podlegają opodatkowaniu czynności cywilnoprawne w sprawach podlegających przepisom o gospodarce nieruchomościami lub przepisom o autostradach płatnych. W niniejszym artykule pominięto jednak kwestie uregulowane w art. 1 Ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym⁶. Tematyka analizy przepisów art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. w zakresie gospodarki nieruchomościami nie cieszy się dużym zainteresowaniem doktryny⁷, a czasem jest pomijana w komentarzach dotyczących podatku od czynności cywilnoprawnych⁸.

Kluczowa jest analiza fragmentu tego przepisu, brzmiącego: „w sprawach podlegających przepisom”. Ustawodawca nie określił, w jakim zakresie czynności cywilnoprawne muszą podlegać przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie wprowadzono innych ograniczeń, takich jak np. że stroną transakcji musi być podmiot administracji publicznej lub że przepisów tych nie stosuje się do spółek prawa handlowego. Istotne jest samo zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przy dokonywaniu czynności cywilnoprawnych.

Zdaniem autora można wyróżnić dwie grupy czynności cywilnoprawnych:

⁶ Tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 561 ze zm.

⁷ Niekiedy przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. są przedmiotem analizy orzeczniczej sądów administracyjnych, zob. *Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2024 r. (sygn. akt I SA/Sz 90/24)*, wybór M. Korycińska, J. Rudowski, J. Siegień, oprac. M. Wiącek, „Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego” 2025, nr 3 (120), s. 141–148.

⁸ M. Gargul, W. Oleś, *Podatek od czynności cywilnoprawnych, Komentarz*, wyd. 2, Lex/el 2024, art. 2.

1. Czynności cywilnoprawne, które odwołują się wprost do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – ta kwestia nie budzi wątpliwości.
2. Czynności cywilnoprawne, które odwołują się do przepisów ustaw odrębnych w związku z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami⁹ – pojęcie to obejmuje nie tylko przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz także przepisy regulujące zagadnienia gospodarki nieruchomościami zawarte w innych aktach prawnych¹⁰.

Zakres zastosowania przepisów ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i ustawy o gospodarce nieruchomościami wobec ustaw szczególnych

Zgodnie z art. 2 pkt 3 i pkt 14 u.g.n. przepisy tejże ustawy nie naruszają przepisów Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach¹¹ oraz Ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego¹².

Jak podkreśla się w doktrynie, w przypadku kolizji między przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami a przepisami innej ustawy pierwszeństwo stosowania mają przepisy innych ustaw, które należy uznać za odrębne, przynależące do kategorii przepisów o gospodarce nieruchomościami¹³.

■ PRZYKŁADY ZASTOSOWANIA WYŁĄCZENIA PODATKOWEGO

⁹ Wyrok NSA z 5 lutego 2025 r., III FSK 1258/23, Legalis nr 3193208.

¹⁰ A. Waclawczyk [w:] S. Bogucki, A. Waclawczyk, K. Winiarski, *Podatek od czynności cywilnoprawnych. Komentarz*, Lex/el 2021, art. 2.

¹¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 567 ze zm., dalej: ustaw o lasach.

¹² Tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 817 ze zm., dalej: ustawa o AMW.

¹³ M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, wyd. 8, Legalis 2023, art. 2.

W ODNIESIENIU DO WYBRANYCH PODMIOTÓW

Nabywanie nieruchomości od Lasów Państwowych

Przepisy art. 40a ustawy o lasach zostały wprowadzone przez art. 1 pkt 31 Ustawy z dnia 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw¹⁴. Weszły one w życie 5 września 1997 r. Regulacja ta nie dotyczy kwestii związanych z lasem, jego ochroną i funkcją gospodarczą, lecz spraw lokalowych¹⁵.

Zgodnie z art. 40a ust. 1–2 ustawy o lasach:

1. Lasy Państwowe mogą sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i samodzielne lokale mieszkalne, zwane dalej „lokalami”, oraz grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatne Lasom Państwowym.
2. Ustalenie ceny nieruchomości przy sprzedaży, o której mowa w ust. 1, następuje na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy ustawy o lasach nie definiują pojęcia nieprzydatności Lasom Państwowym. Na podstawie art. 40a ust. 12 ustawy o lasach zostało wydane Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego¹⁶. Weszło ono w życie 29 października 2013 r.

Kryteria, którymi mogą się kierować Lasy Państwowe przy sprzedaży nieruchomości, zostały opisane w § 7 rozporządzenia z 1 października 2013 r. Oznacza to, że nie każda nieruchomość może być przedmiotem sprzedaży, a tylko taka, która została uznana za

¹⁴ Dz.U. z 1997 r. Nr 54, poz. 349.

¹⁵ D. Danecka, W. Radecki, *Ustawa o lasach. Komentarz wyd. IV*, Art. 40a, Lex/el 2024.

¹⁶ Dz.U. z 2013 r. poz. 1206 ze zm., dalej: rozporządzenie z 1 października 2013 r.

nieprzydatną. Ograniczenia te mogą wynikać także z przepisów wewnętrznych wydawanych przez Lasy Państwowe¹⁷, np. Zarządzenia nr 51 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie powołania Zespołu zadaniowego do komisyjnej oceny zasadności sprzedaży pozostających w zarządzie PGL LP [Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe] nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i samodzielnych lokali mieszkalnych oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie, nieprzydatnych Lasom Państwowym (ES.160.6.2021)¹⁸.

Przepisy rozporządzenia z 1 października 2013 r. przewidują dwie możliwości nabycia nieruchomości od Lasów Państwowych:

1. Umowa sprzedaży przez osoby uprawnione (§ 3–6 rozporządzenia z 1 października 2013 r.). Przepisy rozporządzenia posługują się pojęciami sprzedającego i nabywcy. Sprzedającym na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia z 1 października 2013 r. jest:

- nadleśniczy,
- dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych,
- dyrektor generalny Lasów Państwowych.

Natomiast nabywcą jest „osoba uprawniona do pierwszeństwa nabycia takiego lokalu”.

Zgodnie z art. 535 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁹ przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

2. Przetarg ograniczony zorganizowany przez Lasy Państwowe (§ 9–13 rozporządzenia z 1 października 2013 r.), gdy potencjonalnych nabywców jest co najmniej dwóch.

Zgodnie z § 13 ust. 2 rozporządzenia z 1 października 2013 r. z przeprowadzonego przetargu ograniczonego komisja sporządza

¹⁷ K. Kobyłko, *Wynajmowanie i zbywanie nieruchomości przez Lasy Państwowe*, „Kontrola Państwowa” 2024, nr 1, s. 130.

¹⁸ „Biuletyn Informacyjny Lasów Państwowych” 2022, nr 7 (355), poz. 3.

¹⁹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm., dalej: k.c.

protokół, w którym podaje rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem, a protokół podpisują członkowie komisji.

Przepisy art. 40a ust. 2 ustawy o lasach nakazują odwoływać się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie ustalania ceny. W związku z powyższym należy odpowiedzieć na pytanie, czy stosowanie art. 40a ust. 2 ustawy o lasach, który odwołuje się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, spełnia wymogi, o których mowa w art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.? W ocenie autora należy udzielić odpowiedzi twierdzącej.

13 listopada 2015 r. Minister Finansów wydał interpretację ogólną nr PL-LM 8301.6.2015 w sprawie stosowania przepisu art. 2 pkt 1 lit. g ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych²⁰. Uznał on, że do nabycia nieruchomości od Lasów Państwowych mają zastosowanie przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

Podstawą prawną wydania interpretacji ogólnej były przepisy ówczesnego art. 14a Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa²¹, a celem interpretacji ogólnej Ministra Finansów było uwzględnienie ukształtowanej linii orzeczniczej Naczelnego Sądu Administracyjnego obejmującej:

1. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 lutego 2015 r., II FSK 3580/14²²,
2. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 sierpnia 2015 r., II FSK 135/15²³,
3. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 sierpnia 2015 r., II FSK 430/15²⁴,
4. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 sierpnia 2015 r., II FSK 1547/15²⁵,

²⁰ Dziennik Urzędowy Ministra Finansów 2015, poz. 77, dalej: interpretacja ogólna Ministra Finansów.

²¹ Dz.U. z 2015 r. poz. 613 ze zm. według stanu na dzień 13 listopada 2015 r.

²² Legalis nr 1218240.

²³ Legalis nr 1361816.

²⁴ Legalis nr 1331636.

²⁵ Legalis nr 1332296.

5. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 sierpnia 2015 r., II FSK 32/15²⁶,
6. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 sierpnia 2015 r., II FSK 4079/14²⁷,
7. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 sierpnia 2015 r., II FSK 4055/14²⁸.

Jak podkreślono w interpretacji ogólnej Ministra Finansów: „Niewątpliwie zatem art. 40a ust. 2 ustawy o lasach jest zawartym w innej ustawie niż ustawa o gospodarce nieruchomościami, przepisem dotyczącym gospodarki nieruchomościami; skoro stanowi materialno-prawną podstawę sprzedaży nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa oraz ustalenia ceny sprzedaży (wraz ze wskazanym w odesłaniu przepisem ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest przepisem o gospodarce nieruchomościami w rozumieniu art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.”.

Warto zauważyć, że wszystkie przywołane wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego, wskazane w interpretacji ogólnej Ministra Finansów, dotyczyły umów nabycia nieruchomości od Lasów Państwowych w stanie faktycznym przed 29 października 2013 r., kiedy obowiązywały przepisy Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 kwietnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego²⁹. Na jego podstawie możliwe było nabycie nieruchomości od Lasów Państwowych zarówno w trybie sprzedaży (§ 4–7 rozporządzenia z 9 kwietnia 1998 r.), jak i w trybie przetargu ograniczonego (§ 10–14 rozporządzenia z 9 kwietnia 1998 r.).

²⁶ Legalis nr 1331625.

²⁷ Legalis nr 1331624.

²⁸ Legalis nr 1335525.

²⁹ Dz.U. z 1998 r. Nr 52, poz. 327 ze zm., dalej: rozporządzenie z 9 kwietnia 1998 r.

Jednakże uchylenie przepisów rozporządzenia z 9 kwietnia 1998 r. i zastąpienie ich przepisami rozporządzenia z 1 października 2013 r. ma tylko charakter techniczny i nie wpłynęło na niepodleganie tej czynności cywilnoprawnej opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, gdyż podstawa prawna została uregulowana w przepisach art. 40a ust. 2 ustawy o lasach w zw. z art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

Zdaniem autora, jeśli przepisy dotyczą czynności cywilnoprawnej, która jest uregulowana w ustawie szczególnej (w tym wypadku jest to art. 40a ust. 2 ustawy o lasach), i przepis ten odwołuje się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami³⁰, to spełnione są warunki, aby czynność cywilnoprawna nie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

Podsumowując, czynność cywilnoprawna, jaką jest nabywanie nieruchomości od Lasów Państwowych nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.³¹, gdyż przepisy art. 40a ustawy o lasach nakazują stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (w szczególności dotyczy to art. 67 u.g.n., który określa sposób ustalania ceny).

Nabywanie nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego

W tym wypadku kluczowa będzie analiza art. 80 ust. 3, art. 83 i 86 ustawy o AMW.

Zgodnie z art. 86 ustawy o AMW w sprawach dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, nieuregulowanych w niniejszej ustawie, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce

³⁰ J. Bieluk [w:] J. Bieluk, K. Leśkiewicz, *Ustawa o lasach. Komentarz*, Legalis 2017, art. 40a.

³¹ Wyrok NSA z 1 sierpnia 2017 r., II FSK 1932/15, Legalis nr 1710031.

nieruchomościami, Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³² i Kodeksu cywilnego.

Na podstawie art. 83 ustawy o AMW zostało wydane Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 29 września 2016 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Agencję Mienia Wojskowego³³. Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia z 29 września 2016 r. dyrektor oddziału sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na zasadach określonych w art. 35 u.g.n. Stronami umowy są sprzedający jako dyrektor oddziału regionalnego Agencji Mienia Wojskowego właściwego ze względu na miejsce położenia lokalu mieszkalnego i osoba uprawniona (§ 2 rozporządzenia z 29 września 2016 r.).

O ile kwestia opodatkowania nabycia nieruchomości od Lasów Państwowych nie budzi wątpliwości, o tyle w przypadku nabycia nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego w orzecznictwie występują istotne rozbieżności. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej konsekwentnie przyjmuje, że nabycie nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Swoje stanowisko opiera na dwóch przesłankach.

Sprzedaż nieruchomości jest uregulowana w rozdziale 5 ustawy o AMW, tj. Przepisy szczególne dotyczące lokali mieszkalnych (art. 64–86).

Artykuł 80 ust. 3 ustawy o AMW, nakładający obowiązek zapłaty podatku przez nabywcę z tytułu umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, ma charakter *lex specialis* i wyłącza stosowanie innych norm o charakterze ogólnym, w tym przepisu art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.³⁴

Niestety, niektórzy dyrektorzy izb administracji skarbowych, działający jako organ drugiej instancji, wydają decyzje podtrzymujące rozstrzygnięcia naczelników urzędów skarbowych jako organów pierwszej instancji. W decyzjach tych orzeczono, że od nabycia

³² Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.

³³ Dz.U. z 2016 r. poz. 1640, dalej: rozporządzenie z 29 września 2016 r.

³⁴ Interpretacja indywidualna z dnia 11 sierpnia 2023 r., Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, nr 0111-KDIB2-3.4014.183.2023.2.BD.

nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego należy zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych. Rozstrzygnięcia te mogą przybierać różną formę, albo odmowy stwierdzenia nadpłaty podatku od czynności cywilnoprawnych (gdy decyzja została wydana na wniosek nabywającego nieruchomość od Agencji Mienia Wojskowego)³⁵, albo orzeczenia o odpowiedzialności podatkowej płatnika, tj. notariusza, i określenia wysokości należności z tytułu niepobranego podatku od czynności cywilnoprawnych od nabycia nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego³⁶.

W obrocie prawnym funkcjonują również interpretacje indywidualne wskazujące na to, że nabycie nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Interpretacje te zostały wydane po związaniu dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej³⁷ prawomocnym wyrokiem sądu administracyjnego³⁸ w rozumieniu art. 153 Ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi³⁹.

W orzecznictwie pojawiają się rozbieżności dotyczące opodatkowania umów nabycia nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Część składów orzekających twierdzi, że czynności te podlegają opodatkowaniu⁴⁰, podczas

³⁵ Decyzje te są uchylane przez wyroki wojewódzkich sądów administracyjnych (wyrok WSA we Wrocławiu z 14 grudnia 2023 r., I SA/Wr 53/23, Legalis nr 3023785; wyrok WSA we Wrocławiu z 12 czerwca 2024 r., I SA/Wr 882/23, Legalis nr 3091232).

³⁶ Decyzje te są uchylane przez wyroki wojewódzkich sądów administracyjnych (wyrok WSA w Szczecinie z 8 maja 2024 r., I SA/Sz 98/24, Legalis nr 3078096; wyrok WSA w Szczecinie z 5 czerwca 2024 r., I SA/Sz 90/24, Legalis nr 3088558; wyrok WSA w Szczecinie z 5 czerwca 2024 r., I SA/Sz 135/24, Legalis nr 3088619; wyrok WSA w Szczecinie z 21 sierpnia 2024 r., I SA/Sz 136/24, Legalis nr 3114128).

³⁷ Interpretacja indywidualna z dnia 28 lutego 2025 r., Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, nr 0111-KDIB2-3.4014.372.2023.10.JKU.

³⁸ Przykładem takiego orzeczenia jest wyrok WSA w Olsztynie z 6 marca 2024 r., I SA/Ol 39/24, Legalis nr 3057276.

³⁹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.

⁴⁰ Wyrok NSA z 20 grudnia 2018 r., II FSK 3578/16, Legalis nr 1867114; wyrok NSA z 19 października 2022 r., III FSK 55/22, Legalis nr 2795240; wyrok NSA z 19 października 2022 r., III FSK 281/22, Legalis nr 2795248; wyrok NSA z 19 października 2022 r., III FSK 380/22, Legalis nr 2795256.

gdy inne zajmują stanowisko przeciwne⁴¹. Pogląd reprezentowany przez dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej i niektóre sądy administracyjne nie jest przekonujący, gdyż opiera się na treści art. 80 ust. 3 ustawy o AMW, zgodnie z którym koszty związane z zawarciem aktu notarialnego, w tym podatki i opłaty oraz koszty założenia księgi wieczystej, ponosi nabywca lokalu mieszkalnego.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 19 października 2022 r., III FSK 55/22, uznał, że „koszty związane z zawarciem aktu notarialnego” dotyczą także podatku od czynności cywilnoprawnych. „Wprowadzenie zatem terminu podatki, w ramach którego trzeba ująć także podatek od czynności cywilnoprawnych, stanowi jednocześnie potwierdzenie objęcia opodatkowaniem czynności sprzedaży przez Agencję lokali mieszkalnych. Przyjęciu takiego sposobu rozumienia wskazanego unormowania nie może sprzeciwiać się nie tylko charakter tego wyrażenia, gdzie chodzi o »koszty związane z zawarciem aktu notarialnego«, ale także umiejscowienie tego rozwiązania normatywnego w ustawie o AMW. Należy bowiem ponownie zauważyć, że dla ustalenia zakresu wyłączenia po myśli art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. konieczne staje się uwzględnienie unormowań zawartych nie tylko w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ale także w innych ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami. Stąd też czynność cywilnoprawna sprzedaży lokali mieszkalnych przez Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego nie podlega wyłączeniu z opodatkowania ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych na mocy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.”⁴².

⁴¹ Wyrok NSA z 25 października 2023 r., III FSK 686/23, Legalis nr 3000947; wyrok NSA z 25 października 2023 r., III FSK 687/23, Legalis nr 3000948; wyrok NSA z 25 października 2023 r., III FSK 712/23, Legalis nr 3000950; wyrok NSA z 25 października 2023 r., III FSK 742/23, Legalis nr 3000951; wyrok NSA z 25 października 2023 r., III FSK 743/23, Legalis nr 3000952; wyrok NSA z 25 października 2023 r., III FSK 755/23, Legalis nr 3000953; wyrok NSA z 25 października 2023 r., III FSK 780/23, Legalis nr 3000954; wyrok NSA z 14 grudnia 2023 r., III FSK 967/23, Legalis nr 3036780.

⁴² Legalis nr 2795240.

Z kolei ten sam sąd w wyroku z 25 października 2023 r., III FSK 686/23, orzekł, że „koszty związane z zawarciem aktu notarialnego” nie dotyczą podatku od czynności cywilnoprawnych. „W konsekwencji jedyne opłaty i koszty, jakie ponosi nabywca lokalu mieszkalnego, a do których odnosi się art. 80 ust. 3 ustawy o AMW, to: taksa notarialna z tytułu sporządzenia aktu notarialnego, powiększona o należny podatek VAT, opłaty za wypisy aktu notarialnego, powiększone o należny podatek VAT, pobierana przez notariusza opłata sądowa za wniosek o sporządzenie księgi wieczystej. Przepis ten żadną miarą nie ingeruje natomiast w treść art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. i nie wpływa na zakres tej regulacji”⁴³.

Zdaniem autora, co potwierdzają również niektóre orzeczenia sądów administracyjnych, przepis art. 80 ust. 3 ustawy o AMW należy rozumieć jako przepis dotyczący kosztów zawarcia aktu notarialnego, tj. podatków, opłat oraz założenia księgi wieczystej. Ustawodawca nie przesądził jednak wprost, że „koszty podatku od czynności cywilnoprawnych ponosi nabywca”.

W tym kontekście warto ponownie odwołać się do stanowiska zaprezentowanego w interpretacji ogólnej Ministra Finansów. Zgodnie z nim stosowanie art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. nie musi dotyczyć wyłącznie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz obejmuje także przepisy odrębnych aktów prawnych. W przypadku ustawy o Agencji Mienia Wojskowego mamy do czynienia z odwołaniem się do przepisów art. 86 ustawy o AMW (stosowanie w sprawach nieuregulowanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz § 5 ust. 1 rozporządzenia z 29 września 2016 r. (sposób podania do publicznej wiadomości wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży).

Podsumowując, zdaniem autora w przypadku nabywania nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego mają zastosowanie przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. Mimo że część składów orzekających

⁴³ Legalis nr 3000947.

uważa inaczej niż autor, wskazane wyżej przepisy stanowią podstawę do zastosowania art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

Autor nie zgadza się z poglądem pojawiającym się w doktrynie⁴⁴, że do nabycia nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego mają zastosowanie przepisy art. 2a Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, tj. zasada *in dubio pro tributario*⁴⁵. W analizowanym przypadku nie występują wątpliwości co do stanu prawnego, które skutkowałyby wystąpieniem wątpliwości niedających się usunąć⁴⁶. Zdaniem autora rozbieżności pojawiają się wyłącznie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, a nie w samej regulacji prawnej.

Nabywanie nieruchomości od Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna

W tym przypadku kluczowe są przepisy Ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”⁴⁷.

Przepisy ustawy o PKP odwołują się do ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach dotyczących pierwszeństwa do nabycia lokalu (art. 42 ust. 4 ustawy o PKP), ustalenia ceny (art. 44 ust. 1 ustawy o PKP) oraz zasad rozłożenia na raty kwoty nabycia nieruchomości (art. 45 ust. 1 ustawy o PKP).

W orzecznictwie podkreśla się, że do czynności cywilnoprawnej, jaką jest nabycie nieruchomości od Polskich Kolei Państwowych SA, nie mają zastosowania przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

⁴⁴ S. Babiarz, *Wyłączenie od opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych sprzedaży nieruchomości (lokalu mieszkalnych) przez Agencję Mienia Wojskowego*, „Rejent” 2023, nr 10, s. 11–29.

⁴⁵ Tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm., dalej: ordynacja podatkowa.

⁴⁶ A. Mariański [w:] *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, red. A. Mariański, Legalis 2023, art. 2a.

⁴⁷ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 561, dalej: ustawa o PKP.

i argumentuje, że stroną umowy nie jest Skarb Państwa, a spółka akcyjna⁴⁸. Pogląd jest również akceptowany przez przedstawicieli doktryny⁴⁹.

Należy w tym miejscu przytoczyć treść art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.: „Nie podlegają podatkowi czynności cywilnoprawne w sprawach podlegających przepisom o gospodarce nieruchomościami lub przepisom o autostradach płatnych”. Ustawodawca nie określa w tym przepisie, czy mienie należy do Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, czy do spółki akcyjnej. Sam fakt, że do konkretnej czynności cywilnoprawnej stosowane są przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje, iż transakcja nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Cele ustawy o gospodarce nieruchomościami są uregulowane w art. 1 ust. 1 pkt 1–8 u.g.n., który stanowi, że ustawa określa zasady:

1. Gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego,
2. Podziału nieruchomości,
3. Scalania i podziału nieruchomości,
4. Pierwokupu nieruchomości,
5. Wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
6. Udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
7. Wyceny nieruchomości,
8. Działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Z powyższego wynika, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie odnosi się wyłącznie do nieruchomości należących do Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego, lecz znajduje

⁴⁸ Wyrok NSA z 3 lipca 2014 r., II FSK 1876/12, Legalis nr 1042644.

⁴⁹ S. Bogucki, M. Romanowicz, *Wyłączenie w podatku od czynności cywilnoprawnych w sprawach podlegających przepisom o gospodarce nieruchomościami*, „Głosa” 2015, nr 4, s. 97–98.

zastosowanie także w innych przypadkach, np. w określeniu zasad pierwokupu (art. 1 ust. 1 pkt 4 u.g.n.).

Oznacza to, że czynność cywilnoprawna nabycia nieruchomości od PKP SA nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. ze względu na konieczność stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie pierwszeństwa do nabycia lokalu (art. 42 ust. 4 ustawy o PKP), ustalenia ceny (art. 44 ust. 1 ustawy o PKP) oraz zasad rozłożenia na raty kwoty nabycia nieruchomości (art. 45 ust. 1 ustawy o PKP).

Nabywanie nieruchomości od Poczty Polskiej Spółka Akcyjna

Zgodnie z art. 17 ust. 1b Ustawy z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”⁵⁰ do sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność spółki stosuje się przepisy Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa⁵¹ bez względu na funkcję budynku, w którym się znajdują.

Oznacza to, że podstawą prawną nabycia nieruchomości od Poczty Polskiej nie są przepisy ustawy o Poczcie Polskiej, lecz ustawa z 15 grudnia 2000 r. Stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika z przepisów art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. (zasady pierwszeństwa nabycia) i art. 6 ust. 1 tejże ustawy (określenie ceny nabycia lokalu).

⁵⁰ Tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 2064, dalej: ustawa o Poczcie Polskiej.

⁵¹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 52.

W konsekwencji czynność cywilnoprawna nabycia nieruchomości od Poczty Polskiej SA nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c., gdyż jej dokonanie wymaga zastosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nabywanie nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego

W przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami uregulowano zasady nabywania nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Jednostką samorządu terytorialnego jest:

1. gmina – w rozumieniu Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁵²,
2. powiat – w rozumieniu Ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym⁵³,
3. województwo – w rozumieniu Ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie wojewódzkim⁵⁴.

Zgodnie z art. 23 u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują co do zasady starostowie. Natomiast art. 37 ust. 1 u.g.n. przewiduje, że nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Zgodnie z art. 40 ust. 1 przetarg przeprowadza się w formie:

1. przetargu ustnego nieograniczonego;
2. przetargu ustnego ograniczonego;
3. przetargu pisemnego nieograniczonego;
4. przetargu pisemnego ograniczonego.

O wyborze formy przetargu, zgodnie z art. 40 ust. 3 u.g.n., decyduje organizator.

Na podstawie art. 42 u.g.n. zostało wydane Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu

⁵² Tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.

⁵³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 107 ze zm.

⁵⁴ Tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 581 ze zm.

przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁵⁵. Weszło ono w życie 22 września 2004 r. Zgodnie z § 1 rozporządzenia z 14 września 2004 r. przepisy rozporządzenia określają sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego.

Oznacza to, że przepisy rozporządzenia z 14 września 2004 r. regulują procedurę nabywania nieruchomości od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, tj. gminy, powiatu lub województwa. Nabycie to może dotyczyć prawa własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Czy w przypadku nabycia nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego mają zastosowanie przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.? Odpowiedź na to pytanie jest twierdząca. Jak podkreślił dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji indywidualnej z 18 czerwca 2024 r.: „W przypadku gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego podstawę prawną do działania stanowią przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. To bowiem jej przepisy stanowią podstawę do działania dla właściwych organów i wskazują jako sposób zbycia m.in. właściwy tryb przetargu.

Wobec powyższego, opisana we wniosku umowa sprzedaży nieruchomości (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego), jako że była zawarta na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, korzystała z wyłączenia z opodatkowania określonego w art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.”⁵⁶.

Podsumowując, nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie podlega opodatkowaniu

⁵⁵ Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2213, dalej: rozporządzenie z 14 września 2004 r.

⁵⁶ Interpretacja indywidualna z dnia 18 czerwca 2024 r., Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, nr 0111-KDIB2-3.4014.213.2024.2.BD.

podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

■ ASPEKTY PRAKTYCZNE. TAKSA NOTARIALNA I BONIFIKATY

Na podstawie art. 5 § 3 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie⁵⁷ zostało wydane Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej⁵⁸.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia z 28 czerwca 2004 r. przy obliczaniu wartości przedmiotu czynności notarialnej nie odlicza się obciążeń i bonifikat. Na przykład, Lasy Państwowe mogą sprzedać nieruchomość swojemu pracownikowi, który przepracował w tym podmiocie 16 lat. Każdy rok pracy zgodnie z art. 40a ust. 4 ustawy o lasach oznacza bonifikatę w wysokości 6%, jednak nie więcej niż 95%. Łączna bonifikata wynosi zatem 95%. Jeśli wartość nieruchomości została wyceniona przez rzeczoznawcę na 500 000 zł, oznacza to możliwość nabycia nieruchomości przez nabywcę (pracownika Lasów Państwowych) za kwotę 5% tej wartości, tj. 25 000 zł. W takim przypadku zgodnie z przepisami § 4 rozporządzenia z 28 czerwca 2004 r. taksa notarialna jest wyliczana od wartości 500 000 zł, a nie 25 000 zł.

Oznacza to, że notariusz pobiera takse notarialną od wartości rynkowej przedmiotu, a nie od ceny pomniejszonej o kwotę bonifikaty⁵⁹. W przypadku gdy ma zastosowanie przepis art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. notariusz – jako płatnik w rozumieniu art. 10 ust. 2 u.p.c.c. – nie jest zobowiązany do obliczenia i poboru podatku od czynności cywilnoprawnych.

⁵⁷ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1001.

⁵⁸ Tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1566, dalej: rozporządzenie z 28 czerwca 2004 r.

⁵⁹ J. Ceterowska [w:] *Notariat. Czynności notarialne*, red. A. Szereda, Warszawa 2021, s. 2128.

■ PODSUMOWANIE

Przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. mają zastosowanie w dwóch przypadkach. Po pierwsze, gdy istnieje bezpośrednie odwołanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub rozporządzeń wydanych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotyczy to w szczególności nabywania nieruchomości od Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, jakim są gmina, powiat lub województwo.

Po drugie, gdy konkretna ustawa szczególna zawiera odwołanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeśli przepisy ustawy szczególnej lub rozporządzeń wydanych na podstawie ustaw szczególnych odwołują się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, to zastosowanie ma przepis art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

Odwołanie się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami może dotyczyć sposobu ustalenia ceny sprzedaży (art. 40a ust. 2 ustawy o lasach) czy nakazu stosowania w sprawach nieuregulowanych w ustawie o Agencji Mienia Wojskowego przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 86 ustawy o AMW). Aby przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. miały zastosowanie, wystarczy sam fakt, że przepisy ustawy szczególnej nie mogą stanowić podstawy prawnej dokonania pewnej czynności. Podstawą prawną dokonania pewnej czynności są przepisy ustawy szczególnej w związku z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie ma wątpliwości co do stosowania przepisów art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. w przypadku nabycia nieruchomości od jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa i Lasów Państwowych. W razie nabycia nieruchomości od jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa nie ma wątpliwości co do stosowania art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c., gdyż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się bezpośrednio. Natomiast w odniesieniu do nabycia nieruchomości od Lasów Państwowych przepis art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. ma zastosowanie. Argumentacja dotycząca stosowania tego przepisu została przedstawiona w interpretacji ogólnej Ministra Finansów.

Większe wątpliwości co do stosowania przepisów art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. pojawiają się w odniesieniu do Agencji Mienia Wojskowego. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego występują rozbieżności, lecz zdaniem autora do nabycia nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego mają zastosowanie przepisy art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c.

Kontrowersje budzi również nabycie nieruchomości od Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna. W jednym z wyroków Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz w doktrynie prezentowany jest pogląd, że do tych czynności nie ma zastosowania przepis art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. Zdaniem autora stanowisko to jest błędne, gdyż kluczowe jest stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przy nabywaniu nieruchomości, a nie to, że Polskie Koleje Państwowe są spółką akcyjną.

Nabycie nieruchomości od Poczty Polskiej Spółka Akcyjna nie było do tej pory przedmiotem analizy doktryny i orzecznictwa, choć zdaniem autora przy nabyciu nieruchomości od tego podmiotu ma zastosowanie przepis art. 2 pkt 1 lit. g u.p.c.c. Wynika to z nakazu stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przy nabywaniu nieruchomości od Poczty Polskiej SA.

Z punktu widzenia praktyki notarialnej istotne jest to, że notariusz musi podać podstawę prawną pobrania podatku od czynności cywilnoprawnych. Zdaniem autora we wszystkich opisanych powyżej przypadkach notariusz nie powinien pobierać podatku od czynności cywilnoprawnych. Natomiast taksa notarialna musi być obliczana od kwoty wartości nieruchomości, a nie od ceny pomniejszonej o bonifikatę.

ZARYS TREŚCI

PRZEPISY USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI A ART. 2 PKT 1 LIT. G USTAWY O PODATKU OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

Przedmiotem artykułu jest analiza art. 2 pkt 1 lit. g Ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych w kontekście

stosowania przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przedstawiono sytuacje, w których nabycie nieruchomości nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych ze względu na konieczność stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szczegółowo omówiono przypadki nabywania nieruchomości od Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Agencji Mienia Wojskowego, Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna, Poczty Polskiej Spółka Akcyjna, a także od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Zwrócono również uwagę na rozbieżności występujące w orzecznictwie i interpretacjach podatkowych.

Zwrócono uwagę na praktyczne konsekwencje związane ze stosowaniem art. 2 pkt 1 lit. g ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, istotne dla notariuszy jako płatników podatku, obejmujące obowiązek wskazania podstawy prawnej niepobrania podatku oraz zasady obliczania taksy notarialnej.

SŁOWA KLUCZOWE – Agencja Mienia Wojskowego, Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych, ustawa o gospodarce nieruchomościami, taksa notarialna

ABSTRACT

THE PROVISIONS OF THE ACT ON REAL ESTATE MANAGEMENT IN CONNECTION WITH ARTICLE 2, POINT 1, LETTER G OF THE ACT ON THE CIVIL LAW TRANSACTION TAX

The article analyses Article 2, point 1, letter g of the Act on the Civil Law Transaction Tax of 9 September 2000 in the context of applying the

provisions of the Act on Real Estate Management of 21 August 1997. The article presents certain situations in which the acquisition of real estate is not subject to the civil law transaction tax due to the need to apply the provisions of the Act on Real Estate Management.

Cases of acquiring real estate from the State Forest National Forest Holding, the Military Property Agency, the Polish State Railways, the Polish Post Office as well as from the State Treasury and local government units, are discussed in detail. The article also looks at certain inconsistencies present in case law and in tax interpretations.

The article highlights various practical consequences that may arise when applying Article 2, point 1, letter g of the Act on the Civil Law Transaction Tax and which are important for notaries as tax remitters. These include the obligation to indicate the legal basis for the non-collection of tax and the rules on calculating notarial fees.

KEYWORDS – Military Property Agency, State Forest National Forest Holding, Act on the Civil Law Transactions Tax, Act on Real Estate Management, notarial fee

ADAM BOJARSKI – doktor nauk prawnych, doradca podatkowy przy Wielkopolskim Oddziale Krajowej Izby Doradców Podatkowych, radca prawny przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Poznaniu; ORCID 0000-0001-9951-5677

ADAM BOJARSKI – Doctor of Laws, tax advisor at the Greater Poland Branch of the National Chamber of Tax Advisors, attorney-at-law at the Regional Chamber of Attorneys-at-law in Poznań; ORCID 0000-0001-9951-5677

PAWEŁ CZUBIK

Forma i konstrukcja pełnomocnictw ustanawianych przed polskim notariuszem oraz innych dokumentów niezbędnych do nabycia nieruchomości w Bułgarii

■ WSTĘP

W ostatnich latach obywatele RP coraz częściej nabywają nieruchomości poza granicami Polski. Przyczyny tego zjawiska są zróżnicowane. Po pierwsze, rośnie poziom zamożności obywateli polskich, a co za tym idzie – możliwość inwestowania w zagraniczne rynki nieruchomości. Po drugie, zagrożenie konfliktem zbrojnym na wschodniej granicy skłania część osób do lokowania środków finansowych poza granicami naszego kraju. Polacy wybierają destynacje bezpieczne – państwa oddalone od Rosji.

Ceny nieruchomości w zagranicznych kurortach nadmorskich, atrakcyjnych turystycznie są niejednokrotnie znacznie niższe niż nad Bałtykiem, a dobra pogoda utrzymuje się nie tylko w okresie letnim, lecz także wiosennym oraz jesiennym. Szczególną popularnością

wśród Polaków cieszy się Hiszpania, a także Portugalia, Włochy i Chorwacja. Coraz większe zainteresowanie budzi również Bułgaria¹, na co wpływa zarówno pokrewieństwo językowe (język bułgarski, podobnie jak polski, należy do rodziny języków słowiańskich), jak i niewielka odległość od Polski. Atutem Bułgarii jest także stabilna ochrona prawa własności – nie występuje tu ryzyko zajęcia lokalu przez tzw. *ocupas*, jak na Półwyspie Iberyjskim². Z punktu widzenia podatkowego nabycie nieruchomości nie wiąże się z większymi obciążeniami finansowymi. Sprzedaż posiadanej w Bułgarii nieruchomości, o ile jest to jedyna nieruchomość w Bułgarii, podlega zwolnieniu z podatku dochodowego, nawet gdy zbycie następuje w niedługim czasie po nabyciu³. Podatek gminny od nieruchomości⁴ ma charakter

¹ Wiedzę na temat aktywności bułgarskich notariuszy zdobywałem podczas moich pobytów w Bułgarii w ciągu ostatnich trzech lat – częściowo wypoczynkowych, ale głównie związanych z nabywaniem i reprezentowaniem nabywcy jako pełnomocnik. Do Bułgarii przyjeżdżałem także jako współpracownik Akademii Środkowoeuropejskiej w Budapeszcie w celu nawiązania kontaktów z Wydziałem Prawa uniwersytetu w Burgas. W tym miejscu pragnę serdecznie podziękować Panu Patrykowi Dymitrowowi, bułgarskiemu tłumaczowi przysięgiemu języka polskiego w Słonecznym Brzegu oraz Jego żonie, Pani Swietłanie Werbewej, za cenne informacje dotyczące prawa bułgarskiego. Dziękuję także Pani Lince Czutkinie, notariusz ze Słonecznego Brzegu, za ciekawą rozmowę.

² Zjawisko to bywa medialnie wyolbrzymiane, w rzeczywistości ma ono niewielką skalę. Niemniej jednak w prawie hiszpańskim istnieje luka umożliwiająca bezprawne przejmowanie cudzych nieruchomości w posiadanie. Odzyskanie nieruchomości przez właściciela jest procesem niezmiernie uciążliwym. W bułgarskich kurortach sytuacja wygląda odmiennie – w wypadku zajęcia lokalu przez osobę bez tytułu prawnego interwencja policji jest natychmiastowa, a tego rodzaju sytuacje co do zasady nie występują. Większość apartamentów wakacyjnych to obiekty zamknięte, które objęte są całoroczną ochroną.

³ W wypadku posiadania w Bułgarii więcej niż jednej nieruchomości, aby uniknąć zapłaty przez zbywcę podatku dochodowego przy sprzedaży, konieczne jest posiadanie przez niego zbywanej nieruchomości na własność przez co najmniej pięć lat.

⁴ Czynnością niezbędną jest zgłoszenie nabycia nieruchomości do urzędu gminy. W praktyce cudzoziemiec nabywający nieruchomość zwykle udziela przed notariuszem pełnomocnictwa do wyrobienia tzw. *bulstat*, czyli numeru identyfikacji podatkowej właściciela nieruchomości. Jest on konieczny do wyliczenia i opłacenia podatku. Teoretycznie podatek ten można opłacić przelewem, jednak zasadą jest jego regulowanie w kasie gminnej (dla najbardziej turystycznych obszarów Słonecznego Brzegu i okolic właściwy urząd mieści się w Nesebyrze, co wynika z tego, że jeszcze 50 lat temu wybrzeże obecnie gęsto zabudowane było całkowicie dzikie,

katastralny, a jego wysokość jest niewielka i *de facto* porównywalna z tym wynikającym z polskiego podatku od nieruchomości⁵. Dodatkowo w Bułgarii w przypadku dziedziczenia nieruchomości przez najbliższych krewnych nie obowiązuje podatek spadkowy z tytułu nabycia nieruchomości⁶. Choć Bułgaria, podobnie jak Polska, leży w Europie Środkowo-Wschodniej, to z geopolitycznego punktu widzenia – w kontekście eskalacji konfliktu NATO–Rosja – jest o wiele bezpieczniejsza. Brak granicy z Rosją, a przede wszystkim geograficzna bliskość Turcji – istotnego członka NATO, którego Rosja się obawia⁷ – sprawiają, że poziom odczuwalnego zagrożenia pozostaje niższy niż na przykład w Polsce czy Rumunii⁸, co sprzyja podejmowaniu decyzji inwestycyjnych w tym państwie.

a Nesebyr to stare, historyczne miasteczko położone na przyległej do łądu wysepce, połączonej groblą ze stałym lądem).

⁵ Właściciele nieruchomości są zobowiązani płacić co roku podatek od nieruchomości w wysokości 0,15% do 0,3% jej wartości. O wysokości podatku decyduje urząd gminy, na terenie której znajduje się nieruchomość. Podatek należy uiścić do końca każdego roku. Co ciekawe, podatek nie jest pobierany w roku, w którym została nabyta nieruchomość – *ergo* pierwsza należność podatkowa przypada dopiero za drugi rok posiadania na własność nieruchomości w Bułgarii.

⁶ Notariusz dokonuje wówczas wpisu zagranicznego europejskiego poświadczenia spadkowego, o którym mowa w rozdziale VI Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz.U. UE L 201 z dnia 27 lipca 2012 r., s. 107–134). Nie mam informacji, czy są uznawane (powinny być uznawane zgodnie z art. 62 ust 2 rozporządzenia) polskie krajowe tytuły do spadku – akt poświadczenia dziedziczenia czy postanowienie sądowe stwierdzające nabycie spadku. Rozpoznawalność europejskich poświadczeń spadkowych jest powszechna.

⁷ Polityka turecka wobec Rosji zasadniczo różni się od polityki innych państw NATO, co skutkuje także powstrzymywaniem się Rosji od prowokacyjnych działań wobec Turcji. Dzieje się tak od incydentu z 24 listopada 2015 r., kiedy tureckie lotnictwo zestrzeliło wojskowy samolot rosyjski Su-24, który na kilka sekund naruszył przestrzeń powietrzną Turcji od strony Syrii. Rosja ma wciąż bazy wojskowe w syryjskiej prowincji Latakia – przede wszystkim port wojskowy w Tartus oraz do niedawna miała bazę lotnictwa wojskowego w Chmiejmim *vel* Humajmim, do której właśnie kierował się zestrzelony bombowiec.

⁸ Atmosfera wojenna jest jednak nieco wyczuwalna. Jest to związane z napływem sporej liczby emigrantów z Rosji oraz Ukrainy, którzy znaleźli schronienie w Bułgarii. Sporą grupę wśród nich stanowią Bułgarzy posiadający obywatelstwo Ukrainy,

Poniższy tekst poświęcony jest przede wszystkim zasadom konstruowania przed polskim notariuszem pełnomocnictw do wykorzystania w Bułgarii. Zawiera on również uwagi dotyczące pracy bułgarskich notariuszy. Analiza bułgarskiego modelu notariatu⁹ może okazać się pożyteczna podczas przyszłych prac nad zmianami w zakresie i kształcie czynności polskiego notariusza. Natomiast znajomość zasad konstruowania pełnomocnictw skutkujących w Bułgarii zapewni rejentom polskim większą swobodę w przypadku dokonywania takich czynności w ich kancelariach.

■ PEŁNOMOCNICTWA DO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI W BUŁGARII

Oczywiście najbardziej zalecaną metodą zakupu nieruchomości w Bułgarii jest osobiste stawiennictwo. Zapewne tak postępuje zdecydowana większość nabywców z Polski¹⁰. Niekiedy jednak zdarzają się sytuacje, w których konieczne jest sporządzenie pełnomocnictwa w Polsce do nabycia bułgarskiej nieruchomości w celu przedłożenia go następnie przed bułgarskim notariuszem. Powstaje zatem pytanie, w jaki sposób polski notariusz powinien sporządzić takie pełnomocnictwo, aby wywołało ono zamierzony przez mocodawcę skutek. Należy również pamiętać, że mocodawca musi złożyć jeszcze kilka oświadczeń w odrębnych dokumentach, co powinno być znane polskiemu notariuszowi. W tym miejscu warto podkreślić, że poniższe uwagi mają charakter praktyczny i wynikają z doświadczeń własnych

pochodzących z terenów pogranicznych południowej Ukrainy – Besarabii, Budziaku i Jedysanu. Na zachód od Odessy jest kilka miejscowości zamieszkałych w większości przez Bułgarów (największą z nich jest Bołgrad, w którym przed wojną 2022–2025 żyło ponad 60% ludności bułgarskojęzycznej).

⁹ Zob. także: I. Baranowski, *Notarialne wspomnienia z Bułgarii*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2023, nr 1, s. 59–63.

¹⁰ Do Bułgarii łatwo dotrzeć samolotem z Polski. Z Warszawy są codzienne połączenia lotnicze do Sofii, a w okresie od kwietnia do końca października z kilku najważniejszych lotnisk w Polsce regularnie wylatują samoloty na wybrzeże bułgarskie, do Warny oraz Burgas.

autora. Nie są one jednak oparte na szczegółowych odniesieniach do źródeł informacji o przepisach prawa bułgarskiego.

Po pierwsze, należy podkreślić, że prawo bułgarskie wymaga zachowania formy aktu notarialnego do przeniesienia własności nieruchomości w Bułgarii, natomiast nie nakłada takiego wymogu w przypadku udzielenia pełnomocnictwa do przeniesienia własności takiej nieruchomości. Oznacza to, że w związku ze stosowną treścią wiążących przepisów umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych i karnych, podpisaną w Warszawie dnia 4 grudnia 1961 r.¹¹ nie ma konieczności, aby polski notariusz ustanawiający pełnomocnictwo do nabycia nieruchomości w Bułgarii zachowywał formę aktu notarialnego.

Należy jednak zaznaczyć, że notariusze bułgarscy, choć z pewną niechęcią, zasadniczo aprobowują polskie akty notarialne. Na wybrzeżu Morza Czarnego, gdzie Polacy najczęściej nabywają nieruchomości, polska forma aktu notarialnego jest im na ogół znana. Gorzej może być w regionach górskich, które na razie nie cieszą się większym zainteresowaniem inwestycyjnym naszych rodaków¹² czy nawet w samej Sofii. W takich sytuacjach warto, aby polski notariusz decydujący się na sporządzenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do nabycia nieruchomości w tych regionach przyjął technikę sporządzenia wypisu tego aktu przeznaczonego dla stawającego mocodawcy na kserokopii oryginału albo zalecił mocodawcy podpisanie się również na wypisie obok pieczęci i podpisu notariusza. Może to ułatwić pracę pełnomocnikowi w Bułgarii i zaoszczędzić mu dodatkowych wyjaśnień. Warto podkreślić, że bułgarskie prawo notarialne zna pojęcie wypisu, lecz w odróżnieniu od praktyki polskiej akty notarialne

¹¹ Umowa między Polską Rzeczpospolitą Ludową a Ludową Republiką Bułgarii o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych i karnych, podpisana w Warszawie dnia 4 grudnia 1961 r. (Dz.U. z 1963 r. Nr 17, poz. 88), dalej: umowa między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej.

¹² Co ciekawe, takie domy w górach cieszą się zainteresowaniem Europejczyków z zachodniej Europy. Mój kolega z Korsyki nabył wiele lat temu dom w okolicach Wielkiego Tyrnowa, który ma po dziś dzień. Jak twierdzi, jest to rejon popularny wśród jego rodaków.

sporządzane są tam zazwyczaj w kilku oryginałach. W sprawach istotnych to właśnie oryginał aktu – a nie jego wypis – trafia do innego notariusza.

Warto podkreślić, że nie istnieje ani prawny obowiązek, ani praktyczne uzasadnienie sporządzania pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości w Bułgarii w formie aktu notarialnego. Umowa między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej w art. 45 ust. 2 przewiduje właściwość co do formy czynności dotyczącej nieruchomości prawa miejsca jej położenia. Innymi słowy, wyłącznie prawo bułgarskie określa wymogi formalne dla pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości położonej w Bułgarii. Prawo to wskazuje, że w wypadku pełnomocnictw do nabycia nieruchomości forma pisemna z notarialnym poświadczeniem podpisu jest wystarczająca. Tym samym notariusz polski, gdy sporządza pełnomocnictwo do nabycia nieruchomości w Bułgarii w imieniu stawającego mocodawcy, może zachować taką właśnie formę. W praktyce jest to rozwiązanie wygodne, gdyż notariusz polski najczęściej otrzymuje wzór pełnomocnictwa przetłumaczony już na język polski i dokonuje jedynie poświadczenia podpisu mocodawcy.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na istotny, choć pozornie błaży wymóg formalny odnoszący się do bułgarskiej formy poświadczenia podpisu (zresztą to samo dotyczy także aktu notarialnego). Zarówno stawający mocodawca, jak i notariusz powinni złożyć podpisy długopisem lub piórem z tuszem czy atramentem innym niż czarny (najlepiej niebieskim). Dokumenty podpisane czarnym długopisem traktuje się w praktyce notariatu bułgarskiego standardowo jako kopie. Tak poświadczone dokumenty z Polski nie wywołają oczekiwanych skutków prawnych.

Oczywiście notariusz polski może wprowadzać drobne modyfikacje do otrzymanej treści projektowanego pełnomocnictwa (niezależnie od tego, czy będzie nadawał mu preferowaną formę poświadczenia podpisu czy też formę aktu notarialnego). Jednakże w najistotniejszych elementach pełnomocnictwa zmiany takie mogą być jedynie kosmetyczne. Należy pamiętać, że materia

pełnomocnictwa dotyczącego nieruchomości położonych w Bułgarii także w pełni podlega prawu bułgarskiemu (zgodnie art. 46 ust. 1 umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej). Zgodnie z prawem bułgarskim nie ma konieczności określania terminu ważności pełnomocnictwa¹³, może być ono zawarte na czas nieokreślony i jest ważne do jego odwołania (zwykle taka informacja pojawia się w jego treści). Pełnomocnictwo powinno odnosić się do konkretnej nieruchomości. Nie są stosowane pełnomocnictwa ogólne.

System nabywania nieruchomości w Bułgarii zasadniczo nie pozwala na nabycie „przypadkowej”, okazyjnej nieruchomości. Po podjęciu decyzji o zakupie sprzedający musi przedłożyć wiele dokumentów (m.in. dotyczących braku zaległości podatkowych, zobowiązań wobec zarządcy wspólnoty lokalowej budynku oraz wyciąg z ksiąg wieczystych). W związku z tym kupujący, działający na podstawie pełnomocnictwa, ma zazwyczaj czas, aby sporządzić dokument odnoszący się do konkretnej, bardzo precyzyjnie określonej nieruchomości. Nieruchomości w pełnomocnictwach bułgarskich (czy później aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości) są bardzo precyzyjnie opisane – wskazuje się numer katastralny lokalu, powierzchnię użytkową lokalu oraz części wspólne budynku przypadające na tę powierzchnię użytkową (co ciekawe, powierzchnia użytkowa części wspólnych jest wyliczana w metrach przypadających na mieszkanie, a nie jako udział w części wspólnej), numer katastralny budynku oraz numer katastralny działki¹⁴. Podaje się także dokładne położenie lokalu (piętro, pełny adres). Zazwyczaj nie wskazuje się w pełnomocnictwie (w odróżnieniu od częstej praktyki

¹³ Odróżnia to reguły bułgarskie od rozwiązań w innych państwach strefy cyrylicy, np. prawa białoruskiego, w świetle którego pełnomocnictwo bez wskazania terminu ważności jest nieważne *ab initio*.

¹⁴ Numer katastralny działki składa się zazwyczaj z dziewięciu cyfr (przy czym po cyfrach 5 i 6 są kropki), np.: 12385.4.108. Budynek położony na działce oznaczany jest kolejną cyfrą. Na przykład, jeżeli na działce o podanym numerze znajduje się jeden budynek, to będzie miał on numer: 12385.4.108.1. Lokal numer 40 w tym budynku będzie miał numer katastru: 12385.4.108.1.40 (zwykle numer lokalu to ostatni numer w katastrze).

polskiej) numeru księgi wieczystej (ani też nie umieszcza się informacji na temat aktualnego właściciela). Nadto w pełnomocnictwie podawana jest cena transakcji sprzedaży (stosowane jest często określenie ceny maksymalnej, ceny „do”).

Klasyczne pełnomocnictwo do nabycia nie jest natomiast pełnomocnictwem do prowadzenia negocjacji cenowych. Te wymagają od pełnomocnika przyjęcia odrębnego zlecenia. Pełnomocnik oświadcza zazwyczaj w akcie, że cena została wynegocjowana przez kupującego ze sprzedającym. Często pełnomocnicy chcą, aby ta informacja znalazła się w pełnomocnictwie (np. w formule: „Podpisem na niniejszym pełnomocnictwie mocodawca jedomyślnie potwierdza i tym samym oświadcza, że kwota, która znajdzie się w treści aktu notarialnego przeniesienia własności, jest kwotą faktycznej wartości nieruchomości, umówioną w drodze indywidualnych negocjacji”)¹⁵.

Pełnomocnictwo zawierać powinno informację o reprezentowaniu mocodawcy przed notariuszem w rejonie konkretnego sądu i konkretnej miejscowości. Zazwyczaj w treści pełnomocnictwa umieszcza się także ogólne umocowanie „do dokonania wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych działań, związanych z notarialnym przeniesieniem własności przedmiotowej nieruchomości, łącznie z prawem ustalania wszelkich indywidualnych warunków oraz do reprezentowania mocodawcy przed wszystkimi osobami fizycznymi i osobami prawnymi zgodnie z warunkami art. 38 bułgarskiej ustawy o zobowiązaniach i umowach, zgodnie z warunkami ustalonymi w drodze indywidualnych negocjacji”. Niezbędne jest także umocowanie pełnomocnika do reprezentowania mocodawcy przed urzędami skarbowymi i podatkowymi, ponieważ rejestracja skarbowa nieruchomości musi nastąpić niezwłocznie

¹⁵ W przypadku nabywania nieruchomości przez pełnomocnika zapłata ceny często odbywa się poprzez depozyt kancelarii adwokackiej, ponieważ bułgarscy notariusze nie świadczą takich usług. Kancelaria adwokacka pobiera za tę usługę zazwyczaj kilkaset euro. Jest to powszechnie stosowany i – jak się wydaje – bezpieczny sposób przekazania środków sprzedającemu.

po nabyciu nieruchomości¹⁶. Zakres umocowania pełnomocnika do innych czynności (zawierania umów z dostawcami energii elektrycznej, wody, usług telekomunikacyjnych, ubezpieczeniowych itp.) zależy już od indywidualnych kwestii związanych z daną nieruchomością (często usługi te i dostawy są rozliczane przez zarządcę budynku na podstawie indywidualnych sub-liczników do lokali) oraz od możliwości przybycia mocodawcy do Bułgarii w dającej się przewidzieć przyszłości (nie są to bowiem czynności wymagające pilnego działania).

W pełnomocnictwach sporządzanych do Bułgarii mogą się pojawić regulacje upoważniające pełnomocnika do ustanawiania pełnomocnictw dalszych w pełnym zakresie umocowania, przy czym osobom tym będą przysługiwać uprawnienia wynikające z niniejszego pełnomocnictwa. Często zawiera się także informacje dotyczące rozszerzającej interpretacji treści pełnomocnictwa¹⁷ oraz zachowania jego ważności w przypadku zmiany dokumentów tożsamości i adresów¹⁸.

W profesjonalnie przygotowanych pełnomocnictwach pojawia się *in fine* informacja, że pełnomocnictwo jako czynność dotycząca nieruchomości położonej w Bułgarii zarówno materialnie, jak i co do formy podlega prawu bułgarskiemu (zgodnie z art. 45 umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej).

¹⁶ Np. może to brzmieć następująco: „Mocodawca upoważnia pełnomocnika do reprezentowania go przed wszystkimi organami władzy oraz administracji państwowej i samorządowej (państwowymi i lokalnymi organami władzy), sądami, organami podatkowymi, właściwymi w związku z zakupem opisanej w treści niniejszego pełnomocnictwa nieruchomości, w sprawie zarejestrowania nieruchomości w Rejestrze Bulstat, a także w Agencji Rejestracji, właściwej Gminie, w Państwowej Agencji Przyrodów oraz w Urzędzie Geodezyjnym, Kartograficznym i Katastralnym (SGKK)”.

¹⁷ Np. może to brzmieć następująco: „Pełnomocnictwo należy rozumieć w całości na korzyść pełnomocnika, obejmuje ono umocowanie do dokonywania innych czynności faktycznych i prawnych niewymienionych w treści tego pełnomocnictwa, a koniecznych do jego realizacji”.

¹⁸ Np. może to brzmieć następująco: „Pełnomocnictwo jest skuteczne niezależnie od zmiany dokumentów tożsamości i adresów zamieszkania pełnomocnika i mocodawcy”.

Niezależnie od zamieszczenia powyższej informacji w treści pełnomocnictwa polski notariusz, poświadczając podpis pod pełnomocnictwem do przeniesienia własności nieruchomości kierowanego do Bułgarii, w klauzuli poświadczeniowej powinien wskazać co następuje:

„Notariusz pouczył stawającego/stawającą, że:

- niniejsze pełnomocnictwo co do materii podlega prawu bułgarskiemu (art. 46 ust. 1 Umowy między Polską Rzeczpospolitą Ludową a Ludową Republiką Bułgarii o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych i karnych, podpisanej w Warszawie dnia 4 grudnia 1961 r., Dz.U. z 1963 r. Nr 17, poz. 88);
- forma pełnomocnictwa nie odpowiada prawu polskiemu, które wymaga formy aktu notarialnego, natomiast zgodnie z art. 45 ust. 2 ww. umowy jako czynność dotycząca nieruchomości położonej w Bułgarii pełnomocnictwo niniejsze co do formy podlega prawu bułgarskiemu (stawający/stawająca oświadcza, że pełnomocnictwo skutkuje w Bułgarii, a forma poświadczenia podpisu wystarcza zgodnie z prawem bułgarskim jako właściwym co do formy);
- dokument odzwierciedlający treść niniejszego pełnomocnictwa ma moc dowodową na terytorium Republiki Bułgarii, w pełni zwolniony jest z legalizacji konsularnej zgodnie z art. 88 ww. umowy, co także sprawia, że w pełni zwolniony jest z poświadczenia klauzulą apostille, zgodnie z art. 3 ust. 2 Konwencji znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzonej w Hadze dnia 5 października 1961 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 112, poz. 938)”.

Warto podkreślić, że bułgarscy notariusze są dobrze zorientowani w treści umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej i wiedzą, że nie ma, zgodnie z art. 88 tej umowy, konieczności legalizacji a co za tym idzie opatrzenia klauzulą apostille przedkładanych dokumentów z Polski¹⁹. Notariusze wykazują się również znajomością

¹⁹ Podobną znajomością przepisów bułgarscy notariusze wykazują się również w sytuacjach odwrotnych – przy sporządzaniu pełnomocnictw przeznaczonych do wykorzystania w Polsce, co jest rzadsze w ich praktyce, zob. П. Чубик (P. Czubik),

polских regulacji dotyczących stosunków majątkowych małżeńskich (o czym mowa dalej).

■ POZOSTAŁE NIEZBĘDNE DOKUMENTY WYMAGANE PRZY NABYCIU NIERUCHOMOŚCI W BUŁGARII

Oprócz ustanowienia pełnomocnictwa mocodawca powinien złożyć dodatkowe oświadczenia w osobnych dokumentach w formie pisemnej za poświadczeniem podpisu przez polskiego notariusza. Wynika to z dwóch powodów. Po pierwsze, są to oświadczenia wiedzy, której z oczywistych względów pełnomocnik nie posiada. Po drugie, oświadczenia te muszą zostać złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, co wyklucza możliwość ich złożenia przez pełnomocnika. Przypomina to składanie oświadczeń pod groźbą odpowiedzialności karnej w wypadku sporządzania przez notariusza protokołu dziedziczenia²⁰.

Składając te oświadczenia, nabywca nieruchomości potwierdza, że ponosi odpowiedzialność z art. 313 bułgarskiego Kodeksu karnego za podanie nieprawdziwych danych. W odróżnieniu jednak od prawa polskiego, które wymaga odebrania takiego oświadczenia jedynie przed polskimi organami: sądem, notariuszem czy konsulem²¹, prawo

Ефективност на български пълномощни в полското правно пространство, „Нотариален бюлетин” 2015, nr 1, s. 13–16.

²⁰ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1001).

²¹ Prowadzi to do konieczności sporządzenia tzw. częściowego oświadczenia do projektu protokołu dziedziczenia za granicą przed polskim konsulem, w formie aktu notarialnego, w sytuacji gdy zainteresowana osoba nie może osobiście przybyć do kraju. Złożenie takiego oświadczenia przez pełnomocnika nie jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 233 polskiej Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.) oświadczenia tego rodzaju muszą być złożone osobiście przez osobę, której dotyczą (P. Czubik, *Protokół dziedziczenia w formule „częstkowej”* (sekwencyjny) – komentarz do art. 95ca Ustawy z dnia

bułgarskie dopuszcza złożenie takiego oświadczenia przed obcym notariuszem, nawet w formie poświadczenia podpisu. Oznacza to, że taka czynność dokonana przez notariusza polskiego wywoła skutek w Bułgarii.

W praktyce oprócz pełnomocnictwa, pełnomocnik powinien przedstawić trzy dodatkowe dokumenty, na których notariusz polski poświadczył podpis mocodawcy²², by nabyć nieruchomość w Bułgarii. Po pierwsze, mocodawca musi złożyć oświadczenie wymagane na podstawie art. 66 ust. 2 i 3 bułgarskiej ustawy o wprowadzaniu środków pieniężnych z niewłaściwych źródeł. Dokument ten musi się odnosić do konkretnej nabywanej nieruchomości i wskazywać źródło pochodzenia środków przeznaczonych na jej zakup (np. oszczędności, spadek, kredyt, darowiznę, wygraną czy inne źródło). W wypadku darowizn oraz kredytów należy w oświadczeniu nadto wskazać datę zawarcia umowy oraz określić darczyńcę lub podmiot kredytujący. Jeżeli środki pochodzą ze spadku, trzeba podać rok jego nabycia oraz dane spadkodawcy. Teoretycznie w razie wskazania oszczędności wymagane jest określenie okresu, w którym oszczędności były gromadzone i z jakich dochodów. Analogicznie w przypadku wskazania dochodu z działalności zawodowej należałoby wskazać okres uzyskiwania przychodów oraz dane pracodawcy lub kontrahentów. W wypadku cudzoziemców nabywających bez pełnomocnika nieruchomości w Bułgarii, po zaznaczeniu w oświadczeniu podstawowego źródła pochodzenia środków (np. oszczędności) nie jest wymagane składanie dodatkowych informacji.

Po drugie, nabywca nieruchomości musi złożyć oświadczenie (tzw. bułgarską deklarację ZMIP zgodną z art. 42 ust. 2 pkt 2 bułgarskiego odpowiednika polskiej Ustawy z dnia 1 marca

14 lutego 1991 r. *Prawo o notariacie wraz z wzorami aktów notarialnych, o których mowa w tym przepisie*, Kraków 2024, s. 13).

²² Natomiast nabywca nabywający osobiście nieruchomość składa te oświadczenia przed notariuszem bułgarskim zanim dojdzie do podpisania aktu notarialnego. Zauważyć należy, że w Bułgarii podpisanie aktu nie wiąże się z jego dokładnym odczytaniem. Notariusz upewnia się natomiast, że klient wie, co robi, a najistotniejsze części aktu z udziałem cudzoziemca odczytuje tłumacz przysięgły.

2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu²³) dotyczące statusu osób zajmujących eksponowane stanowiska polityczne (PEP). Kategorie te wymieniono w art. 36 ust. 2 bułgarskiej ustawy.

Po trzecie, ostatnim wymaganym dokumentem jest oświadczenie dotyczące obywatelstwa i stanu cywilnego, składane na podstawie art. 25 ust. 8 bułgarskiej ustawy o notariuszach i działalności notarialnej. Musi je złożyć nabywca, a jeżeli działa za pośrednictwem pełnomocnika, musi je uprzednio podpisać osobiście przed polskim notariuszem. Oświadczenie to zawiera informacje o obywatelstwie, miejscu stałego zamieszkania, stanie cywilnym. Wymagane jest podanie daty zawarcia związku małżeńskiego (przynajmniej roku), ewentualnych danych dotyczących wcześniejszych związków małżeńskich oraz danych aktualnego współmałżonka.

W relacjach prawnych między Polską a Bułgarią stosunki majątkowe małżeńskie zostały uregulowane w art. 23 umowy o pomocy prawnej²⁴. W świetle tej umowy stosunki majątkowe małżeństwa dwojga Polaków podlegają prawu polskiemu. Bułgarscy notariusze zasadniczo są świadomi obowiązywania polskich regulacji w tym zakresie. Natomiast, co ciekawe, powszechnie uznają, że zgoda współmałżonka na nabycie nieruchomości przez innego małżonka nie jest konieczna. Uznają bowiem, że kwestia ta podlega prawu bułgarskiemu, zgodnie z którym wystarczające jest złożenie oświadczenia

²³ Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 1124 ze zm. Oświadczenie to jest właściwie tożsame z oświadczeniem PEP składanym we wszystkich państwach UE. Przepisy te, czy to polskie, czy bułgarskie mają bowiem tę samą podstawę prawną – implemmentują te same dyrektywy europejskie i zapewniają stosowanie tych samych europejskich rozporządzeń.

²⁴ Art. 23 (Osobiste i majątkowe stosunki małżonków) umowy stanowi: „1. Prawa i obowiązki małżonków oraz ich stosunki majątkowe podlegają prawu Umawiającej się Strony, której oboje małżonkowie są obywatelami. Do rozpoznawania spraw w tym zakresie właściwy jest sąd Umawiającej się Strony, na której obszarze małżonkowie mają lub mieli ostatnio miejsce zamieszkania. 2. Jeżeli jeden z małżonków jest obywatelem jednej Umawiającej się Strony, drugi zaś obywatelem drugiej Umawiającej się Strony, właściwy jest sąd i stosuje się prawo tej Umawiającej się Strony, na której obszarze małżonkowie mają miejsce zamieszkania lub mieli ostatnio miejsce zamieszkania”.

o nabyciu nieruchomości przez jednego z małżonków²⁵. Tym samym co do zasady uznają, że własność przeszła na oboje małżonków pozostających we wspólności. Można mieć pewne wątpliwości co do tej praktyki, biorąc pod uwagę pewną kolizję treści art. 46 i 23 umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej²⁶. Trzeba jednak przyznać, że takie podejście jest wśród notariuszy bułgarskich powszechnie akceptowane. Niemniej jednak uważam, że notariusz polski sporządzający pełnomocnictwo do nabycia, ustanawiane przez jednego z małżonków pozostających we wspólności majątkowej małżeńskiej, powinien również uzyskać stosowną zgodę na nabycie od drugiego małżonka.

Na koniec warto zaznaczyć, że oczywiście notariusz polski poświadcza podpis na wspomnianych dokumentach oraz na pełnomocnictwie w języku polskim. Warto zaznaczyć, że tłumaczenie tego dokumentu na język bułgarski powinno się odbyć już w Bułgarii przed tłumaczem przysięgłym umocowanym do takich czynności w świetle prawa bułgarskiego²⁷.

²⁵ Art. 46 umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej stanowi: „1. W sprawach dotyczących nieruchomości właściwe są organy i stosuje się prawo Umawiającej się Strony, na której obszarze położona jest nieruchomość. Również w sprawach dotyczących ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach właściwe są organy i stosuje się prawo Umawiającej się Strony, na której obszarze położona jest nieruchomość. 2. Postanowienia ustępu 1 nie naruszają postanowień artykułu 23”.

²⁶ Z art. 46 ust. 2 umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej wynika, że właściwość prawa bułgarskiego co do nieruchomości położonych w Bułgarii nie narusza postanowień art. 23 wskazujących ewentualną właściwość polskiego prawa w zakresie stosunków majątkowych małżeńskich. Rodzi się pytanie, jakiemu prawu podlega wymóg uzyskania zgody małżonka na nabycie nieruchomości bułgarskiej przez polskich małżonków.

²⁷ Z postanowień umowy między Polską a Bułgarią o pomocy prawnej nie wynika wzajemne uznawanie tłumaczeń przysięgłych dokumentów (wynika to np. z treści kilku umów o pomocy prawnej Polski z innymi państwami, zob. P. Czubik, *Stosowanie pełnomocnictw z państw obcych w praktyce notarialnej. Leksykon państw wraz z komentarzem do przepisów prawa krajowego i traktatów dwustronnych oraz wzorami klauzul do wykorzystania w aktach notarialnych*, Kraków 2022, s. 29–30). Tym samym Bułgaria może uznawać wyłącznie tłumaczenia dokonane przez bułgarskich tłumaczy przysięgłych. Dlatego pełnomocnictwo sporządzone przez polskiego notariusza oraz inne dokumenty, które nie wymagają żadnej legalizacji lub klauzul

■ ZAKOŃCZENIE. KRÓTKI RZUT OKA NA SYTUACJĘ NOTARIATU W BUŁGARII

Notariusz jest w Bułgarii bardzo ceniony. Zawód ten wykonywany jest samodzielnie przez notariusza, na jego własny rachunek, a jednocześnie funkcjonuje w pełni uregulowanym systemie prawnym państwa bułgarskiego. W odróżnieniu od Polski państwo bułgarskie zabezpiecza notariuszy przed pełną liberalizacją, a co za tym idzie, przed czynnikami rynkowymi mogącymi zaburzyć obrót prawny. W Bułgarii obowiązuje regionalizm – położenie nieruchomości determinuje właściwość notariusza. Liczba notariuszy w każdym obwodzie jest ściśle ustalona.

Co ciekawe, notariusze z jednego okręgu nie mogą dokonywać czynności odnoszących się do nieruchomości położonych w innym okręgu. Szczególnie na wybrzeżu układ okręgów nie zawsze jest logiczny (jest to związane z historyczną zabudową, dziś często nieistniejącą), co może prowadzić do sytuacji, w której nieruchomość położona stosunkowo blisko kancelarii podlega właściwości notariusza z innej miejscowości, a nieruchomość w miejscowości przyległej – już nie.

Opłaty notarialne, w tym taksa notarialna, są sztywno ustalone. Odstąpienie od pobrania pełnej taksy notarialnej byłoby traktowane jako przestępstwo skarbowe²⁸. Ogromnym problemem dla notariuszy

apostille (umowa dwustronna w pełni znosi ten wymóg), powinny zostać przesłane do pełnomocnika w Bułgarii, aby zapewnił ich tłumaczenie na język bułgarski.

²⁸ Pamiętam rozmowę z bułgarską notariuszką na temat taksy notarialnej i wyproszenia klienta z Polski, który wpadł na pomysł, żeby się targować o takse. Notariusze bułgarscy, słusznie zresztą, uważają polskie rozwiązanie łączące brak *numerus clausus* z ujęciem jedynie maksymalnych stawek taksy za patologię. Zaskoczyła mnie przy tym spora wiedza poznanych przeze mnie notariuszy bułgarskich na temat sytuacji polskiego notariatu (w latach 2016–2017, gdy jako członek KRN uczestniczyłem w międzynarodowych spotkaniach notarialnych w Santiago di Compostela, Brukseli oraz w Mińsku, kontakty z notariatem bułgarskim były zawsze serdeczne – Bułgarzy lubią Polaków, co potwierdziły także moje prywatne pobyty w Bułgarii w latach 2023–2024). Organy samorządowe notariatu bułgarskiego informują na bieżąco notariuszy o sytuacji w innych krajach świata i Unii Europejskiej. Polska jest przedstawiana jako (i słusznie) odstrasżający przykład, gdzie wolny rynek, brak

bułgarskich staje się magazynowanie aktów notarialnych, choć spora liczba dokumentów, w tym oświadczeń składanych przy okazji podpisywania aktów notarialnych, jest przesyłana do sądu katastralnego. Bułgarscy notariusze patrzą z zazdrością na rozwiązania polskie, pozwalające pozbywać się (tzn. przekazywać do archiwum ksiąg wieczystych) starych aktów notarialnych po dziesięciu latach od ich wystawienia. W Bułgarii akty przechodzą na nowego notariusza obejmującego okręg po swoim poprzedniku (wybranego w ramach konkursu organizowanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, najczęściej po zwolnieniu okręgu ze względu na emeryturę dotychczasowego rejenta). Może on wydawać wypisy z aktów swojego poprzednika w danym okręgu, których oryginały posiada w kancelarii. W teorii znajdujące się w kancelarii notarialnej akty można dopiero po stu latach przekazać do właściwej regionalnie filii archiwum państwowego²⁹. Dlatego kancelarie notarialne w Bułgarii są obiektami dużymi (co najmniej o kilkuset metrach powierzchni). Na brak pracy notariusze bułgarscy nie narzekają i nie chodzi tylko o spore zainteresowanie nieruchomościami na czarnomorskim wybrzeżu. Państwo bułgarskie przewidziało dla notariuszy funkcje zabezpieczające przy wielu czynnościach obrotu gospodarczego. Nawet nabycie samochodu w Bułgarii wymaga notarialnego poświadczenia podpisu nabywcy i zbywcy³⁰, co sprawia, że w Bułgarii żadne giełdy ani salony samochodowe nie prowadzą sprzedaży w weekendy.

Ogólnie rzecz biorąc, notariat bułgarski okrzepł w swoich funkcjach i zadaniach. Właściwie notariusz polski może tylko

stałej taksy i brak reglamentacji w dostępie do zawodu osłabiają bezpieczeństwo wykonywaniu tego zawodu.

²⁹ Tym samym pierwsze zbiory dokumentów z bułgarskich prywatnych kancelarii notarialnych trafią do archiwów państwowych pod koniec obecnego wieku.

³⁰ Nie jest to złe rozwiązanie. Warto by je rozważyć *de lege ferenda* w prawie polskim, biorąc pod uwagę fakt, że samochód jest ruchomością podlegającą rejestracji, a jej ceny, często wyższe są od cen nieruchomości. Z pewnością udział notariusza podczas dokonywania takiej czynności przyczyniłby się do wzrostu bezpieczeństwa obrotu.

pozazdrościć stabilności pracy i poziomowi gwarancji państwowych umożliwiających godne wykonywanie zawodu.

ZARYS TREŚCI

FORMA I KONSTRUKCJA PEŁNOMOCNICTW USTANAWIANYCH PRZED POLSKIM NOTARIUSZEM ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW NIEZBĘDNYCH DO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI W BUŁGARII

Celem niniejszego artykułu jest omówienie formy i konstrukcji pełnomocnictwa, które powinien sporządzić polski notariusz w sytuacji, gdy zwróci się do niego strona zainteresowana ustanowieniem pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości w Bułgarii. Ponadto opisano, jakie dodatkowe dokumenty są wymagane oprócz pełnomocnictwa. Poświęcono także nieco uwagi funkcjonowaniu notariatu w Bułgarii.

SŁOWA KLUCZOWE – pełnomocnictwo do użycia za granicą, oświadczenia składane pod groźbą odpowiedzialności karnej, notariat w Bułgarii

ABSTRACT

THE FORM AND STRUCTURE OF POWERS OF ATTORNEY GRANTED BEFORE A POLISH NOTARY PUBLIC, AS WELL AS OTHER DOCUMENTS NECESSARY FOR THE ACQUISITION OF REAL ESTATE IN BULGARIA

The article discusses the form and structure of powers of attorney to be drawn up by a Polish notary when approached by a party interested in

acquiring real estate in Bulgaria. It also looks at the other documents that should be drawn up in addition to the power of attorney for this purpose. The article also mentions how notary offices in Bulgaria function.

KEYWORDS – power of attorney for use abroad, statements under criminal liability, notaries in Bulgaria

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

GRZEGORZ WOLAK

**Przyłączenie części dotychczasowej
nieruchomości wspólnej do
tzw. złożonej nieruchomości lokalowej.
Glosa do postanowienia Sądu
Najwyższego z 8 listopada 2024 r.,
II CSKP 759/22**

■ **WPROWADZENIE**

W głosowanym postanowieniu z 8 listopada 2024 r., II CSKP 759/22¹, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że **przyłączenie części dotychczasowej nieruchomości wspólnej do tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element) wymaga oświadczenia woli wspólnoty mieszkaniowej oraz właściciela (współwłaścicieli) złożonej nieruchomości lokalowej**. Pogląd ten jest prawidłowy i zasługuje na aprobatę. Może jedynie należałoby tezę tę ująć bardziej precyzyjnie i przyjąć, że przyłączenie

¹ OSNC 2025, nr 6, poz. 64.

części dotychczasowej nieruchomości wspólnej do tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element) wymaga złożenia zgodnych oświadczeń woli przez wspólnotę mieszkaniową oraz właściciela (współwłaścicieli) złożonej nieruchomości lokalowej.

Problem, który pojawił się w realiach niniejszej sprawy – jak się wydaje – nie był dotychczas przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. Dlatego judykat ten zasługuje na szerszy komentarz. Został on wydany w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej w S. przy uczestnictwie Miasta S. oraz A.F., A.Ł., I.Ł., T.S., A.P., E.W., M.W., A.W., A.S. i E.K. o wpis w księdze wieczystej.

■ STAN FAKTYCZNY

Wspólnota Mieszkaniowa w S. domagała się ujawnienia zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej w dziale II księgi wieczystej oraz w działach I-Sp odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali. Do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej doszło w następstwie połączenia lokali nr (...) i (...)1 oraz przyłączenia do nich pomieszczenia wspólnego (korytarza). Do wniosku załączono sporządzone przed notariuszem P.G. oświadczenie o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej i o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej z 16 maja 2019 r. oraz sporządzony w formie aktu notarialnego protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z 11 kwietnia 2019 r., a także kopię aneksu do inwentaryzacji budowlanej i wpis z rejestru gruntów z 26 kwietnia 2019 r.

■ STANOWISKO SĄDÓW

Sąd Rejonowy w Słupsku postanowieniem z 13 grudnia 2019 r. oddalił wniosek. Stwierdził, że zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, wynikająca z połączenia lokali oraz przyłączenia

do nich pomieszczenia wspólnego (korytarza), nie jest sprostowaniem błędów w obliczeniach, lecz ma charakter merytoryczny. W konsekwencji zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej w takiej sytuacji tylko formalnie mieści się w zakresie regulacji art. 22 ust. 3 pkt 5a Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali². Zmiana taka ze względu na skutki wywierane na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie może być dokonana na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali.

Z takim stanowiskiem zgodził się Sąd Okręgowy w Słupsku, który postanowieniem z 27 maja 2020 r., IV Ca 71/20, oddalił apelację wnioskodawcy. Uznał, że zaskarżone rozstrzygnięcie było zgodne z prawem. W jego ocenie art. 3 ust. 7 u.w.l. formułuje podstawową zasadę, według której właściciele lokali mogą dokonać zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Mogą to zrobić w dowolnej chwili w drodze umowy zawartej przez właścicieli wszystkich lokali w danej nieruchomości. Wymaga ona, jako związana ze zmianą własności części nieruchomości, formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Sąd zwrócił ponadto uwagę, że w sprawie chodziło o umożliwienie jednemu z właścicieli, którym jest uczestnik Miasto S., będącemu tzw. właścicielem pierwotnym, połączenia dwóch należących do niego niewyodrębnionych lokali i powiększenia tak powstałego lokalu o część wspólną nieruchomości. Akceptacja wniosku prowadziłaby zatem do zwiększenia powierzchni lokali niewyodrębnionych, stanowiących własność uczestnika, bez uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli. W wyniku przyłączenia części nieruchomości wspólnej do nieruchomości uczestnika pozostali współwłaściciele utraciliby powierzchnię wynoszącą 6,38 m².

W skardze kasacyjnej uczestnik Miasto S. zarzucił naruszenie art. 3 ust. 7, art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako bezzasadną.

² Tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, dalej: u.w.l.

■ OCENA STANOWISKA SĄDU NAJWYŻSZEGO

I

Problem prawny, który pojawił się w głosowanej sprawie, dotyczył tego, w jaki sposób ważnie i skutecznie na gruncie prawa cywilnego winno się dokonać przyłączenia części dotychczasowej nieruchomości wspólnej do tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element), czego konsekwencją jest zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Sądy pierwszej i drugiej instancji uznały, że dla osiągnięcia tego skutku niezbędna jest uchwała podjęta jednomyślnie przez właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Przyjęły zatem, że „w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali”. Sąd Najwyższy zaprezentował odmienny pogląd w tej kwestii, choć zgodził się z sądami orzekającymi w sprawie, że wniosku o wpis do księgi wieczystej nie można było ostatecznie uwzględnić.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali³ właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2). Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

³ Może się to dokonać na kilka sposobów wskazanych w ustawie o własności lokali (rozdział 2 – Ustanowienie własności lokalu, art. 7–11 u.w.l.). Również przepisy szczególne mogą regulować powstanie odrębnej własności lokalu (np. art. 17¹⁸ ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 558). Zgodnie z dominującym stanowiskiem możliwe jest nabywanie własności takiego lokalu przez zasiedzenie, o ile wcześniej doszło do jego prawnego wyodrębnienia (postanowienie SN z 6 maja 1980 r., III CRN 45/80, OSNCP 1980, nr 12, poz. 240).

do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 3 zdanie pierwsze). W myśl zaś art. 4 ust. 1 i 2 u.w.l. dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują w odniesieniu do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali. Udział dotychczasowego właściciela w nieruchomości wspólnej – analogicznie do właściciela wyodrębnionego lokalu – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, stanowiących jego własność, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 zdanie drugie u.w.l.).

Na gruncie ustawy o własności lokali można zatem wyróżnić:

1. lokale wyodrębnione,
2. lokale niewyodrębnione,
3. nieruchomość wspólną.

Lokale wyodrębnione, stanowią przedmiot odrębnej własności (własność lokalu). Odrębna własność lokalu jest klasycznym przykładem wyjątku od zasady *superficies solo cedit*. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 3 października 2000 r., I CKN 940/00⁴, stwierdzono, że w sensie jureidycznym powołanie odrębnej własności lokalu powoduje powstanie nowego przedmiotu własności w postaci lokalu, traktowanego tak jak nieruchomość. Odrębność własności lokalu polega na tym, że każdy właściciel może dysponować swą własnością bez względu na innych właścicieli lokali. Lokal taki może być odrębnie obciążony i prawo odrębnej własności lokalu wraz z „przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.)” podlega ujawnieniu w księgach wieczystych (księdze

⁴ LEX nr 52456.

wieczystej nieruchomości lokalowej i odrębnej księdze wieczystej nieruchomości, w której własność lokalu została wyodrębniona).

Lokale niewyodrębnione pozostają własnością dotychczasowego właściciela nieruchomości, któremu przysługuje prawo własności obejmujące substrat materialny składający się z niewyodrębnionych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Mimo że stanowią one jego wyłączną własność, są ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zgodnie z przeważającym stanowiskiem doktryny i judykatury⁵ lokale te uzyskują status złożonej

⁵ W kwestii statusu prawnego samodzielnych lokali, które nie zostały wyodrębnione, wyróżnić można co najmniej trzy poglądy (M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–55³ kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 117 i n.). Zgodnie z pierwszym, w razie sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali lokale niewyodrębnione, stanowiąc część składową nieruchomości wspólnej, stają się przedmiotem szczególne-go rodzaju współwłasności według fizycznie wydzielonych części. W nieruchomości wspólnej zostaje bowiem wydzielona część obejmująca niewyodrębnione lokale, które służą do wyłącznego użytku dotychczasowego właściciela nieruchomości. Chociaż należą one do właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, tylko ten ostatni może nimi rozporządzać, w szczególności dokonywać ich wyodrębnienia – art. 4 ust. 2 u.w.l. (tak J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 37–38). W myśl drugiego poglądu, lokale niewyodrębnione uznawane są za część składową nieruchomości, ponieważ nie są przedmiotem odrębnej własności. Nie należą jednak do współwłaścicieli gruntu, lecz do dotychczasowego właściciela. Lokale te, choć nie stanowią przedmiotu odrębnej własności, są jednak wyodrębnione, zarówno prawnie, jak i faktycznie. Pogląd ten próbuje pogodzić możliwość rozporządzania niewyodrębnionymi lokalami przez dotychczasowego właściciela, a jednocześnie pozostać w zgodzie z art. 46 k.c. Skoro bowiem nie doszło do wyodrębnienia własności tych lokali, pozostają nadal częścią składową nieruchomości (tak E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1995, nr 4, s. 11). Wreszcie zgodnie z trzecim stanowiskiem, lokale niewyodrębnione nie stanowią części składowej nieruchomości wspólnej, lecz tworzą jedną złożoną nieruchomość lokalową, stanowiącą własność dotychczasowego właściciela nieruchomości. Niewyodrębnione samodzielne lokale powinny być traktowane jak jedna nieruchomość lokalowa, której własność związana jest z przysługującym dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Lokale te nie są objęte współwłasnością, gdyż służą do wyłącznego użytku dotychczasowego właściciela i tylko on może nimi rozporządzać (tak M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 32; M. Bednarek, *Mienie...*, s. 118; R. Strzelczyk [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2015, art. 4, nb 8–11; J. Pisuliński [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020 („System Prawa Prywatnego”, t. 3), s. 506; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*,

nieruchomości lokalowej⁶. Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu opowiedział się za poglądem, że stanowią one odrębny przedmiot własności. Nie są one elementem nieruchomości wspólnej, lecz stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości⁷. Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami mogą być części budynków, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Za taki przepis szczególny należy uznać art. 4 ust. 1 u.w.l.⁸ Jak zauważa Roman Dziczek, dotychczasowy właściciel to każdy właściciel niewyodrębnionego lokalu (niewyodrębnionych lokali), z jakiegokolwiek przyczyny. Może nim być także sama wspólnota mieszkaniowa, która dokonała rozbudowy lub nadbudowy nieruchomości wspólnej w celu pozyskania nowych samodzielnych lokali⁹.

Nieruchomość wspólną stanowi, zgodnie z ustawową definicją zawartą w art. 3 ust. 2 u.w.l., grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wątpliwości co do tego, czy lokale niewyodrębnione są elementem nieruchomości wspólnej, zostały wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w wyroku z 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97¹⁰. Sąd jednoznacznie stwierdził,

Warszawa 2018, s. 183; A. Doliwa, *Własność lokali. Komentarz* [w:] *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2021, komentarz do art. 4 u.w.l., pkt 5). Jeżeli jest jeden lokal niewyodrębniony, to stanowi on jeden przedmiot własności, gdy jest ich więcej niż jeden – stanowią tzw. złożoną nieruchomość lokalową (zob. np. M. Kučka [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Warszawa 2024, komentarz do art. 4 u.w.l., pkt 16).

⁶ Zob. np. M. Nazar, *Własność...* s. 33; B. Swaczyna, *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 118.

⁷ Zob. wyrok SN z 25 lutego 2021 r., III CSKP 64/21, LEX nr 3125947; postanowienie SN z 16 września 2016 r., IV CSK 786/15, LEX nr 2165588; uchwała SN z 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, OSNC 2000, nr 6, poz. 104 oraz wyroki SN z 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113 i z 22 października 2004 r., II CK 98/04, LEX nr 322021.

⁸ Tak też Katarzyna Dadańska (*eadem*, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2017, s. 176), która powołuje się na pogląd wyrażony przez Mirosława Nazara (*idem*, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, „Państwo i Prawo” 1995, z. 10/11, s. 24–25).

⁹ R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2021, komentarz do art. 4 u.w.l., pkt 9.

¹⁰ OSNC 1999, nr 6, poz. 113.

że współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 21 października 2003 r., I CK 156/02¹¹, wskazano, że lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., zarówno wyodrębniony, jak i niewyodrębniony, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, czyli nie jest objęty współwłasnością właścicieli lokali wyodrębnionych i dotychczasowego właściciela. Wniosek ten wynika wprost z art. 4 ust. 1 u.w.l., w którym wyraźnie wyróżnia się uprawnienie dotychczasowego właściciela do niewyodrębnionych lokali, których jest wyłącznym właścicielem, oraz do nieruchomości wspólnej, której jest współwłaścicielem. Konsekwentnie art. 4 ust. 2 u.w.l. stanowi, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu lokali stronami umowy o wyodrębnieniu dalszych lokali nie są właściciele lokali już wyodrębnionych. Jeśli lokale niewyodrębnione byłyby objęte współwłasnością właścicieli lokali wyodrębnionych i dotychczasowego właściciela (stanowiły element nieruchomości wspólnej), to wówczas wyłączenie udziału właścicieli lokali wyodrębnionych w umowach dotyczących wyodrębnienia dalszych lokali (art. 4 ust. 2 u.w.l.) byłoby nie tylko niezrozumiałe, lecz także naruszałoby ich prawo własności w ramach udziału we współwłasności. W ocenie Sądu Najwyższego uzasadniona jest zatem teza, że lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., które nie zostały wyodrębnione, nie są objęte współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości (nie są elementem nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 u.w.l.). Stanowią one wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości.

¹¹ OSNC 2004, nr 11, poz. 185. Także w wyroku z 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 21, Sąd Najwyższy uznał, że samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych.

II

Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. *Lege non distinguente* chodzi o ogół właścicieli lokali wyodrębnionych oraz właściciela (współwłaścicieli) lokali niewyodrębnionych. W wypadku lokali niewyodrębnionych – należących do jednego właściciela – podstawowym sposobem rozporządzania poszczególnymi lokalami jest ich wyodrębnienie, a następnie zbycie¹². W literaturze przedmiotu zauważa się, że ustawodawca nie ogranicza składu wspólnoty mieszkaniowej tylko do właścicieli lokali wyodrębnionych¹³. Zdaniem Iwony Szymczak, chociaż ustawodawca nie doprecyzował w art. 6 u.w.l., czy chodzi o właścicieli lokali wyodrębnionych, czy również lokali niewyodrębnionych, należy przyjąć, że preferuje wspólnoty mieszkaniowe składające się wyłącznie z właścicieli lokali wyodrębnionych. Autorka wskazuje tylko na jeden przypadek, gdy członkiem wspólnoty mieszkaniowej staje się właściciel lokalu niewyodrębnionego (lokali niewyodrębnionych). Jest nim dotychczasowy właściciel nieruchomości (art. 4 ust. 1 u.w.l.) w okresie sukcesywnego wyodrębniania lokali, gdy wspólnotę mieszkaniową tworzą dotychczasowy właściciel nieruchomości oraz właściciele lokali już wyodrębnionych. Do chwili wyodrębnienia ostatniego lokalu funkcjonuje konstrukcja juretyczna, którą określa mianem mieszanej wspólnoty mieszkaniowej. Zbycie ostatniego lokalu nie jest konieczne, gdyż dotychczasowy właściciel nieruchomości, ustanawiając własność lokalu dla siebie, staje się właścicielem lokalu wyodrębnionego. W ocenie Szymczak jest to konstrukcja przewidziana tylko na okres przejściowy, nie może być stosowana do stałego funkcjonowania takich struktur mieszanych¹⁴.

¹² I. Szymczak, *Własność lokali. Komentarz*, Lex/el 2023, komentarz do art. 4 u.w.l., pkt 2.

¹³ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 116–120.

¹⁴ I. Szymczak, *Własność...*, komentarz do art. 4 u.w.l., pkt 2.

III

W omawianym orzeczeniu Sąd Najwyższy słusznie zauważył, że choć argumentacja zawarta w skardze kasacyjnej uczestnika w znacznej mierze zasługiwała na uwzględnienie, to jednak zaskarżone orzeczenie było zgodne z prawem. Stanął na stanowisku, że na podstawie dokumentów załączonych do wniosku wieczystoksięgowego nie istniały podstawy do uwzględnienia wniosku złożonego w sprawie przez Wspólnotę Mieszkaniową. Sąd przyznał rację skarżącemu w zakresie, w jakim kwestionował stanowisko sądu okręgowego, zgodnie z którym zwiększenie powierzchni niewyodrębnionych lokali, stanowiących jego własność, przez przyłączenie części nieruchomości wspólnej, a także związana z tą czynnością zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, wymagały zgody wszystkich właścicieli lokali. Skonstatował również zasadnie, że takie stanowisko sądu drugiej instancji nie uwzględnia treści art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., które dopuszczają zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd działający na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej większością głosów. W myśl art. 21 ust. 3 u.w.l. zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.)¹⁵.

¹⁵ Pełnomocnictwo w formie prawem przewidzianej oznacza – zgodnie z art. 99 § 1 k.c. – że „jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie”. Pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego wymaga udziału notariusza przy dokonywaniu czynności – zaprotokołowania uchwały zawierającej owo umocowanie. Nie uchybia to prawu przewodniczącego zebrania (z reguły członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej) do liczenia lub zbierania głosów (R. Dzikczek,

Czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest m.in. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l.).

Sąd Najwyższy przypomniał, że nieruchomość wspólna jest objęta współwłasnością właścicieli lokali, której zniesienie w czasie trwania odrębnej własności lokali jest co do zasady niedopuszczalne (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.). Odwołując się do swojego orzecznictwa, zaznaczył, że zakaz ten nie dotyczy tych elementów nieruchomości wspólnej, które nie są nieodzowne do korzystania z poszczególnych lokali. W odniesieniu do takich części nieruchomości wspólnej wyłączenie ze stanu współwłasności i związane z tym korekty granic nieruchomości wspólnej i nieruchomości lokalowych są dopuszczalne, pod warunkiem że nie godzą w samodzielność wyodrębnionych lokali¹⁶.

Własność..., komentarz do art. 22 u.w.l., pkt 16). W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 sierpnia 2020 r., I ACa 252/20, LEX nr 3184218, zwrócono uwagę na to, że w myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. dla czynności, na którą wspólnota mieszkaniowa wyraża zgodę, potrzebna jest zarówno stosowna uchwała, jak i pełnomocnictwo w formie wymaganej dla tej czynności. Forma pełnomocnictwa dla zarządu zależy więc od rodzaju czynności prawnej, jaka ma być dokonana. Jeżeli do dokonania czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, potrzebna jest uchwała udzielająca pełnomocnictwa w formie szczególnej, co stanowi konsekwencję zasady z art. 99 § 1 k.c. Jeżeli czynność wymaga formy aktu notarialnego, do udzielenia ważnego pełnomocnictwa niezbędne jest, aby uchwała obejmująca pełnomocnictwo miała postać aktu notarialnego. W praktyce wyrażenie zgody na dokonanie czynności oraz udzielenie pełnomocnictwa najczęściej są dokonywane w jednej uchwale właścicieli lokali, podjętej w jednym z trzech trybów przewidzianych w art. 23 u.w.l. W nauce dopuszcza się rozdzielenie obu czynności prawnych przez podjęcie w pierwszej kolejności uchwały o wyrażeniu zgody na dokonanie danej czynności, a następnie uchwały o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do jej wykonania (R. Dzięciek, *Własność...*, komentarz do art. 22 u.w.l., pkt 16). W wyroku z 21 marca 2018 r., I CSK 396/17, LEX nr 2525382, Sąd Najwyższy stwierdził, że jeśli ustawa wymaga, aby uchwałę właścicieli zaprotokołował notariusz (art. 18 ust. 2a u.w.l.), to protokół taki przybiera postać aktu notarialnego (art. 104 § 4 pr. not.). Odpowiednio, jeżeli uchwała (jej część) udzielająca pełnomocnictwa do dokonania danych czynności wymaga formy aktu notarialnego, to zastosowanie ma także art. 104 § 4 pr. not. stanowiący, że ta czynność notarialna ma postać aktu notarialnego (tak np. R. Dzięciek, *Własność...*, komentarz do art. 22 u.w.l., pkt 16).

¹⁶ Zob. np. uchwała SN z 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 68; uchwała SN z 3 kwietnia 1986 r., III CZP 5/86, OSNCP 1987, nr 2/3, poz. 29; postanowienie SN z 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17, OSNC 2019, nr 9, poz. 93.

Sąd zwrócił uwagę na to, że powyższe zasady odnoszą się również do sytuacji, w których dochodzi do zniesienia współwłasności i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej po jej ewentualnej przebudowie lub nadbudowie w celu ustanowienia i wyodrębnienia nowego samodzielnego lokalu względnie rozbudowy i powiększenia powierzchni dotychczasowego odrębnego lokalu¹⁷. Czynności takie przekraczają granice zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, dlatego jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, do ich dokonania niezbędna jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w postaci uchwały (art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 u.w.l.). To samo dotyczy zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, która jest w takiej sytuacji konsekwencją ustanowienia nowego odrębnego lokalu lub zmiany powierzchni istniejącego już odrębnego lokalu (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.)¹⁸.

Trafne jest też stwierdzenie Sądu Najwyższego, że art. 3 ust. 7 u.w.l., wbrew odmiennemu zapatrywaniu sądu drugiej instancji, nie dotyczy sytuacji, gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest konsekwencją czynności zarządu nieruchomością wspólną, podjętej przez zarząd za zgodą wspólnoty udzielonej w uchwale. Jeżeli uszczuplenie nieruchomości wspólnej na rzecz odrębnego lokalu – w konkretnej sytuacji – godzi w interes właściciela lub właścicieli innych lokali, właściciele ci mogą poddać uchwałę wspólnoty kontroli sądowej pod kątem zgodności z ich interesem lub zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Rozwiązanie to stanowi wystarczający instrument ochrony właścicieli lokali, co wiąże się ze specyfiką nieruchomości wspólnej, której zarząd w większych wspólnotach mieszkaniowych odbiega od ogólnych

¹⁷ Zob. następujące uchwały SN: z 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 189; z 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 98 i z 15 listopada 2018 r., III CZP 52/18, OSNC 2019, nr 9, poz. 89; postanowienia SN z 27 sierpnia 2015 r., III CSK 383/14, LEX nr 1844087 i z 10 marca 2020 r., V CSK 464/18, LEX nr 3011973 oraz wyrok SN z 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15, LEX nr 2037902.

¹⁸ Zob. wyrok SN z 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16, LEX nr 2334888 i postanowienia SN: z 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17, OSNC 2019, nr 9, poz. 93 oraz z 10 marca 2020 r., V CSK 464/18.

zasad zarządu przedmiotem współwłasności (art. 199 i nast. k.c.). Zdaniem Sądu Najwyższego rozwiązanie takie stanowi przejaw przymusowego ograniczenia praw każdego współwłaściciela na rzecz interesu wspólnego i dążenia do uniknięcia faktycznego paraliżu decyzyjnego we wspólnocie¹⁹. Należy się zgodzić z Sądem Najwyższym, że powyższe zasady trzeba odnieść również do takiej sytuacji, w której przysporzenie kosztem nieruchomości wspólnej, związane z jej przebudową lub zmianą przeznaczenia, nie następuje na rzecz odrębnego lokalu lub odrębnych lokali, lecz na rzecz tzw. złożonej nieruchomości lokalowej, której elementem są niewyodrębnione lokale należące do dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Sąd Najwyższy odniósł się w uzasadnieniu głosowanego judykatu do przypadku, gdy wyodrębnianie lokali następuje sukcesywnie i dochodzi do przebudowy lub nadbudowy (zmiany przeznaczenia) części nieruchomości wspólnej, która nie jest nieodzowna do korzystania z odrębnych lokali, aby stanowiła ona architektoniczną całość z niewyodrębnionym lokalem lub niewyodrębnionymi lokalami stanowiącymi element złożonej nieruchomości lokalowej. Zauważył, że zmiana taka może zmierzać do zwiększenia użyteczności niewyodrębnionych lokali lub – jeżeli lokale te (lokal) są pozbawione waloru samodzielności (art. 2 ust. 1–2 u.w.l.) – pozwalać na nadanie tej cechy i wyodrębnienie lokali. Słusznie przyjął, że koresponduje to z założeniem, że utrzymywanie w budynku niewyodrębnionych lokali powinno stanowić stan tymczasowy. Dalej zwrócił uwagę na to, że czynności takie prowadzą do zmiany struktury i powierzchni nieruchomości wspólnej oraz zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku ze zmianą powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy obejmują one *stricte* przebudowę części nieruchomości wspólnej, jak i włączenie tej części do niewyodrębnionego lokalu, a w związku z tym wyjęcie jej spod reżimu przymusowej współwłasności. Czynności te mieszczą się w sferze zarządu nieruchomością wspólną i mogą

¹⁹ Zob. wyrok SN z 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16.

zostać przeprowadzone za zgodą wspólnoty wyrażoną w uchwale (art. 22 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 u.w.l.). Ta część wywo-
dów Sądu Najwyższego także nie budzi żadnych zastrzeżeń. To, czy
przyłączenie części nieruchomości wspólnej następuje do lokalu
wyodrębnionego, czy też do tzw. złożonej nieruchomości lokalowej
(niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element), po-
 zostaje bez znaczenia (*ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio*),
zwłaszcza że zgodnie z dominującym w nauce i judykaturze poglą-
dem złożona nieruchomość lokalowa stanowi przedmiot własności
dotychczasowego właściciela.

IV

Nie oznacza to jednak, że skarga kasacyjna była zasadna. Sąd Naj-
wyższy uznał bowiem, trafnie skądinąd, że wniosek o wpis do księgi
wieczystej nie mógł zostać uwzględniony z innych względów. Sąd
podał ocenie treść i charakter czynności koniecznej do uzyskania
wpisu do księgi wieczystej zmian konfiguracji odrębnego lokalu i nie-
ruchomości wspólnej na skutek zespolenia lokalu z częścią dotych-
czasowej nieruchomości wspólnej. Zauważył, że w dotychczasowym
orzecnictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, iż istota tej czyn-
ności prawnej sprowadza się do wyłączenia z reżimu współwłasności
przyłączanej do lokalu części nieruchomości wspólnej, zadysonowa-
nia przez wspólnotę mieszkaniową tą częścią nieruchomości wspólnej
i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku
ze zwiększeniem powierzchni nieruchomości lokalowej. Sąd Najwyż-
szy wskazał także, że jakkolwiek ustawa o własności lokali nie narzu-
ca określonego wzorca umowy²⁰, który w razie dokonania adaptacji
i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej umożliwiałby
osiągnięcie skutku w postaci zmiany powierzchni i układu nierucho-
mości lokalowej, to za możliwe uznał wykorzystanie w tej materii
formuły umowy zobowiązującej do przeniesienia oznaczonej części

²⁰ Tak też SN w postanowieniu z 10 marca 2020 r., V CSK 464/18.

nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela odrębnego lokalu²¹. Taki wniosek narzuca się niejako *per se*. Mamy tu przecież do czynienia z przeniesieniem udziału (rozporządzeniem) we współwłasności nieruchomości. Odwołał się w tym zakresie do postanowień Sądu Najwyższego z 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17²², i z 10 marca 2020 r.,

²¹ W sprawie I CSK 646/17 była to umowa notarialna z 11 kwietnia 2016 r., określona jako „umowa zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu”. Z kolei w sprawie V CSK 464/18 była to umowa notarialna z 21 czerwca 2017 r., w której wnioskodawcy Gmina P., G.C., E.W., M.W., J.B., S.K. i E.J. wskazywali, że J.B. wykonał roboty budowlane w budynku polegające na przebudowie lokalu nr 4 (adaptacja części strychu w celu powiększenia lokalu mieszkalnego). W związku z przebudową zaplanowano dokonanie podziału nieruchomości wspólnej przez wyodrębnienie ze zlokalizowanych na poddaszu części wspólnych budynku pomieszczeń komunikacji, trzech pokoi, pomieszczenia gospodarczego oraz WC o łącznej powierzchni 46,39 m² i włączenie ich do lokalu mieszkalnego nr 4, którego powierzchnia miała wynosić 134,14 m². Udział zaadaptowanych pomieszczeń ma wynosić 1034/10000 części, a przypadający Gminie P. i związany z tymi pomieszczeniami 252/10000 części. W umowie tej Gmina P. sprzedała udział w wysokości 252/10000 części J.B. jako odpowiadający udziałowi Gminy w nieruchomości wspólnej i związane mu z zaadaptowanymi pomieszczeniami. Wszyscy wnioskodawcy na podstawie art. 199 k.c. wyrazili zgodę na podział nieruchomości wspólnej i zmianę prawa odrębnej własności lokalu nr 4 zgodnie z § VII umowy oraz na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością lokali w wysokości określonej w § 7 pkt II. Zdaniem Sądu Najwyższego wprowadzić zbycie udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest konieczne, ale niezależnie od nazwy zawartej przez strony umowy, czy to jako umowy o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, czy to umowy o zmianę zakresu treści praw odrębnej własności lokali, zgoda wszystkich członków wspólnoty na zmianę i obniżenie udziałów może być traktowana wyłącznie jako darowizna na rzecz właściciela lokalu nr 4. Wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli lokali i przez właściciela nieruchomości gruntowej na połączenie lokalu nr 4 z częścią nieruchomości wspólnej oraz ustalenie nowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i ustalenie nowego zakresu prawa odrębnej własności dla lokalu nr 4 stanowiło zawarcie umowy nadającej nowy kształt nieruchomości wspólnej i prawu odrębnej własności.

²² Przyjęto w nim, że do wpisu w księdze wieczystej połączenia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. z częścią nieruchomości wspólnej w związku z dokonaną nadbudową lub przebudową i utratą przez część nieruchomości wspólnej takiego charakteru, nie jest konieczne ustanowienie odrębnej własności nowo powstałego lokalu w miejsce dotychczasowego prawa przysługującego właścicielowi nieruchomości lokalowej. W sprawie tej z przedstawionej przez wnioskodawców umowy wynikało, że wspólnota mieszkaniowa sprzedała wnioskodawcom oznaczoną w umowie część nieruchomości wspólnej, przy czym strony umowy oświadczyły zarazem wolę przyłączenia tej części wraz z częścią poddasza do lokalu stanowiącego własność wnioskodawców i zmiany przedmiotu

V CSK 464/18²³, traktujących o problemie czynności prawnych, które są konieczne do uzyskania przez właściciela lokalu tytułu prawnego do dotychczasowej części nieruchomości wspólnej połączonej fizycznie z lokalem, tak aby było możliwe dokonanie wpisu do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej o zmienionej konfiguracji. Wyrażono w nich pogląd, że przy uwzględnieniu prawnego statusu nieruchomości wspólnej, której kosztem ma nastąpić powiększenie lokalu, istotą dokonanej czynności musi być wyjście ze stanu współwłasności w zakresie zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej i rozporządzenie tą częścią na rzecz właściciela lokalu. Dokonanie zmian architektonicznych w obrębie nieruchomości wspólnej, nawet jeżeli polegają one na fizycznym zespoleniu pewnych jej elementów

odrębnej własności. Strony ustaliły również wielkość udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego na każdorazowego właściciela lokalu na skutek dokonanych zmian i oświadczyły, że umowa obejmuje także zbycie stosownego udziału. Dokonano również odpowiedniej zmiany udziałów właścicieli nieruchomości lokalowych w nieruchomości wspólnej. W akcie notarialnym wskazano ponadto, że wspólnota mieszkaniowa udzieliła zarządowi pełnomocnictw do dokonania tych czynności, w tym do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w ten sposób, że zostanie ona przyłączona do lokalu wnioskodawców. W słusznej ocenie Sądu Najwyższego taka konstrukcja umowy nie uzasadniała odmowy dokonania żądanych wpisów do księgi wieczystej.

²³ Sąd Najwyższy zaaprobował w nim pogląd wyrażony w wyroku z 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17. Za nieuzasadnioną uznał odmowę dokonania wpisu tylko z tego powodu, że skarżący nie przedstawili umowy wyodrębniającej *ex novo* własność lokalu w zmienionej konfiguracji. Sąd Najwyższy wskazał, że w odniesieniu do nieruchomości lokalowej, do której następuje przyłączenie zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej, rozporządzenie prawem do oznaczonej części nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela lokalu, który dokonał adaptacji, należy traktować jako szczególny przypadek połączenia nieruchomości (art. 21 u.k.w.h.). Skutkiem tej czynności jest jednocześnie częściowe ustanie wspólności nieruchomości wspólnej w zakresie odpowiadającym elementom włączonym do nieruchomości lokalowej. Pogląd ten pozwala na uniknięcie komplikacji wiążących się z koniecznością ustanowienia w miejsce dotychczasowego prawa odrębnej własności, które ma ulegać wygaśnięciu, odrębnej własności nowo powstałego lokalu. Sąd Najwyższy nie uznał za konieczne uprzednie i odrębne rozporządzenie udziałem w nieruchomości wspólnej, które miałyby stanowić warunek nabycia przez właściciela lokalu tytułu do zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej. Nie wykluczył przy tym dopuszczalności takiego rozporządzenia w kontekście art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze *in fine*. Za konieczne uznał natomiast odpowiednie określenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

z lokalem, nie rzutuje na status prawny tych elementów jako objętych współwłasnością właścicieli lokali i nie wpływa na granice nieruchomości lokalowej. Skutkiem rozważanej czynności, o ile nie sprowadza się ona jedynie do umownego oddania części nieruchomości wspólnej do korzystania jednemu ze współwłaścicieli²⁴, będzie powstanie nieruchomości lokalowej o zmodyfikowanej powierzchni i konfiguracji oraz zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W głosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy prawidłowo wskazał, że w zakresie, w jakim czynność ta obejmuje zobowiązanie do zbycia części nieruchomości wspólnej, ma ona dwustronny charakter, nawet jeżeli jest nieodpłatna. Jej stronami są: z jednej strony wspólnota mieszkaniowa, do której kompetencji należy przecież zarząd nieruchomością wspólną, a z drugiej – właściciel (współwłaściciele) wyodrębnionego lokalu, do którego ma zostać włączony fragment dotychczasowej nieruchomości wspólnej. W istocie mamy tu do czynienia z umową (czynnością prawną dwustronną). Na aprobatę zasługuje również pogląd Sądu Najwyższego, że jeżeli część dotychczasowej nieruchomości wspólnej ma zostać wyłączona z reżimu przymusowej współwłasności i przyłączona do tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element), stroną tej czynności musi być właściciel (współwłaściciele) złożonej nieruchomości lokalowej działający w roli nabywcy. Nie jest natomiast wystarczające oświadczenie woli samej wspólnoty mieszkaniowej, niezależnie od jego skuteczności wobec wszystkich właścicieli lokali (art. 21 ust. 3 u.w.l.). Jest tak dlatego, że wspólnocie mieszkaniowej nie przysługują żadne uprawnienia do złożonej nieruchomości lokalowej, stanowiącej wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości. Jak słusznie wywodzi Sąd Najwyższy, wspólnota nie może w szczególności samodzielnie nią rozporządzać lub dokonywać jednostronnych czynności, które miałyby prowadzić do zmiany jej konfiguracji, w tym powiększenia jej powierzchni. W konsekwencji, skuteczne zadysponowanie częścią nieruchomości

²⁴ Zob. uchwała SN z 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, OSNC 2008, nr 7/8, poz. 81.

wspólnej w ten sposób, aby została ona zespolona z lokalami wchodzącymi w skład złożonej nieruchomości lokalowej wymaga także oświadczenia woli właściciela złożonej nieruchomości lokalowej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt głosowanej sprawy, należy stwierdzić, że w drodze zaprotokołowanej notarialnie uchwały wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na przebudowę części nieruchomości wspólnej i zmianę jej przeznaczenia przez przyłączenie do niewyodrębnionych lokali, jak również na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Udzieliła także zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy notarialnej „zmieniającej wysokość udziałów” we współwłasności nieruchomości wspólnej. W wykonaniu uchwały, podjętej większością 66,86% udziałów, zarząd wspólnoty mieszkaniowej złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej i zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej. Oświadczenie to stanowiło podstawę złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Wskazano w nim m.in., że wspólnota mieszkaniowa dokonuje scalenia niewyodrębnionych lokali, w wyniku czego powstaje jeden niewyodrębniony lokal, do którego „przyłącza” bliżej określoną część nieruchomości wspólnej.

Powyższe akty prawne okazały się jednak niewystarczające do uwzględnienia wniosku. Nie wykazano bowiem, że również Miasto S., będące właścicielem złożonej nieruchomości lokalowej, złożyło oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o wyrażeniu zgody na powiększenie lokalu stanowiącego element tej nieruchomości przez przyłączenie do niego części nieruchomości wspólnej. Bez takiej zgody właściciela złożonej nieruchomości lokalowej, wyrażonej we właściwej formie, nie można mówić o dokonaniu ważnej czynności prawnej. Nie zostały tu bowiem dopełnione wszystkie konieczne wymagania ustawowe odnośnie do dokonania czynności prawnej jako czynności konwencjonalnej. Ma też rację Sąd Najwyższy, że nieistotne i bez znaczenia jurystycznego jest to, że właściciel złożonej nieruchomości lokalowej brał udział w głosowaniu nad podejmowaniem przez wspólnotę uchwały obejmującej – ze strony wspólnoty – wyrażenie

zgody na tego rodzaju zmianę. Nie należy utożsamiać oświadczenia woli wspólnoty mieszkaniowej (w skład której wchodzi właściciel złożonej nieruchomości lokalowej) z oświadczeniem woli właściciela złożonej nieruchomości lokalowej. Są to oświadczenia woli dwóch różnych podmiotów prawa cywilnego²⁵. Obrót cywilnoprawny nieruchomościami charakteryzuje się formalizmem uzasadnionym różnymi względami (zob. np. art. 158 k.c.). Odstępstwo od niego byłoby możliwe na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, która takiego odstępstwa w tym przypadku nie przewiduje. Nie istnieje w szczególności przepis, który stanowiłby, że oddanie przez właściciela złożonej nieruchomości lokalowej głosu „za” uchwałą wspólnoty o wyrażeniu zgody na tego rodzaju zmianę zastępuje oświadczenie właściciela tzw. złożonej nieruchomości lokalowej o zgodzie na zmianę konfiguracji nieruchomości wspólnej i złożonej nieruchomości lokalowej. Tymczasem oba te oświadczenia – wspólnoty mieszkaniowej i właściciela – stanowią konieczne elementy dwustronnej czynności prawnej (umowy). Niczego nie zmienia w tym zakresie to, że dokonana zmiana nie miała wpływu na powierzchnie odrębnych lokali należących do członków wspólnoty mieszkaniowej.

Należy zgodzić się z Sądem Najwyższym, że brak odrębnego oświadczenia woli Miasta S., będącego właścicielem złożonej nieruchomości lokalowej, o zgodzie na zmianę konfiguracji nieruchomości wspólnej i złożonej nieruchomości lokalowej sprawił, że nie doszło do ważnego dokonania takich zmian. Te zaś miały stanowić podstawę wniosku wieczystoksięgowego o korektę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na oczywistą aprobatę zasługuje wreszcie pogląd Sądu Najwyższego, że scalenie niewyodrębnionych lokali nie stanowi czynności zarządu nieruchomością wspólną. Nie odnosi się przecież w ogóle

²⁵ Na gruncie art. 6 u.w.l. podmiotowość cywilnoprawna wspólnoty mieszkaniowej nie powinna budzić wątpliwości. Jest ona tzw. ułomną osobą prawną, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa (ma zdolność prawną) może być co do zasady podmiotem każdego stosunku prawnego lub prawa (zob. np. uzasadnienie wyroku SN z 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14, LEX nr 1747547).

do nieruchomości wspólnej i należy wyłącznie do kompetencji dotychczasowego właściciela nieruchomości. Oświadczenie w tym przedmiocie powinien zatem złożyć dotychczasowy właściciel (właściciel złożonej nieruchomości lokalowej), nie zaś wspólnota mieszkaniowa, której nie przysługują uprawnienia do niewyodrębnionych lokali stanowiących własność dotychczasowego właściciela. Jeśli oświadczenie takie składa wspólnota mieszkaniowa, a nie właściciel złożonej nieruchomości lokalowej, jest ono nieważne (Sąd Najwyższy uznał je za bezskuteczne). Czynność prawna nieważna nie wywołuje jednak skutków prawnych zamierzonych przez strony, które jej dokonują.

W glosowanym judykacie trafnie stwierdzono też, że w takim przypadku nie ma zastosowania art. 22 ust. 4 u.w.l. mówiący o tym, że połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Już na gruncie wykładni językowej nie powinno być wątpliwości, że przepis ten nie dotyczy połączenia niewyodrębnionych lokali należących do dotychczasowego właściciela nieruchomości, co potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 15 listopada 2018 r., III CZP 52/18²⁶. Stwierdził w niej, że dopuszczalne jest zbycie pomieszczenia przynależnego do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej w celu przyłączenia tego pomieszczenia do innego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość i położonego w granicach tej samej wspólnoty mieszkaniowej. Do dokonania w ten sposób podziału prawnego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały, o której stanowi art. 22 ust. 4 u.w.l. Wadliwość ta miała jednak drugorzędne i wtórne znaczenie. Oddalenie wniosku wieczystoksięgowego złożonego w sprawie było bowiem konsekwencją niewykazania, że zarówno wspólnota mieszkaniowa, jak i właściciel złożonej nieruchomości lokalowej (Miasto S.) złożyli zgodne oświadczenia

²⁶ OSNC 2019, nr 9, poz. 89.

woli w przedmiocie przyłączenia zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej do złożonej nieruchomości lokalowej. Sąd Najwyższy prawidłowo argumentował, że przedmiotem własności dotychczasowego właściciela nieruchomości i wyznacznikiem jego udziału w nieruchomości wspólnej jest złożona nieruchomość lokalowa, nie zaś składające się na nią niewyodrębnione lokale. Oznacza to, że brak oświadczenia właściciela złożonej nieruchomości lokalowej o scaleniu niewyodrębnionych lokali będących jej elementem nie stałby *per se* na przeszkodzie wpisowi do księgi wieczystej zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Powtórzmy, należało wykazać, że oświadczenie woli dotyczące przyłączenia zaadaptowanej (przebudowanej) części nieruchomości wspólnej do złożonej nieruchomości lokalowej złożyła we właściwej formie nie tylko wspólnota mieszkaniowa, lecz także właściciel złożonej nieruchomości lokalowej.

■ KONKLUZJA

W świetle powyższych rozważań na aprobatę zasługuje pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w glosowanym orzeczeniu, że przyłączenie części dotychczasowej nieruchomości wspólnej do tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element) wymaga zgodnych oświadczeń woli wspólnoty mieszkaniowej (uchwała udzielająca pełnomocnictwa zarządowi do zawarcia takiej umowy stanowiącej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu winna być zaprotokołowana notarialnie²⁷) oraz właściciela (współwłaścicieli) złożonej nieruchomości lokalowej (złożonego w formie aktu notarialnego²⁸). W konsekwencji samo oświadczenie woli wspólnoty mieszkaniowej w postaci uchwały i następujące w jej wykonaniu oświadczenie woli zarządu w formie aktu notarialnego należy uznać za niewystarczające.

²⁷ Forma szczególna czynności prawnej pod rygorem nieważności (*ad solemnitatem*) – art. 73 § 2 k.c.

²⁸ Zob. przyp. 27.

ZARYS TREŚCI

PRZYŁĄCZENIE CZĘŚCI DOTYCHCZASOWEJ NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ DO TZW. ZŁOŻONEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ. GŁOSA DO POSTANOWIENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO Z 8 LISTOPADA 2024 R., II CSKP 759/22

Głosowane postanowienie Sądu Najwyższego z 8 listopada 2024 r., II CSKP 759/22, traktuje o problemie przyłączenia części dotychczasowej nieruchomości wspólnej do tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element). Glosator zaaprobował stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym czynność taka wymaga złożenia oświadczenia woli przez wspólnotę mieszkaniową oraz przez właściciela (współwłaścicieli) złożonej nieruchomości lokalowej. Istota tej czynności sprowadza się bowiem do wyjścia z reżimu współwłasności co do przyłączanej do lokalu części nieruchomości wspólnej i zadysponowania przez wspólnotę mieszkaniową tą częścią nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela złożonej nieruchomości lokalowej.

SŁOWA KLUCZOWE – odrębna własność lokalu, nieruchomość wspólna, lokale wyodrębnione i niewyodrębnione, wspólnota mieszkaniowa

ABSTRACT

THE ANNEXATION OF PART OF EXISTING COMMON PROPERTY TO ‘COMPLEX RESIDENTIAL PROPERTY’. COMMENTARY ON THE SUPREME COURT RULING OF 8 NOVEMBER 2024, II CSKP 759/22

The decision of the Supreme Court of 8 November 2024, II CSKP 759/22 deals with the problem of annexing part of existing common property

to what is known as complex residential property (non-separated premises or premises constituting its element). The commentator supported the position expressed therein by the Supreme Court, whereby this action requires a declaration of will from the housing community and the owner (co-owners) of the complex residential property. This is supported by the fact that the essence of this action comes down primarily to terminating the co-ownership regime with regard to the part of the common property annexed to the premises and the housing community disposing of this part of the common property to the owner of the complex residential property.

KEYWORDS – separate ownership of premises, common property, separated and non-separated premises, residential community

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

Warszawski notariat w okresie wakacyjnym i wczesnojesiennym 2025 roku

XXI Olimpiada Notarialna w Nowym Targu

W dniach 5–8 czerwca 2025 r. odbyła się XXI Olimpiada Notarialna. Tym razem w Nowym Targu stawiło się aż 500 notariuszy, nie tylko



Ceremonia otwarcia XXI Olimpiady Notarialnej w Nowym Targu, 6 czerwca 2025 r. ►



Ceremonia otwarcia XXI Olimpiady Notarialnej w Nowym Targu, 6 czerwca 2025 r.



Występ reprezentacji Izby Notarialnej w Warszawie w konkurencji „Śpiewać każdy może”. Od lewej: not. Milena Stempień-Jachowicz, not. Jacek Kossewski, not. Joanna Szuba, Nowy Targ, 6 czerwca 2025 r.

z jedenastu krajowych izb notarialnych, lecz także z Ukrainy, Czech, Bułgarii, ze Słowacji i z Turcji. Podobnie jak w 2024 r. najwyższe miejsce na podium zajęła reprezentacja Izby Notarialnej w Gdańsku.



Zespół artystyczny Izby Notarialnej w Warszawie, zdobywca złotego medalu na XXI Olimpiadzie notarialnej, Nowy Targ, 6 czerwca 2025 r.



Prezes RIN w Warszawie not. Tomasz Karłowski w konkurencji rzuty karne prezesów izb, 7 czerwca 2025 r., Nowy Targ

Izba Notarialna w Warszawie uplasowała się na zaszczytnym trzecim miejscu. Zdobyła pięć złotych medali w następujących dyscyplinach: bieg na 800 m kobiet – not. Marta Zabielska, bieg na 100 m kobiet 50+ – not. Dorota Ciechomska, tenis ziemny kobiet 50+ – not. Małgorzata Nowicka, rzuty do kosza kobiet – not. Joanna Szuba oraz w konkurencji „Śpiewać każdy może”. Trzy dni zawodów upłynęły ►



Uroczystość zakończenia XXI Olimpiady Notarialnej, Nowy Targ, 7 czerwca 2025 r.

w radosnej atmosferze i przyniosły wiele sportowych emocji, zdrowej rywalizacji i chwil, które na długo pozostaną w pamięci uczestników. Serdecznie gratulujemy wszystkim uczestnikom! ■

Konferencja szkoleniowa w Ostródzie

W dniach 11–14 września 2025 r. w hotelu Lake Hill Mazury Resort & Spa w Ostródzie odbyła się konferencja szkoleniowa Izby Notarialnej w Warszawie. Pierwsze szkolenie w piątek 12 września poprowadził not. Jarosław Pluta na temat odrębnej własności lokali w praktyce notarialnej. Temat okazał się na tyle szeroki, że nie udało się go omówić w całości, dlatego zapowiedziano jego kontynuację w formie stacjonarnej lub online w późniejszym terminie. Następnie dr hab. Ryszard Sowiński, prof. Uniwersytetu WSB Merito w Poznaniu poprowadził szkolenie pt. „Budowanie rentowności kancelarii”, pełne praktycznych wskazówek i uwag. Ostatni wystąpił not. dr Patryk Bender, który przybliżył uczestnikom niezwykle aktualny temat stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Prelegent

wyczerpująco odpowiadał na pytania zadawane przez notariuszy nie tylko podczas szkolenia, lecz także w czasie przerwy, a po jego zakończeniu udzielał dodatkowych wyjaśnień.

Piątkowy wieczór notariusze spędzili przy kolacji z muzyką, podczas której odbyła się premiera klipu z podsumowaniem występów naszych medalistów Olimpiad Notarialnych w konkurencji „Śpiewać każdy może”, nagrodzona oklaskami. Pogoda sprzyjała, więc uczestnicy mogli również zwiedzić Ostródę, a w niej zamek krzyżacki, oraz pospacerować nad Jeziorem Drwęckim. ■

Konferencja na temat prawa podatkowego

22 września 2025 r. odbyła się hybrydowo, w tym stacjonarnie na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Łódzkiego, konferencja „Notariat a prawo podatkowe – między VAT a PCC. Bieżące problemy notariusza jako płatnika podatku”. Program podzielono na sesję dotyczącą m.in. aktualnych problemów notariusza jako płatnika podatku, notariusza jako płatnika podatku od czynności cywilnoprawnych oraz kwestiom budzącym kontrowersje przy stosowaniu PCC do czynności cywilnoprawnych opodatkowanych podatkiem od towarów i usług. Po referatach na temat m.in. zakresu zwolnienia w PCC przy nabyciu pierwszego lokalu lub budynku mieszkalnego czy stosowania zwolnienia od opodatkowania w świetle przepisów o podatkowej pomocy publicznej przy sprzedaży własności gruntów stanowiących gospodarstwo rolne prowadzono dyskusje, w których udział wzięli także notariusze naszej izby – not. dr Krzysztof Buk i not. Kinga Nałęcz. ■

I Ogólnopolski Konkurs „Notariat Moot” dla studentów prawa

Kolegium Prawa Akademii Leona Koźmińskiego i Izba Notarialna w Warszawie zorganizowały I Ogólnopolski Konkurs „Notariat Moot” dla studentów prawa. Do pierwszego etapu pisemnego przystąpili studenci III, IV i V roku prawa zorganizowani w 3–5-osobowe zespoły. Polegał on na przygotowaniu dokumentów związanych z organizacją walnego zgromadzenia, zgodnie z kazusem, z którym można się zapoznać na stronie konkursu. Część druga polegała ►



Uroczystość wręczenia głównej nagrody w konkursie notarialnym „Notariat Moot” w Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. Od lewej: dziekan Kolegium Prawa dr hab. Bartłomiej Nowak, prof. ALK; prodziekan Kolegium Prawa dr Arleta Nerka; wiceprezes Rady Izby Notarialnej w Warszawie not. Ewa Serafin; zespół „The Notary Triumvirate” w składzie: Daria Kisielewska, Martyna Kotleszka, Filip Mruczek; dr hab. Joanna Studzińska, prof. ALK, Warszawa, 10 czerwca 2025 r., fot. Aneta Wilkowska-Płóciennik

na przeprowadzeniu symulacji walnego zgromadzenia z elementami on-line i sporządzeniu wymaganej dokumentacji notarialnej przez członków grupy, którzy odgrywali następujące role: notariusza, przewodniczącego i akcjonariuszy. W skład jury weszły m.in. wiceprezes Izby Notarialnej w Warszawie not. Ewa Serafin, not. Tamara Żurakowska, not. Anna Szmigiera-Wyrzykowska oraz not. dr Aneta Wilkowska-Płóciennik. Ponadto wiceprezes i prezes Izby Notarialnej w Warszawie zasiedli w kapitule konkursu. Finał odbył się 10 czerwca 2025 r. w Akademii Leona Koźmińskiego. Pierwsze miejsce zajął zespół „The Notary Triumvirate” (UAM), drugie – „Pantofelek” (KUL), a na najniższym stopniu podium stanęła grupa „Kodeksowi Handlowcy” (ALK). Pozostałym finalistom, zespołom „Notabene” (KUL) oraz „PZWKS” (ALK), przyznano wyróżnienia. ■

Pol'and'Rock Festival

W dniach 30 lipca – 2 sierpnia 2025 r. z inicjatywy Izby Notarialnej w Poznaniu niemal 40 notariuszek i notariuszy po raz kolejny

uczestniczyło w festiwalu Pol'and'Rock. Rozmawiali z uczestnikami m.in. o testamentach, spadkach czy związkach partnerskich i radzili, jak bezpiecznie dokonać czynności notarialnych. Publiczność festiwalowa mogła także wziąć udział w notarialnym konkursie z nagrodami. W związku z wylicytowaniem w styczniu 2025 r. na aukcji Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy scenariusza filmu *Wesele* Wojciecha Smarzowskiego Krajowa Rada Notarialna zorganizowała spotkanie z Arkadiuszem Jakubikiem, odtwórcą roli notariusza Jana Janochy. Przy tej okazji doszło do wymiany – aktor przekazał autograf w zamian za maszynę do pisania z dedykacją dla artysty wcielającego się w rolę najgorszego rejenta polskiego kina. ■

Egzaminy

W dniach 2–4 września 2025 r. odbył się egzamin notarialny. W całej Polsce przystąpiło do niego 565 kandydatów, w tym 453 po aplikacji notarialnej oraz 112 uprawnionych z innych tytułów. W Warszawie przed dwiema komisjami egzaminacyjnymi rozwiązywało kazusy niemal 180 uczestników. 8 września 2025 r. na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości opublikowano zadania egzaminacyjne wraz z opisami istotnych zagadnień.

27 września 2025 r. przeprowadzono egzamin wstępny na aplikacje prawnicze, w tym notarialną. W Warszawie wzięło w nim udział prawie 150 osób, a wynik pozytywny uzyskały 82 osoby.

Gratulujemy wszystkim zdającym, trzymamy kciuki za wyniki i życzymy dalszych sukcesów! ■

KLAUDIA NAJDOWSKA – notariusz w Warszawie.

Notariusz
Jacek Kossewski



Wywiad z notariuszem Jackiem Kossewskim

Należy Pan do młodszego pokolenia notariuszy. Nominację na to stanowisko otrzymał Pan 13 sierpnia 2010 roku. To już piętnaście lat pracy w zawodzie. Jak wspomina Pan ten czas i jakie refleksje nasuwają się po tych latach?

To prawda, już piętnaście lat jestem notariuszem. Z notariatem związałem się jednak znacznie wcześniej, jeszcze w ubiegłym stuleciu (*śmiech*), w 1999 roku. Przed powołaniem na stanowisko notariusza przez trzy lata pracowałem jako asesor notarialny, a pierwszy kontakt z notariatem miałem zaraz po studiach w kancelarii notarialnej śp. Marii Alicji Janowskiej, gdzie przepracowałem tylko miesiąc.

Następnie zatrudnienie znalazłem u Pani Notariusz Elżbiety Rzeźnej-Barylskiej, obecnie sędzi sądu dyscyplinarnego. Pracowałem tam w latach 2000–2007 i właśnie tam zdobyłem rzetelne przygotowanie praktyczne i teoretyczne. Na tej podstawie przystąpiłem do egzaminu notarialnego w trybie tzw. stażu (art. 12 Prawo o notariacie). Razem z Panią Notariusz Anetą Szkutnik byliśmy pierwszymi osobami w Izbie Notarialnej w Warszawie, które w tym trybie w maju 2007 roku zdały egzamin notarialny. Sama możliwość przystąpienia do egzaminu notarialnego ze stażu pojawiła się rok wcześniej, w maju 2006, i skorzystałem z niej. Wówczas nikt w Warszawie nie uzyskał pozytywnego wyniku. Otrzymałem zero punktów z obydwu projektów aktów za brak formalny – nie złożyłem podpisów

w imieniu strony czynności. Ciekawostka – ustawa Prawo o notariacie w ówczesnym brzmieniu stanowiła, podobnie jak dzisiaj, że zdający opracowuje projekty aktów notarialnych. Polecenie egzaminacyjne nakazywało sporządzić akty notarialne. Dzisiejsza młodzież pewnie by się odwoływała, ale nie chciałem być notariuszem z odwołania. Mądrzejszy o to jedno doświadczenie przystąpiłem do egzaminu rok później. Do dzisiaj pamiętam zakwasy w rękę po każdym dniu egzaminu, gdyż pisało się ręcznie. To była walka z czasem. Za to egzamin ustny wspominam jako przyjemność. Moim zdaniem dużym błędem ustawodawcy jest rezygnacja z tej formy egzaminowania kandydatów na notariuszy.

Doświadczenie zdobywałem najpierw jako asesor, a po powołaniu na stanowisko notariusza w 2010 roku otworzyłem kancelarię w wynajętym lokalu na Pradze Południe przy ulicy Kamionkowskiej (róg Terespolskiej). Na początku prowadziłem kancelarię jednoosobowo, jednocześnie rozglądałem się za docelowym lokalem po lewej stronie Wisły, którą postrzegałem jako bardziej związaną z biznesem. Kiedy dowiedziałem się, że emerytowana Pani Notariusz Ewa Arendt (mama naszej obecnej przedstawicielki w Krajowej Radzie Notarialnej) sprzedaje lokal, w którym prowadziła kancelarię, zdecydowałem się na zakup i tym samym zrealizowałem swój plan. W maju 2012 roku przeprowadziłem się do obecnej siedziby. Od 2013 roku prowadzę kancelarię w formie spółki partnerskiej z Panią Notariusz Anną Kulką i bardzo sobie cenię tę współpracę. Z Anią znamy się od 2001 roku. Oboje przeszliśmy solidną szkołę rzemiosła notarialnego u Pani Notariusz Elżbiety Rześnej-Barylskiej. Ania pracowała tam rok dłużej ode mnie.

Od wielu lat prowadzi Pan kancelarię w spółce partnerskiej. Jak sprawdza się ta formuła w praktyce?

Nie wyobrażam sobie, aby przy takich potrzebach rynku, jakie aktualnie obserwujemy, prowadzić kancelarię notarialną jednoosobowo. Mając współnika, można spokojnie ustalić terminy urlopów i uczestniczyć w wydarzeniach samorządowych oraz sportowych,

na przykład w Rajdzie Rejenta czy Olimpiadzie Notarialnej bez narażania klientów na utrudnienia w załatwianiu spraw.

Z moją współpracą, Notariusz Anną Kulką, znamy się 24 lata, z czego sześć lat pracowaliśmy w jednej kancelarii notarialnej. Doskonale rozumiemy się zarówno w sprawach merytorycznych, organizacyjnych, jak i biznesowych. Różnimy się natomiast w pasjach sportowych – współpracka od wielu lat trenuje boks, ja pływam.

Wydaje się, że Pana początki w zawodzie notariusza przypadały na stosunkowo spokojny okres, podczas gdy notariusze obecnie wchodzący na rynek muszą się mierzyć z bardziej konkurencyjnym i wymagającym rynkiem.

Mam wrażenie, że rozpoczynałem pracę na chwilę przed „falą tsunami” spowodowaną deregulacją. 10 września 2005 roku weszła w życie nowelizacja ustawy Prawo o notariacie, która dopuściła do egzaminu notarialnego osoby mające odpowiedni staż pracy u notariusza, a ustalanie składu komisji egzaminacyjnych powierzyła Ministrowi Sprawiedliwości. Pan Jarosław Gowin, obejmując w 2013 roku deregulacją zawód notariusza, wykazał się, moim zdaniem, swego rodzaju krótkowzrocznością, nie dostrzegł konsekwencji tej decyzji. Próbował z wielkim rozgłosem otworzyć drzwi, które zostały otwarte osiem lat wcześniej. Skutkiem deregulacji z 2013 roku było jedynie obniżenie wymagań w stosunku do kandydatów. W czasie jednej z konferencji prasowych minister Gowin, zapytany, czy takie zmiany nie wpłyną negatywnie na bezpieczeństwo obrotu, odpowiedział, że zostanie to skompensowane wyższą sumą ubezpieczenia OC notariuszy.

Czy w obecnej sytuacji możliwe jest, aby polski notariat przyjął model znany z krajów anglosaskich?

Myślę, że nie. Tam, gdzie notariat ma korzenie w notariacie łacińskim, a takim krajem jest Polska, sprowadzenie notariusza do osoby poświadczającej podpis, jak to jest w systemach *common law* jest mało prawdopodobne. Notariusz w Polsce to wykwalifikowany

prawnik, a w systemie *common law* nie musi być prawnikiem. Są to fundamentalnie różne systemy prawne, z odmiennym zakresem odpowiedzialności notariusza. Obserwuję natomiast postępującą pauperyzację naszego zawodu, groźną dla bezpieczeństwa obrotu.

Wiem, że nie jest Pan jedynym notariuszem w rodzinie.

To prawda. Mam dwie siostry, które również wykonują ten zawód w izbie warszawskiej. Z tego, co wiem, jesteśmy jedynym w Polsce rodzeństwem, w którym troje osób wykonuje ten zawód. Każde z nas miało jednak inną drogę do notariatu. Starsza siostra przez wiele lat wykonywała zawód prokuratora i przeszła do notariatu w wyniku zmiany zawodu. Młodsza siostra ukończyła aplikację notarialną i pracowała kilka lat jako zastępca notarialny. Ja zdałem egzamin notarialny ze stażu i odbyłem asesurę notarialną.

Angażuje się Pan w pracę na rzecz samorządu notarialnego. Od 2021 roku jest Pan członkiem Rady Izby Notarialnej w Warszawie, a od 27 marca 2021 roku też wizytatorem. Jakie zadania wiąże się z tymi obowiązkami?

W poprzedniej kadencji byłem odpowiedzialny za wydarzenia sportowe i należałem do zespołu skargowego.

W obecnej kadencji Pan Prezes powierzył mi funkcję sekretarza. Nadal jestem odpowiedzialny za koordynację wydarzeń sportowych. Rada Izby Notarialnej postanowiła położyć większy nacisk na aktywizację sportową notariuszy.

To słuszny kierunek. Notariusze spędzają dużo czasu w kancelarii, rozmawiają z klientami, przygotowują projekty aktów notarialnych, odczytują je, często przez wiele godzin zajmują się czynnościami administracyjnymi, zastępując aparat państwowy, co wiąże się z dużym stresem. Czy właśnie te okoliczności sprawiają, że coraz więcej notariuszy uprawia sport?

Rada Izby Notarialnej nie prowadzi statystyk w tej sprawie. Wiemy jednak, że wielu notariuszy uprawia różne dyscypliny sportu. Jako

samorząd możemy zachęcać do takiej aktywności, tworzyć przestrzeń i stwarzać możliwości do uprawiania sportu. Co tydzień organizuję treningi siatkówki i koszykówki. Dzięki zaangażowaniu Pana Notariusza Krzysztofa Buka notariusze naszej izby mogą korzystać z karty Fit Profit, która daje możliwość wejścia do wielu obiektów sportowych na atrakcyjnych warunkach (obecnie korzysta z tej karty około 100 notariuszy).

Od dwóch lat z inicjatywy Pani Notariusz Magdaleny Arendt jest organizowany turniej tenisa ziemnego Notariat Open. Na boisku treningowym Legii spotykają się nasi piłkarze, szczególnie przed zawodami międzynarodowymi i Olimpiadą Notarialną. Dodatkowo, w każdą niedzielę od października do maja, notariusze wraz z rodzinami mają do dyspozycji lodowisko na Torwarze.

Najważniejszym corocznym notarialnym wydarzeniem sportowym jest oczywiście Olimpiada Notarialna, która cieszy się dużą popularnością wśród warszawskich notariuszy. W Izbie Notarialnej w Warszawie jestem odpowiedzialny za przygotowanie organizacyjne uczestników tego wydarzenia.

Czy jest dyscyplina sportowa, którą moglibyśmy nazwać notarialną?

Chyba nie ma takiej dyscypliny. Kilkanaście osób przychodzi regularnie pojeździć na łyżwach na Torwarze. Pan Notariusz Dariusz Wierchucki, Członek RIN wcześniejszej kadencji, zadbał o możliwość wyłącznego korzystania z lodowiska przez notariuszy i ich rodziny przez godzinę od 12.45 w każdą niedzielę. Lodowisko jest czynne przez cały rok. Sezon notarialny zaczyna się z początkiem października, a kończy z końcem maja. Jest to długa tradycja, którą chcemy podtrzymywać. Zachęcamy do korzystania z lodowiska przez notariuszy i ich rodziny. Obecnie nie ma już takiej możliwości, aby zarezerwować taflę lodowiska na wyłączność. Wszystkie godziny przez cały tydzień są już zajęte. Jesteśmy zatem jedną z niewielu grup zawodowych, które mogą korzystać z takiego przywileju.

Być może z czasem tenis ziemny zostanie uznany za dyscyplinę notarialną. Jest ona prestiżowa, a biorąc pod uwagę sukcesy naszych

rodaków na arenie międzynarodowej i coraz większą liczbę osób trenujących ten sport, istnieje duża szansa, że właśnie ten sport stanie się naszym „zawodowym”.

Jaka jest Pana ulubiona dyscyplina sportowa?

Bezsprzecznie pływanie. Ciągłe liczę na medal na Olimpiadzie Notarialnej w stylu klasycznym. Do tej pory mam medale tylko w biegach i śpiewaniu (*śmiech*).

Duży entuzjazm wśród notariuszy wzbudza wspomniana przez Pana Olimpiada Notarialna. W zeszłym roku odbyła się jubileuszowa XX edycja, która zgromadziła rekordową liczbę uczestników z Polski, Bułgarii, Czech, Węgier, Turcji i ze Słowacji. Warto przypomnieć, że pierwsza olimpiada odbyła się w 2002 roku w Mszanie Dolnej, a organizatorem wydarzenia od samego początku jest Czesław Szynalik, notariusz z Izby Notarialnej w Krakowie. Pomysł zrodził się na Światowym Kongresie Notariuszy w Atenach. Czy nie pojawia się pokusa, aby przenieść olimpiadę do innego miejsca, może większej aglomeracji?

Olimpiady na początku odbywały się w Mszanie Dolnej, a od pięciu lat są organizowane w Nowym Targu. Miejscowości te doskonale nadają się do tego rodzaju wydarzeń – pozwalają skupić w jednym miejscu wszystkich sportowców notarialnych. Pamiętajmy, że uczestnikami olimpiady są nie tylko notariusze z Polski, ale też z innych krajów. W dużym mieście uczestnicy prawdopodobnie rozproszyliby się po lokalach i dyskotekach, a ideą olimpiady jest przede wszystkim integracja środowiska notarialnego.

To wspaniałe wydarzenie sportowe, na które notariusze czekają cały rok. Jest to prawdziwe święto sportu, pasji i przyjaźni. Notariusze startują w wielu dyscyplinach wymagających przygotowania i kondycji, takich jak pływanie, bieganie, sporty drużynowe. Jednocześnie część rywalizacji odbywa się na wesoło, dzięki czemu jest miejsce dla wszystkich entuzjastów sportu, niekoniecznie trenujących zawodowo. Najwięcej emocji na olimpiadzie budzi konkurs

„Śpiewać każdy może”. Notariusze całymi miesiącami przygotowują się do kilkuminutowego występu. Gdyby ktoś z notariuszy chciał tylko na chwilę odwiedzić olimpiadę jako kibic i widz, to właśnie to wydarzenie polecam – piątkowy wieczór na sali widowiskowej Domu Kultury w Nowym Targu. Świetna zabawa gwarantowana. Zespół artystyczny z naszej izby zdobył złote medale w tej konkurencji podczas dwóch ostatnich edycji olimpiady.

Lubi Pan wędrować. Wspomniany Notariusz Czesław Szynalik organizuje też Rajdy Rejenta, w których Pan uczestniczył.

Tak, regularnie biorę udział w Rajdach Rejenta. Są one organizowane przez wspomnianego notariusza w wielu ciekawych miejscach, nie tylko w Polsce. Uczestniczyłem w rajdach w Beskidzie Sądeckim, Beskidzie Żywieckim, Beskidzie Wyspowym, Karkonoszach, Bieszczadach, Pieninach, Tatrach. Były również wyprawy w Dolomity, Alpy włoskie, austriackie i szwajcarskie, na Korsykę, w Pireneje, do Gruzji. To nie tylko trening wytrzymałości, ale także doskonała okazja do nawiązania wielu interesujących znajomości z notariuszami z innych izb.

Czy oprócz sportu ma Pan również inne zajmujące i ciekawe zainteresowania?

Od dziesięciu lat żegluję. Opłynąłem dotychczas trzy oceany i kilka mórz na obu półkulach. Lubię też od czasu do czasu pograć na gitarze.

Serdecznie dziękuję za spotkanie.

**WYWIAD PRZEPROWADZIŁA EWELINA WACHOWSKA-GIERS –
notariusz w Warszawie.**

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (22 listopada 2024 – 7 sierpnia 2025 roku)

DAROWIZNA

II CSKP 1619/22 – wyrok z 31 stycznia 2025 r.

Darowizną w rozumieniu art. 991 § 2, art. 993 § 1 i art. 996 § 1 k.c. jest także umowa, w której spadkodawca spełnił świadczenie kosztem swego majątku, otrzymując z tego tytułu pewną, jakkolwiek nie-ekwiwalentną, korzyść. Zaliczeniu na poczet zachowku, względnie doliczeniu do spadku, podlega w takim przypadku ta część przysporzenia, która została uzyskana nieodpłatnie.

II CSKP 2054/22 – wyrok z 7 marca 2025 r.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem darowizny podlegającej doliczeniu do spadku w celu ustalenia wysokości zachowku oblicza się z uwzględnieniem przeznaczenia planistycznego nieruchomości w chwili dokonania darowizny (art. 995 § 1 k.c.).

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

II CSKP 2047/22 – postanowienie z 4 grudnia 2024 r.

Nie ma przeszkód prawnych, aby wpisu dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego dokonać także wówczas, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej i została wpisana na rzecz cedenta, jakim jest bank na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego.

KODEKS RODZINNY I OPIEKUŃCZY

II CSKP 329/23 – wyrok z 27 marca 2025 r.

1. Norma wynikająca z art. 36 § 3 zdanie pierwsze k.r.o. nie wyłącza obowiązku uzyskania zgody małżonka na dokonanie czynności wymienionych w art. 37 § 1 k.r.o.
2. Zawarcie umowy o podział rzeczy do używania (*quoad usum*) wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

KREDYT

III CZP 22/24 – uchwała z 15 maja 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.

II CSKP 1147/23 – wyrok z 5 czerwca 2025 r.

1. Umowa kredytu nie jest umowa wzajemną.
2. Świadczenie spełniane na rzecz banku nie jest składką ubezpieczeniową.

KSIĘGI WIECZYSTE

II CSKP 2064/22 – postanowienie z 22 stycznia 2025 r.

O tym, czy pismo jest zaświadczeniem w rozumieniu art. 26 ust. 2 u.k.w.h., nie decyduje opatrzenie go wyraźną wzmianką w tym zakresie, lecz analiza jego treści pod kątem wymagań wskazanych w tym przepisie (informacja o położeniu i powierzchni lokalu), pochodzenia od spółdzielni (dochowanie wymagań określonych w art. 54 § 1 i 2 Prawa spółdzielczego jest w tym zakresie wystarczające) oraz stanowczości i precyzji.

II CSKP 2372/22 – wyrok z 27 marca 2025 r.

1. Przepisy zawarte w § 93 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg

wieczystych w systemie teleinformatycznym mają charakter techniczny; normują sposób odwzorowania stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej, lecz nie kształtują samodzielnie tego stanu.

2. Zastosowanie § 93 ust. 2 ww. rozporządzenia następuje wyłącznie na etapie ujawnienia (przeniesienia) prawa. Sam ten przepis nie stanowi podstawy do wykreślenia dokonanego prawomocnie wpisu – nawet jeżeli wykazane zostanie, że w pierwotnym postępowaniu nie było w istocie podstaw do jego zastosowania.
3. Wpis w księdze wieczystej dokonywany jest wyłącznie w razie istnienia ku temu podstaw, ocenianych zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zarazem nieistnienia przeszkód do dokonania wpisu, przy czym istnienie przeszkody nie musi wynikać wyłącznie ze środków dowodowych wymienionych w przywołanym przepisie.

III CZP 10/25 – uchwała z 11 lipca 2025 r.

Podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być odpis dokumentu poświadczonego za zgodność z oryginałem przez notariusza.

III CZP 2/25 – uchwała z 7 sierpnia 2025 r.

1. Forma z podpisem notarialnie poświadczonym, o której mowa w art. 31 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jest zastrzeżona dla dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w księdze wieczystej, a nie dla czynności prawnej objętej treścią tego dokumentu.
2. Przewidziane w art. 88 zdanie drugie Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie uznanie przed notariuszem złożonego podpisu za własnoręczny może zostać dokonane także wówczas, gdy dana osoba nie pełni już funkcji, w związku z którą złożyła podpis.

NIEUCZCIWE PRAKTYKI RYNKOWE

II CSKP 1032/24 – wyrok z 22 stycznia 2025 r.

Jeżeli strona zdecyduje się na żądanie unieważnienia umowy z obowiązkiem wzajemnego zwrotu świadczeń na podstawie art. 12 ust. 1

ORZECZNICTWO

pkt 4 Ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, to sąd w pierwszej kolejności zobowiązany jest wydać konstytutywne orzeczenie unieważniające daną umowę. Zgodnie z art. 191 k.p.c. strona może objąć jednym pozwem zarówno roszczenie o unieważnienie umowy, jak i żądanie zapłaty stanowiącej skutek obowiązku wzajemnego zwrotu świadczeń. Sąd powinien wydać wówczas wyrok częściowy, w myśl art. 317 § 1 k.p.c., ponieważ nadaje się do rozstrzygnięcia tylko jedno z żądań pozwu. Stosunek zależności tych roszczeń sprawia jednak, że dopiero uprawnienie się wyroku częściowego obejmującego unieważnienie umowy otwiera drogę do oceny roszczenia odszkodowawczego. Wskazana powyżej „dwuetapowość” dochodzenia odszkodowania stanowi cechę charakterystyczną omawianego żądania.

PRAWO SPÓŁDZIELCZE

III CZP 51/24 – uchwała z 3 kwietnia 2025 r.

Artykuł 36 § 9–13 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się do walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej.

PRAWO WODNE

II CSKP 2113/22 – postanowienie z 3 kwietnia 2025 r.

Artykuł 216 ust. 2 Prawa wodnego, wyłączający z obrotu cywilnoprawnego grunty zajęte przez wody płynące, nie ustanawia zakazu zbywania nieruchomości spoza zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, lecz czyni czynności prawne bezskuteczne w zakresie objętym zasobem.

ROZGRANICZENIE

II CSKP 2268/22 – postanowienie z 16 kwietnia 2025 r.

W sprawie o rozgraniczenie na etapie badania, czy możliwe jest stwierdzenie stanu prawnego granic nieruchomości (art. 153 zdanie pierwsze *in principio* k.c.), należy brać pod uwagę skutki zasiedzenia spornego pasa gruntu lub jego części. Na przeszkodzie do uwzględnienia skutków zasiedzenia nie stoi niemożność

ustalenia pierwotnych granic gruntu, którego dotyczy postępowanie o rozgraniczenie.

SPÓŁKA AKCYJNA

II CSKP 2342/22 – wyrok z 22 listopada 2024 r.

Uchwała pozbawiająca akcjonariusza prawa głosu z akcji bez podstawy prawnej, jako sprzeczna z art. 411 § 1 i art. 412 § 1 k.s.h., a uderzająca w istotę spółki akcyjnej i wypływających z uczestnictwa w niej uprawnień akcjonariusza, jest nieważna.

ŚWIADCZENIE WZAJEMNE

II CSKP 139/24 – wyrok z 5 czerwca 2025 r.

1. Jeżeli jedna ze stron obowiązana jest spełnić świadczenie wzajemne wcześniej, istnienie wątpliwości co do spełnienia świadczenia przez drugą stronę ze względu na jej stan majątkowy, należy oceniać, biorąc pod uwagę informacje dostępne dla strony zobowiązanej do świadczenia wcześniejszego (art. 490 § 1 k.c.).
2. Uprawnienie do powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia wynikające z art. 490 § 1 k.c. i uprawnienie do żądania gwarancji zapłaty na podstawie art. 649³ § 1 k.c. mogą być stosowane niezależnie od siebie.

UBEZPIECZENIE

II CSKP 1122/23 – wyrok z 7 lutego 2025 r.

Ubezpieczony nie może domagać się świadczenia od ubezpieczyciela OC dopóty, dopóki nie naprawił (dobrowolnie albo przymusowo) szkody wyrządzonej osobie trzeciej.

UMOWA PRZYRZECZONA

II CSKP 2229/22 – wyrok z 6 grudnia 2024 r.

1. Kupujący po odmowie zawarcia umowy sprzedaży udziałów mógł zażądać zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.) albo zapłaty odszkodowania na podstawie art. 390 § 1 k.c. Skuteczne żądanie pełnego odszkodowania, na podstawie art. 471 k.c., byłoby

możliwe w razie niemożności dojścia do skutku umowy przyrzeczonej (np. w razie obciążającej drugą stronę niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej, skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej z przyczyn obciążających drugą stronę) albo wykazania przesłanek z art. 477 § 2 k.c., uzasadniających rezygnację z dochodzenia zawarcia umowy.

2. W toku procesu o zawarcie umowy przyrzeczonej powód może zmienić żądanie pozwu i w miejsce pierwotnie zgłoszonego żądania dochodzić zapłaty odszkodowania na podstawie art. 471 k.c., z powołaniem się na niemożność zawarcia umowy przyrzeczonej albo na art. 477 § 2 k.c.

ANNA MAZGAJSKA – wybór i opracowanie.

Zmiany w prawie

(21 maja – 25 sierpnia 2025 roku)

KODEKS CYWILNY

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 lipca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. poz. 1071)

KODEKS PRACY

Ustawa z dnia 4 czerwca 2025 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy (Dz.U. poz. 807)

Celem ustawy jest zobowiązanie pracodawców do przedstawiania w publikowanych przez nich ofertach zatrudnienia proponowanego wynagrodzenia, które planują zaoferować aplikującym na dane stanowisko kandydatom (dodanie art. 183ca).

Wejdzie w życie 24 grudnia 2025 r.

KODEKS RODZINNY I OPIEKUŃCZY

Ustawa z dnia 24 czerwca 2025 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. poz. 897)

Zgodnie z art. 59 Ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809), w dotychczasowym brzmieniu, w ciągu trzech miesięcy od chwili uprawomocnienia się orzeczenia rozvodu małżonek rozwiedziony, który wskutek zawarcia małżeństwa zmienił swoje dotychczasowe nazwisko, może przez oświadczenie złożone przed kierownikiem urzędu stanu cywilnego

lub konsulem powrócić do nazwiska, które nosił przed zawarciem małżeństwa.

Ustawodawca wziął pod uwagę zgłaszane postulaty społeczne i postanowił wydłużyć trzymiesięczny termin do jednego roku. Zmiana ta wynika z tego, że prawomocne wyroki rozwodowe nie zawsze są doręczone do USC w terminie trzech miesięcy od ich uprawnomocnienia się, co zmusza zainteresowanych do korzystania z bardziej wymagającego, dłuższego i droższego trybu administracyjnej zmiany nazwiska. Dodatkowo zdarza się, że rozwiedziony małżonek nie ma wiedzy, iż uprawnienie z art. 59 k.r.o. o powrocie do nazwiska przysługuje mu tylko w terminie zawitym trzech miesięcy od uprawnomocnienia się orzeczenia. Również przyczyny niezależne od zainteresowanych (takie jak choroba) często uniemożliwiają zainteresowanym skorzystanie ze swojego uprawnienia w tak krótkim terminie.

Wejdzie w życie 8 października 2025 r.

KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 834)

KREDYT HIPOTECZNY

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. poz. 720)

OCHRONA PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO

Ustawa z dnia 9 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. poz. 1167)

Do zmienianej ustawy wprowadzono nowy art. 41a dotyczący zasad odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne

po przeniesieniu praw wynikających z umowy deweloperskiej lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, w następującym brzmieniu: „W przypadku przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej i umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w zakresie nieuregulowanym w art. 41 oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2, do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o rękojmi przy sprzedaży”.

Weszła w życie 9 września 2025 r.

PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. poz. 1064)

Zmiana Ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 1837) zakłada eliminację zbędnych procedur administracyjnych, ograniczenie kosztów prowadzenia działalności oraz zwiększenie przejrzystości systemu podatkowego. Nowelizacja ma na celu uproszczenie zasad rozliczania podatku w przypadku nabycia prawa majątkowego polegającego na obowiązku świadczeń powtarzających się na rzecz nabywcy, a także ułatwienie i przyspieszenie obrotu majątkiem nabytym tytułem spadku lub w inny nieodpłatny sposób, zwłaszcza w przypadkach, gdy nabycie następuje w formie aktu notarialnego lub od osób z najbliższej rodziny.

Zgodnie z art. 19 ust. 6 u.p.s.d. notariusze mogą dokonywać czynności notarialnych, w których przedmiotem obrotu lub obciążenia są rzeczy lub prawa majątkowe nabyte przez zbywcę tytułem spadku lub w inny nieodpłatny sposób objęty zakresem ustawy o podatku od spadków i darowizn tylko wtedy, gdy zbywca przedstawi zaświadczenie wydane przez naczelnika urzędu skarbowego. Zaświadczenie takie ma potwierdzać, że nabycie jest zwolnione od podatku oraz należny podatek został zapłacony albo że zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia i stanowi zabezpieczenie przed

wyzbyciem się majątku przez podatników w tych przypadkach, gdy uchylają się oni od zapłaty podatku.

Nowelizacja eliminuje powyższy wymóg w wypadku nabycia rzeczy lub praw majątkowych mających być przedmiotem czynności notarialnej, gdy nastąpiło ono:

1. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego lub
2. od osób z kręgu najbliższej rodziny.

W pierwszym wypadku wymóg uzyskiwania zaświadczenia potwierdzającego, że nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn oraz należny podatek został zapłacony albo że zobowiązanie podatkowe wygasło wskutek przedawnienia jest zbędny, ponieważ treść aktu notarialnego, na podstawie którego nastąpiło to nabycie, odzwierciedla ten fakt. Notariusze, zgodnie z art. 18 ust. 1 u.p.s.d., są płatnikami podatku od spadków i darowizn od wymienionych w tym przepisie czynności dokonanych w formie aktu notarialnego. W związku z tym są obowiązani do pobrania należnego podatku i wpłacenia go na rachunek odpowiedniego urzędu skarbowego. Jeżeli czynność dokonywana w formie aktu notarialnego dotyczy majątku, od którego nabycia podatek został zapłacony, w oczywisty sposób nie występuje ryzyko, że podatnik będzie uchylał się od jego uiszczenia. Także w sytuacjach, w których notariusz, sporządzając akt notarialny, nie występuje w roli płatnika, organ podatkowy w bardzo krótkim czasie, tj. w ciągu 7 dni od dnia sporządzenia aktu notarialnego, otrzymuje treść tego aktu i tym samym informację o nabyciu majątku objętego przepisami ustawy o podatku od spadków i darowizn.

Drugie rozwiązanie ograniczone jest do obrotu majątkiem nabytym przez najbliższych członków rodziny, o których mowa w art. 4a ust. 1 u.p.s.d., to jest przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, w sposób inny niż w formie aktu notarialnego. Nabycie to z mocy prawa jest zwolnione z podatku od spadków i darowizn pod warunkiem zgłoszenia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego lub

w przypadku dziedziczenia – od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku oraz udokumentowania otrzymania środków pieniężnych w określonych ustawą przypadkach. Jeżeli zatem podatnik dokonał zgłoszenia nabytego majątku, w efekcie czego nabycie to zostało zwolnione z podatku, obowiązek przedstawienia zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego o zwolnieniu nabycia z podatku przy dokonywaniu obrotu tym majątkiem jest zbędnym formalizmem. W związku z powyższym warunkiem dla zastosowania znowelizowanych przepisów konieczne będzie uprzednie dokonanie zgłoszenia majątku będącego przedmiotem dalszego obrotu, a także przedstawienie potwierdzenia tego zgłoszenia notariuszowi.

Ustalono jednocześnie, że zwolnienie z obowiązku uzyskiwania zaświadczenia przy dokonywaniu obrotu lub obciążenia rzeczy, lub praw majątkowych, którego nabycie podlega podatkowi od spadków i darowizn, dotyczy majątku nabytego od dnia 1 stycznia 2007 r. Z tą datą wprowadzono bowiem zwolnienie dla osób z kręgu najbliższej rodziny oraz rozszerzono obowiązek przedkładania zaświadczeń także na przypadki, gdy przedmiotem aktu notarialnego jest zbycie lub obciążenie rzeczy, lub praw majątkowych nabytych w drodze czynności dokonanych w formie aktu notarialnego. Pozwoli to z jednej strony zrealizować cel wprowadzanych rozwiązań deregulacyjnych przy zachowaniu spójności przepisów, a z drugiej zabezpieczyć przed wykorzystywaniem ich niezgodnie z zamiarem ustawodawcy.

Weszła w życie 20 sierpnia 2025 r.

PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

Ustawa z dnia 24 czerwca 2025 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. poz. 896)

Powyższą ustawą podwyższono do 240 000 zł limit zwolnienia podmiotowego w podatku od towarów i usług, co pozwoli stosować uproszczenia dla większej liczby podatników osiągających niewielkie obroty z tytułu wykonywanej działalności gospodarczej. Podatnicy

objęci zwolnieniem od podatku od towarów i usług są, co do zasady, zwolnieni z obowiązku rejestracji na potrzeby tego podatku, z obowiązku prowadzenia pełnej (szczegółowej) ewidencji czynności podlegających temu podatkowi oraz z obowiązku wystawiania faktur i rozliczania podatku VAT. Podwyższenie limitu wpisuje się zatem w postulaty zmierzające do zmniejszenia liczby obowiązków podatkowych dla podatników osiągających niewielkie obroty.

Wejdzie w życie 1 stycznia 2026 r.

ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 sierpnia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz.U. poz. 1181)

W rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz.U. z 2022 r. poz. 2553) w § 4 w ust. 1 dodano pkt 4, w myśl którego Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może dokonać zamiany nieruchomości na wniosek osoby fizycznej lub osoby prawnej, jeżeli zamiana dotyczy przeniesienia przez ten podmiot własności nieruchomości położonej na terenie gmin lub ich części wskazanych w przepisach wydanych na podstawie art. 28 ust. 1 Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1747) w zamian za przeniesienie na ten podmiot przez Krajowy Ośrodek własności nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zgodnie ze znowelizowanym § 5 ust. 2 rozporządzenia przy ustalaniu wartości nieruchomości stanowiącej własność rolnika objętej zamianą, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, albo stanowiącej własność osoby fizycznej lub osoby prawnej objętej zamianą, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 4, nie uwzględnia się jej przeznaczenia na cele publiczne.

Zgodnie ze znowelizowanym § 7 ust. 1a w przypadku zamiany, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 i 4, różnica wartości zamienianych nieruchomości podlegających dopłacie nie może być większa niż 30%

wartości nieruchomości o wyższej wartości spośród nieruchomości
podlegających zamianie.

Weszło w życie 10 września 2025 r.

ANNA MAZGAJSKA – wybór i opracowanie.

Wykaz skrótów

Źródła prawa

- k.c. – Kodeks cywilny
- k.p.c. – Kodeks postępowania cywilnego
- k.r.o. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy
- k.s.h. – Kodeks spółek handlowych
- pr. not. – Prawo o notariacie
- u.g.n. – ustawa o gospodarce nieruchomościami
- u.k.w.h. – ustawa o księgach wieczystych i hipotece
- u.p.c.c. – ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych
- u.p.s.d. – ustawa o podatku od spadków i darowizn
- u.w.l. – ustawa o własności lokali

Czasopisma

- OSNC – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
- OSNCP – „Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych”

Pozostałe skróty i skrótowce

- ALK – Akademia Leona Koźmińskiego
- AMW – Agencja Mienia Wojskowego
- Dz.U. – Dziennik Ustaw
- KRN – Krajowa Rada Notarialna
- KUL – Katolicki Uniwersytet Lubelski
- NATO – North Atlantic Treaty Organisation
(Organizacja Paktu Północnoatlantyckiego)

WYKAZ SKRÓTÓW

NSA	–	Naczelny Sąd Administracyjny
OC	–	[ubezpieczenie] odpowiedzialności cywilnej
PCC	–	podatek od czynności cywilnoprawnych
PEP	–	Politically Exposed Person (osoba zajmująca eksponowane stanowisko polityczne)
PKP	–	Polskie Koleje Państwowe
RIN	–	rada izby notarialnej
RP	–	Rzeczpospolita Polska
SA	–	spółka akcyjna
SN	–	Sąd Najwyższy
UAM	–	Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
UE	–	Unia Europejska
USC	–	urząd stanu cywilnego
VAT	–	Value Added Tax (podatek od wartości dodanej)
WSA	–	Wojewódzki Sąd Administracyjny
WSPiA	–	Wyższa Szkoła Prawa i Administracji w Rzeszowie