

Prof. dr hab. Edward Gniewek
Emerytowany profesor zwyczajny
Uniwersytetu Wrocławskiego

O chybionej nowelizacji art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – w kwestii obciążenia notariuszy obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości uwag kilka

I

Jak wiadomo, po długim okresie *vacatio legis* weszła w życie¹ ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece². Zawiera ona trochę zmian w samym systemie prawnym prowadzenia ksiąg wieczystych oraz wiele istotnych nowinek w zakresie hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności. Powinni je ogarnąć uczestnicy obrotu prawnego oraz obsługujący ten obrót notariusze.

Oczywiście ze względu na rozmiar i ciężar gatunkowy dokonanych zmian szczególnie godna jest uwagi problematyka nowego modelu hipoteki, a w tym zakresie przychodzi już z pomocą narastająca nowa literatura³. Nie można jednak pominąć milczeniem dokonanej także, poniekąd okazyjnie, nowelizacji ustrojowo-proceduralnych przepisów dotyczących prowadzenia ksiąg wieczystych.

¹ W dniu 20 lutego 2011 r.

² Dz.U. Nr 131, poz. 1075.

³ Zob. *Hipoteka po nowelizacji – Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2011, a także powołaną tam literaturę.

Bez dogłębniejszego komentarza, zwróćmy uwagę, że dokonane w tym zakresie zmiany w przeważającej mierze oznaczają spóźnione uporządkowanie terminologii obowiązującej w stosunkach spółdzielczości mieszkaniowej; dopiero teraz poprawnie operuje ustawodawca w ustawie o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) pojęciem **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**⁴ (zob. art. 1 ust. 3; art. 24¹ ust. 1 i 2; art. 25 ust. 2).

Objęto również obecnie nowelizacją przepisy art. 16 ust. 2 pkt 2 i art. 19 ust. 3 u.k.w.h. Zawarta w nich zmiana nie budzi zastrzeżeń, a polega na objęciu regulacją prawną **roszczeń przyszłych**⁵, w połączeniu z eliminacją **roszczeń warunkowych**⁶. Wszak należy tu uwzględnić ogólnie zasady prawa cywilnego dotyczące czynności prawnych i, patrząc z perspektywy **warunkowych czynności prawnych** oraz ich skutków, trzeba *ex post* oceniać⁷, że ostatecznie w konkretnych stosunkach prawnych mamy do czynienia z **istniejącymi, nieistniejącymi** lub nadal **przyszłymi roszczeniami**; ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają istniejące roszczenia oraz roszczenia przyszłe.

II

Dokonano wreszcie w toku nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece **zmiany art. 36 ust. 1** owej ustawy, a ta kontrowersyjna nowelizacja wymaga szczegółowego opisanie i dosadnej krytyki. Zauważmy więc, że według powołanego przepisu, w jego znowelizowanym brzmieniu, sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego **oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia** zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest

⁴ Poprzednio, pomimo dokonanej już dawniej zmiany terminologii w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w kodeksie cywilnym, operowano nadal w ustawie o księgach wieczystych i hipotece pojęciem **własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego** oraz **prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej**.

⁵ Jak było dotychczas.

⁶ Które dotychczas również, aczkolwiek niesłusznie, były obejmowane wspólną dyspozycją powołanych przepisów.

⁷ Na chwilę złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej.

księga wieczysta. Można przypomnieć, że w dotychczasowym stanie prawnym obarczono takim obowiązkiem jedynie **sądy** oraz organy administracji publicznej (**organy administracji rządowej i organy jednostek samorządowych**⁸). Obecnie ustawodawca rozciągnął ten obowiązek na **notariuszy**, uzasadniając to faktem powierzenia im kompetencji sporządzania **poświadczeń dziedziczenia**. Jest to wszakże chybione rozwiązanie legislacyjne, z gruntu fałszywe, a w istocie bezskuteczne⁹.

Rozpatrując zagadnienie z perspektywy funkcji ksiąg wieczystych, służących ujawnieniu stanu prawnego nieruchomości¹⁰ dla potrzeb bezpiecznego obrotu prawnego, należy bez wątpienia wspierać wszelkie instrumenty prawne, pomocne dla upowszechnienia ksiąg wieczystych oraz nieustannej aktualizacji ksiąg wieczystych. W tym skromniejszym wymiarze **aktualizacji ksiąg wieczystych**¹¹ istotne znaczenie przypisano zastosowaniu normy art. 36 ust. 1 u.k.w.h., oczekując pozytywnych skutków nakazanej sygnalizacji o zmianie stanu prawnego nieruchomości ze strony organów publicznych. Pierwotnie sygnalizacji takiej oczekiwano¹² ze strony sądów oraz organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego. Po ostatniej nowelizacji obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości obarczono **notariuszy sporządzających poświadczenia dziedziczenia**; oczywiście cały czas mowa o stanie prawnym nieruchomości, dla których założono księgę wieczystą¹³.

W tym miejscu trzeba zaznaczyć, że ustanowione pierwotnie i nadal stawiane sądom oraz organom administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego wymaganie **zawiadomienia** sądu wieczystoksięgowego **o każdej zmianie właściciela nieruchomości**¹⁴ jest racjonalne i ze wszęch miar pożądane. Wszak te właśnie podmioty publiczne, w gra-

⁸ Zob. art. 36 ust. 1 u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu.

⁹ Powiedzmy mocniej – **rozwiązanie puste**.

¹⁰ Stanu bieżącego, aktualnego.

¹¹ Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 71-74.

¹² I nadal się oczekuje.

¹³ Takich bowiem nieruchomości dotyczy regulacja prawna art. 36 ust. 1 u.k.w.h.

¹⁴ Dla której założona jest księga wieczysta.

nicach swych kompetencji, orzekają¹⁵ (decydują¹⁶) o zmianie stanu prawnego nieruchomości¹⁷. Natomiast zupełnie chybione jest obecne dołączenie notariuszy do kategorii podmiotów publicznych zobowiązanych do zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie właściciela nieruchomości. Wbrew pozorom, nie uzasadnia takiego obowiązku przyznana notariuszom kompetencja sporządzania **poświadczeń dziedziczenia**¹⁸, natomiast sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego przeniesienie własności nieruchomości, zniesienie współwłasności, podział majątku wspólnego małżonków czy dział spadku wiąże się z obowiązkiem zamieszczenia w treści aktu wniosku wieczystoksięgowego o ujawnienie prawa własności nabywcy nieruchomości¹⁹.

Przechodząc do szczegółów, można tutaj pominąć działalność i zadania organów administracji publicznej. Skupiając się zaś na jurysdykcji sądowej, trzeba stwierdzić, że **sądy** orzekające mają wiele okazji po temu, by stosować normę art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Należy tu mieć na uwadze wszelkie **zmiany właściciela** nieruchomości **stwierdzone** deklaratoryjnym orzeczeniem lub **konstytuowane** prawotwórczym orzeczeniem sądu. Trzeba dopowiedzieć, że ilekroć sąd **w swym orzeczeniu** stwierdza lub konstytuuje zmianę stanu własności nieruchomości, dla której założono księgę wieczystą, jest równocześnie obowiązany zawiadomić sąd wieczystoksięgowy o tej zmianie. Oczywiście należy rozumieć, że zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela może nastąpić po uprawomocnieniu się orzeczenia sądu stwierdzającego lub konstytuującego zmianę właściciela.

III

Z myślą o **deklaratoryjnych orzeczeniach** sądu stwierdzających zmianę właściciela można tutaj przytoczyć jedynie przykład wydawanego w trybie art. 610 § 2 k.p.c., w nawiązaniu do art. 172 k.c., **postanowienia** sądu o **stwierdzeniu zasiedzenia**; a więc o stwierdzeniu następującego

¹⁵ Gdy chodzi o sądy.

¹⁶ Gdy chodzi o działalność organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego.

¹⁷ Tutaj chodzi o zmianę osoby właściciela.

¹⁸ O szczegółach niżej.

¹⁹ Nawet, gdy dotychczas nie założono jeszcze księgi wieczystej; zob. art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.).

z mocy samego prawa nabycia własności nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego. Zatem sąd orzekający jest tutaj obowiązany do zawiadomienia sądu wieczystosięgowego o stwierdzonej zmianie właściciela nieruchomości.

Natomiast w żadnym razie²⁰ nie można obarczać takim obowiązkiem sądu spadku dokonującego w trybie art. 677 k.p.c. **stwierdzenia nabycia spadku** czy dokonywanego wcześniej²¹ **otwarcia i ogłoszenia testamentu** (w trybie art. 649 k.p.c.)²². Stanowczo bowiem należy tutaj aprobować opinię specjalistów z dziedziny procedury cywilnej, a zwłaszcza dosadne stwierdzenie, że w **postanowieniu tym**²³ – w przeciwieństwie do postępowania działowego – **nie wymienia się**²⁴ **żadnych przedmiotów majątkowych wchodzących w skład spadku**²⁵; odrębnym, zagmatwanym jurydycznie problemem jest **dziedziczenie gospodarstw rolnych**²⁶. Zauważmy przecież, odwołując się do brzmienia właściwego przepisu, że w **postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku sąd wymienia spadkobiercę oraz wszystkich spadkobierców, którym spadek przypadł, jak również wysokość ich działów** (art. 677 zd. 2 k.p.c.). Nie ma tu miejsca na wskazywanie przedmiotów spadku, w tym nieruchomości wchodzących w skład spadku. Byłoby zresztą nieszczęściem proceduralnym, rodzącym przewlekłość postępowania w spra-

²⁰ Wbrew nieprzemysłanej, odmiennej opinii S. Rudnickiego, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystosięgowych – Komentarz*, Warszawa 2010, s. 229.

²¹ W przypadku dziedziczenia testamentowego.

²² Trzeba to już teraz mocno zaakcentować, by przygotować sobie grunt do uzasadnionej krytyki również nieprzemysłanej nowelizacji art. 36 ust. 1 u.k.w.h.

²³ Postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku.

²⁴ Podkreślenie moje – E.G.

²⁵ Zob. M. Uliasz, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 977; por. także T. Demeński, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Jakubecki, Warszawa 2008, s. 948. Dodajmy, że inni autorzy, nie wchodząc w szczególności, prezentują generalnie wyrażony pogląd, według którego „każdym postanowieniem o stwierdzeniu spadku sąd obejmuje **cały spadek** (...)”²⁶; zob. J. Gudowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. T. Ereciński, t. III, Warszawa 2007, s. 325; także A. Zieliński, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2008, s. 1092; J. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, t. II, Warszawa 2006, s. 347.

²⁶ O szczegółach niżej.

wach spornych, gdyby już na etapie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku należało ustalać skład spadku²⁷; przyjdzie na to czas w toku właściwego postępowania o dział spadku²⁸.

Zatem stanowi ewidentne **wyjście przed szereg** głoszenie poglądu, że w celu należytego wypełnienia obowiązku nałożonego w art. 36 ust. 1 u.k.w.h. „sąd spadku powinien już w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku wyjaśnić w drodze odpowiednich pytań, czy do spadku należy nieruchomości (użytkowanie wieczyste) mająca urzędzoną księgę wieczystą, a jeśli tak, to powinien powiadomić sąd prowadzący tę księgę o zmianie właściciela²⁹ (...)”. Jeszcze bardziej drażni zmysły racjonalnego prawnika legalisty teza, że stosownego zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego należy dokonać „jeszcze przed prawomocnym zakończeniem tego postępowania”³⁰. Generalnie bowiem ani lektura art. 36 ust. 1 u.k.w.h., ani przepis art. 677 k.p.c. nie uzasadnia takiego poglądu. Wszak postępowanie w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku w żadnym razie nie służy badaniu stanu prawnego składników spadku. W najmniejszym zaś stopniu nie eliminuje tej konstatacji – w odniesieniu do nieruchomości – norma art. 36 ust. 1 u.k.w.h.. Nie wolno przypisywać jej pozornej dyspozycji prawnej nakładającej w toku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku obowiązek badania, czy w skład spadku wchodzi nieruchomości, dla których założono księgi wieczyste.

Mówiąc najdosadniej, pod rządem art. 36 ust. 1 u.k.w.h. sąd orzekający, stwierdzający zmianę stanu prawnowłasnościowego nieruchomości, obowiązany jest powiadomić o takiej zmianie sąd wieczystoksięgowy. Oczywiście może i powinien to czynić, **gdy przedmiotem jego postępowania jest stwierdzenie takich prawnowłasnościowych zmian statusu nieruchomości**. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku nie obejmuje swą materią jurysdykcyjną ustalenia przedmiotowego składu spadku, nie ma tu więc miejsca na ustalenie zmian stanu prawnowłasnościowego nieruchomości, nawet gdyby wchodziły one w skład spadku. Wykluczają to przepisy prawa procesowego, nie wolno zaś tutaj stosować fałszywej wykładni art. 36 ust. 1 u.k.w.h.

²⁷ Dodajmy, bez pomijania długów spadkowych.

²⁸ Czy w toku umownego działu spadku.

²⁹ Zob. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 299.

³⁰ *Tamże*.

IV

Pozostając nadal przy problematyce sygnalizacyjnych obowiązków sądu orzekającego, trzeba jeszcze zwrócić uwagę na **orzeczenia** natury **konstytutywnej**, a więc **powodujące zmianę** po stronie **właściciela** nieruchomości. Wystarczy wskazać przykład sądowego **zniesienia współwłasności**, a także **działu spadku** oraz **podziału majątku wspólnego małżonków**. Można dodać przykład wydawanego w postępowaniu egzekucyjnym **postanowienia o przysądzeniu własności** (art. 987 i nast. k.p.c.). Natomiast chybione byłoby tutaj odwoływanie się do przykładu wyroków sądowych nakazujących pozwanemu złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości. Wszak wyrok sądu nakazujący złożenie oświadczenia woli **zastępuje jedynie to oświadczenie** (art. 64 k.c.), a w przypadku umów niezbędne jest oświadczenie woli³¹ drugiej strony; w istocie więc mamy tutaj do czynienia z umową przeniesienia własności.

Oczywiście, we wszystkich przypadkach orzeczenia konstytutywnego powodującego zmianę w podmiotowym zakresie własności nieruchomości sąd orzekający obowiązany jest – stosując normę art. 36 ust. 1 u.k.w.h. – zawiadomić sąd wieczystoksięgowy o następującej na skutek jego orzeczenia zmianie właściciela nieruchomości.

V

W świetle dotychczasowych spostrzeżeń widać wyraźnie, jak chybiona jest ostatnia nowelizacja art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Przypomnijmy, że ustawodawca obarczył tutaj również **notariuszy** obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie właściciela nieruchomości³², z tej niby racji, że sporządzają oni **poświadczenia dziedziczenia**. Można odnieść wrażenie, że w toku tej nowelizacji kierowano się założeniem, według którego w analogicznej sytuacji **sądowego stwierdzenia nabycia spadku** orzekający sąd spadku jest właśnie obowiązany do zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zachodzącej na skutek

³¹ W przypadku nieruchomości składnika w formie aktu notarialnego.

³² Dla której jest założona księga wieczysta.

dziedziczenia zmianie właściciela nieruchomości. Jest to wszakże założenie błędne. Wiemy przecież, że w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku nie ma miejsca na przedmiotowe określenie składu spadku. Zatem sąd spadku jest wolny od konieczności badania, czy w skład spadku wchodzi nieruchomości, a gdyby nawet wchodziły, nie trzeba tego ujmować w sentencji postanowienia; w istocie więc nie ma tu okazji do sygnalizacyjnego zawiadomienia właściwego sądu wieczystoksięgowego.

Identyczne zasady powinny obowiązywać w przypadku **notarialnego poświadczenia dziedziczenia**, nastąpił jednak pewien zamęt legislacyjny przy kreowaniu tej przydatnej instytucji prawnej. Otóż zauważyliśmy najpierw, że właściwe przepisy ustawy – Prawo o notariacie, mające w istocie charakter proceduralny, bynajmniej nie wymagają zamieszczenia w treści aktu poświadczenia dziedziczenia stwierdzenia, że w skład spadku wchodzi nieruchomości³³; w ogóle nie trzeba określać przedmiotowego składu spadku (zob. art. 95f). Dostosował się tu ustawodawca, gdy niedawno przyjmował instytucję notarialnego poświadczenia dziedziczenia³⁴, do reguł identycznych jak w przypadku sądowego stwierdzenia nabycia spadku, aż tu nagle przy następującej wkrótce potem nowelizacji innej ustawy³⁵ obarczył notariuszy nieprzemyślanym obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości. Zakładał widocznie, całkowicie zresztą błędnie, że występuje tutaj – po przyjęciu równoległego w stosunku do postępowania sądowego modelu, jakim jest notarialne poświadczenie dziedziczenia – luka w dotychczasowej regulacji prawnej zawartej w przepisie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Nie było wszakże i nie ma takiej luki ani w modelu sądowego stwierdzenia nabycia spadku, ani w przypadku notarialnego poświadczenia dziedziczenia.

³³ O dziedziczeniu gospodarstw rolnych będzie jeszcze mowa.

³⁴ W ustawie z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 181, poz. 1287), która weszła w życie 2 października 2008 r.

³⁵ Chodzi o komentowaną tutaj ustawę z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075); weszła w życie 20 lutego 2011 roku.

W tym miejscu trzeba zaakcentować, dosadniej niż dotychczas, że wymagane zawiadomienie właściwego sądu wieczystoksięgowego ze strony sądu orzekającego o stwierdzeniu nabycia spadku, a obecnie także notariusza sporządzającego akt poświadczenia dziedziczenia, byłoby uzasadnione merytorycznie jedynie wtedy, gdyby sąd spadku w swym orzeczeniu, a notariusz w swym poświadczeniu dziedziczenia stwierdzali, że w skład spadku wchodzi nieruchomości, a póki co, nie muszą³⁶ tego czynić. Sygnalizacyjne **zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego** powinno być **dokumentowane** właściwym **orzeczeniem** lub **aktem notarialnym** obejmującym **w jego sentencji** (czy **treści aktu**) stwierdzenie zmiany właściciela nieruchomości. Nie wolno zaś w postępowaniu wieczystoksięgowym bawić się w jakiegokolwiek „plotkowanie” o zmianach stanu prawnego nieruchomości. Zauważmy przecież, że **na podstawie** dokonanego, ale **udokumentowanego zawiadomienia** sąd wieczystoksięgowy dokonuje **wpisu ostrzeżenia** o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i poucza właściciela nieruchomości, że jest on obowiązany złożyć wniosek o ujawnieniu swego prawa własności (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.). Wiadomo zaś, że ani sąd spadku, ani notariusz nie będą, ponad potrzebę procesową, ustalali składu spadku; można wręcz stwierdzić, że byłoby to istotnym **naruszeniem procedury**. Nie stwierdzając zaś, że w skład spadku wchodzi oznaczona nieruchomość, nie ma sąd spadku okazji i podstawy prawnej do zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości; analogicznie należy to odnieść do notarialnego poświadczenia dziedziczenia i sporządzającego taki akt notariusza.

Konkludując, wyrażam stanowczą ocenę, że wbrew możliwym, ale nieuzasadnionym sugestiom płynącym z interpretacji znowelizowanego przepisu art. 36 ust. 1 u.k.w.h. **notariusz** sporządzający akt poświadczenia dziedziczenia bynajmniej **nie jest obowiązany do badania, czy w skład spadku wchodzi nieruchomości**³⁷, albowiem w ogóle **w treści aktu nie zamieszcza takiego stwierdzenia**. W tych okolicznościach

³⁶ Na szczęście.

³⁷ Zwłaszcza te, które mają założoną księgę wieczystą.

zupełnie **chybione**, a wręcz **puste** jest postanowienie zawarte w dodanym fragmencie znowelizowanego art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Co prawda, w imię zasady legalizmu, trzeba nieustannie wspierać przestrzeganie obowiązującego prawa, lecz teraz powiem, że *durna*³⁸ *lex, non lex*. W rozważanym kontekście powinno być oczywistością, że notariusz sporządzający akt poświadczenia dziedziczenia nie ma w rzeczywistości najmniejszej okazji do spełnienia, wmuszanego mu bez jakichkolwiek przemyśleń, chybionego obowiązku zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości. Z przykrością więc stwierdzam, oceniając ustawodawcę, że notariusze mogą w ogóle **nie przejmować się** dokonaną nowelizacją art. 36 ust. 1 u.k.w.h.

VI

Do pewnego stopnia cały ten obraz zakłóca jeszcze dodatkowo skomplikowana problematyka **dziedziczenia gospodarstw rolnych**. By uniknąć długich dywagacji historycznych wystarczy, w interesującej nas dziedzinie, odwołać się do obowiązującej współcześnie świeżej normy prawa o notariacie, według której **akt poświadczenia dziedziczenia** powinien **zawierać wskazanie spadkobierców dziedziczących gospodarstwo rolne** podlegające dziedziczeniu **z ustawy** oraz ich udziały w nim (art. 95f ust. 1 pkt 7). W takim brzmieniu powołanego przepisu wygląda więc na to, że w przypadku **dziedziczenia ustawowego** notariusz jest **obowiązany** badać, czy w skład spadku wchodzi gospodarstwo rolne, a w razie pozytywnego stwierdzenia **wskazać spadkobierców dziedziczących** takie **gospodarstwo**. Zważywszy zaś, że w skład gospodarstwa rolnego wchodzi **nieruchomości**³⁹, a zwłaszcza **nieruchomości rolne**⁴⁰ notariusz dokonujący poświadczenia dziedziczenia byłby obowiązany do zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości⁴¹ następującej na skutek dziedziczenia.

Dodajmy, że cytowany przepis prawa o notariacie koresponduje z materialnoprawnym przepisem art. 1059 k.c., a także dalszymi prze-

³⁸ To nie przejęzyczenie.

³⁹ Oczywiście, w kontekście niniejszych rozważań mamy na uwadze nieruchomości stanowiące przedmiot **własności** rolnika.

⁴⁰ Zob. art. 553 k.c.

⁴¹ Cały czas mówimy o nieruchomościach, dla których założono księgę wieczystą.

pisami⁴² regulującymi **przesłanki dziedziczenia z ustawy** gospodarstwa rolnego; są one oczywiście dobrze znane notariuszom.

Niezwłocznie trzeba jednak dopowiedzieć, że w odniesieniu do **sądowego stwierdzenia nabycia spadku** odstąpił już ustawodawca od dotychczasowego⁴³ wymagania, by **sąd spadku wymieniał ponadto w treści postanowienia spadkobierców dziedziczących gospodarstwo** oraz ich udziały w nim. Dodajmy, co charakterystyczne, że zmiany legislacyjnej dokonano w ustawie z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 181, poz. 1287), a właśnie na skutek tej ustawy nastąpiła rozbieżność regulacji prawnej w zakresie sądowego stwierdzenia nabycia spadku i notarialnego poświadczenia dziedziczenia; można powiedzieć, że **nie wie lewica, co robi prawica**, chociaż działają niby pospołu.

Bez wątpienia, trzeba to kłaść na karb niedbałości legislacyjnych, wszelako można i trzeba poradzić sobie z takim dysonansem w drodze stosownej wykładni systemowej. Z pomocą przychodzi przede wszystkim dalsze postanowienie dopiero co powołanej ustawy, według którego **do spadku otwartego przed dniem 14 lutego 2001 r.** przepisy, o których mowa w art. 3 pkt 8 i 9 pr. o not., **stosuje się w brzmieniu dotychczasowym** (art. 6 ust. 2). Zatem nie odrzucono tu generalnie konieczności wskazywania w treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku spadkobierców dziedziczących z ustawy gospodarstwo rolne, ograniczono wszakże procesową potrzebę tak dopełnionej treści postanowienia do przypadków otwarcia spadku przed dniem 14 lutego 2001 r. W podobnym duchu należy interpretować odpowiednie normy prawa o notariacie.

Trzeba tutaj przypomnieć, skąd się bierze problem. Otóż swego czasu Trybunał Konstytucyjny orzekł⁴⁴ o niezgodności z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji przepisu art. 1059 k.c. w zakresie, w jakim dotyczy spadków otwartych przed 14 lutego 2001 r.⁴⁵ W zakresie prawa materialnego nie ulega więc wątpliwości, że ustalone w art. 1059 k.c. przesłanki dziedziczenia gospodarstw rolnych obowiązują wyłącznie

⁴² Art. 1060-1062 k.c.

⁴³ Formulowanego poprzednio w nieistniejącym już § 2 art. 677 k.p.c.

⁴⁴ W wyroku z dnia 31 stycznia 2001 r., P 4/99 (Dz.U. Nr 11, poz. 91).

⁴⁵ Chodzi tu o datę opublikowania wyroku w Dzienniku Ustaw.

wobec spadków otwartych przed dniem 14 lutego 2001 r. Jeszcze mocniej zaakcentowano ten przedział czasowy w ustawodawstwie procesowym, przyjmując, że już dzisiaj w ogóle nie wskazuje się w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, w odrębnym punkcie sentencji, spadkobierców dziedziczących gospodarstwo rolne; **zanikający wyjątek** dotyczy **spadków otwartych przed dniem 14 lutego 2001 r.**

W tym miejscu trzeba stwierdzić, że w odniesieniu do notarialnego poświadczenia dziedziczenia zapomniał ustawodawca o potrzebie takich istotnych przecież czasowych odgraniczeń reżimu prawnego dziedziczenia gospodarstw rolnych przed i po dniu 14 lutego 2001 r. Natomiast, **idąc szeroko po bandzie**, postanowił niby generalnie, że w akcie poświadczenia dziedziczenia należy⁴⁶ wskazywać spadkobierców dziedziczących z ustawy gospodarstwo rolne. Powracając zatem do sformułowanej już tezy o przydatności i konieczności sięgania tutaj do metod systemowej wykładni prawa, z jej naczelnym postulatem obrony wzajemnej spójności obowiązującego systemu prawa – nawet w razie pozornych sprzeczności – można, a zarazem trzeba interpretować powołany przepis prawa o notariacie jako statuujący **normę zobowiązującą notariusza do wskazywania w jego akcie poświadczenia dziedziczenia spadkobierców dziedziczących gospodarstwo rolne jedynie w odniesieniu do spadków otwartych przed dniem 14 lutego 2001 r.** Jakakolwiek dalej idąca interpretacja, zakładająca, że notariusz sporządzający akt poświadczenia dziedziczenia w odniesieniu do spadku później otwartego jest również obowiązany do wskazywania w swym akcie poświadczenia dziedziczenia, kto dziedziczy gospodarstwo rolne, jest sprzeczna ze wszystkimi zsynchronizowanymi, a zarazem korygowanymi⁴⁷ przez Trybunał Konstytucyjny, obowiązującymi normami pełnego systemu prawnego; z uwzględnieniem jego norm materialnoprawnych i proceduralnych.

Krótko mówiąc, **notariusz**, przestrzegając normy art. 95f ust. 1 pkt 7 pr. o not., **powinien** w akcie poświadczenia dziedziczenia **wskazywać spadkobierców dziedziczących z ustawy gospodarstwo rolne**, jeżeli

⁴⁶ Z pozoru zawsze.

⁴⁷ W sensie negatywnym.

otwarcie spadku nastąpiło **przed dniem 14 lutego 2001 r.** W ślad za tym **powinien też**, stosując normę art. 36 ust. 1 u.k.w.h., **zawiadomić sąd wieczystoksięgowy** o następującej na skutek stwierdzonego dziedziczenia **zmianie właściciela** nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, jeżeli założono dla nich księgi wieczyste. Jedyne w tym szczególnym przypadku realne zastosowanie znajduje znowelizowana norma art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Zdecydowanie zaś **nie ma takich obowiązków** po stronie notariusza, jeżeli **otwarcie spadku** nastąpiło **po dniu 14 lutego 2001 r.** W ogóle zaś notariusz **nie ma obowiązku** generalnego **badania przedmiotowego składu spadku**, a zatem **możliwości** stosownego **zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego**; poza wycinkowym badaniem, czy w skład spadku otwartego przed dniem 14 lutego 2001 r. wchodzi gospodarstwo rolne dziedziczone przez spadkobierców ustawowych.

VII

Natomiast **mocne są kompetencje i obowiązki notariusza** w razie dokonywanego aktem notarialnym **działu spadku**. Tutaj jego obowiązki idą dalej niż w przypadku sądowego działu spadku, gdzie sąd spadku ogranicza się do zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości. Otóż w przypadku umownego działu spadku dokumentowanego aktem notarialnym⁴⁸ konieczne jest dochowanie obowiązku określonego w art. 92 § 4 pr. o not.

Przypomnijmy zatem, że „jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, **choćby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej** wraz

⁴⁸ Co jest obowiązkowe, jeżeli w skład spadku wchodzi nieruchomość.

z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu”. Bez wątpienia właśnie tutaj najskrupulatniej zadbał ustawodawca o upowszechnienie ksiąg wieczystych oraz ich nieustanną aktualizację⁴⁹.

Nie może zaś przynieść takiego rezultatu obarczenie notariusza, już na etapie poświadczenia dziedziczenia, obowiązkiem⁵⁰ zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości; obowiązkiem uzależnionym zresztą od uprzedniego istnienia księgi wieczystej. Zatem ze wszech miar należy skrytykować dokonaną nowelizację art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Co najgorsze, całkowicie deprymuje ustanowienie normy w istocie pustej, nieznajdującej praktycznego zastosowania.

⁴⁹ W szczególach zob. E. G n i e w e k, *Wnioski o wpis do księgi wieczystej formułowane przez notariuszy w ich aktach notarialnych*, Rejent 2006, nr 5, s. 60 i nast.

⁵⁰ Chybionym zresztą.