

## Polemiki i refleksje

### **W kwestii obciążenia notariuszy obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości dalszych uwag kilka**

W ostatnim czasie środowisko notarialne pochyła się nad nowelizacją art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>1</sup>, nakładającą na notariuszy sporządzających akt poświadczenia dziedziczenia obowiązek zawiadamiania sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Głos w sprawie skutków tej nowelizacji dla praktyki notarialnej zabrał ostatnio E. Gniewek<sup>2</sup>. Autor ocenia nowelizację bardzo krytycznie, uznając, iż „durna lex non lex”, a notariusze „mogą w ogóle nie przejmować się dokonaną nowelizacją art. 36 ust. 1 u.k.w.h. (s. 35)”. Zdaniem E. Gniewka ma ona bowiem charakter pusty, gdyż poza przypadkiem poświadczenia w akcie poświadczenia dziedziczenia także dziedziczenia gospodarstwa rolnego, wedle odrębnego reżimu obowiązującego przed 14 lutego 2001 roku<sup>3</sup>,

---

<sup>1</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 (dalej: u.k.w.h.).

<sup>2</sup> E. Gniewek, *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*, Rejent 2011, nr 3, s. 26 i nast.

<sup>3</sup> Słusznie autor zwraca uwagę, iż odrębne stwierdzenie dziedziczenia gospodarstwa rolnego powinno być zamieszczane w akcie poświadczenia dziedziczenia wyłącznie, gdy znajduje zastosowanie odrębny materialnoprawny reżim sukcesji w tym zakresie. Dodać można, że wprowadzając procesową normę art. 95f ust. 1 pkt 7 pr. o not., ustawodawca nie uwzględnił faktu, iż odrębny tryb dziedziczenia gospodarstw rolnych w okresie od 1 lipca 1984 r. do 30 września 1990 r. znajdował zastosowanie także do dziedziczenia testamentowego. W tym zakresie może zachodzić w notarialnym postępowaniu spadkowym konieczność analogicznego stosowania art. 95f ust. 1 pkt 7 pr. o not. i zawierania w akcie poświadczenia dziedziczenia odrębnego stwierdzenia co do testamentowego dzie-

kwestia przynależności nieruchomości do spadku nie jest przedmiotem badania notariusza w notarialnym postępowaniu spadkowym. Uwagi poczynione przez Autora wymagają częściowo komentarza polemicznego.

Obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego spoczywa na notariuszach jedynie w ramach postępowania o sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia. Postępowanie to jest funkcjonalnym odpowiednikiem postępowania sądowego o stwierdzenie nabycia spadku. Na wstępie wypada więc kilka słów poświęcić postępowaniu sądowemu. Należy podzielić pogląd E. Gniewka, że z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. nie wynika każdorazowa powinność ustalania przez sąd spadku, czy w skład spadku wchodzi nieruchomość. Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że kwestia przynależności do spadku nieruchomości może być przedmiotem badania sądu w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku nie tylko w wypadkach, w których znajduje zastosowanie odrębny reżim dziedziczenia gospodarstw rolnych. Przynależność określonych nieruchomości do majątku spadkowego może mieć bowiem znaczenie dla istnienia jurysdykcji krajowej sądu polskiego (art. 1108 § 2, 1110<sup>2</sup> k.p.c.) czy dla określenia właściwości miejscowej w sprawach spadkowych po spadkodawcach, których miejsca zamieszkania w Polsce nie da się ustalić (art. 628 zd. 1 *in fine* k.p.c.). Na gruncie prawa materialnego skład majątku spadkowego może zaś mieć zasadnicze znaczenie przy interpretacji treści testamentu, zwłaszcza w świetle art. 961 k.c.

W notarialnym postępowaniu poświadczającym dziedziczenie potencjalnie ma znaczenie przede wszystkim ostatnia kategoria spraw, w których wyjaśnienie składu i wartości spadku jest niezbędne dla interpretacji rozrządzeń zawartych w testamencie z uwzględnieniem art. 961 k.c. Praktyczne znaczenie badania kwestii przynależności

---

dziedziczenia gospodarstwa rolnego wedle reguł szczególnych, choć pogląd taki bywa w piśmiennictwie kwestionowany (szerzej D. D o Ń c z y k, *Notarialne poświadczenie dziedziczenia. Komentarz*, Warszawa 2011, art. 95a, nb. 12 i cytowana tam literatura). W sądowym postępowaniu spadkowym przy rozwiązywaniu tego problemu sięgać można po intertemporalną normę art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 55, poz. 318), nakazującą w sprawach spadków otwartych przed 1 października 1990 r. stosować art. 677 § 2 k.p.c. w pierwotnym brzmieniu.

nieruchomości do majątku spadkowego wzrośnie znacznie po wejściu w życie przepisów wprowadzających zapis windykacyjny<sup>4</sup>, który ma podlegać ujawnieniu zarówno w treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, jak i w treści aktu poświadczenia dziedziczenia. Należy przypuszczać, że znaczna część zapisów windykacyjnych będzie miała za przedmiot nieruchomości.

Istnieje zatem cały szereg spraw, w których bezpośrednio w związku ze sporządzeniem aktu poświadczenia dziedziczenia będzie musiała zostać przez notariuszy wyjaśniona kwestia przynależności do majątku spadkowego nieruchomości. Prócz spraw, w których znajduje zastosowanie odrębny reżim dziedziczenia gospodarstw rolnych, należą do nich głównie przypadki konieczności dokonania wykładni testamentu spadkodawcy celem rozróżnienia między zapisem (zwykłym) i ustanowieniem spadkobiercą, a w przyszłości także dziedziczenie nieruchomości na podstawie zapisu windykacyjnego. W przypadkach tych przedłożenie odpisu z księgi wieczystej nieruchomości spadkowej będzie każdorazowo niezbędne dla sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia. Spoczywający na notariuszu obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości spadkowej nie budzi w tej kategorii spraw żadnych wątpliwości.

Niezależnie od powyższego przyjąć należy, że w praktyce notarialnej występują takie sytuacje, w których notariusz sporządzający akt poświadczenia dziedziczenia ma z urzędu wiedzę o przynależności określonej nieruchomości do majątku spadkowego. Mimo dynamicznych zmian na rynku usług notarialnych część notariuszy nadal wykonuje swój zawód w środowiskach, w których o przynależności określonej nieruchomości do majątku spadkowego po określonym spadkodawcy wiedzą czasem więcej niż sami spadkobiercy. Notariuszowi, który wcześniej sporządzał umowę nabycia nieruchomości spadkowej przez spadkodawcę, sporządzał testament spadkodawcy i zna z własnej praktyki kilka pokoleń rodziny spadkodawcy, trudno jest przy przy-

---

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 18 marca 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 85, poz. 458), która wejdzie w życie 23 października 2011 r. Por. W. Żukowski, *Projektowane wprowadzenie zapisu windykacyjnego do polskiego prawa spadkowego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2010, z. 4, s. 1037 i nast.

jęciu określonej filozofii wykonywania zawodu, twierdzić, że nie jest mu znany fakt przynależności do spadku określonej nieruchomości. Można też mieć nadzieję, iż pewnej grupie notariuszy owa filozofia wykonywania zawodu nie pozwoli również na przyjęcie podejścia „don’t ask, don’t tell” czy nieprzyjmowanie do wiadomości ujawnianego przez zgłaszających się spadkobierców faktu istnienia nieruchomości spadkowej.

Za „istotne naruszenie procedury” i „plotkowanie” (s. 34) E. Gniewek uznaje zawiadomianie sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości spadkowej w sytuacji, w której kwestia przynależności nieruchomości do majątku spadkowego nie ma *in casu* bezpośredniego znaczenia dla sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia. Nie podzielam tej oceny. Norma wynikająca z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. jest jasna: na notariuszu sporządzającym akt poświadczenia dziedziczenia ciąży powinność zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego **zawsze**, gdy notariusz powziął wcześniej w taki czy inny sposób wiedzę o istnieniu nieruchomości spadkowej. Przepis ten ma publicznoprawne znaczenie i ma na celu ochronę obrotu prawnego.

Na marginesie uwag na temat tego, w jakim zakresie ciąży na notariuszach, w związku ze sporządzaniem aktu poświadczenia dziedziczenia, obowiązek zawiadomiania sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości spadkowej, można poczynić kilka uwag na temat technicznych aspektów realizacji owego obowiązku, zajmujących w ostatnim czasie praktyków. Katalog oświadczeń składanych przez spadkobierców do protokołu poświadczenia dziedziczenia ma charakter otwarty (art. 95c § 2 pr. o not.<sup>5</sup>). W protokole dziedziczenia jest miejsce także na oświadczenie spadkobierców o przynależności do majątku spadkowego nieruchomości<sup>6</sup>. Również w protokole dziedziczenia notariusz powinien, w sytuacji istnienia nieruchomości spadkowej, pouczyć spadkobierców o treści art. 35 i 36 u.k.w.h.

---

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158).

<sup>6</sup> Tak również D. D o ñ c z y k, *Notarialne poświadczenie dziedziczenia...*, art. 95c pr. o not., nb. 49.

Ustawodawca nie określił terminu do przesłania sądowi wieczystoksięgowemu zawiadomienia o zmianie stanu prawnego nieruchomości. Z pewnością nie spełnia swej funkcji zawiadomienie przesłane sądowi wieczystoksięgowemu po upływie dłuższego okresu czasu. Za dyskusyjne uznałbym jednak, zwłaszcza w ewentualnych postępowaniach dyscyplinarnych lub odszkodowawczych związanych z naruszeniem przez notariusza omawianego obowiązku, analogiczne stosowanie terminu 3-dniowego, zakreślonego w art. 92 § 4 zd. 2 pr. o not. Formularz zawiadomienia, stanowiący załącznik do rozporządzenia wykonawczego Ministra Sprawiedliwości<sup>7</sup>, wymaga pewnych modyfikacji w związku ze specyfiką notarialnego poświadczenia dziedziczenia. Podstawą nabycia prawa własności jest przykładowo nie akt poświadczenia dziedziczenia, co wynikałoby z treści wzoru, ale dziedziczenie poświadczone w tym akcie.

Kwestią budzącą wątpliwości w praktyce jest wreszcie pytanie, czy notariusz wraz z zawiadomieniem powinien przysyłać sądowi wieczystoksięgowemu także wypis aktu poświadczenia dziedziczenia. Sądy cywilne przysyłają sądom wieczystoksięgowym także odpisy prawomocnych orzeczeń, z tym że obowiązek przesłania tych dodatkowych dokumentów konkretyzowany jest w § 129 ust. 2 zd. 2 regulaminu urzędowania sądów powszechnych<sup>8</sup>. Ze względu na bliskie funkcjonalne związki sądowego i notarialnego postępowania spadkowego nie uważam za celowe kształtowanie praktyki którejkolwiek z tych postępowań w zupełnym oderwaniu od trybu siostrzanego<sup>9</sup>. Wydaje się, że wykładnia funkcjonalna art. 36 ust. 1 u.k.w.h. prowadzi do

---

<sup>7</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 33, poz. 164).

<sup>8</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. 2007 r. Nr 38, poz. 249).

<sup>9</sup> Obecnie nakazuje to przy wykładni przepisów regulujących notarialne postępowanie spadkowe sięgać do przepisów regulujących postępowanie sądowe oraz uwzględniać dorobek orzecznictwa i praktykę sądów spadku. Już wkrótce jednak także sądy, borykając się z problemami procesowymi związanymi z implementacją instytucji zapisu windykacyjnego w procedurze cywilnej, będą znajdowały pomocne praktyczne wskazówki w przepisach dotyczących notarialnego poświadczenia dziedziczenia.

wniosku, iż notariusz powinien przesłać sądowi wieczystoksięgowemu także wypis aktu poświadczenia dziedziczenia, gdyż zawiadomienie ma być nie tylko podstawą wpisania do księgi ostrzeżenia, ale też wszczęcia wobec spadkobiercy postępowania przymuszeniowego.

Zwolennicy poglądu przeciwnego, twierdzący, że art. 36 ust. 1 u.k.w.h. nie stanowi dostatecznej podstawy prawnej do przesłania sądom wieczystoksięgowym wypisów aktów poświadczenia dziedziczenia<sup>10</sup>, uważają za niezbędne skierowanie przez sąd wieczystoksięgowy do notariusza żądania wydania wypisu w trybie art. 95n § 2 pr. o not. Należy zauważyć, że ustawa nie pozostawia sądowi wieczystoksięgowemu, który otrzymał zawiadomienie o zmianie stanu prawnego nieruchomości, żadnego luzu decyzyjnego co do wpisania ostrzeżenia i wszczęcia postępowania przymuszeniowego (36 ust. 3 u.k.w.h.), a fakultatywne jest jedynie nałożenie na spadkobiercę w ramach owego postępowania grzywny (36 ust. 4 u.k.w.h.). Założenie racjonalności ustawodawcy nie pozwala przyjąć, iż mnożył on kroki zbędne, a za taki uznać trzeba dodatkowe żądanie przez sąd wieczystoksięgowy wydania wypisu aktu poświadczenia dziedziczenia po otrzymaniu od notariusza zawiadomienia.

Za sporządzenie dodatkowego wypisu aktu poświadczenia dziedziczenia przesyłanego sądowi wieczystoksięgowemu pobierana jest oczywiście od spadkobierców dodatkowa taksa notarialna. W kontekście tym można zauważyć, że spadkobiercy w późniejszym wniosku o wpisanie do księgi wieczystej mogą się powołać na przesłany wcześniej przez notariusza wypis aktu poświadczenia dziedziczenia, o czym można ich pouczyć.

W każdym razie, trudno zgodzić się z wnioskiem E. Gniewka, iż omawiana norma ma w zakresie odnoszącym się do notariatu cha-

---

<sup>10</sup> W toczącej się debacie można spotkać się wręcz z twierdzeniami, że notariusz przesyłający sądowi wieczystoksięgowemu wraz z zawiadomieniem wypis aktu poświadczenia dziedziczenia, działając bez należytej podstawy prawnej, narusza tajemnicę notarialną. Nie wchodząc głębiej w ten wątek, stwierdzić można, iż notariusze przyjmujący zaprezentowaną tu wykładnię mogą z ostrożności zadbać o to, aby wśród podmiotów, dla których zastrzeżono prawo otrzymywania wypisów aktu poświadczenia dziedziczenia, wskazane zostały także sądy wieczystoksięgowe prowadzące księgi wieczyste dla nieruchomości i praw wchodzących w skład spadku.

rakter pusty. Na notariuszu, który poweźmie w taki czy inny sposób wiedzę o istnieniu nieruchomości spadkowej, ciąży obowiązek powiadomienia sądu wieczystoksięgowego. W całym szeregu sytuacji przynależność nieruchomości do majątku spadkowego będzie zaś przedmiotem badania w ramach notarialnego poświadczenia dziedziczenia.

*Marcin Margoński*

*Marcin Margoński, LL.M. – Europejski Uniwersytet Viadrina we Frankfurcie nad Odrą; aplikant notarialny w Słubicach.*