

## Kwestia ujawniania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta przez notariusza w protokole dziedziczenia oraz zawiadomienie o zmianie uprawnionego<sup>1</sup>

The issue of disclosing the cooperative ownership right for which the land and mortgage register is kept by a notary public in the claim for certificate of succession and notification of the entitled person of the change

Вопрос о раскрытии кооперативного права собственности на помещение, на которое ведется земельно-кадастровая книга, нотариусом в протоколе о наследовании и уведомление о смене уполномоченного

Питання про відображення нотаріусом у спадковому протоколі права на кооперативну власність приміщення, на яке ведеться земельний та іпотечний реєстр, та повідомлення про зміну уповноваженої особи

KAROL RYSZKOWSKI

Dr, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

e-mail: ryzkowskikarol@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-2744-3533>

**Streszczenie:** Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu to ograniczone prawo rzeczowe, jednak prawo o treści zbliżonej do prawa odrębnej własności lokalu. Artykuł ma odpowiedzieć na istotną w praktyce kwestię, która tylko pozornie wydaje się zagadnieniem jedynie akademickim (ze względu na obecną niedopuszczalność ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu): czy istnieje możliwość ujawniania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta przez notariusza w protokole dziedziczenia oraz możliwość zawiadomienia właściwego sądu wieczystoksięgowego o zmianie uprawnionego na podstawie zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia. Obecna regulacja prawna tego zagadnienia może budzić wątpliwości w praktyce, a w przedmiotowej materii zasadniczo brak wypowiedzi doktryny. Niniejszy artykuł ma na celu usunięcie potencjalnych wątpliwości, także poprzez wskazanie postulatów *de lege ferenda*, które mogłyby ujednolicić praktykę i zagwarantować stan pewności prawa w przedmiotowym zakresie.

**Słowa kluczowe:** protokół dziedziczenia, akt poświadczenia dziedziczenia, akt notarialny, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, księgi wieczyste, użytkowanie wieczyste

**Summary:** The cooperative ownership right is a limited right in rem, similar in content to the right to separate ownership of the premises, i.e. property. This article aims to answer questions of a practical nature, which only seem to be an academic issue (due to the current inadmissibility of establishing the cooperative ownership right) – is it possible to disclose the cooperative ownership right by a notary public in the claim for certificate of succession if there is a land and mortgage register for such a right and is it possible to notify the competent land and mortgage register court of a change of the holder based on a deed of succession certification? The current

---

<sup>1</sup> Publikacja została dofinansowana ze środków subwencji przyznanej Uniwersytetowi Ekonomicznemu w Krakowie.

legal regulation on this matter may raise doubts in practice, and there is generally a lack of doctrinal statements on the subject. This article aims to remove any potential doubts, also by indicating *de lege ferenda* postulates, which are intended to standardise practice and ensure legal certainty in this subject.

**Key words:** claim for certificate of succession deed of succession certification, notarial deed, cooperative ownership right, land and mortgage register, perpetual usufruct

**Резюме:** Кооперативное право собственности на помещение является ограниченным вещным правом, но правом, содержание которого аналогично праву отдельной собственности на помещения. Цель статьи – ответить на важный практический вопрос, который только на первый взгляд является академическим (в связи с существующей недопустимостью установления кооперативного права собственности на помещение): можно ли раскрыть кооперативное право собственности на помещение, на которое ведется земельно-кадастровая книга, нотариусом в протоколе наследования и уведомить соответствующий суд земельно-кадастрового реестра о смене уполномоченного лица на основании зарегистрированного акта удостоверения права наследования. Нынешнее правовое регулирование этого вопроса может вызывать сомнения на практике, и в целом наблюдается отсутствие внимания со стороны доктрины к этому вопросу. Данная статья направлена на устранение возможных сомнений, в том числе путем определения постулатов *de lege ferenda*, которые могли бы стандартизировать практику и гарантировать правовую определенность в этом отношении.

**Ключевые слова:** протокол наследования, акт наследования, нотариальный акт, право кооперативной собственности на помещение, земельно-кадастровые книги, вечное пользование

**Резюме:** Право на кооперативну власність приміщення є обмеженим речовим правом, хоча за змістом подібним до права окремої власності на приміщення. Стаття має на меті відповісти на практичне питання, яке лише здавалося б академічною темою (через теперішню неприпустимість встановлення права на кооперативну власність приміщення): чи можна виявити право на кооперативну власність приміщення, на яке нотаріусом ведеться земельний та іпотечний реєстр у спадковому протоколі та чи є можливість повідомлення компетентного земельного та іпотечного суду про зміну уповноваженої особи на підставі зареєстрованого свідоцтва про спадщину. Чинне правове регулювання цього питання на практиці може викликати сумніви, а доктрини з цього приводу в принципі немає. Ця стаття має на меті усунути будь-які потенційні сумніви, також вказавши аксіоми *de lege ferenda*, які могли б стандартизувати практику та гарантувати правову визначеність у цьому відношенні.

**Ключові слова:** спадковий протокол, спадковий акт, нотаріальний акт, право на кооперативну власність приміщення, земельні та іпотечні реєстри, безстрокове користування

## Wstęp

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu to ograniczone prawo rzeczowe, jednak o treści zbliżonej do prawa odrębnej własności lokalu. Zgodnie z art. 244 Kodeksu cywilnego<sup>2</sup> spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym – tak wynika również z art. 17<sup>2</sup> ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup>, natomiast zgodnie z art. 251 Kodeksu cywilnego do ochrony

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1208.

praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Ponadto zgodnie z art. 17<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, a więc jest ograniczonym prawem rzeczowym, które wykazuje duże podobieństwa do prawa własności nieruchomości, a zarazem jest najszerszym z ograniczonych praw rzeczowych uregulowanych w polskim ustawodawstwie. W art. 17<sup>2</sup> ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastrzeżona jest obligatoryjna forma aktu notarialnego dla umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Na potrzeby niniejszego artykułu warto zwrócić uwagę na treść art. 245<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym: „Do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz – jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi [...]”, a więc mamy w takim przypadku do czynienia z wpisem konstytutywnym i taki rodzaj spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest przedmiotem tego artykułu. Należy jednak zauważyć, że prowadzenie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie jest obligatoryjne.

Ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>4</sup> „[...] cechą charakterystyczną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się niedopuszczalność jego ustanawiania. Ustawa ta uchyliła przepisy normujące powstanie tego prawa i wyłączyła jego ustanowienie po jej wejściu w życie. Prawa powstałe wcześniej pozostały jednak w mocy”<sup>5</sup>.

Należy zaznaczyć, że ustawodawca nie opowiedział się za przekształceniem wszystkich istniejących spółdzielczych własnościowych praw do lokali z mocy samego prawa w odrębną własność lokali, jak to uczynił z prawem użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Natomiast od dnia 15 stycznia 2003 r. wprowadził art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wielokrotnie nowelizowany), który na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umożliwia żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego szeregu wskazanych w tym przepisie obowiązków.

Wobec tego niniejszy artykuł podejmuje istotną w praktyce kwestię, która tylko pozornie wydaje się zagadnieniem jedynie akademickim, ze względu na obecną

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873.

<sup>5</sup> M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2. *Własność i inne prawa rzeczowe* (art. 126–352), red. M. Fras, M. Habdas, 2018 [baza danych LEX], Komentarz do art. 244, teza 8.

niedopuszczalność ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednak z drugiej strony obserwujemy częste występowanie tych praw w praktyce. Celem artykułu jest odpowiedź na pytanie, czy istnieje możliwość ujawniania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez notariusza w protokole dziedziczenia oraz możliwość zawiadomienia o zmianie uprawnionego na podstawie zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia w przypadku istnienia dla takiego prawa księgi wieczyste.

### **1. Możliwość ujawniania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta przez notariusza w protokole dziedziczenia oraz zawiadomienie o zmianie uprawnionego**

Zgodnie z art. 92 § 4 Prawa o notariacie<sup>6</sup>: „Jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Na żądanie strony czynności notarialnej, wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną”.

Należy zwrócić uwagę, że w zdaniu pierwszym wyżej przytoczonego przepisu po pierwsze mowa o ograniczonych prawach rzeczowych, które zostały już ujawnione w księdze wieczystej, a po drugie art. 92 § 4 zd. 1 Prawa o notariacie dotyczy aktu notarialnego, natomiast nie aktu poświadczenia dziedziczenia, który aktem notarialnym nie jest. „Akt poświadczenia dziedziczenia jest odrębną czynnością notarialną. Wskazuje na to systematyka art. 79 PrNot [Prawa o notariacie – K.R.], a zwłaszcza brzmienie jego pkt 1a. W świetle tego przepisu nie może być więc on sklasyfikowany jako akt notarialny. Niemniej ustawodawca nakazuje stosować do niego odpowiednio niektóre przepisy odnoszące się do aktu notarialnego [...]. Nie można go również zaklasyfikować jako poświadczenia w rozumieniu art. 79 pkt 2 PrNot”<sup>7</sup>. Pogląd, zgodnie z którym protokół dziedziczenia uważa się za akt

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1192.

<sup>7</sup> W. Borysiak, w: *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 1. *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Prawo o notariacie (art. 79–95 i 96–99)*, red. K. Osajda, 2021 [baza danych Legalis], Komentarz do art. 95a Prawa o notariacie, teza 10.

notarialny w przeciwieństwie do aktu poświadczenia dziedziczenia niebędącego aktem notarialnym w rozumieniu prawa notarialnego, jest szeroko aprobowany w doktrynie<sup>8</sup>. Pogląd ten przyjął się również w praktyce.

Z kolei na podstawie art. 92 § 4 zd. 2 Prawa o notariacie w związku z art. 79 pkt 8a Prawa o notariacie, zgodnie z którym: „Notariusz dokonuje następujących czynności: [...] 8a) składa wnioski o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej”, w praktyce sporządza się na podstawie zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia protokół wniosku wieczystoksięgowego także w przypadku wchodzenia w skład masy spadkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta. Praktyka ta jest związana ze skutkami prawnymi zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia.

Otóż na podstawie art. 95j Prawa o notariacie: „Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku”, a więc skutku takiego nie ma samo sporządzenie przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia bez jego rejestracji, ani tym bardziej sporządzenie jedynie uprzedniej w stosunku do aktu poświadczenia dziedziczenia czynności, to jest protokołu dziedziczenia. Rola protokołu dziedziczenia jest bowiem inna: „Protokół dziedziczenia powinien dokumentować oświadczenia składane pod odpowiedzialnością karną za złożenie fałszywych oświadczeń, nawiązujące w swej treści do zapewnienia spadkowego składanego w trybie art. 671 KPC [Kodeksu postępowania cywilnego – K.R.]”<sup>9</sup>. Pełni tym samym funkcję analogiczną do zapewnień spadkobiercy w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku.

Skutki zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia odnośnie do nieruchomości są następujące: „Zarejestrowany APD [akt poświadczenia dziedziczenia – K.R.] stanowi podstawę do dokonania na rzecz spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego w księdze wieczystej wpisu praw związanych z własnością nieruchomości w miejsce zmarłego spadkodawcy [...]. Może być on również podstawą wpisu do księgi wieczystej użytkowania albo służebności ustanowionych zapisem windykacyjnym [...]. Ponadto samo zawiadomienie przez notariusza, który sporządził APD, sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta, tworzy z urzędu obowiązek wpisu przez sąd do niej ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości

<sup>8</sup> Tak m.in. A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz*, cz. 2, t. 1. Art. 79–91, 2012 [baza danych LEX], Komentarz do art. 95a, teza 9 oraz Z. Truskiewicz, *Uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia*, Przegląd Sądowy 2010, nr 7–8, s. 5–24.

<sup>9</sup> A.J. Szereda, *Czynności notarialne. Komentarz do art. 79–112 Prawa o notariacie*, 2018 [baza danych Legalis], Komentarz do art. 95b, teza 5.

ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (por. art. 36 § 3 KWU [ustawy o księgach wieczystych i hipotece – K.R.]<sup>10</sup>).

Należy zastanowić się, jaki skutek ma zarejestrowanie aktu poświadczenia dziedziczenia dla ograniczonych praw rzeczowych zarówno tych ujawnionych, jak i tych nieujawnionych w księdze wieczystej, a w szczególności odnośnie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Skoro akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, to wywiera on tożsame skutki jak prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, także odnośnie do ograniczonych praw rzeczowych. Stanowi więc między innymi tytuł prawny do zmiany uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Dziwić zatem może regulacja art. 95c § 2 Prawa o notariacie, wskazująca na obligatoryjne elementy protokołu dziedziczenia, która odnosi się jedynie do własności oraz użytkowania wieczystego i to tylko w przypadkach objętych hipoteką z pkt 9 tego artykułu, zgodnie z którym: „W protokole dziedziczenia zamieszcza się w szczególności: [...] 9) oświadczenie odbierane w toku czynności o tym, czy w skład spadku wchodzi własność lub wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o ile nie zostało ono już złożone w toku wcześniejszych czynności – jeżeli w kręgu osób zainteresowanych znajduje się cudzoziemiec w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”<sup>11</sup>.

Biorąc pod uwagę cel art. 95c § 2 pkt 9 Prawa o notariacie, brak zawarcia w tym przepisie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uzasadniony, gdyż prawo to nie jest objęte regulacją ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Należy jednak wskazać na użyte w art. 95c § 2 zd. 1 Prawa o notariacie sformułowanie „w szczególności”, co wskazuje na wyliczenie o charakterze przykładowym, a nie na wyliczenie enumeratywne. Wobec czego nie ma prawnych przeszkód, także ze względu na wskazane powyżej podobieństwa prawa własności nieruchomości do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, aby w treści protokołu dziedziczenia zawrzeć także oświadczenie zainteresowanych na temat tego, czy w skład spadku wchodzi spółdzielcze własnościowe prawa, niezależnie czy prowadzona jest dla niego księga wieczysta, czy też nie.

<sup>10</sup> W. Borysiak, w: *Komentarze Prawa Prywatnego...*, Komentarz do art. 95j Prawa o notariacie, teza 47.

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2278.

Ze sporządzaniem aktu poświadczenia dziedziczenia związany jest ciężący na notariuszu obowiązek zawiadomiania sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Obowiązek ten wynika z art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>12</sup> (nie tylko w przypadku objętego hipotecznością art. 95c § 2 pkt 9 Prawa o notariacie, tj. nie tylko w sytuacjach, w których w kręgu osób zainteresowanych znajduje się cudzoziemiec w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców). Zgodnie z tym przepisem: „1. 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 księga wieczysta.

2. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1.

3. W razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia.

4. Sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. W razie ujawnienia prawa własności nieruchomości, grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części.

5. Na postanowienie sądu o nałożeniu grzywny przysługuje zażalenie”.

Z brzmienia tego przepisu wynika obowiązek zawiadomienia przez notariusza jedynie w przypadku zmiany właściciela nieruchomości<sup>13</sup>, co nie odpowiada

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.

<sup>13</sup> Za każdorazowym obowiązkiem sporządzenia przez notariusza zawiadomienia w przypadku wchodzenia w skład spadku nieruchomości opowiadają się także: T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, 2014 [baza danych LEX], Komentarz do art. 36, teza 12 oraz M. Margoński, *W kwestii obciążenia notariuszy obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości dalszych uwag kilka*, Rejent 2011, nr 9, s. 130, natomiast za zawężonym obowiązkiem opowiadają się: 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. 37–38 oraz M. Kućka, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, 2014 [baza danych LEX], Komentarz do art. 36, teza 5. Osobną kwestią pozostaje obowiązek sprawdzenia przez notariusza, czy w skład spadku wchodzi nieruchomość, za brakiem takiego obowiązku opowiada się T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka...*, natomiast na pewne wyjątki wskazują: E. Gniewek, *O chybionej nowelizacji...*, s. 31 i nast. oraz M. Kućka, *Komentarz do ustawy...*, Komentarz do art. 36, teza 4.



obowiązującej od dnia 1 stycznia 2017 r. regulacji art. 95c § 2 pkt 9 Prawa o notariacie, który od tej daty wskazuje jako element obligatoryjny protokołu dziedziczenia także informację o tym, czy w skład spadku wchodziło użytkowanie wieczyste (w sytuacjach, w których w kręgu osób zainteresowanych znajduje się cudzoziemiec w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców). Konsekwencją nieprzystosowania brzmienia art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do przepisów Prawa o notariacie jest obecne brzmienie wydanego na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta<sup>14</sup>.

Należy wskazać, że odnośnie do możliwości zawarcia w protokole dziedziczenia oświadczenia zainteresowanych o wchodzeniu w skład spadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie ma wypowiedzi zarówno w doktrynie (poza jednym wyjątkiem), jak i w orzecznictwie. Odnośnie do doktryny należy wskazać, że także Wiktoria Kolańska podnosi kwestię wadliwości sformułowania art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wadliwość ta polega na wymienieniu w nim jedynie nieruchomości, co budzi wątpliwości interpretacyjne. Powołując się na *ratio legis* powyższego przepisu oraz względy bezpieczeństwa obrotu prawnego, ta przedstawicielka doktryny aprobejuje podzielany przeze mnie pogląd, zgodnie z którym należy zawiadamiać sąd wieczystoksięgowy także w sytuacji, gdy w skład spadku wchodzi użytkowanie wieczyste lokalu oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>15</sup>.

Doprecyzowując materię orzecznictwa, kwestia wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozostaje poza postanowieniami sądów wieczystoksięgowych oraz postanowieniami referendarzy sądowych w postępowaniach wieczystoksięgowych. Jak pokazuje praktyka, zawiadomienia dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są sporządzane, co jest konsekwencją zamieszczenia w protokołach dziedziczenia oświadczeń zainteresowanych w tej materii, a w przypadkach, które znam z praktyki, również ostrzeżenia sporządzane na ich podstawie wpisywane są do ksiąg wieczystych.

Powyżej opisany stan regulacji prawnej w przedmiotowej materii oraz wykształcona praktyka wskazują na potencjalne dostosowanie obecnej regulacji prawnej do praktyki, a mianowicie poprzez zmianę art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez dodanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

<sup>14</sup> Dz. U. z 2013 r. poz. 1395.

<sup>15</sup> W. Kolańska, w: *Notariat. Czynności notarialne*, red. A.J. Szereda, 2021 [baza danych Legalis], § 6. Poświadczenie dziedziczenia, VII. Obowiązki notariusza po zarejestrowaniu aktu poświadczenia dziedziczenia, 3. Zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości.



(dla którego jest prowadzona księga wieczysta) oraz, będącego przeoczeniem ustawodawcy, użytkownika wieczystego. Taki stan powinien spowodować zmianę rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości wydanego na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (wzór powinien zawierać także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta oraz użytkownika wieczyste, którego brak jest przeoczeniem ustawodawcy).

Wobec powyższego proponuję następującą zmianą legislacyjną art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece: „1. 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, uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego założona jest księga wieczysta oraz użytkownika wieczystego”.

Alternatywnie można rozważyć powierzenie notariuszowi możliwości samodzielnego wpisania takiego ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej jako następstwa sporządzenia przez niego zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia. Ze względu na wyraźną regulację zawartą w art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w obecnym stanie prawnym taka możliwość nie istnieje. Za wprowadzeniem takiej regulacji świadczy wnioskowanie *a maiore ad minus* – skoro notariusz może na podstawie art. 92 § 4 zd. 2 Prawa o notariacie w związku z art. 79 pkt 8a Prawa o notariacie sporządzać na podstawie zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia protokół wniosku wieczystoksięgowego, także w przypadku wchodzenia w skład masy spadkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta, to tym bardziej powinien móc samodzielnie złożyć wniosek o wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia. Najtrafniejszym rozwiązaniem byłaby możliwość złożenia takiego wpisu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, także w sytuacji, gdy w będącym jego poprzednikiem protokole dziedziczenia ujawniono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta. W tej kwestii, jeśli ustawodawca uznałby to za uzasadnione, potrzebna byłaby jego interwencja, w szczególności w zakresie obecnego brzmienia art. 36 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Byłaby ona z korzyścią dla bezpieczeństwa obrotu oraz służyłaby realizacji postulatu sprawności i szybkości postępowania cywilnego zawartego w art. 6 Kodeksu postępowania cywilnego<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1805.

Dodatkowo stanowi to przyczynek do rozważań nad całkowitym uchyleniem art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i wprowadzeniem przepisu analogicznego do art. 92 § 4 Prawa o notariacie (lub zmianą tego przepisu), na podstawie którego to notariusz, bazując na zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia, obligatoryjnie (a nie jak ma to miejsce obecnie fakultatywnie na podstawie art. 92 § 4 zd. 2 Prawa o notariacie w związku z art. 79 pkt 8a Prawa o notariacie) składałby wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (a po zarejestrowaniu tego wniosku sąd wieczystoksięgowy zamieszczałby z urzędu wzmiankę o niezgodności ze stanem prawnym) nowego właściciela nieruchomości, uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest założona księga wieczysta lub nowego użytkownika wieczystego. Często uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego, na których ciąży obowiązek objęty art. 36 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie są w stanie go należycie wypełnić, a ponadto sam kształt obecnej regulacji powoduje postępowanie postępowania wieczystoksięgowego (1. sporządzenie zawiadomienia przez notariusza w formie pisemnej, 2. przesłanie zawiadomienia, 3. wpis ostrzeżenia przez sąd wieczystoksięgowy na podstawie przesłanego zawiadomienia, 4. wezwanie uczestników postępowania do złożenia wniosku o zmianę właściciela nieruchomości, 5. potencjalne nałożenie grzywny za niewypełnienie tego obowiązku). Za przyjęciem takiego rozwiązania przemawiają również kwestie bezpieczeństwa obrotu (notariusz jako jego gwarant) oraz funkcjonujący już w praktyce system teleinformatyczny obsługujący postępowanie wieczystoksięgowe.

Taka regulacja powinna zawierać w sobie także uprawnienie notariusza do składania wniosku również w zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego założona jest księga wieczysta oraz użytkownika wieczystego (pominiętych w obecnej regulacji art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

## Zakończenie

Po zbadaniu obecnego stanu prawnego pod kątem dopuszczalności ujawniania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta przez notariusza w protokole dziedziczenia oraz zawiadomienia o zmianie uprawnionego, należy wskazać, że konieczna jest zmiana legislacyjna.

Zaproponowana zmiana legislacyjna art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w 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, uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego założona jest księga wieczysta oraz użytkownika wieczystego”, posłuży niejako „legalizacji” czy też usankcjonowaniu obecnej praktyki w zakresie zawierania w protokołach dziedziczenia adnotacji odnośnie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku gdy dla takiego prawa jest założona księga wieczysta oraz zawiadamiania sądu wieczystoksięgowego o zmianie uprawnionego na podstawie zaareztowanego aktu poświadczenia dziedziczenia.

Natomiast całkowite uchylene art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z jednoczesnym wprowadzeniem przepisu analogicznego do art. 92 § 4 Prawa o notariacie (lub zmianą tego przepisu), na podstawie którego to notariusz, bazując na zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia, obligatoryjnie składałby wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (a po zarejestrowaniu tego wniosku sąd wieczystoksięgowy zamieszczałby z urzędu wzmiankę o niezgodności ze stanem prawnym) nowego właściciela nieruchomości, uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest założona księga wieczysta lub nowego użytkownika wieczystego, byłoby *novum*, jednak bardzo przydatnym, ze względu na wyżej opisane zalety takiego rozwiązania.

Przyjęcie któregośkolwiek z dwóch wyżej zaproponowanych modeli zmian legislacyjnych będzie skutkowało brakiem stanu niepewności prawnej w zakresie osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego jest założona księga wieczysta, a tym samym służyć będzie wzmocnieniu, wynikającego z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto jednoznaczna wypowiedź ustawodawcy w postaci konkretnego przepisu ukróci jakiegokolwiek wątpliwości odnośnie do legalności obecnej praktyki.

## Bibliografia

- Balwicka-Szczyrba M., Sylwestrzak A., w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2. *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Frasz, M. Habdas, 2018 [baza danych LEX].
- Borysiak W., w: *Komentarze Prawa Prywatnego*, t. 1. *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Prawo o notariacie (art. 79–95 i 96–99)*, red. K. Osajda, 2021 [baza danych Legalis].
- Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, 2014 [baza danych LEX].

- Gniewek E., *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.
- Kolańska W., w: *Notariat. Czynności notarialne*, red. A.J. Szereda, 2021 [baza danych Legalis].
- Kučka M., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisułliński, 2014 [baza danych LEX].
- Margoński M., *W kwestii obciążenia notariuszy obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości dalszych uwag kilka*, Rejent 2011, nr 9.
- Oleszko A., *Prawo o notariacie. Komentarz*, cz. 2, t. 1. Art. 79–91, 2012 [baza danych LEX].
- Szereda A.J., *Czynności notarialne. Komentarz do art. 79–112 Prawa o notariacie*, 2018 [baza danych Legalis].
- Truskiewicz Z., *Uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia*, Przegląd Sądowy 2010, nr 7–8.