



KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY

KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY

Kwartalnik Izby Notarialnej w Krakowie

Wydawca:

Izba Notarialna w Krakowie,

Rynek Główny 23

31-008 Kraków

Tel. 12 429 50 89

E-mail: redakcja_kpn@kin.pl, kin@kin.pl

Strona internetowa: <https://www.kin.pl/krakowski-przeglad-notarialny/>

Kraków, styczeń/marzec 2025, rok X, numer 32

Redaktor Naczelny:

Krzysztof Maj, notariusz w Krakowie.

Rada Programowa:

dr hab. Jakub Biernat prof. UAFM, notariusz w Krakowie,

dr hab. Paweł Blajer, prof. UJ, notariusz w Krakowie,

Joanna Greguła, emerytowany notariusz,

prof. dr hab. Aneta Kaźmierczyk,

Tomasz Kot, notariusz w Krakowie,

Andrzej Polański, notariusz w Myślenicach,

Andrzej Sebastyanka, notariusz w Chrzanowie,

prof. dr hab. Zygmunt Truszkiewicz, notariusz w Krakowie.

Nakład 680 egz.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

Skład:

Studio Grafpa, www.grafpa.pl

os. Oświecenia 55/85

31-636 Kraków

Druk:

PRINT GROUP sp. z o. o.

ul. Ks Witolda 7-9

71-063 Szczecin

Spis treści

Słowo wstępne	5
---------------------	---

Artykuły

Katarzyna Irla

Praktyka public relations w zawodzie notariusza	9
---	---

Rafał Kapkowski

Rozważania nad zasadą <i>unitas actus</i> w praktyce notarialnej	33
--	----

Glosy

Witold Kapusta

Czy na pewno nie błądzi, kto pyta uprawnionego z hipotek po ich wykreśleniu, czy wyraził na wykreślenie zgodę? Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2019 roku, sygn. akt IV CSK 29/18	51
---	----

Grzegorz Wolak

Skuteczność w Polsce zagranicznego aktu notarialnego. Rozważania na kanwie postanowienia Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2024 r., I CSK 1412/23	67
--	----

Polemiki i refleksje

Jakub Biernat

Opodatkowanie podatkiem od spadków i darowizn darowizny między małżonkami pozostającymi w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Uwagi inspirowane wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 listopada 2024 roku, III FSK 519/24	97
---	----

Michał Jan Wieczorek

Problem niesamodzielnosci. Pomieszczenie przynależne oraz pomieszczenia pomocnicze jako (nie)samodzielny przedmiot czynności prawnej. Preliminaria	107
--	-----

Notatki

I ogólnopolski konkurs prawa rodzinnego i spadkowego rozstrzygnięty . . 123

*Szanowni Czytelnicy
Krakowskiego Przeglądu Notarialnego!*

W bieżącym numerze chciałem zwrócić Państwa szczególną uwagę na tekst kol. R. Kapkowskiego. W pełni podzielam jego stanowisko, że akt notarialny ciągle musi spełniać wymagania stawione antycznej tragedii greckiej: jedność miejsca, czasu i osób. W sposób bardzo trafny jest to podkreślone w tym artykule.

Także nie sposób nie zgodzić się z wszystkimi wywodami kol. W. Kapusty w głosie do dość kontrowersyjnego wyroku Sądu Najwyższego, który próbował kreować obowiązki notariusza i przerzucać na niego odpowiedzialność, gdy zawiódł sąd wieczystoksięgowy. W pewien sposób podziwiam Autora za sposób w jaki udało mu się postawić tak łagodne pytania, tam gdzie uprawniona jest mocna krytyka.

Co do zapisanych słów p. prof. G. Wolaka, to prawie z wszystkimi można się zgodzić. Ale są też takie, które chyba nie przekonują. Mam nadzieję, że być może będzie okazja odnieść się do nich na łamach naszego kwartalnika.

Kol. J. Biernat trafnie wskazuje, że nie zawsze odmienne ujęcie pojęć cywilistycznych na gruncie prawa podatkowego ma swoje normatywne uzasadnienie, a kol. K. Irla modelowo stawia pytania na które samorząd musi odpowiedzieć o silne strony naszego przekazu (do kogo mamy go kierować?), także strony słabe, szanse oraz zagrożenia z tym związane.

W końcu polecam znajdujące się nomen omen na końcu zapiski kol. Michała Jana Wieczorka w zakresie ustawy o własności lokali. Kolejny to przyczynek do uznania trafności poglądu, że treść ustawy o własność lokali winna być poddana gruntownej rewizji i zmianom których konieczność wprowadzenia widoczna jest już od ... dekad.

A na zbliżające się Święta Wielkiej Nocy życzę Państwu wszelakiej pomyślności i duchowego, wiosennego odrodzenia.

*Krzysztof Maj
Redaktor Naczelny*

ARTYKUŁY

Praktyka *public relations* w zawodzie notariusza

Wprowadzenie

Określenie *public relations*, choć od jakiegoś czasu już powszechnie znane, nie posiada nadal jednej uniwersalnej definicji. Termin ten może być różnie interpretowany i w zależności od kontekstu, w jakim jest używany, może jedynie eksponować określone cechy działań *public relations*, a pomijać inne. Elementem wspólnym dla tego pojęcia jest zawsze jednak świadome budowanie i utrzymywanie pożądanych z punktu widzenia danej organizacji relacji z otoczeniem. Przyjąć więc trzeba, że dziedzina *public relations* obejmuje sposoby porozumiewania się organizacji ze społeczeństwem. Znamienne jest przy tym, że samo pojęcie *public relations*, a w zasadzie działania *public relations* kojarzone są zazwyczaj ze środowiskiem korporacyjnym (biznesowym), w nieco mniejszym stopniu z działalnością organizacji *non profit* i ewentualnie z działalnością innych organizacji publicznych. Niemniej jednak warto się zastanowić, czy praktyka *public relations* mogłaby zostać wykorzystana również w zawodach zaufania publicznego, zwłaszcza w zawodach prawniczych. Zawody zaufania publicznego odgrywają bowiem szczególną rolę w społeczeństwie, ponieważ realizowane przez przedstawicieli tych profesji zadania służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb społecznych i zapewniają ochronę wartości i interesów publicznych. Pamiętać trzeba przy tym, że wykonywanie tych zawodów wymaga odpowiednich kwalifikacji zawodowych i etycznych, a także powiązane jest z istnieniem samorządów zawodowych¹. Mając na uwadze powyższe, niniejsze opracowanie obejmować będzie rozważania dotyczące praktyki *public relations* w grupie zawodowej, którą tworzą notariusze.

Zauważyć należy, że dziedzina *public relations* czerpie z dorobku nauk społecznych i nauk humanistycznych. *Public relations* wykorzystuje osiągnięcia socjologii, psychologii, politologii, medioznawstwa i językoznawstwa. Wiedza na temat funkcjonowania społeczeństwa oraz zmian w nim zachodzących, znajomość wpływu otoczenia na zachowanie

* Notariusz w Krakowie, absolwentka studiów podyplomowych Public Relations na Wydziale Zarządzania i Komunikacji Społecznej Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie

¹ Vide art. 17 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. nr 78 poz. 483), dalej Konstytucja.

człowieka i sposobów budowania przez niego relacji międzyludzkich oraz metod komunikowania się w społeczeństwie, a także znajomość zjawisk politycznych sprawiają, że podejmowane działania *public relations* przybierają charakter działań profesjonalnych. Równocześnie praktykę *public relations*, tym bardziej z perspektywy tematu niniejszych rozważań, najlepiej pojmować jako szczególną formę komunikacji dwustronnej (dwukierunkowej)², akcentującą zwłaszcza społeczny kontekst tego procesu, czyli komunikację społeczną.

W ramach uwag wstępnych wyraźnie podkreślić trzeba także, że działania *public relations* nie stanowią działań o charakterze marketingowym, a więc takich, które nastawione są na pozyskanie klienta i zwiększanie sprzedaży. Co prawda zarówno *public relations*, jak i marketing wykorzystywać mogą do podejmowanych działań te same kanały komunikacyjne, jednak cel, w jakim te zadania są podejmowane, nie jest wspólny dla obu wspomnianych dziedzin. Podstawowe założenie działań marketingowych ukierunkowane jest na sprzedaż produktu, podczas gdy działania *public relations* stawiają sobie za cel podniesienie wiedzy na dany temat, zmianę opinii, zachowań i postaw społecznych, tworzenie i podtrzymywanie wzajemnie korzystnych więzi.

Dziedzinę *public relations* można również scharakteryzować jako obszar aktywności organizacji traktujący o jej wartościach i zasadach. W konsekwencji, działania *public relations* muszą uwzględniać obowiązujące dla danej organizacji przepisy prawa, w tym przepisy etyki zawodowej, jeśli takie zostały przyjęte. Kontynuując rozważania o charakterze wprowadzającym, należy zaznaczyć, że w odniesieniu do notariuszy zakres działań *public relations* będzie musiał pozostawać w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie³ i Kodeksem Etyki Zawodowej Notariusza⁴. W ramach działań *public relations* wyróżnia się bowiem działania, które przybierają postać działań o charakterze masowym, a więc prowadzonych za pomocą środków masowego przekazu, oraz takie, które tego charakteru nie posiadają. Tymczasem publiczną działalność notariuszy ograniczają wyżej przywołane przepisy prawa. Zgodnie z obowiązującymi regulacjami wszelkie działania o charakterze

² Wyróżnia się, za J.E. Grunigiem i T. Hunttem cztery modele (sposoby) działań *public relations*: rozgłos (*publicity*), informacja publiczna, model dwukierunkowy asymetryczny, model dwukierunkowy symetryczny (dialog).

³ Dz. U. z 2024 r. poz 1001, dalej p.o.n.

⁴ Uchwała nr 19 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 12 grudnia 1997 r. Kodeks Etyki Zawodowej Notariusza (ze zm.), dalej K.E.Z.N.

zewnątrznym (a więc wypowiedzi kierowane do społeczeństwa, instytucji, organów państwa) dotyczące interesów środowiska mogą podejmować izby notarialne oraz Krajowa Rada Notarialna (działające poprzez uprawnione do reprezentacji podmioty, w tym poprzez rzeczników prasowych)⁵. Samodzielna współpraca notariusza ze środkami masowego przekazu, we wskazanym zakresie, jest zatem ograniczona.

Przepisy prawa wyznaczają ramy nie tylko dla samych działań *public relations*, ale także kształtują definicję informacji (przekazu, komunikatu)⁶ udostępnianej przez organizację otoczeniu⁷. Informacja w praktyce *public relations* musi być informacją prawdziwą, rzetelną, pochodzącą z oznaczonego źródła, przedstawiającą fakty bądź zdarzenia w sposób uporządkowany i syntetyczny. Ponadto informacja musi być podana we właściwym kontekście. Przekaz nadawcy będzie bowiem wpływał na kształtowanie się opinii publicznej i społeczny odbiór organizacji. To z kolei rodzi odpowiedzialność nadawcy za treść komunikatu.

W uwagach wprowadzających do głównej części rozważań wypada zamieścić także komentarz do zasadniczych pojęć i sformułowań używanych w niniejszym tekście. Dla właściwego sposobu odczytania treści opracowania pod pojęciem organizacji należy rozumieć podmiotowo i przedmiotowo wyodrębnioną grupę osób skupioną wokół realizacji wspólnych zadań i celów. Nawiązując natomiast do przedmiotu niniejszych rozważań, termin 'organizacja' zostaje dookreślony i oznacza równocześnie także notariat, czyli ogół notariuszy. Poprzez wskazanie na organizację zaznaczone zostają również, dla odróżnienia od indywidualnych zachowań notariuszy, obszary działań *public relations* podejmowane przez podmioty uprawnione, w świetle wyżej przywołanych przepisów, do działań o charakterze masowym. Z kolei występujące w tekście sformułowania działania *public relations*, działania komunikacyjne i praktyka *public relations* należy odczytywać jako zbiór wszelkich możliwych i dostępnych zachowań oraz aktywności podejmowanych przez organizację lub jej członków, a mających na celu tworzenie i wzmacnianie pożądanego

⁵ *Vide* § 28 i § 45 K.E.Z.N oraz art. 38 p.o.n.

⁶ Mowa tu o każdej informacji przekazywanej w ramach działań komunikacyjnych, nie tylko utożsamianej z informacją prasową (komunikatem prasowym).

⁷ Publikowana informacja musi uwzględniać, przede wszystkim, ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061) *vide* art. 23 i art. 24, ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz.U. z 2024 r. poz. 17) *vide* art. 212 i art. 216, ustawę z dnia 26 stycznia 1984 r. Prawo prasowe (Dz. U. 2018 r. poz. 1914), ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. o Prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2022 r, poz. 2509).

wizerunku organizacji oraz pozwalających na budowanie partnerskiej relacji z otoczeniem⁸. Ponadto sformułowanie praktyka *public relations*, ale także sformułowanie dziedzina *public relations* powinny być utożsamiane z faktycznymi działaniami umożliwiającymi zaspokajanie rzeczywistych potrzeb organizacji i społeczeństwa w obszarze komunikacji.

Z uwagi na złożoność i wielowymiarowość praktyki *public relations* niniejsze opracowanie nie będzie miało charakteru wyczerpującego temat.

Kluczowe elementy strategii działań *public relations*

Odczytując powyższy śródtytuł, zauważyć można, że równocześnie z wcześniej już wymienionym terminem działań *public relations* przywołuje on (śródtytuł) także pojęcie strategii oraz informuje, że sama strategia działań *public relations* posiada kluczowe elementy. Sformułowanie śródtytułu nie jest zabiegiem przypadkowym. Poprzez odwołanie się do pojęcia ‘strategia’ wypuklone zostają cechy działań *public relations* jako działań zaplanowanych, podejmowanych zgodnie z opracowanym harmonogramem i zmierzających do osiągnięcia precyzyjnie sformułowanego i zamierzonego celu. Pożądany efekt działań *public relations* nie zostanie jednak osiągnięty, jeśli strategia, a więc przemyślany plan działania, nie będzie uwzględniała jej części składowych obejmujących: analizę wstępną problemu, sformułowanie celu lub celów działań *public relations*, określenie grupy lub grup docelowych, wybór metody lub metod komunikacji i narzędzi, opracowanie wizualizacji działań *public relations*, harmonogram działań, budżet, a także badanie skuteczności podjętych działań i nakreślenie wniosków (ewaluację działań *public relations*). Równocześnie wskazane elementy określone zostały w śródtytule jako elementy kluczowe, co oznacza, że stanowią one obszary bazowe, niezbędne do rozpoznania przez organizację podczas pracy nad budowaniem strategii działań *public relations*.

Geneza problemu

Przygotowanie skutecznej strategii działań komunikacyjnych musi zostać poprzedzone analizą sytuacji wyjściowej. Sformułować trzeba odpowiedź na pytanie, dlaczego określone działania *public relations* powinny

⁸ Działania te mogą przybierać formę np. kampanii wizerunkowej, kampanii edukacyjnej, kampanii informacyjnej, działań *public affairs*.

zostać podjęte. Wykorzystanie potencjału *public relations* jest możliwe tylko wtedy, gdy wszelkie działania będą działaniami świadomymi i racjonalnymi. Niezbędna więc staje się rzetelna ocena bieżącej kondycji organizacji, obejmująca zarówno dotychczasowe osiągnięcia i jej dorobek, jak i występujące trudności. Na tym etapie opracowywania strategii *public relations* warto zwrócić uwagę na powód istnienia danej organizacji, jej zasadnicze zadania i jakość relacji łączących organizację z otoczeniem oraz atmosferę wewnątrz organizacji. Analizę obecnej sytuacji organizacji można dodatkowo przeprowadzić w kontekście szczegółowego obrazu przyszłości organizacji. W celu pozyskania informacji i danych w powyższym zakresie powinno się wykorzystać wszelkie dostępne źródła, takie jak, na przykład, obserwacja rynku, wysłuchanie sygnałów płynących od osób tworzących organizację, przeprowadzenie badania opinii społecznej na dany temat.

Sytuację wyjściową organizacji należy ponadto rozpoznać, mając na uwadze także cele i możliwości, jakie daje praktyka *public relations*. W ujęciu konwencjonalnym *public relations* kojarzy się przede wszystkim z budowaniem i promowaniem wizerunku organizacji rozumianego jako reputacja organizacji. Niemniej jednak, działania *public relations* nastawione są również na dostarczanie społeczeństwu informacji o organizacji i jej celach. Nie bez znaczenia dla działań *public relations* pozostaje także fakt, iż osoby profesjonalnie działające w tym zakresie muszą posiadać wiedzę na temat potrzeb, wartości i wzorów zachowań określonych grup społecznych oraz ich nastawienia do konkretnych zjawisk i problemów. Na etapie wstępnym opracowywania strategii *public relations* szczególną uwagę wypada więc zwrócić na relację pomiędzy posiadaniem wystarczającej wiedzy przez jednostki bądź grupy społeczne na temat zadań i roli organizacji a kształtowaniem się przekonań i opinii społecznych. Posiadanie niewystarczających informacji czy wręcz niewiedza prowadzą do formowania niespójnych albo nieprawdziwych przekonań społecznych, co w konsekwencji może powodować brak akceptacji dla działań organizacji. Obserwacja otoczenia organizacji oraz znajomość opinii publicznej, a więc społecznego osądu na dany temat umożliwia organizacji sprecyzowanie obszaru lub obszarów działań i pozwala na sformułowanie przesłania (myśli przewodniej) planowanych działań *public relations*.

Analiza sytuacji wyjściowej przeprowadzona musi być w sposób wyczerpujący, a więc nie może ograniczać się tylko do oceny zachowań społecznych, czyli otoczenia organizacji. Przedmiotem zainteresowania powinna też być ocena funkcjonowania organizacji oraz jej członków.

Okazać się może, że również wewnątrz organizacji niezbędne jest podjęcie skutecznych działań komunikacyjnych. Dla praktyki *public relations* szczególnie istotne jest zaangażowanie najbardziej wiarygodnego nadawcy komunikatu, czyli samej organizacji i osób ją tworzących. Warto mieć na uwadze, że otoczenie buduje wyobrażenie o organizacji na podstawie informacji pochodzących z różnych źródeł, także niepewnych. To zaś zawsze niesie ryzyko zniekształcania czy przeobrażania pożądanego wizerunku.

Właściwy kierunek planowanym działaniom *public relations* powinna zapewnić analiza SWOT⁹. Stanowi ona narzędzie do badania otoczenia zewnętrznego organizacji, a także służy do oceny sytuacji wewnętrznej organizacji. Analiza SWOT w sposób uporządkowany określa bowiem mocne i słabe strony organizacji, a także akcentuje pojawiające się dla organizacji szanse oraz wskazuje na zagrożenia. W wyniku tego procesu powstaje obraz obecnej sytuacji organizacji, który pozwala poznać i zrozumieć potrzeby organizacji. Na podstawie tej diagnozy możliwe staje się opracowanie kompleksowej strategii działań *public relations* uwzględniającej interesy i realne możliwości organizacji.

Przenosząc powyższe założenie na grunt przedmiotowych rozważań, czyli praktyki *public relations* w zawodzie notariusza, celowe wydaje się poszukiwanie odpowiedzi na pytanie, czy praca notariusza jest w społeczeństwie dostatecznie znana i doceniana. Nie ma też przeszkód, aby skoncentrować uwagę na autorytecie zawodu notariusza i zastanowić się, czy nie występuje obecnie kryzys autorytetu tego zawodu. Można dodatkowo przeformułować powyższe pytanie i rozważyć, czy zauważalne jest w społeczeństwie zrozumienie dla roli, jaką pełni notariusz w systemie prawa. W Polsce, obok zawodu notariusza, istnieją także inne zawody prawnicze posiadające odrębne, a nawet wykluczające się wzajemnie kompetencje. To sprawia, że w społeczeństwie pojawić się może deficyt wiedzy co do zakresu uprawnień przedstawicieli poszczególnych prawniczych grup zawodowych. Nieznajomość cech, które odróżniają zawody prawnicze od siebie, może mieć z kolei wpływ na sposób myślenia i kształtowanie się opinii na temat pracy przedstawicieli tych grup zawodowych. Ponadto nieumiejętność rozróżnienia zakresu zadań wykonywanych przez poszczególnych prawników prowadzi do nakładania się wizerunków różnych prawniczych profesji i błędnej identyfikacji roli, jaką pełnią oni w systemie

⁹ Nazwa metody jest akronimem od angielskich słów obejmujących cztery składowe analizy, czyli *Strengths* – silne strony, *Weaknesses* – słabe strony, *Opportunities* – szanse oraz *Threats* – zagrożenia.

prawa. Istotne więc byłoby nie tylko przybliżenie sylwetki notariusza, ale także scharakteryzowanie otoczenia, w tym otoczenia zawodowego i rynkowego, notariusza. Odwołując się natomiast do wyżej przywołanej analizy SWOT, strategiczne informacje dla notariatu i notariuszy mogłyby się przedstawiać w następujący sposób. Szczególnym atrybutem notariusza jest posiadanie wysokich kwalifikacji zawodowych, w sposób ciągły podnoszonych poprzez udział w szkoleniach. Dodatkowo przedstawiciele tej grupy zawodowej działają zgodnie z Kodeksem Etyki Zawodowej Notariusza, zaś za przewinienia zawodowe, w tym za oczywistą i rażącą obrazę przepisów prawnych, uchybienia powadze lub godności zawodu notariusze odpowiadają dyscyplinarnie. Członkowie tej grupy zawodowej są to więc osoby posiadające wysokie kwalifikacje zawodowe i etyczne (mocne strony). Równocześnie, a w kontekście rozważań poczynionych powyżej, zauważyć trzeba jednak niewielką ilość działań komunikacyjnych promujących wartości notariatu i kształtujących świadomość prawną społeczeństwa w tym zakresie (słabe strony). Z kolei zachodzące w społeczeństwie zmiany kreują potrzebę ustawowego poszerzenia uprawnień notariuszy, a więc katalogu czynności notarialnych, co upatrywać należy jako możliwość dla tej grupy zawodowej, przy jednoczesnym zaspokajaniu interesu społecznego (szanse). Natomiast okolicznością, która może negatywnie oddziaływać na wizerunek notariuszy, jest coraz większa konkurencja pomiędzy członkami tej korporacji, co pociąga jednocześnie za sobą mniejszą aktywność samych notariuszy w zakresie pożądanых działań komunikacyjnych (zagrożenia).

Cele działań *public relations*

Prawidłowo przeprowadzona analiza sytuacji wyjściowej pozwala określić obszary, którymi organizacja powinna zarządzać i na które, poprzez działania komunikacyjne, ma bezpośredni wpływ. Kolejnym koniecznym do opracowania elementem strategii *public relations* jest ustalenie celów działań *public relations*, a zatem ich głównych założeń. Działania *public relations* to działania intencjonalne, które mają służyć określonym zamierzeniom. Rolą celów działań *public relations* jest więc nakreślenie kierunków i ram dla tych działań. Cele podejmowanych działań komunikacyjnych muszą być konkretne i osiągalne. Niezbędne jest jednoznaczne, szczegółowe i logiczne sformułowanie założeń. Ponadto działania *public relations* muszą opierać się na celach realistycznych, czyli możliwych do osiągnięcia przy uwzględnieniu aktualnych zasobów niematerialnych,

czyli wiedzy i kapitału ludzkiego oraz zasobów materialnych, a więc środków finansowych danej organizacji. Dodatkowo realizacja celów musi być określona w czasie. Ustalone na etapie planowania działań *public relations* cele powinny przekształcić się po zakończeniu przedsięwzięcia w rezultaty działań komunikacyjnych. Konieczne jest zatem, aby cele były mierzalne, czyli aby możliwa była ocena postępów i efektów realizacji tych założeń. Cel bądź cele działań komunikacyjnych nie muszą skupiać się tylko na jednym z rozpoznanych na etapie wstępnym obszarze. Dopuszczalne jest określenie zadania o charakterze zasadniczym (wiodącym) oraz opracowanie celu lub celów pobocznych czy uzupełniających albo towarzyszących zadaniu głównemu. Przygotowując strategię *public relations* obejmującą więcej niż jeden cel, należy jednak zadbać o to, aby pożądane komunikaty nie uległy rozproszeniu. Może się bowiem okazać, że przy nadmiernie rozbudowanych przekazach niemożliwe albo co najmniej utrudnione będzie skupienie uwagi odbiorcy na głównym założeniu działań komunikacyjnych. Niezbędne jest więc uwzględnienie zdolności poznawczych jednostki, a więc możliwości równoczesnego przyswajania i rozumienia przez człowieka większej liczby komunikatów.

Strategia działań komunikacyjnych koncentruje się najczęściej na bieżących sprawach organizacji, które stanowią główne założenia działań *public relations*. Ważne z punktu widzenia funkcjonowania każdej organizacji jest jednak także przygotowanie planu działania na wypadek wystąpienia sytuacji kryzysowej, a więc opracowanie strategii pozwalającej minimalizować negatywne skutki niepożądanych zjawisk. W tym celu niezbędne jest zdiagnozowanie problemów, które potencjalnie spowodować mogą w organizacji lub dla organizacji kryzys. Przemysłany sposób postępowania w przypadku niekorzystnych zdarzeń pomoże organizacji odpowiednio reagować i umożliwi utrzymanie kontroli w momencie nadzwyczajnym dla organizacji. Opracowanie wspomnianej strategii *public relations* w sytuacji kryzysowej mogłoby więc stanowić cel uzupełniający zasadniczych działań *public relations*.

Działania *public relations*, a w zasadzie ich cel lub cele, mogą być skierowane nie tylko do otoczenia zewnętrznego, ale przybierać także postać działań podejmowanych wewnątrz organizacji. Komunikacja wewnątrz organizacji może być podejmowana z różnych powodów. Przede wszystkim jednak działania tego typu nakierowane są na budowanie i wzmacnianie tożsamości, czyli na poszukiwanie i formułowanie przez jej członków odpowiedzi na pytanie kim jesteśmy, jak sami rozumiemy swoją rolę w społeczeństwie i jak chcielibyśmy być postrzegani i traktowani przez

otoczenie. Dodatkowo, w ten sposób można pogłębiać zaangażowanie członków organizacji w rozwiązywanie istotnych problemów własnego środowiska. Prawidłowa komunikacja wewnętrzna umożliwia wymianę poglądów, opinii, a także pozwala przedstawiać potrzeby i oczekiwania środowiska. Umiejętność rozmowy wewnątrz organizacji stanowi element budowy wizerunku organizacji. Należy pamiętać, że spójność zachowań członków organizacji z zewnętrznymi działaniami *public relations* organizacji jest niezbędna dla powodzenia całej strategii. Podejmując działania komunikacyjne wewnątrz organizacji, warto dążyć do tego, aby wypowiedzi członków organizacji były pogłębione, rozbudowane, dotyczyły podłoża problemu oraz wskazywały kierunki pożądanых rozwiązań, a nie tylko służyły wyrażeniu niezadowolenia lub żądań. Realizacji tego celu sprzyjać powinny zasady transparentności działań *public relations* oraz braku dominacji podmiotów podejmujących działania komunikacyjne.

W odniesieniu do rozpatrywanego w niniejszym tekście zagadnienia, celem działań *public relations* może być przede wszystkim wzmocnienie wizerunku notariusza jako osoby zaufania publicznego, a w konsekwencji zmiana postaw społecznych wobec roli i pracy notariusza. Dodatkowo, w ramach podjętych działań, można dążyć do wprowadzenia i utrwalenia w społeczeństwie obrazu zawodu notariusza jako odrębnego od innych zawodów prawniczych, np. radcy prawnego bądź adwokata, profesjonalisty specjalizującego w prawie rzeczowym, prawie spadkowym, prawie spółek handlowych i w określonym zakresie także w prawie rodzinnym i opiekuńczym. Osiągnięcie założonych celów nie będzie jednak możliwe bez wprowadzenia do społecznej świadomości informacji o cechach charakterystycznych dla zawodu notariusza. Celowe wydaje się zatem takie skonstruowanie przekazu, aby prezentowany obraz notariusza uzasadniał istnienie, niezbędność i niezastępowalność tej grupy zawodowej przez przedstawicieli innych zawodów prawniczych, a nawet instytucje państwowe. Pożyczany jest taki stan, w którym społeczeństwo będzie dysponować większą wiedzą na temat pracy notariusza i podejmowanych przez niego działań. W tym celu mogłaby zostać przygotowana rekomendacja przedstawiająca fundamentalne cechy zawodu notariusza, które będą w ramach podejmowanych działań *public relations* komunikowane społeczeństwu. Niezbędne byłoby więc wskazywanie, iż zgodnie z ustawą prawo o notariacie notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną, w zakresie swoich uprawnień działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym, a czynności

notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. W ten sposób zaakcentowane zostałyby zasadnicze kwestie odnoszące się do statusu prawnego notariusza.

Przede wszystkim bowiem pozycję zawodową notariusza kształtuje przyznanie przedstawicielom tego zawodu statusu osoby zaufania publicznego, a więc osoby o wysokich kwalifikacjach zawodowych, wykonującej zadania o szczególnym znaczeniu z punktu widzenia interesu społecznego i kierującej się w swoim działaniu zasadami etyki, w tym etyki zawodowej notariusza. Nadto podkreślona powinna zostać relacja łącząca notariusza z państwem poprzez wskazanie, że tryb powołania na to stanowisko i kompetencje notariusza określone zostały w ustawie. Z punktu widzenia realizacji potrzeb społecznych istotne jest także wskazanie, że notariusz, wykonując ustawowe obowiązki, zachowuje bezstronność i czuwa nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron czynności notarialnych oraz osób, dla których czynność może powodować skutki prawne, a więc dla wszystkich uczestników obrotu prawnego i gospodarczego. Notariusz pozostaje więc gwarantem bezpieczeństwa obrotu prawnego, czyli zapewnia, że podmioty działające na rynku mogą dokonywać czynności prawnych bez szkody dla swoich interesów. Status prawny notariusza określa także szczególny rodzaj przyznanej mu przez przepis prawa ochrony, gdyż jest to ochrona przysługująca funkcjonariuszom publicznym, a uzasadnieniem dla tej regulacji jest fakt, iż notariusz realizuje funkcje publiczne w sferze ochrony prawnej. Przybliżając status prawny notariusza, dodatkowo podkreślić trzeba wyjątkową rangę, jaka została nadana dokumentom przez niego dokonywanym. Czynności notarialne sporządzane przez notariusza stanowią dokumenty urzędowe, a więc dokumenty pochodzące od uprawnionego organu i posiadające szczególną moc dowodową. Przygotowane są we właściwej formie i opatrzone dodatkowo pieczęcią urzędową z wizerunkiem orła. Przedstawiony profil aksjologiczny notariusza uzupełnić wypada informacją, że notariusz wykonuje swój zawód w ramach kancelarii indywidualnej lub kancelarii w formie spółki cywilnej bądź partnerskiej, a więc jest też równocześnie uczestnikiem obrotu gospodarczego. Status notariusza jako przedsiębiorcy ma jednak wymiar szczególny, ponieważ nie może on być traktowany jak typowy przedsiębiorca. Równocześnie, choć notariuszowi przyznana została ochrona przysługująca funkcjonariuszom publicznym, nie należy on też do klasycznego sektora podmiotów publicznych. Przy uwzględnieniu tej atypowej pozycji notariusza akcentowany powinien więc być fakt, iż potrzeb społeczeństwa w zakresie dokonywania czynności

notarialnych nie zaspokoi żaden podmiot z sektora prywatnego ani też instytucja państwowa. Co za tym idzie, kształtowanie poprzez działania komunikacyjne sposobu myślenia o czynnościach zawodowych notariusza powinno zmierzać do przedstawiania tych zadań jako dobra wspólnego, czyli niezbędnego w ramach interesu całego społeczeństwa.

Grupy docelowe

Każda organizacja funkcjonuje w określonym otoczeniu społecznym. W najszerszym ujęciu pod pojęciem ‘otoczenie’ należy rozumieć wszystkie osoby fizyczne, osoby prawne, instytucje, grupy społeczne, które z organizacją łączy określony interes. W języku *public relations* podmioty te określa się mianem interesariuszy. Interesariusze nie stanowią jednak zbiorowości jednorodnych. Mówiąc o interesariuszach, uwzględnić trzeba podmioty pochodzące z otoczenia zewnętrznego organizacji, jak również te, które tę organizację tworzą. To zaś oznacza, że interesariusze mają różne oczekiwania i cele wobec organizacji, różna jest także ich rola i wpływ na praktykę *public relations* organizacji.

Podjęmowane działania *public relations* muszą być skierowane do właściwie określonej grupy, względnie grup docelowych, a więc do oznaczonych grup odbiorców przekazu. W przypadku organizacji o rozbudowanym kręgu interesariuszy niezbędna może być segmentacja grup docelowych, w tym określenie typowych cech charakterystycznych dla danej grupy. Wskazany zabieg umożliwi efektywniejsze dotarcie z przewodnim komunikatem działań *public relations* do odbiorcy. W tym celu, w profesjonalnie przygotowywanych strategiach *public relations*, tworzy się *personę*, czyli abstrakcyjną postać uosabiającą cechy typowego przedstawiciela danej grupy docelowej. W pierwszej kolejności, *persona* prezentuje cechy demograficzne, do których należą m.in. wiek, miejsce zamieszkania, etap życia osobistego lub zawodowego (status rodzinny, stan cywilny, zawód). Dane demograficzne pozwalają jednak poznać jedynie ogólny obraz grupy docelowej i stanowią punkt wyjścia do dalszych analiz. Konieczne jest jeszcze zbadanie cech psychograficznych, które określają znacznie bardziej złożone aspekty życia *persony*, takie jak m.in. jej wartości, cele, motywacje. Niezbędne jest także uzyskanie informacji behawioralnych stanowiących źródło danych o zachowaniach czy interakcjach *persony* z otoczeniem. Należy mieć na uwadze, że grupa docelowa nie powinna być utożsamiana jedynie z grupą osób fizycznych pochodzących z otoczenia organizacji. Organizacja komunikuje się bowiem

także z osobami prawnymi czy jednostkami nieposiadającymi osobowości prawnej oraz z instytucjami. Ponadto działania *public relations* mogą być kierowane nie tylko do otoczenia zewnętrznego organizacji, ale, jak już wcześniej zostało wspomniane, również ich adresatem mogą być osoby tworzące organizację i wtedy stanowiąc będą działania *public relations* o charakterze wewnętrznym. Budowanie relacji z otoczeniem organizacji może wreszcie odbywać się poprzez nawiązywanie i utrzymywanie kontaktu z przedstawicielami władzy państwowej czy samorządowej i przybierać wtedy postać działań *public affairs*.

Przedmiotowe rozważania dotyczą działań *public relations* podejmowanych przez przedstawicieli szczególnej grupy zawodowej, czyli notariuszy. Wspomniana grupa zawodowa posiada szerokie, zróżnicowane otoczenie, z którym zasadne jest budowanie i wzmacnianie relacji. Przede wszystkim zaakcentować należy, iż notariusze są przedstawicielami tej korporacji prawniczej, której członkowie wykonując swoje obowiązki zawodowe, towarzyszą zainteresowanym stronom niemalże na każdym etapie ich dorosłego życia. Tytułem przykładu można wymienić takie czynności notarialne jak akt notarialny obejmujący oświadczenie o poddaniu się egzekucji jako integralną część umowy najmu okazjonalnego sporządzany w momencie wynajmowania mieszkania na czas studiów, dalej wskazać można na umowę majątkową małżeńską podpisywaną w związku z zawarciem małżeństwa, umowę sprzedaży dokonywaną przy zakupie nieruchomości czy umowę darowizny zawieraną najczęściej pomiędzy członkami najbliższej rodziny. Notariusz sporządza także umowy spółki, które mogą być niezbędne przy podejmowaniu działalności gospodarczej, a od niedawna sporządza także akty założycielskie i statuty fundacji rodzinnych. Wreszcie, notariusz sporządza testamenty, akty poświadczenia dziedziczenia i dokonuje działów spadku. Tak rozległy zakres czynności notarialnych oznacza rozbudowane otoczenie organizacji i równocześnie rodzi potrzebę porozumiewania się z wieloma osobami i grupami osób. To sprawia, że złożonym zadaniem pozostaje prawidłowe określenie grup docelowych działań komunikacyjnych. W takiej sytuacji nie jest bowiem możliwe skierowanie i dotarcie z niezbędnymi informacjami do tych wszystkich podmiotów jednocześnie. Niezbędne staje się więc wskazanie określonej grupy jako priorytetowej bądź zróżnicowanie przekazu. Dodatkowo segmentacja otoczenia organizacji na klientów indywidualnych i klientów korporacyjnych, a także uwzględnienie po stronie podmiotów indywidualnych takich czynników jak choćby wiek oraz stan świadomości prawnej, a więc poziomu wiedzy i motywacji do dokonania czynności

prawnej, zaś w przypadku klientów korporacyjnych uwzględnienie profesjonalnego charakteru funkcjonowania tych podmiotów, pomogą nadać działaniom *public relations* pożądaną kierunek.

Powyżej zostało wskazane, że działania *public relations* mogą być podejmowane także wewnątrz organizacji. Inicjując działania komunikacyjne tego rodzaju, należy przede wszystkim pogłębić wiedzę na temat samej organizacji. Uwzględnić trzeba więc wielkość organizacji, jej strukturę, kulturę, dotychczasowy sposób komunikacji, okres funkcjonowania, kierunek zmian, jakim podlega organizacja, a także sygnalizowane bądź już uznane problemy i potrzeby. Zauważyć trzeba również, że organizacja skupia członków posiadających różne doświadczenie zawodowe i osobiste. Warto również zwrócić uwagę, że występowanie w jednej organizacji osób w różnym wieku może powodować z jednej strony brak zrozumienia w określonych jej kręgach dla tradycji i dorobku organizacji, a z drugiej strony – rodzić opór przed wdrażaniem zmian oczywistych dla innej jej grupy. Niezbędna jest zatem świadomość wielości opinii i poglądów wewnątrz organizacji. Pamiętać trzeba także, że duża organizacja generuje zazwyczaj problemy dotyczące sposobu i jakości komunikacji, gdyż z reguły utrudniona czy wręcz niemożliwa jest komunikacja bezpośrednia pomiędzy wszystkimi jej członkami.

Dla praktyki *public relations*, ale również z perspektywy tematu przedmiotowych rozważań, a więc praktyki *public relations* w zawodzie notariusza, czyli profesji posiadającej szczególne zobowiązania wobec społeczeństwa, interesująca pozostaje okoliczność, iż członkowie organizacji zazwyczaj tworzą nie tylko grupę zawodową, ale także odrębną grupę społeczną. Jest to zatem zbiorowość posiadająca zdolność opinotwórczą, sformalizowane i trwałe relacje, wspólne wartości i zasady. Grupa społeczna dzieli też wspólne doświadczenia i pozostaje skupiona wokół wspólnego celu. Dlatego wspólna powinna być również motywacja, a w konsekwencji strategia działania jej członków.

Nadal najmniej akcentowaną sferą działań *public relations* wydaje się być obszar działań określanych jako działania *public affairs*. Pojęciem tym określa się podejmowane przez organizację działania nakierowane na zbudowanie i utrzymanie relacji z otoczeniem obejmującym w tym przypadku administrację rządową, samorządową, partie polityczne, organizacje pozarządowe¹⁰. Zasadniczym celem działań *public affairs* pozostaje

¹⁰ W dosłownym tłumaczeniu z języka angielskiego termin *public affairs* oznacza sprawy publiczne.

zazwyczaj oddziaływanie na procesy decyzyjne władz publicznych, w tym zapewnienie organizacji obecności w procesach legislacyjnych istotnych z punktu widzenia obszaru aktywności organizacji, przy jednoczesnym zwiększaniu świadomości społecznej i kształtowaniu opinii publicznej w zakresie zmian w prawie. Ta wyspecjalizowana forma działań *public relations*, podobnie jak sama praktyka *public relations*, wykorzystywana jest głównie przez środowisko korporacyjne (biznesowe), ewentualnie organizacje *non profit*. Warto jednak poznać założenia leżące u podstaw tych działań. Działania *public affairs* umożliwiają bowiem zdefiniowanie i wyrażenie potrzeb organizacji, czyli szeroko rozumianych warunków pracy oraz warunków rozwoju organizacji. Wspomniane działania pozwalają zarządzać sprawami organizacji, a także budują przestrzeń dla zrozumienia i akceptacji celów organizacji. W procesie budowania relacji organizacji z szeroko rozumianym jej otoczeniem publicznym uwzględniony zostaje także interes społeczny w procesie legislacyjnym. Podejmowanie tego rodzaju działań nie jest jednak możliwe bez znajomości obszaru, który chce się zmieniać. W pierwszej kolejności dotyczy to otoczenia organizacji, czyli jej interesariuszy. Wyrażnie muszą więc być zdefiniowane cele społecznych dążeń oraz wskazane kierunki planowanych działań. Niezbędne jest także poznanie motywacji i założeń samej organizacji, czyli określenie przez organizację jej własnych celów. Dla praktyki *public affairs* nie bez znaczenia pozostaje pozycja organizacji w strukturze społecznej i jej społeczne postrzeganie. Organizacja posiadająca ugruntowany status w oczach opinii publicznej będzie stanowić wiarygodne źródło informacji o potrzebach społecznych, a także może zyskać pozycję partnera w procesach decyzyjnych. Wreszcie konieczne jest posiadanie wiedzy o funkcjonowaniu państwa i mechanizmach tworzenia prawa oraz zrozumienie tych procesów. Poznać trzeba więc stosunki pomiędzy zainteresowanymi podmiotami (organizacja – społeczeństwo – otoczenie publiczne), uwzględniając przy tym relacje rzeczywiste oraz ustalając w strategii działań *public affairs* relacje pożądane oraz relacje pożądane i równocześnie możliwe do zrealizowania. Ponadto systematyczna analiza prawa oraz inicjatyw ustawodawczych, a także wpływ tych rozwiązań na społeczeństwo i organizację stanowi konieczny element działań *public affairs*. Wskazując na działania *public affairs* jako rodzaj komunikacji organizacji z otoczeniem publicznym, należy podkreślić korzyści, z punktu widzenia interesu publicznego i samej organizacji, płynące z tego rodzaju aktywności. Działania *public affairs* nabierają bowiem dodatkowego znaczenia, gdy są podejmowane przez organizację, której członkowie posiadają równocześnie wysokie

kwalifikacje zawodowe i są specjalistami w określonych dziedzinach prawa, a z uwagi na charakter obowiązków zawodowych dysponują wiedzą o społeczeństwie i o oczekiwaniach społecznych. Posiadanie tak szerokiej perspektywy na sprawy regulacyjne i społeczne stwarza możliwość prezentowania własnego stanowiska organizacji w danej kwestii, precyzyjnego formułowania interesów, dostarczenia analiz dotyczących konsekwencji planowanych zmian i wskazywania funkcjonalnych rozwiązań. Działania *public affairs* tworzą więc płaszczyznę do współpracy pomiędzy organizacją, społeczeństwem a otoczeniem publicznym w procesie decyzyjnym opartym na konsultacjach i dialogu z zainteresowanymi i zaangażowanymi podmiotami.

Metody komunikacji i narzędzia

Kolejnym etapem budowania strategii działań *public relations* jest określenie metod komunikacji i narzędzi. Przewodnie przesłanie działań *public relations* musi zostać zakomunikowane grupie bądź grupom docelowym. Nieodpowiednio dobrane metody komunikacji i narzędzia mogą nie tylko zniekształcić prawidłowo sformułowany komunikat, ale także spowodować brak pożądanej reakcji ze strony trafnie określonej grupy docelowej. Zatem wybór sposobu lub sposobów postępowania i środka lub środków do osiągnięcia zamierzonego celu może zdecydować o powodzeniu całej strategii *public relations*. Rodzaj komunikatu, adresat, czyli grupa docelowa, oraz nadawca, a więc organizacja, będą determinować charakter środka bądź środków przekazu. Zasadniczo same środki komunikacji można podzielić na środki masowego przekazu, a także środki niemające takiego charakteru. Wśród tych pierwszych wskazać można na radio, telewizję, prasę i Internet. Mówiąc natomiast o sposobach przekazu informacji niebędących środkami masowymi, warto zwrócić uwagę na komunikację bezpośrednią. Wykorzystanie środków masowego przekazu pozwala skierować komunikat do adresata nieoznaczonego indywidualnie, podczas gdy komunikacja bezpośrednia koncertuje się na potrzebach i oczekiwaniach oznaczonej osoby.

Działania *public relations* wymagają, aby środki przekazu dobrane były w sposób selektywny. Może się bowiem okazać, że nie każdy środek przekazu będzie odpowiedni dla promowania konkretnych treści, nie będzie służył wzmocnieniu komunikatu i kształtowaniu silnej pozycji organizacji. Podobnie jak w przypadku określania celu lub celów działań *public relations*, także dobór środków komunikacji musi zostać

przeprowadzony uważnie. Wykorzystanie zbyt wielu środków przekazu może doprowadzić do przeciążenia informacją, co z kolei, po stronie adresata, może powodować zirytowanie czy wręcz zniechęcenie do przekazu. Praktyka *public relations* wymaga znajomości mediów tradycyjnych i nowoczesnych. Niezbędne jest więc posiadanie i pogłębianie wiedzy o mediach, ich randze, budowaniu relacji z mediami (*media relations*), powszechności, dostępności oraz o użytkownikach danego środka. Wiedza ta pozwala oceniać, czy wybrane narzędzia komunikacji umożliwią dotarcie z pożądanym komunikatem do grupy docelowej istotnej z punktu widzenia podejmowanych przez organizację działań komunikacyjnych. Analizie poddać trzeba całą przestrzeń, w której mają zostać publikowane informacje, a więc obecnie będzie to niewątpliwie przestrzeń zarówno *online*, jak i *offline*. Trzeba także zbadać, czy i w jaki sposób zapewniona będzie możliwość zarządzania treścią komunikatu. Nowoczesne media (zwłaszcza *social media*) pozwalają na interaktywność nadawcy i adresata. Co prawda, działania *public relations* opierają się na partnerstwie i tolerancji wobec odmiennych postaw, niemniej jednak konieczna może się okazać potrzeba reagowania na zniekształcanie komunikatu przez odbiorcę. Niezależnie jednak od tego, za pomocą jakiego środka przekazywane zostają zasadnicze przesłania, wspólnym elementem dla tych komunikatów pozostaje język, zarówno w formie języka mówionego, jak i języka pisanego. Dlatego też w strategii działań *public relations* nie sposób pominąć języka jako podstawowego narzędzia komunikacji międzyludzkiej. Język stanowi bowiem nie tylko narzędzie umożliwiające przekazywanie informacji i wiedzy, ale pozwala też nadawcy nadać wypowiedziom własny styl. Przemyślany sposób posługiwania się językiem umożliwia więc kształtowanie tożsamości i prezentowanie wizerunku.

Powyżej zostało wskazane, iż w decydujący sposób na kształt działań *public relations* wpływa rodzaj organizacji, jej struktura i kultura, a także jej otoczenie. Poszukując w niniejszym opracowaniu odpowiedzi na pytanie, jak wykorzystać możliwości *public relations* w zawodzie zaufania publicznego, jakim jest zawód notariusza, należy przede wszystkim wyodrębnić więcej niż jedną płaszczyznę działań *public relations*. Trzeba pamiętać, że praktyka *public relations*, w tym metody komunikacji i narzędzia, musi być spójna z zasadami, na których opiera się funkcjonowanie danej organizacji. Zatem, przywołane na wstępie ograniczenia co do publicznej działalności notariuszy, muszą zostać uwzględnione w strategii działań *public relations*. Z tego powodu działania komunikacyjne podejmowane poprzez środki komunikacji masowej (np. radio, telewizja, prasa, Internet) oraz

działania, co prawda nie wykorzystujące środków masowego przekazu, ale mające lub mogące mieć masowy charakter (np. konferencje naukowe), powinny być co do zasady koordynowane i prowadzone przez Krajową Radę Notarialną przy współpracy z izbami notarialnymi. Wykorzystując w działaniach *public relations* media masowe, należy zaznaczyć, że media tego rodzaju zajmują szczególne miejsce wśród metod komunikacji z uwagi na ich podstawową rolę, jaką jest przekazywanie informacji oraz współtworzenie opinii publicznej¹¹. Dzięki mediom masowym można więc zbudować przekaz, który zwróci uwagę społeczeństwa na znaczenie pracy notariusza i pomoże zrozumieć rolę notariusza w systemie prawa. Pomocna w obraniu właściwego kierunku tego rodzaju aktywności może być analiza dotychczas pojawiających się w środkach komunikacji masowej przekazów na temat notariatu i notariuszy. W tym celu można zbadać, na przykład, okoliczności, w jakich pojawiały się publikacje odnoszące się do tej grupy zawodowej; czy były to informacje pozytywne czy negatywne, czy wyczerpująco poruszały temat, czy były spójne ze stanowiskiem organizacji, czy była to tylko interpretacja zagadnienia dokonana przez autora, czy informacja bazowała na faktach, w jakim kontekście przekaz został opublikowany, w mediach jakiego rodzaju, kto był autorem tego przekazu. Nie bez znaczenia pozostaje również reakcja otoczenia zewnętrznego, a więc pojawiające się ewentualnie komentarze w tym przedmiocie i kolejne publikacje zwracające uwagę na dane zagadnienia. Także odbiór publikacji, wystąpienia przez samo środowisko powinien zostać poddany analizie, w tym pod kątem zainteresowania publikacją wewnątrz organizacji.

Działania *public relations* potrzebują postawy proaktywnej, a więc takiej, którą charakteryzuje zaangażowanie w podejmowane działania i potrzeba wprowadzania pozytywnych zmian. Warto więc poszukiwać i dostrzegać sposoby, które umożliwią skuteczne rozpowszechnianie w społeczeństwie pożądanых informacji o notariacie. Nie zawsze muszą to być wydarzenia, których organizatorem będzie sama organizacja. Jako przykład można wskazać wydarzenia organizowane przez przedstawicieli innych zawodów prawniczych, czy także przez tłumaczy przysięgłych języków obcych. Sędziowie, radcowie prawni czy adwokaci stanowić mogą w podejmowanych działaniach komunikacyjnych partnerów dla notariuszy.

¹¹ *Vide* art. 14 i art. 54 ust. 2 Konstytucji, które w odniesieniu do tego rodzaju środków przekazu posługują się sformułowaniem 'środki społecznego przekazu' oraz par. 28 ust. 2 K.E.Z.N., który używa sformułowania 'środek przekazu publicznego'.

Obecność przedstawicieli wspomnianych grup zawodowych może zostać wykorzystana jako grupy opinii, których poparcie wzmocni zasadniczy przekaz tych działań. W ten sposób podkreślona też może zostać tożsamość i odrębność notariuszy jako grupy zawodowej funkcjonującej obok innych zawodów prawniczych w Polsce. Z kolei grupa zawodowa tłumaczy przysięgłych nabiera szczególnego znaczenia, jeśli uwzględnimy rosnącą liczbę cudzoziemców będących stronami czynności notarialnych.

Możliwości publicznego akcentowania pozycji notariatu i notariuszy, ale również prezentowania poglądów pochodzących od osób posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe, upatrywać można także w związku z wprowadzaniem zmian w przepisach prawa. W tym przypadku działania *public relations* mogłyby polegać się na działaniach o charakterze informacyjnym i edukacyjnym, a więc koncentrować się na kształtowaniu i pogłębianiu świadomości prawnej społeczeństwa.

Praktyka *public relations* akcentuje działania intencjonalne, a nie przypadkowe. Celowe wydaje się zatem wskazanie, że powyższe ograniczenie w zakresie publicznej aktywności notariuszy nie pozbawia przedstawicieli tej grupy zawodowej możliwości samodzielnego komunikowania otoczeniu szczególnej roli notariatu i notariuszy. Wzmacnianie w społeczeństwie pożądanego wizerunku notariusza może następować poprzez umiejętne wykorzystanie komunikacji bezpośredniej, czyli tego sposobu porozumiewania się, który występuje podczas spotkań w kancelarii notarialnej. Kluczowym narzędziem wspomnianego procesu komunikowania się pozostanie język. Język w zawodzie notariusza ma szczególne znaczenie, gdyż praca przedstawicieli tego zawodu bazuje na komunikacji bezpośredniej. Ten rodzaj komunikacji, w przeciwieństwie do komunikacji masowej, nie opiera się na wysyłaniu komunikatu jednakowego dla wszystkich odbiorców, ale uwzględnia osobiste potrzeby i preferencje adresatów. Ponadto, w przypadku komunikacji bezpośredniej komunikaty są jednocześnie nadawane i odbierane przez obie strony, a zatem komunikacja przybiera formę dialogu. Sposób komunikowania się notariusza z otoczeniem cechuje co do zasady oficjalny charakter języka¹², który podkreśla formalny rodzaj kontaktu społecznego. Sposób, w jaki notariusz kształtuje swoje wypowiedzi za pomocą środków językowych, nabiera szczególnego znaczenia w świetle nałożonego na przedstawicieli tej

¹² Język charakterystyczny dla wypowiedzi pochodzących od instytucji, urzędów, itp. nazywany jest językiem urzędowym lub kancelaryjnym.

grupy zawodowej obowiązku informacyjnego¹³. Wspomniany obowiązek informacyjny, zwany też obowiązkiem wyjaśniająco-doradczym, polega na udzielaniu przez notariusza stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Dominujący jest tu aspekt informacyjny języka. Niezbędne staje się zatem usuwanie barier komunikacyjnych takich jak nieznajomość przez strony czynności notarialnej języka prawnego¹⁴ i prawniczego¹⁵. Notariusz powinien więc formułować myśli w jasny sposób, eliminować w miarę możliwości lub wyjaśniać terminy obce osobom nieposiadającym wykształcenia prawniczego, wreszcie dostarczać stronom czynności notarialnych precyzyjnych informacji i usuwać wątpliwości, tak aby następnie zainteresowany mógł podjąć właściwą decyzję opartą na wiedzy. Spełnianie obowiązku informacyjnego wymaga zatem od notariusza posiadania umiejętności komunikacyjnych. Jednocześnie, z punktu widzenia działań *public relations*, kompetencja ta stanowi ciekawe narzędzie do wzmacniania wizerunku notariusza jako profesjonalisty i gwaranta bezpieczeństwa obrotu prawnego. Warto zatem dostrzec i docenić komunikację bezpośrednią jako być może dotychczas po prostu nieuświadamianą metodę realizacji strategii działań *public relations*.

Kontynuując zagadnienie kształtowania pożądanego obrazu notariusza poprzez umiejętność komunikacji bezpośredniej, warto wspomnieć też o roli retoryki w zawodzie notariusza. Retoryka to nie tylko zdolność budowania skutecznej wypowiedzi, ale także wiedza o komunikacji słownej. Sprawność językowa pozwala więc notariuszowi promować idee tego zawodu podczas każdej rozmowy ze stroną czy stronami czynności notarialnej. W ten sposób mogą być podkreślane kwalifikacje zawodowe i wiedza notariusza. Retoryka to jednak także umiejętność reagowania na mogącą pojawiać się w określonych okolicznościach presję otoczenia oraz kompetencja pomagająca w dowiedzeniu przez notariusza słuszności swoich twierdzeń. Właściwie dobrane argumenty będą odzwierciedlać stosunek notariusza do komunikowanych informacji oraz zasad, posłużą do kształtowania opinii publicznej o zawodzie notariusza i mogą przyczynić się do zwiększonej akceptacji dla działań podejmowanych przez tę grupę zawodową.

¹³ *Vide* art. 80 § 3 p.o.n.

¹⁴ Język prawny to język, w którym formułowane jest prawo, a więc język np. Konstytucji, ustaw, rozporządzeń.

¹⁵ Język prawniczy, to język używany przez osoby stosujące i interpretujące prawo. Bywa też określany „żargonem prawniczym”.

W działaniach *public relations* język może zostać także wykorzystany do budowy pozycji notariusza jako eksperta. Kreowanie pożądanego wizerunku notariusza jako profesjonalisty specjalizującego się w określonych dziedzinach prawa możliwe jest także poprzez publikacje, których odbiorcami są specjaliści z danej dziedziny bądź dziedzin pokrewnych, na przykład sędziowie, radcowie prawni, adwokaci¹⁶. Wydawnictwa tego typu pozwalają przekazywać specjalistyczną wiedzę i komentować zmiany w przepisach prawa. Równocześnie publikacje te stwarzają płaszczyznę do wymiany poglądów na dany temat i budują społeczność osób skupioną wokół określonych zagadnień, zaś autorowi tekstu umożliwiają zaprezentowanie profilu własnych naukowych zainteresowań. Publikowane teksty mogą być odpowiedzią na pojawiające się nowe rozwiązania prawne, a także stanowić komentarze do orzeczeń sądowych oraz analizy zagadnień, które w praktyce środowiska często rodzą wątpliwości interpretacyjne.

Na marginesie, powyższe rozważania uzupełnić można wskazaniem na grupy zawodowe, w których działalność wpisany jest obowiązek dbałości także o estetykę słowa pisanego. Do takich profesji należą również notariusze, a powyższy obowiązek znalazł odzwierciedlenie w przepisie prawa i dotyczy on nie tylko języka aktu notarialnego, będącego przecież dokumentem urzędowym, ale i języka pozostałych dokumentów pochodzących od notariusza¹⁷.

Wizualizacja działań *public relations*

Przygotowując strategię działań *public relations*, warto także prze-myśleć ich wizualizację. Pod samym pojęciem ‘wizualizacji’ rozumieć należy prezentację zasadniczej idei działań komunikacyjnych przez obraz. Wizualizacja kampanii ma na celu wywołanie pożądanego skojarzenia i jego utrwalanie u odbiorcy. Obraz ma więc służyć wzmocnieniu przekazu. W tym przypadku komunikacja organizacji z otoczeniem odbywać się będzie przede wszystkim przez obraz, a w mniejszym zakresie przez język. To charakterystyczny element graficzny będzie więc przekazywał zasadniczą informację. Trzeba zatem wybrać graficzny symbol, który

¹⁶ Uwzględnić należy publikacje w formie książek bądź komentarzy, jak również publikacje w czasopiśmie, w tym prasę specjalistyczną ogólnopolską (dzienniki), a także wydawnictwa pochodzące od samych środowisk prawniczych, np. izb notarialnych.

¹⁷ *Vide* art. 80 § 1 p.o.n.

pozwoli otoczeniu utożsamiać działania komunikacyjne z organizacją. Może to być już istniejący bądź wykreowany dopiero na potrzeby działań *public relations* symbol, logo. Graficzny znak ma służyć identyfikacji organizacji i budowaniu jej rozpoznawalności. Powinien być umieszczany i widoczny we wszelkich materiałach informacyjnych lub edukacyjnych (analogowych i cyfrowych).

Harmonogram, budżet i badanie skuteczności działań *public relations*

Działania *public relations* powinny być nakierowane na osiągnięcie trwałych, długofalowych efektów. Strategia działań *public relations* musi więc zostać zaplanowana na określony czas, zaś same działania muszą być prowadzone w sposób systematyczny i metodyczny. Trzeba jednak mieć na uwadze, że dotarcie z komunikatem do adresatów to dopiero pierwszy krok na drodze do zmiany postaw i zachowań społecznych. Kolejnym etapem jest przyswojenie i zaakceptowanie treści komunikatu zgodnie z intencją nadawcy. Dopiero na ostatnim etapie można mówić o internalizacji, czyli o mechanizmie polegającym na przyjmowaniu za własne pochodzących z zewnątrz wartości i zasad. Zmiana postaw i zachowań wymaga czasu, dlatego w przypadku praktyki *public relations* ważne jest długookresowe podejście, w tym zamiar kontynuacji podjętych działań.

Strategia działań *public relations* musi też obejmować kwestię budżetu, a więc uwzględniać koszt prowadzonych działań. Niezbędne jest zatem opracowanie kosztorysu i zabezpieczenie środków finansowych umożliwiających realizację zamierzonych celów. Nie tylko jednak cele działań *public relations* będą determinować wysokość koniecznych kosztów. Szczególne znaczenie z punktu widzenia wydatków niezbędnych na działania *public relations* ma także dobór metod komunikacji i narzędzi. Pamiętać przy tym trzeba, że nie ma idealnych metod komunikacji i narzędzi, a przyjęte dla danych działań *public relations* metody i narzędzia jako najbardziej odpowiednie mogą nie spełniać swojej roli, generując równocześnie koszt. Dla ustalenia budżetu nie bez znaczenia pozostaje na pewno fakt, że większy budżet pozwala zaangażować większą liczbę specjalistów i wykorzystać różnorodne narzędzia do przekazywania zasadniczego przesłania zaplanowanych działań. W przypadku budowania i realizowania strategii działań *public relations* odrębną grupę kosztów stanowić będą koszty, które można określić mianem kosztów niematerialnych. Będą to przede wszystkim czas i osobisty wysiłek związany z podejmowaniem działań komunikacyjnych. Mając na uwadze powyższe, decyzja o podjęciu działań *public relations*

musi być decyzją starannie przemyślaną, dojrzałą, tym bardziej, że tego typu aktywność organizacji ma charakter dobrowolny.

Działania *public relations* powinny prowadzić do zmiany postaw społecznych. Konieczne jest zatem monitorowanie podjętych działań komunikacyjnych oraz badanie ich skuteczności. Ocenąć trzeba bowiem, czy realizowane działania zdobywają poparcie i akceptację w społeczeństwie, a jeśli pożądana zmiana nie następuje, warto poszukać przyczyn jej braku. Źródłem niepowodzenia może być przecenienie określonych metod komunikacji i narzędzi, lub wręcz przeciwnie – niedocenienie określonych środków przekazu. Ponadto zamierzone cele mogą nie zostać osiągnięte z przyczyn leżących po stronie odbiorców komunikatu, ponieważ samo rozpowszechnienie przekazu może nie spowodować pożądanых przeobrażeń społecznych. Przyjrzyć się zatem trzeba także sposobom wykorzystywania przez adresatów udostępnianych informacji. Ponadto prowadząc działania komunikacyjne, nie wystarczy ograniczyć się tylko do badań wstępnych. Systematycznej obserwacji procesu komunikowania się organizacji z otoczeniem towarzyszyć powinny dyskusje, sondaże, badania opinii publicznej, które pozwolą zmierzyć rezultat podejmowanych działań *public relations* i ewentualnie modyfikować obrany kierunek postępowania.

Wnioski

Powyższe rozważania pozwalają sformułować następujące wnioski. Przede wszystkim należy zrezygnować z powierzchownego rozumienia terminu *public relations*. W praktyce *public relations* należy upatrywać źródła wiedzy o społeczeństwie, jednostce, a także o zasadach funkcjonowania państwa oraz o samej organizacji. Dodatkowo działania *public relations* utożsamiać trzeba z posiadaniem kompetencji pozwalających świadomie kształtować zmiany w organizacji oraz w jej otoczeniu. Równocześnie należy unikać błędnego kojarzenia działań *public relations* z działaniami marketingowymi. Działania marketingowe koncentrują się na potrzebach klienta, podczas gdy działania *public relations* skupiają się na interesie społecznym, a więc odnoszą się do dobra wspólnego.

Podkreślić należy także rolę działań *public relations* w umacnianiu w społeczeństwie pożądanых obrazów dotyczących danej organizacji i jej członków. Praktyka *public relations* pozwala popularyzować wiedzę z obszarów istotnych dla prawidłowego funkcjonowania społeczeństwa, a związanych z działalnością organizacji. Tymczasem to zakłócenia w komunikacji takie jak społeczne niezrozumienie, uprzedzenia, a czasem nawet

negatywne przekonania, zniekształcają obraz działań podejmowanych przez organizację. Szczególną uwagę należy zwrócić na możliwość prowadzenia, właśnie poprzez działania komunikacyjne, dialogu organizacji z otoczeniem. Wreszcie, praktyka *public relations* pozwala lepiej zrozumieć społeczeństwo i miejsce organizacji w społeczeństwie.

Pamiętać należy również, że skuteczne kształtowanie opinii publicznej następuje zarówno poprzez działania podejmowane przez środki masowego przekazu, jak również poprzez działania niewykorzystujące środków przekazu o takim charakterze. Wykorzystanie zróżnicowanych metod komunikacji i narzędzi zapewni działaniom *public relations* kompleksowy charakter. Środki komunikacji masowej umożliwiają dotarcie z pożądaną informacją do szerokiego grona odbiorców i wzmacniają sam przekaz. Z kolei akcentowanie zasad, na jakich opiera się działalność organizacji przy wykorzystaniu komunikacji bezpośredniej sprawia, że przekaz staje się autentyczny.

Jednocześnie zadbać trzeba, aby praktyka *public relations* była oparta na komunikacji strategicznej, przemyślanej i ukierunkowanej na potrzeby trafnie wskazanych grup docelowych. W relacji organizacja – otoczenie fundamentalne znaczenie ma proces odczytywania przez interesariuszy informacji pochodzących od organizacji, czyli dekodowanie przekazu. To właśnie w wyniku tego zabiegu myślowego kształtuje się postrzeganie i w konsekwencji akceptacja dla zadań, celów, wartości i zasad organizacji.

Wszystkie powyższe wnioski zachowują aktualność także w odniesieniu do przedmiotu rozważań niniejszego opracowania, czyli praktyki *public relations* w zawodzie notariusza, a więc zawodzie zaufania publicznego. Nie można tracić z pola widzenia faktu, że naturalną konsekwencją poprawnej komunikacji organizacji z otoczeniem jest nawiązanie i utrzymanie trwałej i opartej na wzajemnym zaufaniu relacji. A taki rodzaj kontaktu z otoczeniem, niewątpliwie zapewni każdej grupie zawodowej podmiotowość – obecnie i na przyszłość.

Rozważania nad zasadą *unitas actus* w praktyce notarialnej

1. Wstęp

Przedmiotem niniejszego artykułu jest próba skonfrontowania wywodzonej z przepisów ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie¹ zasady *unitas actus* z bieżącą praktyką sporządzania aktów notarialnych, a także dogmatyczna ocena dopuszczalności sporządzenia przez notariusza tzw. przerywanego aktu notarialnego, tj. aktu, w którym zerwana zostaje jedność czasu i miejsca jego sporządzenia, wskutek zajścia innych zdarzeń lub dodatkowych czynności stron, które częstokroć odbywają się poza siedzibą kancelarii lub poza oglądem sporządzającego akt notariusza. Częstotliwość sporządzania tego rodzaju aktów notarialnych oraz ich waga w obrocie uzasadniają przyjrzenie się tego rodzaju praktyce na gruncie dogmatycznej wykładni odpowiednich przepisów ustawy ustrojowej notariatu oraz sformułowania wniosków co do dopuszczalności takich działań, także w kontekście zasady *unitas actus*.

2. Zagadnienia pojęciowe

W piśmiennictwie prawniczym, w odniesieniu do procedury sporządzania aktu notarialnego, formułuje się jako jedną z jej cech charakterystycznych zasadę *unitas actus*, czyli zasadę ciągłości aktu notarialnego. Zasada ta wyprowadzana jest z treści art. 94 pr. not., jednak jej zakres normatywny nie jest do końca sprecyzowany. Twierdzi się, że odnosi się ona do ostatniej części postępowania notarialnego, obejmującej odczytanie, przyjęcie i podpisanie aktu przy jednoczesnej obecności wszystkich uczestników czynności. Rozpoczęciem „zawierania” danego aktu notarialnego obejmującego czynność prawną (jak np. przeniesienie własności nieruchomości) jest rozpoczęcie odczytywania tego dokumentu aż do momentu jego podpisania, co nadaje charakter aktu notarialnego odczytywanemu projektowi². Czynności te powinny być dokonane na zasadzie ciągłości,

* dr nauk prawnych, notariusz w Gdańsku

¹ T.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1001. – dalej „pr. not.”.

² R. Wrzecień, *Notariusz jako gwarant bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami w czasie pandemii*, „Nieruchomości” 2021, Nr V (specjalny), s. 290–291.

tj. bez przerw, przy jednoczesnej obecności wszystkich uczestników czynności³. W tym ostatnim elemencie bardziej liberalny pogląd prezentuje A. Oleszko⁴, wymagając, by akt był odczytany wszystkim stronom, choć nie wypowiada się tak kategorycznie co do ich jednoczesnej obecności. Nie ulega jednak wątpliwości, iż zachowanie zasady *unitas actus* wymaga bezwzględnej obecności notariusza w trakcie całego procesu odczytywania aktu notarialnego⁵.

Z kolei pojęcie „aktu przerywanego” nie ma charakteru normatywnego, ale zostało stworzone w żargonie notarialnym na określenie sytuacji, gdy pomiędzy odczytaniem aktu notarialnego przez notariusza i złożeniem podpisów przez strony czynności a złożeniem podpisu przez notariusza, strony udają się do banku celem dokonania przelewu kwoty tytułem ceny, a po powrocie potwierdzają notariuszowi prawidłowość dokonanych czynności i wolę zawarcia umowy, objętej podpisanym przez nie uprzednio aktem notarialnym, co skutkuje złożeniem podpisu przez notariusza. Tego rodzaju akty częste były w niedawnej jeszcze praktyce, i choć obecnie występują coraz rzadziej, z uwagi na upowszechnienie się błyskawicznej formy przelewów elektronicznych, to nadal są elementem rzeczywistości obrotu notarialnego. Co więcej, metodyka postępowania notariuszy w rzeczonych sprawach przekładana zostaje niejednokrotnie na warunki współczesnego obrotu bankowego, co oznacza najczęściej tylko tyle, że strony nie muszą już opuszczać kancelarii celem złożenia polecenia przelewu, ale nadal notariusz „wstrzymuje się” ze swoim podpisem pod „aktem notarialnym” do momentu, aż sprzedawca potwierdzi mu fakt otrzymania zapłaty. Pozanormatywne pojęcie „aktu przerywanego”, dla potrzeb niniejszego artykułu, można zatem rozszerzyć na wszystkie tego rodzaju „akty”, w których za zgodą wszystkich stron czynności i samego notariusza, dochodzi do czynności lub zdarzeń nieobjętych procedurą sporządzania aktu notarialnego, przewidzianą wprost przepisami ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie.

³ Szerzej zob. np. A. J. Szereda, *Czynności notarialne. Komentarz do art. 79-112 Prawa o notariacie*, Warszawa 2018, s. 272–273.

⁴ A. Oleszko, *Akty notarialne. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 674 i n.; idem, *Sporządzenie aktu notarialnego wbrew zakazowi z art. 86 Prawa notarialnego, ale zgodnie z obowiązkiem zabezpieczenia praw i słusznym interesów stron umowy*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2018, nr 1, s. 128.

⁵ J. Ceterowska, [w:] A.J. Szereda (red.), *Prawo o notariacie. Komentarz*, Warszawa 2022, komentarz art. 94, Nb. 5.

Prima facie widać, że skonfrontowanie tych dwóch pojęć, o ile metodologicznie dopuszczalne, z uwagi na normatywny, jak się zdaje, wymiar zasady *unitas actus* i jedynie praktyczne znaczenie drugiego z pojęć, wskazuje na pewne ich nieprzezwyciężalne sprzeczności. Niezależnie od tego, czy zasadę *unitas actus* uznać za normatywny model postępowania notarialnego, co może budzić wątpliwości wobec niedookreśloności tej zasady i jej doktrynalny rodowód, czy tylko jako wzorzec powinienego zachowania się starannego notariusza, formułując wnioski co do praktyki, należy mieć ją na względzie. Rozumienie tej zasady jako swoistego synonimu „ciągłości aktu notarialnego” zdaje się przeczyć dopuszczalności umożliwiania stronom dokonywania jakichś innych czynności faktycznych bądź prawnych w toku procedury zawierania aktu notarialnego, poza tymi, które wprost wynikają z ustawy notarialnej. Wyjście do banku w celu realizacji przelewu jest tylko najbardziej typowym przykładem, ale można sobie wyobrazić inne jeszcze zdarzenia – jak np. liczenie pieniędzy czy wydanie rzeczy. Czynności te winny mieć miejsce albo przed sporządzeniem aktu albo po jego sporządzeniu, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w treści podpisanego dokumentu.

3. Zasada ciągłości aktu notarialnego a procedura jego podpisywania

Dekodowanie normatywnego znaczenia zasady *unitas actus* i obligatoryjność jej wpływu na praktykę notarialną winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów ustawy notarialnej jako swoistego „kodeksu” postępowania notarialnego. Z art. 1 § 1 pr. not. wynika, że notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych), a z art. 91 pr. not., odnoszącego się już tylko do aktów notarialnych, wynika, że notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa lub taka jest wola stron. Z tych dwóch norm wypływa kompetencja, ale i obowiązek notariusza dokonania określonej czynności. Z kolei, z art. 81 pr. not. wynika obowiązek odmowy dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem (zasadami współżycia społecznego⁶). Te podstawowe normy należy mieć zawsze na względzie, dokonując oceny uprawnień i obowiązków notariusza odnośnie do dopuszczalności sporządzenia przez niego konkretnego aktu notarialnego, w tym także tzw. aktu przerywanego.

Procedura sporządzania aktów notarialnych uregulowana jest w ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie. Poszczególne artykuły

⁶ Uchwała SN z 18 grudnia 2013 r., III CZP 82/13, OSNC 2014, Nr 10, poz. 101.

Działu II tej ustawy, zatytułowanego „Czynności notarialne”, normują kolejne etapy postępowania mającego na celu sporządzenie aktu notarialnego. W doktrynie i orzecznictwie niekwestionowane jest już obecnie, że na gruncie prawa o notariacie mamy do czynienia z postępowaniem notarialnym, uregulowanym w przepisach ustawy ustrojowej notariatu⁷, choć spornym pozostaje, czy jest to rodzaj postępowania cywilnego⁸. Z uwagi na przedmiot niniejszego artykułu nie ma potrzeby odnoszenia się do całej procedury sporządzania aktu notarialnego ani jej szczegółowego omawiania. Wystarczające będzie odniesienie się do ostatniego z jej etapów, tj. odczytania i późniejszego składania podpisów na dokumencie mającym stanowić akt notarialny. Analiza ta powinna dać odpowiedź, czy w kontekście normatywnym oraz w kontekście zasady *unitas actus* dopuszczalne jest podzielenie tej procedury na części uwzględniające dodatkowe czynności uczestników, niewymienione szczegółowo w ustawie notarialnej.

Tryb i sposób podpisywania aktów notarialnych mieści się w zakresie regulacji kilku przepisów – art. 88, art. 92 § 1, § 2, art. 94 pr. not. Wynika z nich kilka zasad ogólnych, m.in.:

- obowiązek odczytania aktu przez notariusza lub inną osobę w jego obecności;
- obowiązek przekonania się, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą;
- obowiązek podpisywania aktów przez strony i notariusza;
- obowiązek podpisywania aktów w obecności notariusza;
- dopuszczalność użycia tzw. surogatu podpisu, w postaci tuszowego odcisku palca.

Przepisy prawa o notariacie określają, w sposób bezwzględnie obowiązujący, metodykę zachowania się notariusza, jako podmiotu (organu pomocniczego wymiaru sprawiedliwości⁹) prowadzącego postępowanie notarialne – przed i przy podpisywaniu aktu notarialnego, i mając to na względzie, należy oceniać dopuszczalność jakichkolwiek odstępstw od tej procedury. Dopuszczalność przerwania procedury sporządzania aktu notarialnego musiałaby zatem mieścić się w ramach istniejących norm

⁷ R. Wrzecień, *Postępowanie notarialne w kodeksie spółek handlowych*, Warszawa 2013, s. 17–20; J. Sawarzyński, *Podstawy odmowy dokonania czynności notarialnej*, Poznań 2021, s. 28.

⁸ Tak uchwała SN z 29 maja 1990 r., III CZP 29/90, Legalis nr 26977; A. Oleszko, *Akty notarialne*. Warszawa 2015, s. 601–602; odmiennie A. Walasik, *Analogia w prawie procesowym cywilnym*, Warszawa 2013, s. 54–57, J. Sawarzyński, *op.cit.*, s. 28.

⁹ Wyrok TK z 13 stycznia 2015 r., SK 34/12, OTK-A 2015, Nr 1, poz. 1.

określających zachowanie się notariusza prowadzącego postępowanie notarialne, a już na pewno nie być z nimi sprzeczna.

Analiza dogmatyczna obowiązujących przepisów przeczy jednak takiej możliwości. Z brzmienia art. 94 § 1 pr. not. wynika, że akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza (lub inną osobę w jego obecności), a przy odczytaniu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Oznacza to, że faza odczytywania aktu notarialnego jest tym momentem postępowania, kiedy konkretyzuje się wola stron dokonania określonej czynności, składane są oświadczenia wiedzy, woli, wyjaśniane są wątpliwości. W piśmiennictwie wskazuje się, że odczytanie aktu notarialnego jest procesem, pozwalającym na weryfikację przez notariusza świadomości i intencji osób, dla których dokumentowana czynność prawna ma wywrzeć skutki, a notariusz powinien cały czas kontrolować, co dzieje się w trakcie procesu odczytywania aktu notarialnego, w szczególności czy strony cały czas aktywnie uczestniczą w tym procesie, nie wyłączają się¹⁰. W wyniku odczytania aktu notarialnego tworzy się materialny substrat, w postaci gotowego do podpisania „aktu notarialnego”, który wszakże w tym momencie jest jeszcze projektem tego dokumentu¹¹ przedstawianym stronom przez notariusza do podpisu. Jednak to właśnie najpóźniej w tym momencie, tj. przed fazą podpisywania dokumentu, notariusz ma obowiązek przekonać się, że akt jest zgodny z wolą stron. Przepis nie precyzuje jednak jak rozumieć wyrażenie – „przed podpisaniem”, w szczególności czy chodzi tu o podpisanie przez strony, czy przez notariusza.

Przyznać w tym miejscu trzeba, że przepisy prawa o notariacie szczegółowo nie regulują kolejności ani czasokresu składania podpisów na dokumencie notarialnym. W cytowanym już art. 94 § 1 pr. not. mowa jest ogólnie o podpisywaniu aktu, bez wyszczególniania, czy chodzi o uczestników czy o notariusza, a art. 88 pr. not. stwierdza jedynie, że podpisy na aktach notarialnych są składane w obecności notariusza. Art. 92 § 1 pr. not., określający elementy składowe aktu notarialnego, zawiera już jednak wyraźne rozróżnienie – i w pkt 8) wymienia podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu, zaś w pkt 9) – podpis

¹⁰ J. Ceterowska, *op.cit.*, komentarz do art. 94, Nb. 3.

¹¹ D. Celiński, *Projekt aktu notarialnego jako czynność notarialna*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2008, Nr 1, s. 6. Tak również A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz. Tom I. Ustrój notariatu*, Warszawa 2016, s. 131.

notariusza. Wnioskować z tego można, że ustawodawca podpisy te traktuje jednak jako dwa odrębne elementy aktu notarialnego. W piśmiennictwie wskazuje się, że znaczenie podpisów składanych na akcie notarialnym jest zróżnicowane, albowiem podpis notariusza służy, w pierwszej kolejności, potwierdzeniu autentyczności dokonanej czynności notarialnej oraz jej urzędowego charakteru, a podpisy stron, stanowiąc element konstrukcyjny samego aktu notarialnego, są równocześnie podpisami w ogólnym rozumieniu przepisów o formie w prawie prywatnym (art. 78 § 1 k.c.), pełniąc tę samą funkcję finalizującą i autoryzującą złożone oświadczenia¹². Za niebudzące wątpliwości uznaje się, że brak podpisu notariusza na akcie notarialnym oznacza brak aktu notarialnego jako takiego¹³. Podpis notariusza stanowi ostatni wymóg formalny aktu notarialnego, a zgodnie z obowiązującym zwyczajem notariusz składa podpis jako ostatni. Wynika to także z wykładni systemowej art. 92 § 1 pkt 8) i 9) pr. not. Notariusz podpisuje zatem akt notarialny po jego podpisaniu przez strony czynności notarialnej i inne osoby biorące w niej udział. Bez jego podpisu akt nie istnieje. Tym samym, do momentu złożenia podpisu przez notariusza trwa cały czas procedura zawierania aktu notarialnego.

Wykładnia systemowa art. 94 § 1 pr. not. i zamieszczonego tam wyrażenia „przed podpisaniem” wskazuje zatem bezsprzecznie, że chodzi o moment przed podpisaniem przez któregośkolwiek z uczestników. To do nich bowiem odnosi się obowiązek notariusza przekonania się, że uczestnicy dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Jeśli choć co do jednego z uczestników notariusz takiego przekonania nie ma, nie może przystąpić do kolejnego etapu postępowania w postaci składania podpisów. Wykładnia celowościowa wniosek ten potwierdza, albowiem nie sposób uznać za celowe przedstawianie stronom do podpisu dokumentu, którego choćby jedna ze stron jeszcze nie zaakceptowała. Byłoby to działanie nieracjonalne z punktu widzenia logiki całego postępowania notarialnego, które wszak zmierzać winno w kierunku sporządzenia aktu notarialnego, zgodnego z wolą stron i przepisami prawa.

W konsekwencji za nieprawidłowe należy uznać przedstawienie przez notariusza stronom do podpisu dokumentu, który nie obejmuje całości kształtu ustaleń stron, o których notariusz wie, że zostały poczynione.

¹² M. Grochowski, [w:] K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Prawo o notariacie. Komentarz*. Warszawa 2021, komentarz do art. 92, pkt 5.1., Legalis.

¹³ Zamiast wielu P. Biernacki, [w:] *Prawo o notariacie. Komentarz*, red. A. J. Szereda, Warszawa 2022, komentarz do art. 92, Nb. 19.

W szczególności notariusz nie może przedstawić stronom do podpisu dokumentu, jeśli ma wiedzę, że poza treścią sporządzonego dokumentu są ustalenia dotyczące innych jeszcze zdarzeń, obejmujących w szczególności: wyjście do banku, zrobienie przelewu, zaksięgowanie środków na rachunku bankowym sprzedawcy, złożenie dyspozycji wypłaty środków z kredytu bankowego, itp., od których strony lub jedna z nich uzależnia skuteczność lub ważność swoich oświadczeń zamieszczonych w podpisywanym dokumencie. W istocie rzeczy bowiem, w takim wypadku, notariusz przekonuje się, że treść aktu nie jest zgodna z wolą przynajmniej jednej ze stron, a wówczas nie może przedłożyć stronie do podpisu projektu owego dokumentu (argument *a contratio* z art. 91 w zw. z art. 94 § 1 pr. not.). Obowiązek notariusza przekonania się, że strony rozumieją treść i znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą, jest bowiem uprzedni w stosunku do fazy składania podpisów. *Ergo* – tylko dokument, który strony akceptują w danym momencie w całości może być przedłożony stronom do podpisu. Jeśli strony nie akceptują treści owego dokumentu, albo akceptują go z zastrzeżeniami, albo akceptują go pod pewnymi warunkami, dokument taki nie może przejść w fazę podpisywania. Potwierdza to także formuła z art. 92 § 1 pkt 7) pr. not., którą każdy akt notarialny zawiera – „akt został odczytany, przyjęty i podpisany”, a którą strony i notariusz potwierdzają swoimi podpisami.

Wykładnię tę potwierdza treść art. 94 § 2 pr. not. odnoszącego się do ewentualnych poprawek czy przekreśleń na podpisywanym dokumencie. *Verba legis*: „Wszelkie wywabiania i wyskrobywania są niedopuszczalne; wolne miejsca powinny być przekreślone, a poprawki należy omówić na końcu aktu przed złożeniem podpisu przez osoby biorące udział w czynności lub przed złożeniem podpisu przez notariusza, jeżeli poprawka dotyczy aktu niepodpisywanego przez strony. Zbędne wyrazy albo ich części powinny być przekreślone w ten sposób, aby można je było odczytać, a przekreślenia te należy na końcu aktu omówić przed złożeniem podpisów”.

W świetle poczynionych rozważań jest jednoznaczne, że ustawa nie dopuszcza sytuacji, w której strony składają podpisy na dokumencie, co do którego nie ma jednocześnie pełnej zgody merytorycznej i redakcyjnej¹⁴. W doktrynie wskazuje się, że gwarantem zachowania tych zasad

¹⁴ Na wymóg integralności samego dokumentu, a więc także wiarygodności samych oświadczeń stron, gwarantujących, że treść zawarta w akcie notarialnym będzie w pełni zgodna z ich

jest właśnie osoba notariusza, który w zakresie swoich uprawnień działa jako osoba zaufania publicznego – art. 2 § 1 pr. not.¹⁵. W procedurze tej nie ma też miejsca na jakieś inne pozanormatywne czynności czy zdarzenia, albowiem tworzy ona pewną logiczną całość umożliwiającą niemal jednocześnie sformułowanie przez uczestników swej woli, jej podjęcie i wreszcie wyrażenie. Nie ma zatem prawnej możliwości, by notariusz umożliwiał rozdzielanie procedury podpisywania aktu notarialnego, celem wprowadzenia pomiędzy złożenie podpisów przez strony i siebie samego, innych jeszcze zdarzeń zewnętrznych, od zajścia których strony warunkują swoją akceptację dla treści podpisywanego dokumentu, albowiem pełna akceptacja treści aktu musi mieć miejsce już przed złożeniem podpisu przez choćby jedną ze stron.

4. Zasada *unitas actus* a zmiana stanu faktycznego

Niezależnie od wyprowadzonych powyżej wniosków, stwierdzających wadliwość praktyki sporządzania tzw. aktów przerywanych w kontekście zasady ciągłości aktu notarialnego, należałoby rozważyć dopuszczalność przerwania procedury sporządzenia aktu notarialnego w razie niezależnego od notariusza zajścia pewnych zdarzeń dodatkowych na etapie postępowania notarialnego. Naiwne bowiem byłoby mniemanie, że pewne szczególne zdarzenia nie pojawią się w toku sporządzania aktu samoistnie, a czasem za wiedzą i zgodą stron, choć bez wiedzy i świadomości notariusza, który procedując akt, zostanie postawiony niejako przed „faktem dokonany”. Zasadne jest jednak pytanie, jak należy tę kwestię rozstrzygać w kontekście zasady ciągłości aktu notarialnego i w kontekście bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Aby spróbować zmierzyć się z tym zagadnieniem, należałoby spojrzeć na sporządzanie aktu notarialnego od strony procedury powstawania dokumentu urzędowego, który obejmuje czynność prawną prawa cywilnego dokonywaną przez strony, ale stanowi też swoisty akt stosowania prawa przez notariusza, inkorporującego czynność prawną dokonywaną przez strony w dokument mający moc dokumentu urzędowego. Należy zauważyć, że w modelowej sytuacji stosowania prawa elementy ustalenia stanu faktycznego i właściwych norm prawnych skonkretyzują się właśnie w momencie odczytywania aktu i zakończą w momencie złożenia

zamiarem, zwraca uwagę M. Grochowski, *op.cit.*, komentarz do art. 94, pkt 9.1.

¹⁵ J. Ceterowska, *op.cit.*, komentarz do art. 94, Nb. 14.

podpisów przez wszystkie strony. Wówczas dla stron i notariusza akt jest gotowy do podpisu, stan faktyczny jest *constans*, a normy prawne znane. Notariusz dokonuje wówczas błyskawicznego aktu subsumcji i podejmuje decyzję o złożeniu swojego podpisu. Zwykle jest to automatyczne i odruchowe, wszystkie ustalenia zostały już bowiem poczynione, a wątpliwości rozstrzygnięte. Nie ma z czym zwlekać. Nawet nie można zwlekać, albowiem gdyby przyjmować dopuszczalność odłożenia w czasie podpisów stron lub notariusza, jaki cel miałyby zamieszczanie w akcie godziny jego podpisania (art. 92 § 1 pkt 1) pr. not.), skoro rozmięłyby się to z rzeczywistym stanem rzeczy. W świetle cytowanego przepisu czas w procedurze notarialnej ma swój realny wymiar od momentu rozpoczęcia odczytywania aktu do jego podpisania, a ściślej – do momentu przyjęcia aktu przez strony i przekonania się notariusza, że akt jest zgodny z ich wolą – godzina i minuta podpisania aktu musi być wszak wpisana w dokumencie bezpośrednio przed fizycznym złożeniem podpisu¹⁶. Ustawodawca milcząco zakłada, że czas od momentu przekonania się przez notariusza, iż akt jest zgodny z wolą stron do momentu jego podpisania, jest jedynie chwilą potrzebną dla dokonania pewnej technicznej czynności, jest w istocie pomijalny. Ten czas jakby prawnie nie istniał¹⁷. W istocie, ostatnia faza sporządzania aktu notarialnego, obejmująca jego odczytanie i podpisanie, jest raczej procedurą krótkotrwałą, liczoną zwykle w godzinach i minutach, a ostatnia część tej fazy – podpisywanie aktu przez strony i notariusza – zwykle trwa już zupełnie krótko, zaledwie kilka minut. W trakcie tej procedury, tj. do momentu podpisania aktu przez notariusza, zasadniczo nie powinny już zajść żadne szczególne zdarzenia. Zupełnie wykluczyć jednak tego nie można. Dla klarowności wywodu zdarzenia takie można podzielić na:

- a) zdarzenia niezależne od stron,
- b) zdarzenia zależne od stron.

Nie ma chyba żadnych wątpliwości, że gdy tego rodzaju zdarzenia zajądą w toku odczytywania aktu, wówczas powinny być uwzględnione w finalnej

¹⁶ Por. P. Biernacki, [w:] A.J. Szereda (red.), *Prawo o notariacie. Komentarz*, Warszawa 2022, komentarz do art. 92, Nb. 5.

¹⁷ Nie inaczej jest w procedurze cywilnej i karnej. W postępowaniu cywilnym sąd za podstawę wydania wyroku bierze stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), mimo iż wydanie wyroku może być odroczone aż do miesiąca (art. 326 § 1 k.p.c.). W postępowaniu karnym podstawę wyroku stanowi całokształt okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej (art. 410 k.p.k.), mimo iż wydanie wyroku można odroczyć na czas nieprzekraczający 14 dni (art. 411 § 1 k.p.k.). Analogicznego przepisu zezwalającego notariuszowi na odłożenie w czasie podpisania aktu notarialnego, rzecz jasna, nie ma.

treści dokumentu, a w każdym razie ich istotne elementy lub wynikające dla stron z tych czynności lub zdarzeń skutki prawne (np. zapłata ceny). Jeśli natomiast na tym etapie strona odstąpi z jakiejś przyczyny od zawarcia umowy, do sporządzenia aktu notarialnego w ogóle nie dojdzie.

Czy ta perspektywa oceny winna się zmienić, gdy ostateczna wersja dokumentu została już przygotowana, ustalona, notariusz upewnił się, że akt jest zgodny z wolą stron i brakuje już tylko podpisów, albo wręcz – strony dokument już podpisały i brakuje już tylko podpisu notariusza?

Jestem zdania, że w sytuacji, gdy pomiędzy akceptacją treści aktu przez strony a złożeniem podpisu przez notariusza zajdą jeszcze inne okoliczności czy zdarzenia, notariusz jest uprawniony do niepodpisania aktu notarialnego pomimo tego, że zaakceptowały i podpisały go już wszystkie strony, o ile dokonując aktu subsumcji tuż przed złożeniem swojego podpisu notariusz stwierdziłby, że czynność byłaby sprzeczna z prawem (art. 81 pr. not.).

W większości sytuacji notariusz powinien zauważyć sprzeczność z prawem zanim przedstawi akt stronom do podpisu, ale nawet gdyby jakąś okoliczność przeoczył, to odmówić może w każdym czasie przed złożeniem przez siebie podpisu, oczywiście w warunkach, o których mowa w art. 81 pr. not. W zupełnie wyjątkowych sytuacjach może się zdarzyć, że już po podpisaniu aktu przez strony ujawnią się pewne dodatkowe okoliczności zewnętrzne (np. jedna ze stron poinformuje, że właśnie otrzymała powiadomienie SMS z Portalu Informacji Sądowej, że wobec spółki, którą reprezentuje, ogłoszono upadłość). Nie można w takim przypadku oczekiwać od notariusza, że podpisze akt notarialny, nie zważając na te okoliczności dodatkowe. W podawanym tu przykładzie – akceptując brak właściwej reprezentacji i naruszając słuszny interes osób trzecich (art. 80 § 2 pr. not.). Przykłady jednostkowe oczywiście można mnożyć. Istotne jest jednak to, że notariusz działa na żądanie i zgodnie z wolą stron czynności, ale musi też uwzględniać stan faktyczny i prawny w końcowym momencie dokonywania czynności, tj. składania swojego podpisu, gdyż to wtedy akt dochodzi do skutku¹⁸. Akt notarialny inkorporuje czynność

¹⁸ Tego rodzaju postępowanie jest także znane w sądowym modelu stosowania prawa. Zwrócić należy uwagę, że zarówno procedura cywilna, jak i karna znają instytucje „otwarcia zamkniętej rozprawy na nowo” (art. 225 k.p.c. w zw. z art. 316 § 2 k.p.c.) oraz „wznowienia przewodu sądowego” (art. 409 k.p.k.), kiedy to po zamknięciu rozprawy (przewodu sądowego), a tuż przed wydaniem wyroku, sąd dojdzie jednak do przekonania, że nie wszystkie okoliczności zostały dostatecznie wyjaśnione, albo pojawiły się nowe okoliczności lub dowody. Powinien wówczas te okoliczności także rozważyć z udziałem wszystkich stron postępowania. Ma to

prawną stroną, ale sam jest czymś więcej niż tylko tą czynnością – jest formą, w której ta czynność dochodzi do skutku, z zachowaniem prawem określonej procedury. Notariusz winien odmówić dokonania czynności notarialnej na każdym etapie jej sporządzania, o ile ujawnią się okoliczności, które o tym stanowią.

Uznając tym samym za dopuszczalne uwzględnianie przez notariusza okoliczności zewnętrznych zachodzących także po złożeniu podpisu przez stronę, należy rozważyć jeszcze jeden trudny przypadek – czy notariusz ma obowiązek podpisać akt notarialny, gdy strona zwyczajnie „zmieniła zdanie” już po złożeniu swojego podpisu. W polskiej kulturze prawnej złożenie podpisu oznacza akceptację pewnego stanu rzeczy, złożonych zapewnień, oświadczeń wiedzy czy woli. Jest ono bardziej stanowcze niż słowne zapewnienie bądź przyrzeczenie. Z tego też względu ustawodawca wprowadził do Kodeksu cywilnego pojęcie formy i zróżnicował powstanie lub ustanie skutków pewnych czynności prawnych od zachowania określonej formy. Forma aktu notarialnego jest odmianą formy pisemnej, jednak zbyt proste byłoby stwierdzenie, że akt notarialny ma formę pisemną. W istocie akt notarialny ma formę aktu notarialnego. Jest to dokument sporządzany na piśmie, ale w specjalnej procedurze określonej Prawem o notariacie. Bez tej procedury jest tylko pozorem aktu, choćby jego substrat pisemny rzeczywiście istniał. Reasumując, nie można zasadniczej miary przykładąć do samego tylko faktu, że strona podpisała przygotowany już dokument, jeśli procedura sporządzania aktu notarialnego nie została jeszcze zakończona. Gdyby chcieć przyjąć, że podpis strony na dokumencie zamyka już kwestię jej woli, to forma aktu notarialnego w ogóle byłaby zbędna i wystarczająca byłaby forma pisemna. Tak jednak nie jest. „Wycofanie podpisu” (celowo używam zwulgaryzowanego terminu potocznego) jest w istocie zmianą woli strony na etapie procedury sporządzania aktu notarialnego, a dopuszczalność takiej zmiany znajduje uzasadnienie w przepisach Kodeksu cywilnego. Z art. 61 § 1 k.c. wynika, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią, a odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Co do zasady, jak widać, ustawodawca dopuszcza cofnięcie oświadczenia woli, o ile doszło do wiadomości odbiorcy tego oświadczenia przynajmniej

przeciwdziałać podjęciu końcowej, być może błędnej decyzji, której wzruszenie, jakkolwiek możliwe, pociągać będzie za sobą znaczne trudności i koszty.

równocześnie z tym oświadczeniem. Przepisu tego nie można stosować do aktu notarialnego wprost, a jedynie *per analogiam*¹⁹, albowiem do momentu złożenia podpisu przez notariusza żadne oświadczenie woli nie zostało jeszcze skutecznie złożone. Wszystkie oświadczenia są dopiero na etapie składania, a złożą się w „jurydycznej sekundzie” naraz, w momencie złożenia podpisu przez notariusza – kształtując wówczas czynność prawną objętą aktem notarialnym. Na etapie sporządzania aktu notarialnego mamy zaś swoistą fikcję jednoczesności. Pomimo czasowej rozciągłości, akt dochodzi do skutku z momentem podpisu notariusza i tylko na ten moment oceniamy skutki prawne dokonanej czynności. W konsekwencji, notariusz ma prawo uwzględnić fakt zmiany zdania przez stronę, jeśli doszło do tej zmiany przed złożeniem podpisu przez notariusza, nawet jeśli ta swój podpis już złożyła, albo złożyły go już wszystkie strony. Tym samym, notariusz może odmówić złożenia swojego podpisu na „akcie notarialnym”, a ściślej – może odmówić dokonania czynności notarialnej, choćby „akt notarialny” został już przez wszystkie strony podpisany. Podstawą prawną odmowy będzie w tym przypadku art. 81 pr. not. w zw. z art. 91 pr. not. – czyli brak woli wszystkich stron sporządzenia aktu o określonej treści.

W konsekwencji należy stwierdzić, że dopóki nie doszło do podpisania aktu notarialnego przez notariusza może dochodzić do pewnych przekształceń w stanie faktycznym, zarówno niezależnych, jak i zależnych od woli stron. Nie zmienia to jednak uznania za nieprawidłową praktyki sporządzania tzw. aktów przerywanych. Przy odsunięciu momentu podpisania przez notariusza aktu notarialnego (albo także strony i notariusza) na bliżej nieokreślony czas (aż strony wrócą z banku, zlecą przelew lub przelew ten zostanie uznany na rachunku sprzedawcy, etc.), dochodzi do istotnego ryzyka zmiany w stanie faktycznym, który strony wcześniej знаły i akceptowały (albo akceptowały jedynie warunkowo) i uznawały za niewątpliwy lub taki, który niechybnie nastąpi. A on wcale nie musi nastąpić. W konsekwencji, notariusz stosując tego rodzaju praktykę, zamiast być gwarantem bezpieczeństwa stron, sam staje się nośnikiem potencjalnego niebezpieczeństwa, tym bardziej, że strony nie mają całkowitej pewności, jak w ostateczności notariusz się zachowa. Pewności takiej nie mają, gdyż notariusz wykracza w ten sposób, poza procedurę uregulowaną przepisami prawa o notariacie, a każdy krok w tym kierunku mnoży wątpliwości, a nie je rozstrzyga.

¹⁹ Por. przypis 12.

5. Umowa o złożenie podpisu przez notariusza

Na koniec zaprezentowanych rozważań zaznaczyć jeszcze należy, że strony czynności prawnej nie mogą umówić się z notariuszem o to, kiedy, po jakim czasie, w jakich okolicznościach, albo pod jakimi warunkami notariusz akt podpisze. W takiej sytuacji mielibyśmy bowiem do czynienia z dwiema współzależnymi umowami:

- 1) umową między stronami, objętą formą aktu notarialnego, który strony przed notariuszem procedują;
- 2) umową stron z notariuszem o dokonanie określonej czynności.

Dopuszczalność pierwszej nie budzi wątpliwości, w kontekście cywilnoprawnej zasady swobody umów, określonej w art. 353¹ k.c. Dopuszczalność drugiej także jest bezdyskusyjna w kontekście brzmienia art. 5 § 1 pr. not., lecz jej możliwa zawartość treściowa nie jest jednoznacznie zdefiniowana w nauce prawa ani orzecznictwie sądowym. Dostrzec można w tym względzie dwie zasadnicze koncepcje:

- 1) umowa notariusza z klientem jest szczególnym rodzajem umowy przewidzianym w art. 5 pr. not., a jej przedmiot ogranicza się wyłącznie do kwestii wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej; źródłem tego stosunku umownego jest publicznoprawny obowiązek notariusza dokonania czynności notarialnej;
- 2) umowa notariusza z klientem jest umową nienazwaną, określoną przepisami ustawy ustrojowej notariatu, w tym art. 5 pr. not., i jest umową podobną do umowy zlecenia lub o dzieło regulowanych przepisami Kodeksu cywilnego.

W orzecznictwie wskazuje się²⁰, iż notariusza łączy z klientem zobowiązaniowy stosunek prawny, a ściślej umowa o dokonanie czynności notarialnej. Ma ona charakter umowy nienazwanej, nie ulega jednak wątpliwości, że jej przedmiotem jest dokonanie czynności notarialnej. Poszukując właściwego reżimu prawnego dla tej umowy, należy mieć na względzie skąpą w tym przedmiocie regulację prawa o notariacie, ale także typy umów nazwanych z części szczególnej Kodeksu cywilnego. Biorąc pod uwagę rodzaje czynności notarialnych wymienione w art. 79 pr. not., umowa tego rodzaju zbliżona jest do umowy zlecenia, choć notariusz nie dokonuje tu czynności prawnych za stronę, ale na jej rzecz przygotowuje

²⁰ Uchwała 7 sędziów SN z 23 września 2009 r., I KZP 7/09, OSNKW 2009, Nr 10, poz. 83. Glosa (aprobująca) M. Kolasiński, *Glosa do uchwały z 23 IX 2009, I KZP 7/09*, „Państwo i Prawo” 2010, nr 7, s. 126 i n.

jurydyczną treść i formę takiej umowy, zgodnie z przepisami prawa. W niektórych wypadkach umowa ta zbliżona jest do umowy o świadczenie usług (sporządzanie wypisów, odpisów i wyciągów dokumentów, przyjmowanie na przechowanie, prowadzenie rejestru akcjonariuszy prostej spółki akcyjnej), niekiedy zaś bardziej przypomina umowę o dzieło (sporządzanie projektów aktów notarialnych, oświadczeń i innych dokumentów)²¹. Przyjmuje się, że umowa notariusza z klientem na dokonanie czynności notarialnej podlega zasadzie swobody umów, wyrażonej w art. 353¹ k.c. Mając jednak na względzie pozycję ustrojową notariusza, sprawowaną przez niego jurysdykcję prewencyjną, jak również obowiązek notariusza odmowy dokonania czynności sprzecznej z prawem, elementy tej umowy muszą każdorazowo podlegać wnikliwej ocenie z punktu widzenia ograniczeń swobody umów wymienionych w cytowanym przepisie, tj. ustawie, właściwości (naturze) stosunku prawnego wiążącego notariusza ze stroną oraz zasadom współżycia społecznego.

Nie rozwijając szczegółowo zagadnienia dopuszczalnej treści takiej umowy, należy stwierdzić stanowczo, że elementem takiej umowy nie może być ustalenie z notariuszem terminu ani warunku złożenia przez niego podpisu na dokumencie mającym stanowić akt notarialny. Wynika to z kilku kwestii zasadniczych:

- sposób dokonywania czynności notarialnych regulowany jest bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa o notariacie i nie podlega swobodnej dyspozycji stron;
- na notariuszu spoczywa obowiązek jurysdykcji prewencyjnej i obowiązek odmowy dokonania czynności sprzecznej z prawem;
- ww. obowiązek jest obowiązkiem o charakterze publicznoprawnym i nie może on być przedmiotem prywatnoprawnych ustaleń;
- w konsekwencji notariusz ma obowiązek odmówić dokonania czynności sprzecznej z prawem, choćby strony stanowczo żądały jej dokonania;
- jakiegokolwiek ustalenia, nawet dopuszczalne w relacji notariusz – klient (strona czynności), nie mogą prowadzić do obejścia prawa, w szczególności np. art. 157 k.c., przewidującego zakaz przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem (np. zapłaty ceny) lub z zastrzeżeniem terminu;
- przepisy prawa o notariacie należy rozpatrywać w swym całokształcie, zatem notariusz, w ramach dopuszczalnych ustaleń notariusz – klient,

²¹ Por. wyrok SA w Warszawie z 17 grudnia 1998 r., I ACa 697/98, OSA 1999, Nr 10, poz. 46.

gdy ten oczekuje sporządzenia „aktu przerywanego” winien zaproponować skorzystanie z depozytu notarialnego, o którym mowa w art. 108 § 1 pr. not.

W konsekwencji, za sprzeczne z prawem uznać należy dopuszczenie do sytuacji, w której przedstawia się stronom do podpisu projekt aktu notarialnego, który strony akceptują warunkowo, tylko o tyle, o ile notariusz zrealizuje własne względem stron zobowiązanie, że złoży swój podpis na tymże dokumencie w określonym terminie lub w określonych przez strony warunkach. W świetle prawa o notariacie, notariusz nie jest uprawniony do zaciągnięcia takiego zobowiązania. Stanowi to naruszenie art. 81 pr. not. i art. 94 pr. not., a także powoływanej już wielokrotnie zasady ciągłości aktu notarialnego. Co więcej, gdyby notariusz, mając świadomość, że strona nie akceptuje w całości treści aktu, ów akt finalnie podpisał, zbliżyłby się niebezpiecznie do realizacji znamion typu czynu zabronionego z art. 231 k.k. Miałby bowiem świadomość, że strona, podpisując akt, nie akceptowała bezwarunkowo jego treści, a nadto – pomimo jej sprzeciwu (lub choćby braku zgody), akt został sporządzony. W świetle orzecznictwa sądowego dopuszczenie przez notariusza do zawarcia umowy sprzecznej z wolą strony może stanowić przestępstwo przekroczenia uprawnień funkcjonariusza publicznego²².

6. Wnioski

Podsumowując dotychczasowe rozważania, należy stwierdzić, że choć zasada *unitas actus* jest w dużej mierze wytworem doktryny prawa, znajduje ona swój przejaw normatywny w szeregu regulacji szczegółowych procedury sporządzania aktu notarialnego. W tym kontekście nie może być pomijana w bieżącej praktyce notarialnej, stanowiąc gdzieś normatywny model postępowania, a gdzieś wyznaczając jedynie wzorzec postępowania starannego notariusza. Tak czy owak, metodyka postępowania notariusza powinna tę zasadę uwzględniać, choć przy rozstrzyganiu pewnych przypadków szczególnych możliwe są pewne odstępstwa, o ile da się je pogodzić z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa o notariacie.

Nie zmienia to jednak zdecydowanie negatywnej oceny sporządzania tzw. aktów przerywanych. Stwierdzić trzeba jednoznacznie, że notariusz nie może przedstawić stronom do podpisu dokumentu mającego stanowić

²² Wyrok SA w Poznaniu z 22 grudnia 2015 r., II AKa 179/15, LEX nr 2512989.

akt notarialny, jeśli wie, że akt nie jest w całości zgodny z wolą stron, w szczególności jeśli wie, że strony warunkują swoją akceptację treści aktu wyrażoną w podpisach od zajścia innych zdarzeń czy okoliczności. Ten bezwzględny zakaz normatywny nie obowiązuje jeszcze na etapie odczytywania aktu, przed złożeniem podpisu przez choćby jedną ze stron, gdyż wówczas treść aktu jest dopiero na etapie uzgodnień, zatem możliwe jest dostosowanie treści przygotowywanego dokumentu do zmian w stanie faktycznym sprawy. Mimo to notariusz nie powinien dopuszczać do sytuacji przerywania ciągłości procedury sporządzania aktu notarialnego, albowiem zwiększa, a nie zmniejsza ryzyko transakcyjne dla stron, stając się zaprzeczeniem gwarancji bezpieczeństwa. Tej oceny nie zmienia fakt, że finalnie podpisany akt notarialny będzie zgodny z wolą wszystkich stron czynności.

Notariusz jest uprawniony i zobowiązany do niepodpisania aktu notarialnego po jego odczytaniu i złożeniu podpisów przez wszystkich stawających do aktu, w każdej sytuacji, jeśli przed złożeniem przez niego podpisu zajdą okoliczności zobowiązujące go do odmowy dokonania czynności notarialnej (art. 81 pr. not.). W szczególności okoliczność taką może stanowić zmiana sytuacji zaistniała w toku odczytywania aktu lub nawet już po złożeniu przez strony podpisów, choćby polegała ona na zmianie woli tylko jednej ze stron czynności (arg. *a contrario* z art. 91 pr. not.).

Niezależnie od tego, notariuszowi nie wolno jednak umówić ze stronami po jakim czasie, na jakich warunkach, w jakich okolicznościach, albo po zaistnieniu jakich zdarzeń on – jako notariusz – ten akt podpisze. Nie jest to bowiem kwestia podlegająca dyspozycji stron czy notariusza, ale bezwzględnie obowiązujących norm obligujących notariusza lub zakazujących mu dokonania czynności urzędowej.

GLOS Y

**Czy na pewno nie błądzi, kto pyta uprawnionego
z hipotek po ich wykreśleniu, czy wyraził na wykreślenie
zgode? Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia
10 kwietnia 2019 roku, sygn. akt IV CSK 29/18**

Teza

Gdy z okoliczności negocjacji lub sposobu wykonania zawieranej umowy wynikają jakiejkolwiek wątpliwości co do tego, czy stan prawny zbywanej nieruchomości jest taki jak deklaruje zbywający oraz co potwierdza skrócony odpis z księgi wieczystej, nabywca i notariusz powinni podjąć dodatkowe czynności, które pozwolą ustalić, czy rzeczywisty stan nabywanej przez nich nieruchomości jest zgodny z tym, co wynika z księgi wieczystej. Redakcja art. 6 § 2 u.k.w.h. skłania do opowiedzenia się za nałożeniem na nabywcę działającego wspólnie z notariuszem dodatkowych czynności sprawdzających. Pozwoli to zapobiec przede wszystkim nadużywaniu rękojmi wiary publicznej w sytuacji, gdy wpis (wykreślenie wpisu) zostały uzyskane niezgodnie z prawem. W istocie służy ona ochronie zarówno uprawnionego z prawa wykreślonego niezgodnie z prawem, jak i nabywców, którzy unikną w ten sposób zarzutu, że działali w złej wierze. Podstawowe znaczenie ma ustalenie, czy zachowanie kontrahentów umowy sprzedaży oraz notariusza było na tyle nietypowe, że nabywcy działający wspólnie z notariuszem powinni podjąć dodatkowe czynności sprawdzające, aby nie można było im postawić zarzutu, że byli w złej wierze.

Do napisania tej glosy skłoniła autora nie tyle nawet sama teza wysnuta z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2019 r., sygn. akt IV CSK 29/18, co zaprezentowana w uzasadnieniu judykatu argumentacja prowadząca do wyrażonego stanowiska co do konieczności podejmowania przez nabywcę nieruchomości wraz z notariuszem dodatkowych czynności sprawdzających dla zachowania, a raczej uzyskania prawnej możliwości skorzystania z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, przy czym podsumowaniem oceny wywodów składu orzekającego jest prowokacyjnie brzmiące pytanie zawarte w tytule niniejszej wypowiedzi.

* notariusz w Krakowie

Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego była skarga kasacyjna powódki, wniesiona od wyroku Sądu Okręgowego oddalającego z kolei jej apelację złożoną od wyroku zapadłego w procesie, w którym orzekający w pierwszej instancji Sąd Rejonowy oddalił jej powództwo skierowane przeciwko aktualnym właścicielom nieruchomości gruntowej, a obejmujące żądanie wpisania na rzecz powódki hipoteki przymusowej w kwocie 169 169,88 zł w dziale czwartym księgi wieczystej. Przy tak sformułowanym opisie żądania pozwu, a także wobec uczynienia przedmiotem badania sądów meriti działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – dalej jako u.k.w.h), nie budzi wątpliwości, co również przyjął Sąd Najwyższy, że chodzi o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w zakresie jej działu czwartego. Przebieg zdarzeń istotnych dla ustalenia stanu faktycznego poddanego ocenie prawnej sądów był następujący: na podstawie wyroku Sądu Okręgowego z dnia 12 października 2011 r., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w dniu 12 marca 2012 r., w dziale czwartym księgi wieczystej została wpisana między innymi hipoteka przymusowa w wysokości 169 169,88 zł dla zabezpieczenia roszczenia powódki o zachówek przeciwko bratu, wówczas ujawnionemu w dziale drugim jako właściciel. Powódka, próbując wyegzekwować przysługującą jej wierzytelność o zachówek, wszczęła przeciwko dłużnikowi w dniu 27 września 2012 r. postępowanie egzekucyjne z nieruchomości obciążonej opisaną hipoteką przymusową, które wobec nieskuteczności egzekucji zostało umorzone postanowieniem komornika w dniu 22 września 2014 r. Jak można sądzić po powołanej w uzasadnieniu głosowanego wyroku podstawie prawnej umorzenia postępowania egzekucyjnego, tj. art. 985§1 k.p.c., nastąpiło ono z racji nieprzejęcia na własność nieruchomości przez któregośkolwiek z wierzycieli, w sytuacji, gdy nikt nie przystąpił zarówno do pierwszej, jak i drugiej licytacji. W dniu 28 listopada 2014 r. pozwany brat powódki, czyli zarówno dłużnik osobisty, jak i rzeczowy, uzyskał od notariusza poświadczenie złożonego przez niego własnoręcznego podpisu pod dwoma oświadczeniami obejmującymi zgody na wykreślenie hipotek przymusowych, w tym tej na kwotę 169 169,88 zł. Jak wynikało z treści dokumentu, udzielenie zgody miało nastąpić, ponieważ „roszczenie wygasło, gdyż nastąpiło porozumienie stron”. Brat powódki w dniu 1 grudnia 2014 r. wystąpił do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z wnioskiem o wykreślenie hipotek w oparciu o oświadczenia, które jak się okazało, zostały sfalszowane. Sfalszowanie dokumentów polegało

na tym, że podpis brata został zastąpiony podpisem powódki, a w samej klauzuli poświadczeniowej w miejsce danych brata zostały wpisane dane powódki. Sąd wieczystoksięgowy w dniu 9 grudnia 2014 r., zgodnie z żądaniem wniosku na podstawie sfałszowanych oświadczeń, wykreślił hipoteki obciążające przedmiotową nieruchomość. W dniu 15 grudnia 2014 r. brat powódki zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, mocą której sprzedał im nieruchomość objętą księgą wieczystą, której dział czwarty nie zawierał już wpisów o obciążeniach hipotekami. W następstwie podjętych przez powódkę działań wszczęto wobec jej brata postępowania karne w związku z posłużeniem się przez niego w postępowaniu wieczystoksięgowym opisanymi wyżej sfałszowanymi dokumentami.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym sąd orzekający w pierwszej instancji ocenił żądanie pozwu jako podlegające oddaleniu wobec uznania, że pozwanych nabywców chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd argumentował, że mimo braku podstaw do dokonania kwestionowanego przez powódkę wpisu wykreślenia przedmiotowych hipotek, a zatem zaistnienia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, pozwani nabyli nieruchomość nieobciążoną hipoteką, bowiem działali w oparciu o stan prawny ukształtowany przez aktualny wpis stwarzający domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.), również w przypadku, w którym do księgi wieczystej nie wpisano obciążenia lub ograniczenia na rzecz osoby trzeciej. Według sądu *a quo* powódce nie udało się zgodnie z obowiązującą zasadą rozkładu ciężaru dowodów obalić domniemania co do działania pozwanych w dobrej wierze przy nabyciu nieruchomości w stanie wolnym od obciążających ją hipotek.

Złożona przez powódkę apelacja nie odniosła skutku. Sąd Okręgowy zgodził się z ustaleniami Sądu Rejonowego oraz podzielił jego ocenę prawną. Zdaniem sądu odwoławczego zasadniczą kwestią wymagającą oceny z punktu widzenia zarzutów apelacji jest skuteczność wpisu wykreślenia hipoteki, która – jak wywodziła w apelacji powódka – miała następować nie z chwilą jego dokonania, ale dopiero z momentem uprawomocnienia się. Sąd *ad quem* nie zgodził się z tym poglądem, stając na stanowisku, że skutki, jakie ustawa wiąże z wpisem zarówno co do działania domniemania z art. 3 u.k.w.h., jak i co do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) następują już z chwilą jego dokonania. W konsekwencji powyższego, sąd odwoławczy uznał za decydujące dla oceny zasadności

powództwa ustalenie, czy w dacie sprzedaży pozwanym nieruchomości przez brata powódki, w dziale czwartym księgi wieczystej ujawniona była hipoteka, której przywrócenia wpisu domaga się powódka. Ponieważ dział czwarty nie zawierał wpisu hipoteki, powódka powinna dla uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia skutecznie wzruszyć zarówno domniemanie dobrej wiary pozwanym, jak i domniemanie nieistnienia wykreślonego prawa z art. 3 u.k.w.h. (czyli prawdziwości wykreślenia hipoteki), a tego nie udało jej się uczynić. Ponadto sąd odwoławczy uznał, że w obrębie zainteresowania obrotu prawnego nieruchomościami leży, jak w rozpatrywanej sprawie, aktualny stan prawny wynikający z treści wpisów, a nie z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej. Do utrzymania dobrej wiary przez pozwanym nie było konieczności zapoznania się z historyczną treścią wpisów do działu czwartego ani też z aktami księgi wieczystej. Sąd odwoławczy przyjął, że samo istnienie nieprawomocnego wpisu wykreślenia hipoteki tworzyło stan prawny nieruchomości wolny od tego obciążenia, przy czym nieprawomocność nie miała wpływu na zaistniałą już w dacie dokonania skuteczność wpisu. Wreszcie Sąd Okręgowy napomknął, iż sąd rozpatrujący wniosek o wpis w księdze wieczystej jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu.

Skarga kasacyjna powódki oparta zarówno na zarzutach natury proceduralnej, jak i materialnoprawnej, została przez Sąd Najwyższy uznana za uzasadnioną, co skutkowało uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy uznał za kluczową kwestię w rozpoznawanej sprawie ocenę zarzutu kasacyjnego powódki co do przypisania pozwanym działania w dobrej wierze. W odniesieniu do tego zarzutu, skład orzekający stwierdził, że chociaż w księdze wieczystej w chwili zawierania umowy sprzedaży nie było żadnych wpisów dotyczących hipotek, to również nie budzi wątpliwości, że do ich wykreślenia doszło w następstwie czynności sprzecznej z prawem, a wręcz popełnienia przestępstwa. Ponadto poza sporem jest, że w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, wpisy wykreślenia hipotek były nieprawomocne. W swoich rozważaniach Sąd Najwyższy doszedł do konkluzji, że ustalenie, czy nabywcy byli w złej wierze, nie nastroczałoby trudności, gdyby można w zaistniałym stanie faktycznym przypisać im, iż wiedzieli o, jak to ujął: „nieważnym wykreśleniu hipotek” jako uzyskanym na podstawie czynu niezgodnego z prawem. Ta okoliczność faktyczna nie została jednak przez sądy meriti ustalona. Nie zostało również w stopniu dostatecznym wyjaśnione, czy nabywcom można było

przypisać złą wiarę dlatego, że z łatwością mogli dowiedzieć się o tym, że nabywana przez nich nieruchomość jest jednak obciążona hipotekami, gdyż „wykreślenie ich było nieważne”. To zaś wymagało szczegółowego zbadania przebiegu samej transakcji i towarzyszących jej okoliczności, w tym wysokości ceny oraz jej możliwego znacznego zniżenia, a także proponowanego sposobu zapłaty, w tym przekazania części ceny bez ujawnienia tego faktu w akcie notarialnym, co powinno wzbudzić wątpliwości u nabywców, którymi powinni podzielić się z notariuszem. Dla rozwiania tych wątpliwości, co podkreślił Sąd Najwyższy, nie wystarcza tylko ustalenie, że w chwili zawarcia umowy sprzedaży w działach trzecim i czwartym księgi wieczystej nie było wpisów. W takim przypadku notariusz w ramach realizacji swoich obowiązków wynikających z art. 80 §2 i 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o Notariacie, powinien dokonać zupełnego przeglądu księgi wieczystej, czego efektem mogłoby być stwierdzenie, że wykreślenie wpisów nastąpiło zaledwie kilka dni przed dniem zawarcia umowy, a zatem wpisy te są nie prawomocne. Według Sądu Najwyższego ustalenie przez notariusza, że wykreślenie hipotek nie ma charakteru prawomocnego, obligowało go do poinformowania o tym nabywców i pouczenia o konieczności podjęcia przez nich dalszych kroków, celem sprawdzenia prawnej skuteczności wpisów wykreślenia hipotek. Wprawdzie Sąd Najwyższy przyznał, że brak jest podstaw, by generalnie wiązać zawsze działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z prawomocnością wpisów, to zarazem skonstatował, że okoliczności, w jakich zawierana jest umowa, na przykład wyjątkowo niska cena w stosunku do wartości rynkowej zbywanej nieruchomości, a także zawieranie umowy zaledwie kilka dni po dokonaniu wykreślenia hipotek o znacznej wartości, sprawiły, że dla zachowania uprawnień z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywcy winni zwrócić się do uprawnionego z wykreślonych hipotek o udzielenie odpowiedzi, czy na wykreślenie wyraził zgodę. Spełnienie przez pozwanych tych, jak to się wyraził Sąd Najwyższy, „nienadmiernych wymagań”, z łatwością doprowadziłoby do uzyskania od powódki wiedzy o tym, że nigdy nie wyraziła zgody na wykreślenie wpisanych na jej rzecz hipotek. Wreszcie Sąd Najwyższy pokusił się o stanowisko, że dopełnienie dodatkowych aktów staranności w sytuacji jeszcze nieprawomocnych wpisów wykreślenia hipotek umożliwiłoby ustalenie przez pozwanych nabywców, że wykreślenie hipotek było skutkiem popełnienia przestępstwa, a w następstwie powyższego podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości obciążonej dwiema hipotekami o znacznej wartości. Podsumowując wywód na temat stanów faktycznych wymagających od notariusza i nabywcy dodatkowych

działań dla zachowania uprawnień z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, Sąd Najwyższy uznał, że w sytuacji pojawienia się w toku negocjacji dotyczących zawieranej umowy jakichkolwiek wątpliwości odnośnie do stanu prawnego nieruchomości wynikającego z zapewnień zbywcy oraz aktualnej treści księgi wieczystej, te dodatkowe akty staranności przedstawiają się jako niezbędne. W ocenie składu orzekającego nałożenie na notariusza i nabywcę powinności podjęcia dalszych czynności sprawdzających uzasadnione jest treścią przepisu art. 6 § 2 u.k.w.h. definiującego złą wiarę nabywcy jako stan, zgodnie z którym w złej wierze pozostawać będzie również osoba, która z łatwością mogła dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto według Sądu Najwyższego, jeżeli postawi się przed nabywcą dodatkowy wymóg dla zachowania dobrej wiary w postaci podjęcia koniecznych działań sprawdzających, to przede wszystkim zapobiegnie się nadużywaniu instytucji rękojmi wiary publicznej, w przypadkach wpisów uzyskanych niezgodnie z prawem. W efekcie takiego spojrzenia na regulację złej wiary w art. 6 § 2 u.k.w.h., Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że w istocie instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, ze względu na przypisaną jej funkcję ochronną, ma na celu zarówno ochronę interesu uprawnionego z prawa wykreślonego bez ważnej podstawy prawnej, jak i powinna służyć nabywcy do odparcia zarzutu działania w złej wierze, jeśli uprzednio wraz z notariuszem podejmą konieczne czynności sprawdzające. Zdaniem składu orzekającego takie podejście do instytucji rękojmi wiary publicznej może przyczynić się do eliminacji przypadków wykorzystywania rękojmi dla ukrywania czynów niezgodnych z prawem, z dokonania których korzyść odnosi ich sprawca. W konsekwencji powyższego Sąd Najwyższy nadał (podstawowe dla rozstrzygnięcia sprawy) znaczenie ustaleniu, czy zachowanie notariusza oraz stron w trakcie zawierania umowy było na tyle nietypowe, iż obligowało nabywców wspólnie z notariuszem do dopełnienia kolejnych aktów staranności w postaci dodatkowych czynności sprawdzających, by móc przypisać działaniu nabywców przymiot dobrej wiary. Brak poczynienia przez sądy meriti ustaleń w powyższej kwestii zadecydował o uwzględnieniu skargi kasacyjnej powódki, a w konsekwencji o uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Z punktu widzenia praktyki notarialnej jako szczególnie istotne, a przy tym bardzo kontrowersyjne przedstawiają się zaprezentowane przez Sąd Najwyższy poglądy na temat wymogu przedsięwzięcia przez nabywcę wraz z notariuszem dodatkowych czynności sprawdzających umożliwiających

nabywcy powołanie się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zdaniem autora glosy, stanowisko to nie znajduje potwierdzenia w dotychczasowym orzecnictwie oraz poglądach doktryny. W wypowiedziach prezentowanych zarówno przez judykaturę, jak i zawartych w poglądach przedstawicieli nauki w kwestii miary staranności właściwej dla skorzystania przez nabywcę z dobrodziejstwa rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, próżno szukać aprobaty dla powiązania okoliczności nieprawomocności wpisu z obowiązkiem podjęcia przez nabywcę oraz notariusza dalszych działań sprawdzających. Dotychczas zupełnie słusznie w tej kwestii nie nadawano jakiegokolwiek znaczenia długości odcinka czasu, jaki upłynął od chwili dokonania wpisu ujawniającego zmianę stanu prawnego nieruchomości do momentu miarodajnego dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Owszem, w orzecnictwie prezentowane jest (choć nie jednolicie) stanowisko o działaniu zasady mocy wstecznej wpisu, wyrażonej w art. 29 u.k.w.h. w stosunku do wpisu konstytutywnego dopiero od momentu, gdy stanie się on prawomocny¹. Nie budzi również wątpliwości, że gdy do dokonania rozporządzenia konieczny jest wpis o charakterze konstytutywnym, wówczas dla oceny dobrej wiary nabywcy rozstrzygająca jest chwila złożenia wniosku o jego dokonanie – co wprost znajduje podstawę w art. 6 ust. 3 u.k.w.h.². Pomijając, że zaprezentowanego poglądu Sądu Najwyższego wbrew wywodom uzasadnienia nie da się wyprowadzić z samego brzmienia art. 6 ust. 2 u.k.w.h., a konkretnie z posłużenia się przez ustawodawcę w tym przepisie wyrażeniem „z łatwością” – dla określenia cechy postawy nabywcy, koniecznej do przypisania mu działania w złej wierze, to zasadniczo jest on nieprawidłowy także z podanych poniżej powodów. Otóż, opowiedzenie się przez Sąd Najwyższy za nałożeniem na nabywcę działającego wspólnie z notariuszem obowiązku podjęcia dodatkowych czynności sprawdzających dla zachowania uprawnień z rękojmi wiary publicznej, zdaje się zupełnie nie uwzględniać, iż wpis w księdze wieczystej, w tym również w postaci wykreślenia dotychczasowego wpisu (art. 626⁸ § 7 k.p.c.), zgodnie z art. 626⁸ § 6 k.p.c. stanowi orzeczenie sądu ze wszystkimi tego konsekwencjami. Dotyczy to w szczególności związania sądu wieczystoksięgowego wpisem już od chwili jego dokonania (art. 360 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), co następuje w myśl art. 626⁸ § 8 k.p.c. z chwilą zapisania wpisu w centralnej bazie danych

¹ Postanowienie SN z 29 lutego 2024 r., II CSKP 1490/22 OSNC 2024/10/102 i tam powołane orzeczenia.

² Tak uchwała SN z 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18 OSNC 2019/12/119.

ksiąg wieczystych, po uprzednim podpisaniu przez sędziego lub referendarza sądowego. Najwyraźniej Sądowi Najwyższemu umknęło, że wpis jako rozstrzygnięcie sądu skuteczne już z chwilą jego dokonania³ stanowi wsparty autorytetem państwa przejaw wykonywania władzy sądowniczej, a nie jedynie czynność o charakterze czysto ewidencyjnym. Tymczasem skład orzekający przeszedł do porządku dziennego nad powyższą kwestią i uznał, że mimo iż zgodnie z art. 3 ust. 2 u.k.w.h. prawo jawne wykreślone z księgi wieczystej korzysta z domniemania nieistnienia, fakt nieprawomocności wpisu obliguje potencjalnego nabywcę i notariusza do badania prawidłowości wydanego przez sąd orzeczenia w postaci wykreślenia dotychczasowego wpisu. Poczynione przez Sąd Najwyższy niejako mimochodem zastrzeżenie, że generalnie nie ma podstaw, by działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wiązać zawsze z prawomocnością wpisu, w sposób znikomy przyczynia się do złagodzenia kontrowersyjnego wydźwięku tego stanowiska. Wszak o działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych można mówić wyłącznie kontekście niezgodności stanu prawnego wynikającego z dokonania wpisu, a nie jego uprawomocnienia się⁴.

Zatem należy przyznać rację Sądowi Okręgowemu, który słusznie przyjął, że przewidziane przez ustawę skutki wpisu następują wraz z jego dokonaniem. Nie jest tak, że jeśli od zamieszczenia wpisu w księdze wieczystej upłynęło nie więcej niż kilka dni i wpis nie jest jeszcze obdarzony walorem prawomocności w znaczeniu procesowym, to mamy do czynienia z niższej rangi rękojmią wiary publicznej księgi wieczystej, co wymusza zarówno na notariuszu, jak i nabywcy podejmowanie jakichś dodatkowych działań sprawdzających, a w istocie kontrolujących działanie sądu wieczystoksięgowego. Chodzi bowiem o zaufanie do instytucji wpisu, które jest niezależne od jego prawomocnego bądź nie charakteru. Owszem, w praktyce większości notariuszy wystąpiły i zapewne wystąpią w przyszłości sytuacje budzące wątpliwości co do prawidłowości podstawy prawnej dokonanego wpisu, co przy uwzględnieniu nałożonych na nich obowiązków w art. 80 § 2 i § 3 pr. not., a także z racji podwyższonej miary staranności zawodowej wynikającej z art. 49 pr. not., powinno skłonić do szczególnie wnikliwego badania i ocenienia przez notariusza danego

³ J. Zawadzka w: *Księgi wieczyste i hipoteka – komentarz*, red. J. Pisuliński, wyd. 1, Warszawa 2014, s. 1293.

⁴ S. Rudnicki, *Ustawa o Księgach wieczystych i hipotece Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych Komentarz*, wydanie 5., Warszawa 2006, s. 44.

przypadku pod względem zgodności stanu prawnego ukształtowanego wpisem z rzeczywistym stanem prawnym. Nie sposób jednak zgodzić się z tezą, że już sama okoliczność, iż wpis prawa jawnego z księgi wieczystej, czy też jego wykreślenie są nieprawomocne, co do zasady oznacza istnienie wątpliwości odnośnie do zgodności stanu prawnego.

Po pierwsze, należy pamiętać, że w księdze wieczystej prowadzonej obecnie w systemie teleinformatycznym oraz wcześniej w tradycyjnej papierowej wersji fakt uprawomocnienia się wpisu nie był i nie jest w żaden sposób odzwierciedlony, zaś wzmianka o wniosku zostaje z urzędu wykreślona niezwłocznie po dokonaniu wpisu, a nie po jego uprawomocnieniu się, jak to ma miejsce w razie wydania postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania, czy też wydania zarządzenia o zwrocie wniosku (art. 626⁷ § 3 k.p.c.).

Po drugie, w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej zdarzają się przypadki, gdy po odnotowaniu przez sąd wieczystoksięgowy prawomocności danego rozstrzygnięcia, zgłasza się osoba dotychczas nieuczestnicząca w postępowaniu, która wnosząc o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, po przywróceniu jej terminu do złożenia środka odwoławczego, zaskarża skutecznie dokonany wpis nawet po wielu latach od wydania orzeczenia. Specyfika postępowania wieczystoksięgowego, polegająca między innymi na wyjątkowości przypadków działania przez Sąd *ex officio*, sprawia, że mimo ustawowego określenia kręgu uczestników w art. 626¹ § 2 k.p.c., to jednak wyłącznie na wnioskodawcy spoczywa obowiązek wskazania danych adresowych uczestników postępowania umożliwiających ich zawiadomienie o dokonaniu wpisu, oczywiście przy uwzględnieniu regulacji art. 626¹² k.p.c. zobowiązującej osobę uprawnioną według księgi wieczystej do informowania sądu o każdej zmianie adresu.

Sąd Najwyższy wskazał, jako pożądaną a nawet wręcz obligatoryjną⁵ do zastosowania, sposób wyjaśnienia zaistniałych wątpliwości dotyczących prawnej skuteczności wykreślenia hipotek, zwrócenie się przez nabywcę do uprawnionego wierzyciela z pytaniem, czy wyraził zgodę na wykreślenie. Zdaniem Sądu Najwyższego, spełnienie tego „nienadmiernego wymagania” pozwoliłoby nabywcy z łatwością dowiedzieć się od powódki, że nigdy nie wyrażała zgody na wykreślenie przysługujących jej hipotek.

Nie da się ukryć, iż pomysł nadawania takim „działaniom wywiadowczym” przymiotu ogólnej przydatności i czynienie z nich powszechnego, a przy tym niezbędnego do zastosowania sposobu ustalania rzeczywistego

⁵ W uzasadnieniu glosowanego wyroku Sąd Najwyższy użył określenia „powinien”.

stanu prawnego nabywanej nieruchomości, razi nie tylko naiwnością, ale świadczy wręcz o bezradności Sądu Najwyższego w skutecznym poszukiwaniu właściwego rozwiązania prawnego dla zaistniałego problemu. Nawet jeśli w tym konkretnym przypadku uprawniony wierzyciel udzieliłby jakiejś odpowiedzi, to zważywszy na nieprzewidywalność oraz potencjalne bogactwo możliwych ludzkich reakcji na zadanie tego rodzaju pytania, doświadczenie życiowe nakazuje podchodzić do tego źródła pozyskania informacji z dużą dozą ostrożności. Abstrahując od zaskoczenia, jakie może wywołać u adresata zadanie przez nieznaną osobę pytania o skuteczność wykreślenia jej uprawnienia z księgi wieczystej, nie sposób nie liczyć się z często wciąż możliwą sprzecznością interesów podmiotów, których prawa były dotychczas ujawnione w księdze wieczystej i właścicieli zwolnionej z obciążenia nieruchomości oraz kierowaniem się zwykłą niechęcią czy złośliwością przy udzielaniu odpowiedzi na to pytanie. Warto więc zastanowić się nad wiarygodnością, a przez to przydatnością zarówno pod względem materialnoprawnym, jak i procesowym pozyskiwanych w ten sposób informacji, w konfrontacji z wydaniem orzeczenia w postaci wpisu dokonanego przez sąd wieczystoksięgowy, po przeprowadzeniu postępowania rozpoznawczego w ramach kognicji określonej w art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Mimo podkreślanego w doktrynie⁶ oraz orzecznictwie⁷ *stricte* formalnego charakteru postępowania wieczystoksięgowego, obowiązkiem sądu jest, przy zachowaniu obowiązujących gwarancji procesowych, dokonanie oceny dołączonego do wniosku jako podstawa wpisu dokumentu, tak pod względem formalnym (co szczególnie istotne na kanwie sprawy rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy), jak i materialnoprawnym. Sąd Najwyższy w swych rozważaniach zupełnie pominął rolę sądu wieczystoksięgowego przy ustalaniu wszystkich przyczyn powstania niezgodności treści księgi wieczystej w postaci, jak to ujął „nieważności wykreślenia hipoteki”. Czyżby skład orzekający uważał, że notariusz oraz zainteresowany nabywca dysponują większymi możliwościami proceduralnymi, jak i technicznymi przeprowadzenia weryfikacji prawdziwości pod względem formalnym dokumentu stanowiącego podstawę do wykreślenia przez sąd wpisów hipotek? No tak, przecież powinni zapytać uprawnionego z wykreślonego prawa, bo to nie było nadmiernie utrudnione. Owszem zawsze można pytać, tylko czy naprawdę jest uzasadnione, skoro i tak uzyskana informacja

⁶ J. Zawadzka, *op. cit.*, s. 1242 i nast.

⁷ Postanowienie SN z 26 października 2023 r., II CSKP 2128/22 OSNC 2024/4/45, i powołane tam orzecznictwo.

sama przez się nie usunie potencjalnych wątpliwości, bez wykorzystania specjalnej wiedzy? Prawdopodobnie jest zatem stanowisko inne, mianowicie, że o potrzebie rozwiania wątpliwości co do treści wpisów można snuć dywagacje, gdy takie wątpliwości rzeczywiście u zainteresowanej osoby wystąpią lub obiektywnie wystąpić u niej powinny i dotyczą treści wpisu, a nie jego nieprawomocności. Wówczas to pojawi się kwestia oceny, czy uwzględniając obiektywną miarę staranności, poziom świadomości prawnej nabywcy i jego wyrobienie życiowe, a także – o czym nie należy zapominać – domniemanie dobrej wiary z art. 7 k.c., nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o zaistniałej niezgodności. Poza tym, co oznacza w kontekście działania ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych dowiedzenie się o rzeczywistym stanie prawnym?

Słusznie w innym orzeczeniu Sąd Najwyższy⁸, a za nim Sąd Apelacyjny w Poznaniu⁹ uznały, że dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości o rzeczywistym stanie prawnym, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń. Tymczasem Sąd Najwyższy w omawianym werdykcie nie tylko z góry narzucił uznanie nieprawomocności wpisu oraz uzgodnienie przez strony wysokości ceny poniżej wartości za okoliczności świadczące o zaistnieniu wątpliwości co do stanu prawnego przedmiotu sprzedaży, to jeszcze zrównał uzyskanie nieweryfikowalnej na etapie zawierania umowy informacji od wierzyciela z wykreślonej hipoteki z posiadaniem pozytywnej i potwierdzonej wiedzy o niezgodności stanu prawnego. W istocie tak pozyskana wiadomość od osoby, której prawo zostało wykreślone, może, ale wcale nie musi jedynie dać asumpt do nabrania wątpliwości odnośnie do rzeczywistego stanu prawnego¹⁰. Zgodnie z zaprezentowanym w doktrynie stanowiskiem, wiedza o niezgodności treści księgi wieczystej oznacza stan świadomości, w którym nabywca ze zrozumieniem przyswoił sobie informację o tej niezgodności¹¹. Po lekturze uzasadnienia Sądu Najwyższego wydaje się, że przesadzający wpływ na zaprezentowane stanowisko miał przestępczy charakter naruszenia prawa przy uzyskaniu wpisu wykreślenia hipoteki przez brata powódki. Być może ta bulwersująca

⁸ Wyrok SN z 26 stycznia 2011 r., IV CSK 285/10 LEX nr 784968.

⁹ Wyrok SA w Poznaniu z 8 listopada 2011 r., I ACa 883/11 LEX nr 1133349.

¹⁰ M. Cieśliński, A. Sosińska, *Głos w sprawie odmowy dokonania czynności notarialnej w postaci dobrowolnego poddania się egzekucji przez dłużnika co do obowiązku zapłaty alimentów*, „Monitor Prawniczy” nr 10, 2024, s. 626. Autorzy zasadnie kwestionują dopuszczalność podejmowania przez notariusza jakichkolwiek czynności śledczych w celu badania zgodności z prawem dokonywanych czynności notarialnych.

¹¹ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka Komentarz*, wydanie 1, Warszawa 2014, s. 116.

okoliczność skłoniła skład orzekający do wyrażenia tak kategorycznego zdania o rzekomej łatwości stwierdzenia, że wykreślenie hipoteki nastąpiło bez podstawy prawnej. W rzeczywistości, jak wynika z uzasadnienia głosowanego wyroku, ta według Sądu Najwyższego pozornie łatwa do ustalenia przyczyna wadliwości dokonanego wpisu wymagała potwierdzenia we właściwym postępowaniu karnym, wszczętym z zawiadomienia powódki, co też musiało mieć miejsce po wykreśleniu hipotek. Również kwestia ewentualnego zaniżenia przez strony ceny wcale nie przedstawia się tak jednoznacznie, jak to przyjął Sąd Najwyższy, zresztą bez bliższego umotywowania swego stanowiska, biorąc pod uwagę przyczynę uprzedniej nieskuteczności prowadzonej egzekucji z przedmiotowej nieruchomości.

Warto nadmienić, że ustawodawca liczył się z możliwymi przypadkami przedwczesnego bezpodstawnego wykreślenia hipoteki, czemu dał wyraz w regulacji art. 95 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej hipoteka wygasa po upływie dziesięciu lat. Okres ten ma na celu stworzenie realnej możliwości podjęcia przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego skutecznych działań celem przywrócenia wpisu przysługującego mu prawa w drodze uzyskania prawomocnego wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej. Ratio legis wprowadzenia tak długiego dziesięcioletniego terminu na doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest oczywista i polega na konieczności uwzględnienia niezbędnego dla uprawnionego czasu najpierw na uzyskanie pewnej wiedzy o przyczynie wykreślenia, jej charakterze i wreszcie podjęcie właściwych kroków prawnych dla ochrony swego prawa. Istotny jest również argument w postaci zmotywowania uprawnionego do podjęcia działań w celu zachowania bezpodstawnie wykreślonego prawa, gdyż w przypadku długotrwałej bierności przysługujące mu prawo, choć wykreślone, po upływie tego ustawowego terminu wygaśnie przez tzw. przemilczenie¹².

W ocenie autora glosy Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie pod sygnaturą IV CSK 29/18 dokonał nieuprawnionego znaczącego przesunięcia granic wymaganej od nabywcy miary staranności dla zachowania uprawnień z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Prezentowany dotychczas zgodnie w orzecznictwie¹³ i doktrynie

¹² Ł. Przyborowski, w: *Księgi wieczyste i hipoteka – komentarz*, red. J. Pisuliński, wydanie 1, Warszawa 2014, s. 1000.

¹³ Wyrok SN z 14 maja 2010 r., II CSK 66/10, LEX nr 1298069; Wyrok SN z 24 marca 2017 r.,

pogląd o wymaganiu od nabywcy przeciętnej staranności¹⁴, przy której nie powinno się oczekiwać choćby badania akt księgi wieczystej, w tym w szczególności dokumentów stanowiących podstawy wpisów¹⁵, został z przyczyny nieprawomocności wpisu, wcześniej niepostrzeganej jako mającą jakiegokolwiek znaczenie dla działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zastąpiony pozbawionym oparcia w obowiązującym stanie prawnym stanowiskiem o podwyższonej staranności w postaci konieczności dokonania sprawdzenia pod względem prawnej skuteczności dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Zaprezentowane stanowisko Sądu Najwyższego o ochronie poprzez rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych podmiotu, którego prawo zostało bezpodstawnie wykreślone z księgi wieczystej, może okazać się również niebezpieczne dla istotnej wartości instytucji ksiąg wieczystych, jaką stanowi zabezpieczenie pewności obrotu nieruchomościami. Z wypowiedzi składu orzekającego wynika bowiem, że potrzeba ochrony podmiotu, którego prawo zostało wykreślone bez ważnej podstawy prawnej, w istocie wymusza na nabywcy, dla obrony przed przypisaniem mu złej wiary, podejmowanie dodatkowych opisanych wyżej czynności sprawdzających, co spowodowane ma być brakiem prawomocności orzeczenia o wpisie. Oznacza to, że nabywca, który nie wykaże się dowodem dopełnienia tych dodatkowych aktów staranności, nie będzie mógł skorzystać z uprawnień wynikających z art. 5 u.k.w.h. Godzi się zauważyć, że w przypadku przyjęcia za prawidłowe tego poglądu, zważywszy na różnorodność okoliczności faktycznych towarzyszących dokonywaniu czynności prawnych z zakresu obrotu nieruchomościami, nie jest możliwe nawet w przybliżeniu określenie katalogu owych aktów weryfikacyjnych, niezbędnych zdaniem Sądu Najwyższego do przeprowadzenia przez nabywcę w celu skorzystania z uprawnień wynikających z instytucji rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Jak wskazuje praktyka notarialna, na porządku dziennym są przypadki, w których zarówno na etapie przygotowawczym, jak i w trakcie dokonywania czynności prawnych w formie aktu notarialnego możliwe jest stwierdzenie przez notariusza niezgodności między stanem prawnym

I CSK 351/16, LEX nr 2334893.

¹⁴ T. Czech, *Księgi wieczyste...*, *op. cit.*, s. 117, który wspomina o kryterium elementarnej staranności, czyli aktach przezorności, których można wymagać nawet od osoby mało rozgarniętej i doświadczonej, przy czym chodzi o tzw. rozgarnięcie pod względem intelektualnym niebędące objawem niedorozwoju umysłowego czy innego zaburzenia czynności psychicznych, czego skutkiem mógłby być brak świadomości w rozumieniu art. 82 k.c.

¹⁵ Wyrok SN z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18 LEX nr 2647537 i powołane tam orzeczenia.

wynikającym z treści wpisów w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, ustalonym czy to na podstawie przedłożonych dokumentów w postaci wypisów aktów notarialnych, odpisów orzeczeń sądów lub decyzji administracyjnych bądź aktów stanu cywilnego etc., czy też w oparciu o uzyskane bezpośrednio od stron informacje możliwe do weryfikacji, jednak nie ma podstaw do łączenia tego rodzaju aktywności notariusza z działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych na korzyść podmiotu uprawnionego z prawa wykreślonego z księgi wieczystej.

Wskazana przez Sąd Najwyższy konieczność poczynienia przez zainteresowanego nabywcę jakichkolwiek ustaleń w celu potwierdzenia zgodności wpisów praw jawnych z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym świadczy w gruncie rzeczy o nieliczeniu się z domniemaniem jawności materialnej ksiąg wieczystych z art. 3 u.k.w.h. i zmierza do nieuprawnionego podważenia działania rękojmi wiary publicznej.

Na marginesie rozważań stanowiących główny temat niniejszej glosy autor postanowił na koniec poruszyć jeszcze jeden problem wyłaniający się z uzasadnienia analizowanego judykatu. Otóż, zgodnie z art. 183 ust.1 Konstytucji RP, oraz art. 1 pkt 1) ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym, ustrojową funkcją Sądu Najwyższego jest sprawowanie nadzoru judykacyjnego nad działalnością sądów powszechnych poprzez zapewnienie zgodności z prawem i jednolitości orzecznictwa¹⁶. Mając to na uwadze, a także uwzględniając autorytet orzeczniczy, wydane przez Sąd Najwyższy orzeczenia poprzez dokonywaną wykładnię prawa w zasadniczym stopniu kształtują orzecznictwo sądów powszechnych, przez co przyczyniają się do rozwoju kultury prawnej w społeczeństwie. Każdy dostępny werdykt Sądu Najwyższego nawet w tzw. sprawie wpadkowej jest wnikliwie śledzony i analizowany przez świat prawniczy. Dlatego też musi dziwić niefrasobliwość Sądu Najwyższego w posługiwaniu się – i to aż dwukrotnie w uzasadnieniu głosowanego wyroku – terminem „nieważne wykreślenie hipoteki” dla opisanie przypadku dokonania wpisu wykreślenia hipoteki na podstawie sfałszowanego dokumentu, czyli inaczej mówiąc, uzyskania przez wnioskodawcę korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia w następstwie popełnienia przestępstwa. Do wydania orzeczenia o wykreśleniu wpisu hipoteki doszło w postępowaniu

¹⁶ Postanowienie SN z 18 kwietnia 2024 r., I CSK 695/23 OSNC 10/2024/106.

cywilnym nieprocesowym, uregulowanym wprost przez przepisy rozdziału 6 obejmującego art. 626¹–626¹³ Działu III Księgi drugiej Kodeksu postępowania cywilnego. Na mocy odesłania zawartego w art. 13 § 2 k.p.c. do postępowania wieczystoksięgowego stosuje się odpowiednio przepisy o procesie, w tym art. 379 k.p.c. o nieważności postępowania, który wśród enumeratywnie wymienionych podstaw nieważności nie przewiduje takiej, jak wydanie orzeczenia w oparciu o czyn zabroniony. Natomiast w art. 403 § 1 k.p.c. jako ustawowe podstawy wznowienia postępowania ustawodawca przewidział oparcie rozstrzygnięcia na dokumencie podrobionym lub przerobionym oraz uzyskanie go za pomocą przestępstwa, przy czym zgodnie z art. 626³ w postępowaniu wieczystoksięgowym nie stosuje się przepisów o wznowieniu postępowania. Nie sposób założyć, by Sądowi Najwyższemu chodziło o nieważność w znaczeniu procesowej instytucji nieważności postępowania, uregulowanej w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego. Z oczywistych względów nie może być również mowy w odniesieniu do wpisu będącego jako orzeczenie sądowe innym zdarzeniem prawnym niż czynność prawna – o nieważności w rozumieniu art. 58 k.c.¹⁷. Co więc mógł mieć na myśli Sąd Najwyższy, posługując się terminem „nieważność wpisu”? Wypada przyjąć, że chodzi wyłącznie o swoisty skrót myślowy, który należy rozumieć jako wpis dokonany bez podstawy prawnej, co nie ma nic wspólnego z nieważnością postępowania, jak i samego orzeczenia.

Wobec powyższego nasuwa się pytanie, czy Sądowi Najwyższemu przystoi w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia posługiwać się terminologią nieoddającą istoty rzeczy i pozostającą w sprzeczności z siatką pojęciową polskiego prawa cywilnego, w której sankcja nieważności znajduje zastosowanie tylko do czynności prawnych¹⁸, a nie innych niemieszczących się w tej kategorii zdarzeń prawnych, takich jak orzeczenia sądu?

¹⁷ Uchwała SN z dnia 24 marca 2022 r. III CZP 48/22 OSNC 2022/11/104; Wyrok SN z 20 maja 2011 r. IV CSK 534/10, LEX nr 989136.

¹⁸ Zgodnie z powołaną w przypisie 2. uchwałą SN, nawet konstytucyjny wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nie stanowi elementu czynności prawnej, którą jest umowa ustanowienia albo przeniesienia tego prawa rzeczowego.

**Skuteczność w Polsce zagranicznego aktu notarialnego.
Rozważania na kanwie postanowienia Sądu
Najwyższego z 19 kwietnia 2024 r., I CSK 1412/23**

Wprowadzenie

W artykule podjęto próbę omówienia problematyki skuteczności w Polsce zagranicznych aktów notarialnych. W obrocie międzynarodowym stawia się już od lat pytanie o to, czy dla zachowania formy aktu notarialnego wymaganej przez prawo właściwe dla formy czynności prawnej konieczny jest udział notariusza państwa, w którym prawo to ustanowiono, czy też wystarczający jest udział notariusza z jakiegokolwiek innego państwa¹. Przykładowo, jeśli czynność prawna, w aspekcie formy, podlega według konkretnej normy prawa prywatnego międzynarodowego prawu polskiemu i zgodnie z nim winna być dokonana w formie aktu notarialnego, to czy wymóg tej formy będzie spełniony tylko o ile akt notarialny sporządzi polski notariusz w Polsce, czy też możliwe będzie zachowanie tej formy także wtedy, gdy akt notarialny sporządzi notariusz np. francuski we Francji, niemiecki w Niemczech, szwedzki w Szwecji, np. dlatego, że strony aktu notarialnego tam zamieszkują. Kwestia ta z jednej strony wiąże się zagadnieniem tzw. jurysdykcji notariatu, mającej pozwolić na rozgraniczenie właściwości (jurysdykcji) notariatów poszczególnych państw², zaś z drugiej – z zagadnieniem tzw. substytucji pojęć, stanowiącej kwestię materialnoprawną, a nie kolizyjnoprawną³. Dopuszczenie substytucji pojęć w zakresie formy czynności prawnych stanowić ma kompromis między zasadą terytorializmu a swobodą obrotu⁴. Już w tym miejscu zwrócić należy uwagę na to, że problem ekwiwalentności formy czynności prawnej

* Dr hab., prof. WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej z siedzibą w Rzeszowie, sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu, ORCID: 0000-0003-3636-8440

¹ Zob. I. Stauch, *Die Geltung ausländischer notarieller Urkunden in der Bundesrepublik Deutschland*, Berlin 1983, s. 69 (podają za: J. Górecki, *Forma aktu notarialnego w obrocie międzynarodowym*, [w:] *III Kongres notariuszy RP. Referaty i opracowania* (red. R. Sztzyk), Warszawa – Kluczbork 2006, s. 125, przypis nr 11).

² Zob. M. Pazdan, *Notariat a prawo międzynarodowe prywatne (uwagi ogólne)*, „Rejent” 1995, nr 9, s. 197 i n.

³ Zob. J. Górecki, *Forma...*, s. 123.

⁴ *Ibidem*.

nie jest, jak błędnie można by *prima facie* zakładać, oparty na prawie dokonania czynności prawnej⁵.

Zagadnienie to nie często jest przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. Bezpośrednim powodem napisania niniejszego artykułu było postanowienie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2024 r., I CSK 1412/23⁶, wydane w sprawie o wpis prawa własności nieruchomości położonej w Polsce w dziale II księgi wieczystej na podstawie aktu notarialnego obejmującego darowiznę sporządzonego przez amerykańskiego *notary public* i dokumentu klauzuli *apostille*. Sąd Najwyższy uznał w nim, że zakres legalizacji przewidzianej w sporządzonej w Hadze w dniu 5 października 1961 r. Konwencji znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych⁷, do której Polska przystąpiła 15 października 2004 r. z mocą obowiązującą od dnia 14 sierpnia 2005 r., ogranicza się do poświadczenia autentyczności podpisu, charakteru, w jakim działa osoba, która podpisała dokument, oraz, w razie potrzeby, tożsamości pieczęci lub stempla, którym opatrzony jest dokument (art. 2 i art. 3 ust. 1 Konwencji). Legalizacja ta nie obejmuje natomiast poświadczenia zgodności formy dokumentu z prawem właściwym dla formy czynności prawnej – *loci actus*, stosownie do art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. Prawo prywatne międzynarodowe⁸; obecnie art. 25 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. — Prawo prywatne międzynarodowe⁹. Jak zaznaczył Sąd Najwyższy, uwierzytelnienie zagranicznego dokumentu, nawet urzędowego, nie rozstrzyga w sposób wiążący dla sądu o zgodności czynności prawnej stwierdzonej takim dokumentem z obowiązującą w miejscu jego sporządzenia materialnoprawną regulacją takiej czynności prawnej¹⁰. Zauważono w nim, iż stosownie do art. 25 ust. 1 i 2 p.p.m. z 2011 r., forma czynności prawnej mającej za przedmiot rozporządzenie nieruchomością podlega prawu właściwemu dla tej czynności (*lex causae*), a zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 p.p.m. z 2011 r. prawem tym jest prawo państwa, na terytorium którego nieruchomość się znajduje. Jeżeli zatem umowa dotyczy nabycia i utraty własności nieruchomości położonej w Polsce, wymagania w zakresie formy ustalać należy według

⁵ Tak trafnie J. Górecki, *Forma...*, s. 124.

⁶ Niepubl.

⁷ Dalej: Konwencja albo Konwencja z 1961 r.

⁸ Dz. U. Nr 46, poz. 290 ze zm., dalej p.p.m. z 1965 r.

⁹ Tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 503, dalej p.p.m. z 2011 r.

¹⁰ Zob. wyrok SN z 31 maja 2012 r., IV CSK 419/11, OSP 2013 nr 7-8, poz. 80; uchwała SN z 13 kwietnia 2007 r., III CZP 21/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 34.

prawa polskiego. Również według prawa polskiego ocenie podlega skuteczność materialnoprawna czynności prawnej dotyczącej nieruchomości położonej w Polsce (*lex rei sitae*). W ocenie Sądu Najwyższego postanowienia Konwencji z 5 października 1961 r. ani przewidziane nią opatrzenie zagranicznego dokumentu *apostille* nie rozstrzygają jednak o zgodności formy dokumentu z materialnymi przepisami prawa właściwego dla tej formy ustalonego na podstawie reguł kolizyjnych p.p.m., w szczególności zaś nie rozstrzyga o zgodności formy dokumentu z materialnymi przepisami prawa innego państwa niż państwo jego sporządzenia. Nie rozstrzyga ona również o skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej dotyczącej nieruchomości według *lex rei sitae*.

Okoliczności sprawy, w której zapadło postanowienie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2024 r., I CSK 1412/23

Choć nie jest to glosa, przedstawione zostanie krótko stanowisko sądów w sprawie, w której zapadło postanowienie Sądu Najwyższego, o którym mowa na wstępie, a to po to, by pokazać tło problemu prawnego. I tak referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kłodzku oddalił wniosek M.M. o wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej na podstawie umowy darowizny z 27 lipca 2021 r., zawartej w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem stanu F. w USA i dokumentu klauzuli *apostille*. Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił skargę M.M. na to postanowienie. Następnie Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z dnia 10 stycznia 2023 r., II Ca 1245/22, oddalił apelację wnioskodawczyni M.M. od postanowienia sądu rejonowego. U podstaw orzeczenia odwoławczego legła ocena, że nie zostały dochowane wymogi co do formy czynności darowizny nieruchomości położonej w Polsce, zaś sam przedłożony przez wnioskodawczynię dokument nie wywołuje skutku materialnoprawnego w postaci przeniesienia własności. Ponadto sąd II instancji wykluczył zastosowanie w sprawie zasady ekwiwalentności aktów notarialnych w odniesieniu do aktu, który został sporządzony przed notariuszem stanu F. w USA.

W skardze kasacyjnej, w uzasadnieniu wniosku o jej przyjęcie do rozpoznania, wnioskodawczyni wskazała przyczynę kasacyjną określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. Jej zdaniem w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, które brzmi następująco: „czy akt notarialny sporządzony przez notariusza publicznego z kraju będącego stroną Konwencji o tytule »znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych,

sporządzona w Hadze dnia 5 października 1961 r.«¹¹ mając na względzie przepisy art. 91 ust.1 i ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, jest aktem notarialnym w rozumieniu przepisu art. 158 zd. 1. k.c.». Zwróciła uwagę na to, że biorąc pod uwagę, iż poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej zamieszkują i pracują ponad dwa miliony obywateli Rzeczypospolitej Polskiej, z których znaczna liczba jest właścicielami nieruchomości położonych w Rzeczypospolitej Polskiej (pod tym względem „bijemy na głowę” takie kraje jak Niemcy), to powyższa kwestia dotycząca obrotu nieruchomościami ma bardzo istotne znaczenie dla obywateli Rzeczypospolitej Polskiej — właścicieli nieruchomości w Polsce, którzy na stałe zamieszkują poza jej granicami, np. w USA, a poza tym nieprzestrzeganie umów międzynarodowych przez Polskę może stanowić problem w polityce zagranicznej naszego państwa.

Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej M.M. W jego ocenie sformułowane przez skarżącą wątpliwości prawne nie dotyczą istoty sprawy, w której zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia miała ocena spełnienia wymagań co do formy oraz skuteczność materialnoprawna dokonanej czynności wedle prawa polskiego, a ponadto możliwość zastosowania w sprawie ekwiwalentności aktów notarialnych w odniesieniu do dokumentu przedstawionego przy wniosku. Możliwość taka została wykluczona przez Sąd Okręgowy w Świdnicy.

Statut formy czynności prawnych w prawie prywatnym międzynarodowym

W umownych stosunkach cywilnoprawnych z tzw. elementem obcym (zagranicznym) niejednokrotnie istotnego znaczenia nabiera sprawa ustalenia prawa właściwego dla formy umowy i przesądzenia na jego tle o jej ważności (skuteczności). W piśmiennictwie zauważa się, iż kwestia formy umowy, podobnie jak zdolność do jej zawarcia, jest w prawie kolizyjnym tradycyjnie poddawana odrębnemu statutowi¹² i tym samym nie zawsze podlega prawu właściwemu dla danej umowy. Mamy wtedy do czynienia z tzw. rozszczepieniem sytuacji życiowej¹³. Normy kolizyjne zawarte

¹¹ Dz. U. z 2005 r., Nr 112, poz. 938.

¹² Zob. M. Pazdan, *Prawo właściwe do oceny ważności kontraktu*, „Problemy Prawne Handlu Zagranicznego” 1977, t. 1, s. 80.

¹³ Zob. M. Pazdan, *Rozszczepienie statutu kontraktowego oraz inne odstępstwa od zasady jednolitości statutu kontraktowego*, „Studia Iuridica Silesiana” 1991, t. 16, s. 60 i 73.

w przepisach prawa prywatnego międzynarodowego pozwalają określić, czy skuteczność czynności prawnych, w tym umów na terytorium Polski, winna być oceniana na podstawie prawa polskiego, czy na podstawie prawa kraju, w którym dokonano danej czynności prawnej (zawarto umowę). Przepisy obowiązujące w tej materii zmieniały się w Polsce na przestrzeni lat¹⁴. Do oceny tej materii zastosowanie będą mieć przepisy obowiązujące w dacie zawarcia umowy.

Do 30 czerwca 1966 r. obowiązywała w tym zakresie ustawa z dnia 2 sierpnia 1923 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych¹⁵. Stosownie do jej art. 5 strony czynności prawnej mogły dokonać tej czynności w formie przewidzianej w prawie właściwym dla tej czynności (*lex causae*), albo też zachować formę przewidzianą dla tej czynności w prawie miejsca jej dokonania, czyli zgodnie z przepisami kraju, w którym czynność ta została dokonana (*lex loci actus*). Wybór ten był jednak ograniczony przez art. 6 ust. 3 stanowiący, że nabycie, zmiana lub umorzenie wszelkich praw rzeczowych na nieruchomości położonej w Polsce podlega co do formy i innych warunków ważności prawu obowiązującemu w Polsce. Tym samym przedwojenny ustawodawca nakazał oceniać formę wszelkich czynności dotyczących praw na nieruchomości wyłącznie na podstawie przepisów prawa polskiego. W tym kontekście art. 46 tego dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe¹⁶ zastrzegł dla przeniesienia własności nieruchomości formę aktu notarialnego. Z kolei od dnia wejścia w życie Kodeksu cywilnego, czyli od 1 stycznia 1965 r., wymóg ten wynika z art. 158 k.c. Tym samym forma czynności prawnych dotyczących praw na nieruchomości położonej w Polsce, bez względu na miejsce jej dokonania, zawsze powinna być oceniana na podstawie polskich przepisów, a więc zawsze musiała być dokonana w formie aktu notarialnego, przewidzianej głównie w art. 46 Prawa rzeczowego.

¹⁴ Pominęto w głosie regulacje objęte prawem unijnym. Prawo właściwe dla zobowiązań umownych powiązanych z prawem różnych państw ustala się aktualnie w Polsce i innych państwach UE (z wyjątkiem Danii) w oparciu o Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) z dnia 17 czerwca 2008 r. (Dz.Urz.UE.L Nr 177, s. 6) I. Statut formy umów obligacyjnych jest odrębnie wyznaczany na podstawie art. 11 Rozporządzenia Rzym I, który bazuje na rozwiązaniach przyjętych wcześniej w art. 9 Konwencji o prawie właściwym dla zobowiązań umownych, otwartej do podpisu w Rzymie dnia 19 czerwca 1980 r. (Dz.U.UE.C.2005.169.10).

¹⁵ Dz.U. 1926, nr 101, poz. 581.

¹⁶ Dz. U. 1946, nr 57, poz. 319, dalej Prawo rzeczowe.

Art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe przewidywał, że forma czynności prawnej podlegała prawu właściwemu dla tej czynności (zdanie 1). Wystarcza jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana (zdanie 2). Przepis ten znajdował zastosowanie także do formy czynności prawnej mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym także do formy pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności. Potwierdził to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie¹⁷. W postanowieniu z 20 stycznia 1998 r., I CKN 345/97¹⁸ uznano, że: „Artykuł 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (...) ma charakter normy ogólnej, znajduje zatem zastosowanie do wszystkich czynności prawnych, chyba że przepis szczególny zawiera inne unormowanie. Brak w ustawie – Prawo prywatne międzynarodowe przepisu szczególnego odnoszącego się do pełnomocnictwa oznacza, że prawo właściwe dla oceny formy pełnomocnictwa należy ustalać zgodnie z art. 12 tej ustawy”. W jego uzasadnieniu wskazano, że o formie czynności prawnej stanowi art. 12 p.p.m. z 1965 r., stosownie do którego forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności; wystarcza jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Przepis ten zatem wprowadza rozwiązanie pozwalające stronom zachować bądź wymagania dotyczące formy, przewidziane w państwie właściwym dla danej czynności prawnej (*lex causae*), bądź wymagania przewidziane w prawie państwa, w którym czynność prawna jest dokonana (*lex loci actus*). Innymi słowy, art. 12 p.p.m. z 1965 r. nie przesądza definitywnie kwestii na rzecz prawa właściwego dla samej czynności prawnej. Wysuwając tę właściwość na pierwsze miejsce, stanowi jednocześnie, że „wystarcza” zastosowanie się do *loci actus*, prawa miejsca dokonania czynności. Reguła przewidująca alternatywną właściwość *legis loci actus* stwarza możliwość dopełnienia wymagań przewidzianych w zakresie formy w tym prawie z tym skutkiem, że nie można kwestionować (ze względu na formę) ważności czynności prawnej. Sąd Najwyższy stwierdził, że pojęcie „formy”, użyte w art. 12 p.p.m. z 1965 r., obejmuje wymagania dotyczące sposobu ucieleśnienia oświadczenia woli (ustność lub pisemność, uwierzytelnienie, obecność

¹⁷ Zob. postanowienie SN z 20 stycznia 1998 r., I CKN 345/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 137; wyrok SN z 7 października 2003 r., IV CK 23/02, LEX nr 590838; postanowienie SN z 8 stycznia 2004 r., I CK 39/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 33.

¹⁸ OSNC 1998, nr 9, poz. 137.

świadków, udział organu państwowego przy dokonywaniu czynności)¹⁹. Podkreślił, że art. 12 p.p.m. z 1965 r. ma charakter normy ogólnej, a zatem ma zastosowanie do wszystkich czynności prawnych, chyba że przepis szczególnie zawiera inne unormowanie. Takie przepisy szczególnie zawiera ta ustawa – w art. 15 (forma zawarcia małżeństwa) i art. 35 (forma czynności prawnych *mortis causa*); zawarte są one także w innych ustawach: w art. 78 Prawa wekslowego (forma oświadczenia wekslowego) i art. 64 Prawa czekowego (forma oświadczenia czekowego). Do formy czynności prawnych nieunormowanych (w omawianym zakresie) w sposób szczególny stosuje się zasadę określoną w art. 12 p.p.m. z 1965 r. W jego ocenie w p.p.m. z 1965 r. brak jest przepisu odnoszącego się do pełnomocnictwa, co oznacza, że prawo właściwe dla oceny formy pełnomocnictwa ustalać należy zgodnie z art. 12 tej ustawy. W konsekwencji zasadniczo formę tę określać będzie prawo właściwe dla tej czynności; wystarczy jednak dochowanie wymagań przewidzianych przez prawo obowiązujące w miejscu udzielenia pełnomocnictwa. Jak zauważył Sąd Najwyższy, ustalenie i ocena, czy forma tam obowiązująca została zachowana, jest domeną sądu orzekającego w sprawie.

Potwierdził to Sąd Najwyższy w postanowieniu z 8 stycznia 2004 r., I CK 39/03²⁰, którego teza brzmi następująco: „Sporządzona za granicą w formie przewidzianej przez prawo miejscowe umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Polsce stanowi podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej”. Ponadto zwrócono w nim uwagę na różnice między art. 6 ust. 3 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o prawie właściwym dla stosunków prywatnych międzynarodowych a art. 12 p.p.m. z 1965 r. Według art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r., czynności prawne stanowiące podstawę nabycia, zmiany, umorzenia praw rzeczowych na nieruchomości położonej w Polsce, podlegały co do formy wyłącznie prawu obowiązującemu w Polsce. Przepis ten uniemożliwiał sporządzenie za granicą jakichkolwiek czynności o charakterze w nim określonych, jeżeli czynność taka wymagała formy aktu notarialnego.

¹⁹ W doktrynie prawa prywatnego międzynarodowego najczęściej przyjmuje się, że pojęcie formy czynności prawnej obejmuje wymagania dotyczące sposobu ucieleśnienia oświadczenia woli. Forma jest środkiem pozwalającym uzewnętrznzić (uwidocznic) wolę danej osoby, jest zewnętrznym objawem woli, środkiem wyrażenia woli – zob. J. Górecki, [w:] *Międzynarodowe prawo handlowe. System Prawa Handlowego*. Tom 9, red. W. Popiołek, Warszawa 2013, s. 356 i podana przez niego literatura zagraniczna; M. Tomaszewski [w:] *Prawo prywatne międzynarodowe. Komentarz*, red. J. Poczobut, Warszawa 2017, komentarz do art. 25 p.p.m., pkt 1.

²⁰ OSNC 2005, nr 2, poz. 33.

Z tego właśnie względu nie recypowano postanowienia art. 6 ust. 3 ustawy z 1926 r. do ustawy z 1965 r. Za uzasadnioną Sąd Najwyższy uznał dlatego tezę, że jeżeli czynność prawna zobowiązująca lub rozporządzająca, mająca za przedmiot prawo rzeczowe na nieruchomości położonej w Polsce, została zawarta za granicą, wystarczy zachowanie formy przewidzianej prawem miejsca sporządzenia czynności. Inną kwestią jest natomiast ocena skuteczności materialnoprawnej tej czynności prawnej²¹. Treść czynności prawnej jako przesłanka ważności czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla danej czynności. Za chybiony uznać należy dlatego pogląd Stanisława Rudnickiego²², wypowiedziany na gruncie p.p.m. z 1965 r., że „ponieważ własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu polskiemu – w tym także nabycie własności – przeto zawarte za granicą umowy o przeniesienie własności nieruchomości położonych w Polsce powinny być pod rygorem nieważności zawarte w formie aktu notarialnego, nawet wtedy, gdy według prawa miejscowego wystarczy zwykła forma pisemna; formę notarialną przewiduje bowiem prawo polskie”. Twierdzenie to pozostaje w sprzeczności z art. 12 zd. 2 p.p.m. z 1965 r.

Wreszcie art. 25 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe stanowi, że: „1. Forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności. Wystarczy jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Jeżeli umowę zawierają osoby znajdujące się w chwili złożenia oświadczeń woli w różnych państwach, wystarczy wówczas zachowanie formy przewidzianej dla tej czynności przez prawo jednego z tych państw. 2. Przepisu ust. 1 zdanie drugie i trzecie nie stosuje się do rozporządzeń dotyczących nieruchomości oraz do czynności prawnych, których przedmiotem jest

²¹ W sprawie tej SN uwzględnił kasację opartą m.in. na zarzucie naruszenia art. 12 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. – Prawo prywatne międzynarodowe. Zauważył, że skoro umowa sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w Polsce zawarta została w Republice Południowej Afryki, to wystarczyło zachowanie prawa obowiązującego w tym kraju, a zatem także zachowanie tych przepisów, które regulują formę umowy sprzedaży nieruchomości. Zgodność umowy sprzedaży zawartej 11 stycznia 2000 r. w Pretorii z prawem obowiązującym w Republice Południowej Afryki, stwierdziła Ambasada Polski w tym kraju. Tymczasem sąd *meriti* uznał, że umowa sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości, wskazana we wniosku jako podstawa wpisu do księgi wieczystej, nie spełniała wymagań w zakresie formy przewidzianej w art. 158 k.c. dla czynności prawnych o charakterze zobowiązująco-rozporządzającym, zobowiązującym lub przenoszącym własność nieruchomości. Tą formą szczególną jest forma aktu notarialnego, który może sporządzić tylko polski notariusz lub polski konsul uprawniony do sporządzania aktów notarialnych.

²² Zob. S. Rudnicki [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2001, s. 252.

powstanie, łączenie, podział, przekształcenie lub ustanie osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej. 3. Jeżeli czynności prawnej dokonał przedstawiciel, w razie stosowania przepisu ust. 1 zdanie drugie i trzecie, bierze się pod uwagę okoliczności dotyczące przedstawiciela”. W ustępie drugim tego przepisu chodzi zarówno o nieruchomości położone w Polsce, jak i zagranicą. Pod pojęciem ‘rozporządzenia’ rozumieć należy nie tylko przeniesienie własności nieruchomości, lecz także obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, np. hipoteką lub użytkowaniem²³. Art. 41 ust. 1 tej ustawy przewiduje, iż własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot (*lex rei sitae*). Temu prawu podlegają też nabycie i utrata praw rzeczowych, zmiana ich treści lub pierwszeństwa (art. 41 ust. 2 p.p.m. z 2011 r.). Prawo miejsca położenia rzeczy decyduje zatem o tym, na jakiej podstawie dojść może do przeniesienia jej własności. Rozstrzyga też, jaka umowa potrzebna jest do skutecznego przeniesienia własności. Określa także, czy do przeniesienia własności rzeczy lub jej obciążenia potrzebna jest zgoda osób trzecich lub organu państwa, wpis do księgi wieczystej lub innego rejestru²⁴. Uregulowania kolizyjnoprawne formy czynności prawnej zawarte w prawie prywatnym międzynarodowym z 2011 r., wzorowane są na regulacjach prawa prywatnego międzynarodowego z 1926 r. Jak trafnie zauważa Jacek Górecki²⁵, prawem właściwym dla formy umowy rozporządzającej dotyczącej nieruchomości jest prawo miejsca położenia nieruchomości (*lex rei sitae*). Oznacza to, że w przypadku umownego rozporządzenia nieruchomością położoną w Polsce forma umowy podlega wyłącznie prawu polskiemu. Niedopuszczalne jest zatem odwoływanie się w tym zakresie do prawa obowiązującego w miejscu zawarcia umowy (*lex loci actus*). Taką ewentualność dopuszczał art. 12 p.p.m. z 1965 r. W ocenie tego autora, w aktualnym stanie prawnym umowa obligacyjna o podwójnym skutku dotycząca nieruchomości, zawarta w formie wymaganej przez *legis loci actus*, ale niezgodnej z prawem miejsca położenia nieruchomości, wywoła jedynie skutki obligacyjne. Dla wywołania skutków rzeczowych konieczne stanie się jej wykonanie przez zawarcie umowy rozporządzającej w formie wymaganej przez prawo miejsca położenia nieruchomości.

²³ Zob. J. Górecki, *Międzynarodowe ...*, s. 365.

²⁴ *Ibidem*.

²⁵ *Ibidem*.

Skuteczność zagranicznych aktów notarialnych w Polsce

W myśl art. 1 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie²⁶, notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych). W wypadkach określonych w ustawie, czynności notarialnych mogą dokonywać również zastępca notarialny lub aplikant notarialny (§ 2). Notariusza powołuje i wyznacza siedzibę jego kancelarii minister sprawiedliwości, na wniosek osoby zainteresowanej, po zasięgnięciu opinii rady właściwej izby notarialnej (art. 10 § 1). Stosownie zaś do art. 28 ust. 3 Ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. Prawo konsularne²⁷, konsul może sporządzić akt notarialny po uzyskaniu od ministra sprawiedliwości upoważnienia na piśmie, udzielonego mu na wniosek ministra właściwego do spraw zagranicznych. Art. 29 tej ustawy przewiduje, że do czynności, o których mowa w art. 28, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (...). Mają one taką samą moc prawną jak czynności wykonane przez notariusza w Rzeczypospolitej Polskiej.

W tym kontekście skuteczność zagranicznych aktów notarialnych na obszarze Polski może budzić wątpliwości. Pojawia się dość naturalne pytanie, czy takie akty notarialne mogą być uznane za równoznaczne z polskimi (tzn. sporządzonymi przez polskich notariuszy) aktami notarialnymi, a więc czy czynią one zadość polskim przepisom o konieczności zachowania formy aktu notarialnego. Należy podnieść, że sporządzenie aktu notarialnego przez osobę nieuprawnioną powoduje, że dokument nie jest w istocie aktem notarialnym (dokument taki stanowi jedynie pozór aktu notarialnego, w rzeczywistości nim jednak nie będąc). Jeśli zachowanie tej formy jest przesłanką ważności czynności prawnej, to czynność prawna stwierdzona takim dokumentem jest bezwzględnie nieważna²⁸ (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.). Dla przykładu, w orzeczeniu

²⁶ T. jedn. Dz.U. z 2022, poz. 1799.

²⁷ T. jedn. Dz. U. z 2023, poz. 1329.

²⁸ Abstrahować tu należy od niepoprawnych, a przy tym dość szeroko stosowanych i to nawet przez prawników, określeń „nieważność aktu notarialnego” i „unieważnienie aktu notarialnego”. Ważna bądź nieważna może być jedynie czynność prawna inkorporowana w akcie notarialnym. Jej nieważność, w przypadku formy szczególnej *ad solemnitatem* (ten rygor jest zasadą co każdej formy szczególnej innej niż dokumentowa, elektroniczna i zwykła forma pisemna – art. 73 § 2 k.c.) wynikać może z niedochowania konstytucyjnych wymogów odnoszących się do formy aktu notarialnego. Zob. np. G. Wolak, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2004 r., I CK 384/04*, „Rejent” 2010, nr 11, s. 114–137.

z 5 grudnia 1959 r.²⁹ Sąd Najwyższy uznał, że notariusze niemieccy działający w czasie wojny na terenie Generalnej Guberni i na terenach wcielonych do Rzeszy Niemieckiej nie mogą być uważani w rozumieniu prawa polskiego za notariuszy, a czynności przez nich dokonane za czynności (akty) notarialne.

W tym zakresie nie ma jednolitości poglądów w piśmiennictwie.

W myśl pierwszego stanowiska, za którym opowiada się chyba jedynie Edward Drozd, akt notarialny sporządzony zagranicą przez notariusza państwa obcego nie jest relewantny polskiemu aktowi notarialnemu. Jeśli więc forma danej czynności prawnej podlega według konkretnej normy prawa prywatnego międzynarodowego prawu polskiemu, a prawo to wymaga formy aktu notarialnego, wymóg ten może być zachowany wyłącznie przez sporządzenie aktu notarialnego przez polskiego notariusza (zastępcę notariusza) na terytorium państwa polskiego, a za granicami Rzeczypospolitej Polskiej – tylko przez sporządzenie aktu notarialnego przez odpowiednio upoważnionego konsula. Akt notarialny pochodzący od notariusza państwa obcego może mieć zdaniem Drozda znaczenie prawne tylko wówczas, gdy prawo tego państwa jest w danym wypadku prawem właściwym dla formy czynności prawnej, o czym rozstrzyga norma prawa prywatnego międzynarodowego³⁰.

Zgodnie zaś z drugim, zdecydowanie przeważającym w nauce poglądem, nie można wykluczyć *a priori* ekwiwalentności zagranicznego aktu notarialnego.

I tak Stanisław Sołtysiński³¹ zastanawiając się nad tym, czy statut spółki akcyjnej może być sporządzony przed notariuszem zagranicznym, stwierdza, że z całą pewnością nie można uznać za notariusza tzw. *notary public*, tzn. osoby, która w systemach prawnych *common law* zajmuje się uwierzytelnianiem autentyczności podpisów i dokumentów. Tak np. amerykański *notary public* różni się zasadniczo od notariusza polskiego tym, że sprawowanie jego funkcji nie wymaga nawet ukończenia studiów

²⁹ OSpIKA 1960, nr 7-8, poz. 202. Tak też w doktrynie E. Drozd, *Forma aktu notarialnego* [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań – Kluczbork 1993, s. 16.

³⁰ E. Drozd, [w:] *System prawa prywatnego, T.2, Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008, s. 155; idem, *Czynności notarialne z elementem zagranicznym w obrocie nieruchomościami (zagadnienia wybrane)*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Szytk, Poznań – Kluczbork 1999, s. 12–13.

³¹ S. Sołtysiński, [w:] S. Sołtysiński, A. Szajkowski, A. Szumański, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz. T. 3*, Warszawa 2013, komentarz do art. 301, nb 84.

prawniczych³². Za sporne uważa natomiast, czy statut może sporządzić notariusz niemiecki lub francuski, a to m.in. dlatego, że wątpliwe jest, czy znają oni dostatecznie prawo polskie, aby ocenić ważność rozwiązań proponowanych założycielowi spółki akcyjnej przy jej założeniu. Jak stwierdza „z drugiej strony, jeśli sporządzony przez zagranicznego notariusza statut odpowiada zarówno wymogom treści jak i formy przewidzianej dla statutu przez prawo polskie, to można bronić poglądu, że czynność taka jest ważna w świetle art. 12 p.p.m. z 1965 r.”. S. Sołtysiński wskazuje też, że w okresie międzywojennym Ministerstwo Sprawiedliwości uznawało ważność aktu notarialnego spisane go zagranicą, „jeżeli forma sporządzania tego dokumentu była zgodna z przepisami obowiązującymi dla aktów notarialnych w miejscu dokonania czynności”³³. Zaznacza on jednak, że wyżej wymieniony pogląd nie jest aprobowany w praktyce sądów rejestrowych.

Za uznaniem ekwiwalentności zagranicznego aktu notarialnego dla czynności notarialnych na obszarze prawa spółek opowiedział się także Wojciech Klyta³⁴. Powołując się na judykaturę i doktrynę najbliższych nam systemów prawnych (np. Niemiec czy Austrii), jest zdania, że zagraniczny akt notarialny sporządzony przez notariusza, który dysponuje porównywalnymi kwalifikacjami i statusem jak notariusz polski, uznać trzeba za równoważny aktowi sporządzonemu w miejscu siedziby spółki, zwłaszcza jeśli zagraniczny akt notarialny odpowiada zasadom przewidzianym przez prawo polskie odnośnie do trybu sporządzania aktu notarialnego (ekwiwalentność formalna) i przestrzegania polskich przepisów prawa materialnego (ekwiwalentność materialna).

Najszerzej w nauce problem tym zajmował się Jacek Górecki³⁵. Uważa on, iż z zawartej w art. 41 p.p.m. z 2011 r. kolizyjnoprawnej regulacji formy umów prowadzących do rozporządzenia nieruchomościami nie należy wywodzić obowiązku zawierania takich umów, odnoszących się do nieruchomości położonych w Polsce, wyłącznie przed polskim notariuszem. Nie ma bowiem przeszkód dla dopełnienia wymaganej w tym przypadku przez polskie prawo formy aktu notarialnego także przed zagranicznym

³² ¹³ Tak też W. Klyta, *Czynności notarialne w polski międzynarodowym prawie spółek*, „Rejent” 2001, nr 7–8, s. 133.

³³ Zob. Reskrypt Ministerstwa Sprawiedliwości z 1935 r., Nr I M 2310, *Przegląd Notarialny* 1935, nr 1935, s. 23.

³⁴ Zob. W. Klyta, *Czynności...*, s. 137–141.

³⁵ Zob. J. Górecki, *Międzynarodowe ...*, s. 365–366, oraz idem, *Forma...*, s. 129–132.

notariuszem, o ile sporządzony przez niego akt notarialny jest porównywalny (ekwiwalentny) z aktem notarialnym sporządzanym przez polskiego notariusza. Dla przesądzenia tej kwestii, zdaniem Góreckiego, oceniać należy każdorazowo, czy zagraniczny akt notarialny spełnia podobne cele co akt sporządzony przez polskiego notariusza, a jego sporządzenie odbyło się według procedury zbieżnej z tą uregulowaną w ustawie z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie³⁶. Ocena powinna być dokonywana indywidualnie z uwzględnieniem specyfiki danego aktu notarialnego oraz czynności prawnej dokonanej w tej formie. Brać trzeba także pod uwagę status prawny notariusza sporządzającego akt oraz jego wykształcenie i kwalifikacje. Górecki zwraca uwagę na to, że obecnie w Europie kształtuje się pogląd, iż w ramach państw Unii Notariatu Łacińskiego występuje ekwiwalentność formy aktu notarialnego. Uznaje się, iż w tych państwach występują zbieżne wymagania stawiane osobom sprawującym funkcję notariusza. Podobna jest też ich pozycja prawna³⁷. W Niemczech uznaje się zagraniczne akty notarialne za równoważne ze sporządzonymi przez niemieckich notariuszy, o ile spełniają dwa wymagania. Po pierwsze, zagraniczny notariusz posiada porównywalne z niemieckim wykształcenie i pozycję w społeczeństwie. Po drugie, sporządzenie aktu notarialnego nastąpiło w oparciu o przepisy proceduralne co do podstawowych zasad odpowiadające przepisom niemieckim. Co do tej drugiej przesłanki sporne jest, czy obejmuje ona także wymaganą przez prawo niemieckie znajomość prawa niemieckiego. Zgodnie stwierdza się w literaturze niemieckiej, że powyższych wymagań nie spełniają tzw. *notary public* w USA. Spełniają je natomiast notariusze z Austrii, Holandii, ze szwajcarskich kantonów Basel-Stadt i Zurich oraz innych państw należących do Unii Notariatu Łacińskiego. Zarówno w Niemczech, Austrii, jak i Szwajcarii dopuszcza się substytucję aktu notarialnego przez zagraniczny akt notarialny. W ocenie Góreckiego w Polsce także brak jest przeszkód prawnych do uznania zagranicznych aktów notarialnych jako odpowiadających wymaganiom polskiego prawa. Oceniać należy każdorazowo, czy zagraniczny akt notarialny spełnia podobne cele co akt sporządzony przez polskiego notariusza, a jego sporządzenie odbyło się według zbieżonej procedury. Ocena powinna być dokonywana indywidualnie z uwzględnieniem specyfiki danego aktu notarialnego oraz czynności prawnej dokonanej w tej formie. Brać trzeba pod uwagę także status prawny notariusza sporządzającego akt oraz jego

³⁶ T. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1799, ze zm.

³⁷ Zob. J. Górecki, *Forma...*, s. 129.

wykształcenie i kwalifikacje. Bardziej liberalnie, w ocenie Góreckiego, można podejść jedynie do dokumentów, na których zostały poświadczono podpisy przez zagranicznego notariusza. Tu wystarczy ustalenie, że notariusz występuje w charakterze osoby urzędowej. Zaznacza on, iż wyraźnie jednak oddzielić trzeba kwestię dopełnienia za granicą formy aktu notarialnego wymaganej przez prawo polskie od kwestii dopuszczalności posługiwania się zagranicznym aktem notarialnym przed polskim sądem lub innymi organami państwowymi. W tym zakresie przepisy proceduralne mogą wprowadzać ograniczenia i wymagać legalizacji dokumentów zagranicznych. Z koniecznością dokonania legalizacji możemy mieć do czynienia nie tylko wtedy, gdy w ramach substytucji pojęć chcemy zrównać zagraniczny akt notarialny z aktem notarialnym sporządzanym przez polskiego notariusza. Jak zauważa, w praktyce zagraniczne akty notarialne są legalizowane przede wszystkim wówczas, gdy strony dokonują czynności prawnej w formie wymaganej przez *legem loci actus*³⁸.

Na takim stanowisku stoi też Maksymilian Pazdan³⁹, który zwraca uwagę na to, że wymagania w zakresie formy przewidziane przez *legem rei sitae* dopełnić można także poza państwem miejsca położenia nieruchomości, jeśli nawet jest to forma aktu notarialnego. Wymaganie zachowania formy aktu notarialnego, wynikające z prawa polskiego, może być zatem dopełnione zagranicą, w państwach, w których istnieje notariat podobny do polskiego (przesłankę tę uznaje za spełnioną w kręgu tzw. notariatu łacińskiego). W ramach tzw. substytucji formy dopuszcza się dopełnienie wymagań formalnych w innym państwie, jeśli spełnione są przesłanki do uznania ekwiwalentności formy.

Również Maciej Tomaszewski⁴⁰ komentując art. 25 p.p.m., jest zdania, iż aktem notarialnym według prawa polskiego jest akt sporządzony zgodnie z przepisami prawa o notariacie, a zatem akt sporządzony w Polsce przez notariusza polskiego. Pewnym ułatwieniem może być możliwość sporządzenia takiego aktu zagranicą przez konsula polskiego, mającego specjalne upoważnienie ministra sprawiedliwości do sporządzania aktów notarialnych. Jak zauważa, jednak nie we wszystkich państwach świata istnieją polskie placówki konsularne, a poza tym tam, gdzie one istnieją, bardzo rzadko działa konsul mający wspomniane wyżej upoważnienie

³⁸ *Ibidem*, s. 131–132.

³⁹ M. Pazdan, *Doniosłe dla notariuszy nowości w ustawie o prawie prywatnym międzynarodowym*, „Rejent” 2011, numer specjalny, s. 144.

⁴⁰ M. Tomaszewski, [w:] *Prawo...*, komentarz do art. 25 p.p.m., pkt 17.

ministra sprawiedliwości. W tym stanie rzeczy w ocenie tego autora pewnym ułatwieniem mogłoby być przyjęcie na gruncie polskiego prawa prywatnego międzynarodowego koncepcji tzw. substytucji ekwiwalentnej instytucji prawnej. Stosowanie tej koncepcji zalecane jest przez rezolucję Instytutu Prawa Międzynarodowego, podjętą 27 października 2007 r. na Sesji w Santiago (Chile)⁴¹. Posłużenie się tą koncepcją oznaczałoby, że wymagana przez prawo polskie forma aktu notarialnego byłaby zachowana w przypadku sporządzenia zagranicą czynności rozporządzającej nieruchomości położoną w Polsce z udziałem miejscowego (zagranicznego) notariusza lub urzędnika publicznego, powołanego do pełnienia takich samych lub istotnie podobnych funkcji do tych, które pełni notariusz polski. Uważa i on, że daleko idąca ekwiwalentność aktów notarialnych zachodzi niewątpliwie w odniesieniu do aktów sporządzanych przez notariuszy działających w krajach tzw. notariatu łacińskiego. Natomiast tzw. notariusz publiczny (*notary public*) w krajach prawa precedensowego (*common law*) pełni zwykle funkcje o wiele bardziej ograniczone w porównaniu z funkcjami notariusza polskiego. Autor ubolewa, że bardzo użytecznej praktycznie koncepcji tzw. substytucji ekwiwalentnej instytucji prawnej nie ujęto w formę odpowiedniego przepisu Prawa prywatnego międzynarodowego.

Wreszcie Radosław Wiśniewski zauważa, w kontekście zagranicznych aktów notarialnych sporządzonych bezpośrednio po II wojnie światowej w sprawach reperywizacyjnych (w postępowaniach nadzorczych, a w dalszej kolejności w sądowych postępowaniach odszkodowawczych lub zwrotowych), że przepisy Prawa prywatnego międzynarodowego z 1926 r., dotyczące formy czynności prawnych w obrocie nieruchomościami położonymi w Polsce, wcale nie uniemożliwiają posługiwania się zagranicznymi aktami notarialnymi w toku postępowań reperywizacyjnych dla uzasadnienia interesów następców prawnych dawnych właścicieli. Co więcej, taki akt notarialny pozwala na wykazanie legitymacji czynnej następców prawnych w toku różnych postępowań w sprawach reperywizacyjnych⁴². W ocenie Wiśniewskiego, wybór norm, na które należy się powoływać w toku postępowania, zależy od możliwości pozytywnego przeprowadzenia wspomnianego testu równorzędności zagranicznego

⁴¹ Zob. tekst tej rezolucji w „*Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego*” 2009, t. 4, s. 185–188.

⁴² Zob. R. Wiśniewski, *Skuteczność zagranicznych aktów notarialnych w sprawach reperywizacyjnych*, <https://codozasady.pl/p/skuteczność-zagranicznych-aktów-notarialnych-w-sprawach-reperywizacyjnych> [data dostępu: 5.10.2024].

aktu notarialnego. Gdy z łatwością można wykazać, że zagraniczny akt notarialny odpowiada ogólnym warunkom stawianym polskim aktom notarialnym, wówczas w świetle orzeczenia Sądu Najwyższego uzasadnione jest twierdzenie, że darowizna została udzielona w formie aktu notarialnego przewidzianej polskimi przepisami. Natomiast jeżeli niemożliwe jest przeprowadzenie owego testu równorzędności, należy wykazywać, że darowizna została udzielona w formie aktu notarialnego przewidzianej dla takiej czynności prawnej w prawie miejsca sporządzenia zagranicznego aktu notarialnego.

Autor zauważa ponadto, iż w przypadku niektórych zagranicznych aktów notarialnych pojawiających się w sprawach reptrywizacyjnych istnieje także możliwość oceny zachowania formy czynności prawnej na podstawie art. 5 Prawa prywatnego międzynarodowego z 1926 r., bez konieczności stosowania ograniczenia wynikającego z art. 6 ust. 3 tejże ustawy. Chodzi o sporządzoną w formie aktu notarialnego darowiznę spadku po dawnych właścicielach nieruchomości położonych w Polsce. Jak zauważa, takie darowizny w latach powojennych były najczęściej czynione na rzecz dalszych krewnych lub osób trzecich przez ostatnich żyjących członków rodziny, do której należały nieruchomości w Polsce, celem zabezpieczenia tych dóbr przed ich bezprawnym przejęciem przez państwo. Zgodnie z obowiązującymi do dnia 31 grudnia 1964 r. art. 358 § 1 Kodeksu zobowiązań⁴³ w związku z art. 167 § 2 dekretu z 8 października 1946 r. Prawo spadkowe⁴⁴, darowizna spadku powinna zostać udzielona w formie aktu notarialnego. Jednakże ze względu na nieobowiązywanie w tych okolicznościach ograniczenia z art. 6 ust. 3 Prawa prywatnego międzynarodowego z 1926 r., strony darowizny mogły wybrać również prawo miejsca dokonania czynności prawnej jako prawo właściwe dla formy takiej darowizny. Darowizna mogła więc zostać udzielona w formie aktu notarialnego przewidzianej przez przepisy państwa, w którym udzielono owej darowizny.

Także w orzecznictwie Sądu Najwyższego odnotować można dualizm poglądów w tej kwestii. Skądinąd do tej pory Sąd Najwyższy bardzo rzadko analizował ten problem prawny.

W orzeczeniu sprzed kilkunastu lat, tj. z 13 marca 1953 r., C 2953/52⁴⁵, wydanym na gruncie Prawa prywatnego międzynarodowego

⁴³ Dz. U. z 1933, nr 82, poz. 598.

⁴⁴ Dz. U. z 1946, nr 60, poz. 328, ze zm.

⁴⁵ Lexis nr 323444. Zob. też postanowienie SN z 8 stycznia 2004 r., I CK 39/03, LEX nr 126829.

z 1926 r., Sąd Najwyższy przyjął, że aktom notarialnym sporządzonym za granicą, równorzędnym aktom notarialnym sporządzonym w kraju, ulegalizowanym w należytej formie, przypisuje się pełne znaczenie aktu notarialnego wymaganego przez ustawę krajową.

Odmienne zdania był on w uzasadnieniu postanowienia z 8 stycznia 2004 r., I CK 39/03, wydanym na gruncie p.p.m. z 1965 r. W jego ocenie podstawowe znaczenie w zakresie określenia formy czynności prawnej ma art. 12, który stanowi, że forma czynności prawnej podlega prawu właściwemu dla tej czynności; wystarcza jednak zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Jeżeli zatem czynność ma za przedmiot nieruchomość, to ze względu na treść art. 24 i 25 § 2, prawo miejsca położenia nieruchomości jest zasadniczo właściwym dla czynności zobowiązujących i rozporządzających. Konsekwentnie również forma czynności podlega prawu miejsca położenia nieruchomości, co oznacza, że w wypadku, gdy nieruchomość położona jest zagranicą, a dla czynności wymagana jest przez prawo miejsce położenia jakaś forma urzędowa, niemożliwe jest sporządzenie dokumentu w tej formie przez polskiego notariusza. I na odwrót, gdy nieruchomość położona jest w Polsce, zarówno czynność prawna zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, jak i przenosząca własność wymagają zachowania formy aktu notarialnego; wymaganu temu może uczynić zadość tylko polski notariusz. W takiej właśnie sytuacji, niejako „ratunkowo”, wchodzi w rachubę druga norma, która stanowi, że wystarczy zachowanie prawa państwa, w którym dokonano czynności (art. 12 zdanie drugie p.p.m. z 1965 r.).

W ocenie autora artykułu należy stwierdzić, że tylko *prima facie* prawidłowe wydaje się stanowisko, zgodnie z którym:

- aktem notarialnym według prawa polskiego jest akt sporządzony zgodnie z przepisami prawa o notariacie, a zatem akt sporządzony w Polsce przez notariusza polskiego. Pewnym ułatwieniem może tu być możliwość sporządzenia takiego aktu zagranicą przez konsula polskiego, mającego specjalne upoważnienie ministra sprawiedliwości do sporządzania aktów notarialnych. Zauważa się przy tym, że nie we wszystkich państwach świata istnieją polskie placówki konsularne, a poza tym tam, gdzie one istnieją, bardzo rzadko działa konsul mający wspomniane wyżej upoważnienie ministra sprawiedliwości⁴⁶;
- akt notarialny sporządzony przez notariusza państwa obcego może mieć znaczenie prawne tylko wówczas, gdy prawo tego państwa – stosownie

⁴⁶ M. Tomaszewski, [w:] *Prawo...*, komentarz do art. 25 p.p.m., pkt 16.

do norm kolizyjnych prawa prywatnego międzynarodowego – jest w danym wypadku prawem właściwym dla formy czynności prawnej⁴⁷.

Opowiedzieć należy się za poglądem, popieranym przez zdecydowanie przeważającą część piśmiennictwa i za którym przemawiają ważne argumenty wskazane przez jego zwolenników (nie ma potrzeby ich tu powtarzać), iż zagraniczny akt notarialny może być pod pewnymi warunkami uznany za odpowiadający wymogowi formy aktu notarialnego w rozumieniu prawa polskiego. Aby odpowiedzieć na pytanie, czy zagraniczne akty notarialne mogą być uznane za równoznaczne z polskimi aktami notarialnymi, a więc czy czynią one zadość polskim przepisom o obowiązku zachowania formy aktu notarialnego, zagraniczny akt notarialny należy porównać na zasadzie ekwiwalencji funkcjonalnej i materialnej z aktem, który mógłby być sporządzony przez polskiego notariusza. Trzeba zatem zestawić ze sobą cele i gwarancje proceduralne takich aktów notarialnych, a także odnieść się do statusu notariusza sporządzającego zagraniczny akt. Pozwoli to ocenić, czy akt sporządzony przez zagranicznego notariusza odpowiada ogólnym wymogom stawianym polskim aktom notarialnym. Jak nie bez racji podnosi się w nauce, ocena taka nie będzie trudna, jeżeli jej przedmiotem będzie akt notarialny sporządzony przez notariusza w jednym z krajów europejskich. W europejskim kręgu kultury prawnej występują bowiem w miarę zbliżone gwarancje proceduralne i zawodowe dotyczące notariuszy i sporządzanych przez nich aktów notarialnych. Trudniej będzie oceniać zagraniczne akty notarialne pochodzące z bardziej odległych krajów. Przyjmuje się, iż pozytywny efekt takiego porównania pozwala uznać, że zagraniczny akt notarialny jest aktem notarialnym w rozumieniu polskich przepisów, a czynność prawna dawnego właściciela dotycząca praw na nieruchomości została dokonana z poszanowaniem formy zastrzeżonej przez art. 46 Prawa rzeczowego (art. 158 k.c.)⁴⁸. Pogląd prezentowany w tej materii przez zdecydowaną większość doktryny, *prima facie* wydający się nie mieć oparcia w przepisach prawa, zwłaszcza Prawa o notariacie, odpowiada umacniającej się w świecie tendencji do zrównywania zagranicznych aktów notarialnych z aktami notarialnymi sporządzanymi przez własnych notariuszy. Jest to spowodowane postępującą globalizacją obrotu cywilnoprawnego. Nie sposób przejść do porządku dziennego nad tym, że w Europie kształtuje się od kilkudziesięciu lat pogląd, iż w ramach państw Unii Notariatu Łacińskiego

⁴⁷ Zob. E. Drozd [w:] *System...*, s. 155.

⁴⁸ Tak też R. Wiśniewski, *Skuteczność zagranicznych aktów notarialnych...*

przyjmować należy ekwiwalentność formy aktu notarialnego. Występują tam przecież zbieżne wymagania stawiane osobom sprawującym funkcję notariusza. Podobna jest też ich pozycja prawna. Pozostaje ona w zgodzie z rezolucją Instytutu Prawa Międzynarodowego, podjętą 27 października 2007 r. na Sesji w Santiago (Chile), zalecającą stosowanie tzw. substytucji ekwiwalentnej instytucji prawnej. Nie bez znaczenia są tu także argumenty natury praktycznej i ekonomicznej, związane z kosztami sporządzenia aktu notarialnego. W piśmiennictwie J. Górecki⁴⁹ trafnie zwraca dlatego uwagę na to, że notariusze staną przed podwójnym wyzwaniem. Z jednej strony zasada terytorializmu notariatu nie będzie już skutecznym instrumentem chroniącym wyłączną właściwość notariuszy z państwa, w którym ma być skuteczny akt notarialny. Z drugiej strony, notariusze polscy, aby nie utracić klientów chcących sporządzić akt notarialny skuteczny za granicą, lub udokumentować czynność prawną podlegającą prawu obcemu, powinni zapoznać się z obcymi porządkami prawnymi⁵⁰. Oczywiście wiąże się też z tym problem znajomości prawa obcego przez notariusza, np. znajomości przez austriackiego czy szwajcarskiego notariusza polskiego prawa dotyczącego obrotu nieruchomościami, w tym stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, nieruchomościami rolnymi czy leśnymi, prawa podatkowego, wieczystoksięgowego, lub z zakresu przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Jest to oczywiście tylko przykładowe wyliczenie. Wydaje się zatem, że należałoby uchwalić przepisy na poziomie krajowym i międzynarodowym, które pozwalałyby notariuszom zwracać się do odpowiednich organów o udostępnienie tekstu prawa obcego wraz z objaśnieniem praktyki sądowej⁵¹. W praktyce niełatwa może okazać się też niekiedy ocena, czy doszło do zachowania przez notariusza zagranicznego wymogów ekwiwalentności formalnej (dotyczącej trybu sporządzania aktu notarialnego) i materialnej (dotyczącej stosowania prawa materialnego) sporządzania aktu notarialnego (tzw. substytucja formy). Wydaje się jednak, że problemy te nie powinny uzasadniać odrzucenia większościowego poglądu prezentowanego w nauce, za którym opowiedział się też Sąd Najwyższy w orzeczeniu, będącym kanwą niniejszego artykułu.

⁴⁹ J. Górecki, *Forma...*, s. 137.

⁵⁰ *Ibidem*.

⁵¹ Zob. szerzej J. Górecki, *Forma...*, s. 129. Co do takiej możliwości istniejącej po stronie sądów zob. art. 51a § 1 zd. 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (t. jedn. Dz.U. z 2024, poz. 334). *De lege lata*, wobec luki tetycznej, przepis ten *per analogiam legis* może być moim zdaniem stosowany także na rzecz notariuszy.

De lege ferenda postulować należy dodanie do ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie przepisu dopuszczającego ekwiwalentność w Polsce zagranicznych aktów notarialnych. Mógłby on mieć następujące brzmienie: „Akty notarialne sporządzone przez zagranicznego notariusza mają taką samą moc prawną jak czynności wykonane przez notariusza w Rzeczypospolitej Polskiej, o ile zachowane zostały wymogi ekwiwalentności formalnej i materialnej ich sporządzania (substytucja formy)”.

Legalizacja zagranicznych dokumentów urzędowych, w tym aktów notarialnych

Poruszonego dopiero co zagadnienia o materialnoprawnym charakterze nie należy, jak słusznie zwrócono na to uwagę w omawianym postanowieniu, utożsamiać i mylić z kwestią formalnoprawną⁵², tj. legalizacją zagranicznych dokumentów urzędowych⁵³. W myśl art. 2 § 2 Prawa o notariacie, czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego⁵⁴. Przykładem takiego pomieszczenia instytucji prawnych jest właśnie skarga kasacyjna wywiedziona w sprawie.

⁵² W nauce zauważa się, iż w praktyce niebagatelne znaczenie ma precyzyjne odgraniczenie zakresu normy kolizyjnej wskazującej prawo właściwe dla formy czynności prawnej od zakresu innych norm kolizyjnych wyznaczających prawo właściwe do oceny zdolności do czynności prawnych i innych przesłanek ważności czynności prawnych. Drugim istotnym polem, od którego oddzielić trzeba pojęcie formy, są kwestie dotyczące postępowania dowodowego w ramach procedury cywilnej, które podlegają *legi fori*. Ponadto, w szczególnych przypadkach istotne jest także oddzielenie zakresu zastosowania statutu formy od jeszcze innych praw – zob. szczegółowo J. Górecki, *Międzynarodowe...*, s. 356–357.

⁵³ Konwencja ma zastosowanie do dokumentów urzędowych, które zostały sporządzone na terytorium jednego z umawiających się państw i które mają być przedstawione na terytorium innego umawiającego się państwa. Dla celów konwencji za dokumenty urzędowe uważa się: a) dokumenty pochodzące od organu lub urzędnika sądowego, włączając w to dokumenty pochodzące od prokuratora, sekretarza sądowego lub urzędnika dokonującego doręczeń (*huissier de justice*); b) dokumenty administracyjne; c) *akty notarialne*; d) urzędowe zaświadczenia umieszczane na dokumentach podpisanych przez osoby działające w charakterze prywatnym, takie jak urzędowe zaświadczenia stwierdzające zarejestrowanie dokumentu lub fakt jego istnienia w określonej dacie oraz urzędowe i notarialne poświadczenia podpisów. Konwencja nie ma jednak zastosowania do: a) dokumentów sporządzonych przez przedstawicieli dyplomatycznych lub urzędników konsularnych; b) dokumentów administracyjnych dotyczących bezpośrednio transakcji handlowych lub operacji celnych (art. 1 konwencji).

⁵⁴ W orzecznictwie przyjmuje się, że akty notarialne należą do grupy dokumentów urzędowych w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Akty notarialne jako dokumenty mogą być dokumentami deklaratywnymi (opisowymi, narratywnymi, sprawozdawczymi, zaświadczającymi, zawierającymi oświadczenia wiedzy) lub dokumentami konstytutywnymi (zawierającymi oświadczenia woli). Możliwa jest sytuacja, w której akt notarialny jako dokument urzędowy,

Według art. 1138 zd. pierwsze k.p.c., moc dowodowa zagranicznych dokumentów urzędowych jest taka, jak dokumentów urzędowych polskich.

w jednej części jest dokumentem deklaratywnym, a w innej części dokumentem konstytutywnym (np. dokument, który obejmuje oświadczenia woli tworzące czynność prawną, może obejmować również oświadczenia wiedzy). Podział dokumentów na dokumenty deklaratywne i dokumenty konstytutywne w zakresie dokumentów urzędowych ma takie znaczenie, że wynikające z art. 244 § 1 w zw. z art. 252 k.p.c. domniemanie zgodności z prawdą oświadczenia, które jest zamieszczone w dokumencie, dotyczy wyłącznie dokumentów deklaratywnych (zakresu, w którym dokument urzędowy ma charakter opisowy). Kryterium zgodności albo niezgodności z prawdą odnosi się do oświadczeń wiedzy, a nie oświadczeń woli. Domniemanie (w zakresie, w którym dokument urzędowy ma charakter opisowy) dotyczy wyłącznie treści oświadczeń wiedzy wystawcy tego dokumentu (notariusza), wobec czego nie obejmuje ono oświadczeń wiedzy osób stawających przed wystawcą dokumentu, które on utrwała. Akt notarialny stanowi dowód tego, co w nim urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.), tylko w granicach, w których o czymś zaświadcza i tylko w zakresie dotyczącym treści tego zaświadczenia, oświadczenia wiedzy wystawcy dokumentu. W tych wyłącznie granicach, prawdziwości oświadczenia wiedzy wystawcy dokumentu, działa reguła ciężaru dowodu, którą określa art. 252 k.p.c. Nadanie charakteru dokumentu urzędowego czynności notarialnej dokonanej przez notariusza w zakresie jego czynności i zgodnie z prawem oznacza wyposażenie tej czynności w moc dowodową przysługującą każdemu dokumentowi urzędowemu (zob. np. wyrok SN z 9 sierpnia 2019 r., OSNC-ZD 2021, nr 1, poz. 2; wyrok SA w Łodzi z 5 grudnia 2018 r., IACa 16/18, LEX nr 2637784; wyrok SA w Szczecinie z 11 marca 2015 r., IACa 970/14, LEX nr 1771038; zob. też W. Gonet, [w:] W. Gonet (red.), *Prawo o notariacie. Komentarz. Wzory aktów notarialnych i poświadczeń*, Warszawa 2022, komentarz do art. 2 Prawa o notariacie, pkt 2). Zdaniem E. Drozda, zawarte w akcie notarialnym oświadczenia stawających do aktu, co do tego, czy określone prawo nabywane jest ze środków stanowiących majątek wspólny, czy też odrębny nie korzysta z domniemania autentyczności, lecz jedynie z domniemania prawdziwości. Tym samym domniemywa się jedynie, że zostało ono złożone w dacie wskazanej w akcie notarialnym, ale już nie domniemywa się, że zostało ono złożone zgodnie z prawdą (z rzeczywistym układem stosunków). Akt notarialny jako dokument urzędowy musi być traktowany specjalnie na gruncie art. 244 k.p.c. (zwłaszcza co do zawartych w nim oświadczeń wiedzy). Drozd wskazuje, że cała jego komparycja objęta jest domniemaniem prawdziwości (data, miejsce sporządzenia aktu, udział wymienionych w nim osób, stwierdzenie ich tożsamości). Jeżeli idzie natomiast o oświadczenia osób biorących udział w akcie to domniemanie obejmuje tylko fakt ich złożenia. Nie obejmuje ich prawdziwości tj. zgodności z rzeczywistością i to niezależnie czy są to oświadczenia woli czy wiedzy. Akt notarialny stwarza jedynie domniemanie prawdziwości, że strony złożyły opisane w nim oświadczenia woli czy wiedzy (zob. E. Drozd [w:] *System prawa prywatnego, T.2, Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008, s. 160–161). Tytułem przykładu można wskazać, że do zawartych w akcie notarialnym oświadczeń wiedzy należą takie oświadczenia jak: oświadczenie zbywcy, że jest właścicielem nieruchomości; oświadczenie małżonka, że nieruchomość należy do majątku odrębnego drugiego małżonka; oświadczenie, że nieruchomość nie jest zabudowana; oświadczenie, że przedmiot sprzedaży został już kupującemu wydany albo, że wydanie następuje w dniu wydania aktu; wreszcie oświadczenie zbywcy, że przedmiot sprzedaży jest w dobrym stanie technicznym. Tego typu oświadczenia mogą być zgodne z prawdą albo nie. Nie korzystają jednak z domniemania prawdziwości (tj. zgodności z rzeczywistością), lecz jedynie z domniemania autentyczności (tj. że zostały złożone). Jeśli strona chce wykazać, że tego typu oświadczeń nie było musi to udowodnić, nie dotycząc jej przy tym ograniczenia dowodowe z art. 247 kpc (zakaz dowodu przeciwko osnowie bądź ponad osnowę dokumentu) – zob. też G. Wolak, *Akt notarialny – wybrane zagadnienia* – cz. I, „Nowy Przegląd Notarialny” 2011, nr 3, s. 53–55.

W myśl jednak art. 1138 zd. drugie k.p.c., jeżeli dokument dotyczy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej powinien być uwierzytelniony przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny. To samo dotyczy dokumentu, którego prawdziwości strona zaprzeczyła. Przepis ten nie wskazuje wprost, czy obowiązek takiego uwierzytelnienia dotyczy jedynie dokumentu urzędowego, czy także dokumentu o innym charakterze, a kwestia ta może być istotna w przypadku dokumentu dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, który pochodzi z obszaru prawnego, gdzie dla skutecznego przeniesienia własności nieruchomości nie jest wymagane zachowanie formy dokumentu urzędowego. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przepis ten stanowi wyjątek od reguły zawartej w art. 1138 zd. pierwsze k.p.c., z czego wynika, iż odnosi się jedynie do zagranicznych dokumentów urzędowych⁵⁵. Podobne w piśmiennictwie przyjmuje się, że dokumenty zagraniczne nie mające charakteru urzędowego nie podlegają uwierzytelnieniu na podstawie art. 1138 zd. drugie k.p.c.⁵⁶.

Istota regulacji z art. 1138 k.p.c. polega na zrównaniu mocy dowodowej zagranicznych dokumentów urzędowych z polskimi dokumentami urzędowymi oraz na zwolnieniu z obowiązku legalizacji dokumentów zagranicznych. Zrównanie mocy dowodowej z polskimi dokumentami urzędowymi oznacza, że ocena zagranicznych dokumentów urzędowych będzie następowała w zgodzie z art. 244 § 1 k.p.c. Oznacza to także, że zgodnie z art. 252 k.p.c. dopuszczalne będzie dowodzenie, iż dokument nie jest prawdziwy i tego, że oświadczenie organu państwa obcego jest niezgodne z prawdą⁵⁷.

Choć nie ma w tej kwestii jednolitości poglądów⁵⁸, należy przyjąć, iż o tym, czy dany dokument zagraniczny ma charakter dokumentu

⁵⁵ W orzeczeniu SN z dnia 22 sierpnia 1950 r., C 142/50, OSNC 1952, nr 1, poz. 7 przyjęto, że legalizacja ma jedynie znaczenie dla oceny mocy dowodowej zagranicznego dokumentu urzędowego. Przy dokumentach prywatnych brak legalizacji nie wpływa nawet na ich siłę dowodową; zob. też uzasadnienie uchwały SN z dnia 13 kwietnia 2007 r., III CZP 21/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 34.

⁵⁶ Zob. np. J. Ciszewski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom VI. Międzynarodowe postępowanie cywilne. Sąd polubowny (arbitrażowy)*, red. T. Ereciński, Warszawa 2017, komentarz do art. 1138 k.p.c., pkt 16; P. Ryłski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Artykuły 1096-1217*, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, LEX 2013, komentarz do art. 1138 k.p.c., pkt 8, J. Górecki, *Forma...*, s. 133.

⁵⁷ Zob. M. Radwan, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom II. Art. 478-1217*, red. M. Manowska, LEX/el. 2022, komentarz do art. 1138 k.p.c., pkt 2.

⁵⁸ *Ibidem*, pkt 1.

urzędowego w rozumieniu art. 1138 k.p.c., nie rozstrzygają normy prawa polskiego, lecz prawa obowiązującego na obszarze, gdzie dokument ten został sporządzony. W konsekwencji, aby stwierdzić, czy konkretny dokument zagraniczny jest dokumentem urzędowym w rozumieniu tego przepisu, należy ustalić, czy prawo obowiązujące w miejscu jego sporządzenia nadaje mu taki charakter. Jeśli dokument zagraniczny ma taki charakter, przysługuje mu moc dowodowa przewidziana w art. 244 w zw. z art. 252 k.p.c. Jednakże w przypadku zagranicznego dokumentu urzędowego, który dotyczy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, według art. 1138 zd. drugie k.p.c., stosowanie art. 244 w zw. z art. 252 k.p.c. w odniesieniu do takiego dokumentu będzie możliwe jedynie wówczas, gdy zostanie on uwierzytelniony przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny. Nie oznacza to jednak, że dokument ten będzie pozbawiony jakiejkolwiek mocy dowodowej. Nie oznacza to także, że w przypadku dokumentów pochodzących spoza obszaru obowiązywania prawa polskiego, a dotyczących przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, uwierzytelnienie dokonane przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny przydaje dokumentowi waloru dokumentu urzędowego. Jeśli zgodnie z prawem obowiązującym w państwie wystawienia dokumentu przysługuje mu jedynie walor dokumentu prywatnego, po dokonaniu uwierzytelnienia jego charakter prawny nie ulega zmianie, a domniemanie prawdziwości dotyczy jedynie samej klauzuli uwierzytelniającej, tj. jej pochodzenia rzeczywiście od konsula⁵⁹.

⁵⁹ Zob. wyrok SN z 11 stycznia 2007 r., II CSK 356/06, LEX nr 485861, z tezą: „Zamieszczenie klauzuli legalizacyjnej na dokumencie nie przesądza o jego charakterze prawnym; dokument prywatny pozostaje takim, a domniemanie prawdziwości ogranicza się wtedy tylko do samej klauzuli, przez co należy rozumieć jej autentyczność, tj., że pochodzi ona rzeczywiście od konsula”. W sprawie spór dotyczył charakteru dokumentów zagranicznych, którymi spółki dokonały cesji spornych wierzytelności na spółkę powodową. W skardze kasacyjnej przyjęto założenie, iż ponieważ zostały one opatrzone tzw. klauzulą legalizacyjną przez konsula polskiego, to tym samym są to dokumenty urzędowe. Konsul stwierdzając autentyczność podpisu notariusza zagranicznego na tych dokumentach oraz zgodność ich treści z prawem miejsca wystawienia, tym samym potwierdził, że działający w imieniu cedentów przedstawiciele byli uprawnieni do działania jednoosobowego. W tej sytuacji ciężar udowodnienia odmiennych twierdzeń spoczywa na pozwanym (art. 6 k.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c.). Sąd Najwyższy zauważył, iż charakter tych dokumentów wcale nie przedstawia się tak jednoznacznie. Układ ich treści jest taki, że zawierają one oświadczenia woli przedstawicieli spółek o „sprzedaży długu” (cesji wierzytelności), pod którymi widnieją podpisy tych przedstawicieli, zaś pod tymi podpisami znajduje się pieczęć notariusza z Hongkongu, potwierdzona przez polskiego konsula tzw. pełną klauzulą legalizacyjną. W ocenie Sądu Najwyższego wymagało ustalenia, czy dokumenty te są aktami notarialnymi w rozumieniu naszego prawa, czy też dokumentami

Istota legalizacji polega na potwierdzeniu przez konsula (tzw. klauzula legalizacyjna), że dany dokument jest dokumentem urzędowym, tzn. że został sporządzony zgodnie z prawem miejscowym przez organ lub osobę zaufania publicznego upoważnione do tego ustawowo w zakresie ich kompetencji. Udzielenie takiej klauzuli powinno być poprzedzone zbadaniem, czy dokument został sporządzony przez urząd lub osobę upoważnioną do sporządzania tego rodzaju dokumentów, czy dokument został sporządzony we właściwej formie i, wreszcie, czy podpis i pieczęć są autentyczne. Taka klauzula określana jest mianem klauzuli pełnej i stanowi regułę w stosunkach międzynarodowych⁶⁰. Zgodnie z art. 1138 wymóg uwierzytelniania zagranicznego dokumentu urzędowego istnieje w dwóch sytuacjach: gdy dokument dotyczy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej oraz gdy strona przeciwna zaprzeczyła autentyczności dokumentu. Zniesienie legalizacji zawarte jest także w wielu umowach wielostronnych i dwustronnych podpisanych przez Polskę⁶¹. Wśród tych przepisów na pierwsze miejsce wysuwa się Konwencja znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzona w Hadze 5 października 1961 r. Na dzień 6 stycznia 2020 r. stronami tej konwencji było 118 państw⁶². W nauce wskazuje się także na

prywatnymi, na których miejscowy notariusz potwierdził jedynie autentyczność podpisów osób zawierających umowy. W pierwszym wypadku byłyby to dokumenty urzędowe, korystające z domniemania prawdziwości także w naszym kraju (art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 1138 k.p.c.). Stosownie do treści art. 252 k.p.c. domniemanie to może być obalone, przy czym ciężar dowodu nieprawdziwości dokumentu urzędowego spoczywa na stronie, która taki zarzut podnosi, a więc na pozwanym. Natomiast gdyby cesje okazały się dokumentami prywatnymi, zamieszczenie na nich klauzuli legalizacyjnej miałooby tylko skutek przewidziany w art. 81 § 2 pkt 2 k.c., tj. ustalenia daty pewnej zawartych w nich oświadczeń woli. Wobec zakwestionowania ich prawnej skuteczności przez pozwanego, ciężar wykazania, że przedstawiciele cedentów mogli działać jednoosobowo, przenosi się na powoda (art. 253 *in fine* k.p.c.). Sąd Najwyższy nie zgodził się z autorem skargi kasacyjnej, że decydująca jest tu treść samej klauzuli legalizacyjnej. Stwierdził, iż zamieszczenie tej klauzuli na dokumencie nie przesądza o jego charakterze prawnym; dokument prywatny pozostaje takim, a domniemanie prawdziwości ogranicza się wtedy tylko do samej klauzuli, przez co należy rozumieć jej autentyczność, tj., że pochodzi ona rzeczywiście od konsula. Z uwagi na to, że sądy *meriti* nie ustaliły charakteru dokumentów dotyczących cesji wierzytelności nie dało się w ocenie SN odeprzeć zarzutów skargi naruszenia art. 6 k.c. oraz art. 244 § 1 k.p.c. i art. 252 k.p.c., co skutkowało jej uwzględnieniem.

⁶⁰ Zob. np. E. Wierzbowski, *Międzynarodowy obrót prawny w sprawach cywilnych*, Warszawa 1971, s. 160–161; P. Czubik, *Zniesienie wymogu legalizacji dokumentów w krajowym obrocie notarialnym*, „Rejent” 1999, nr 4, s. 100.

⁶¹ Polska zawarła kilkadziesiąt takich umów; zob. P. Czubik, *Zniesienie...*, s. 93.

⁶² Pełną listę państw – stron konwencji można znaleźć na stronie Haskiej Konferencji Prawa

przepisy rozporządzeń unijnych znoszących wymóg legalizacji: art. 61 rozporządzenia nr 1215/2012, art. 65 rozporządzenia nr 4/2009, art. 74 rozporządzenia nr 650/2012, art. 52 rozporządzenia nr 2201/2003, art. 4 ust. 2 rozporządzenia nr 1206/2001 i art. 4 ust. 4 rozporządzenia nr 1393/2007⁶³. Istotnym rozwiązaniem wprowadzonym przez przepisy konwencji z 1961 r. jest instytucja *apostille* (art. 3 ust. 1), która zastępuje legalizację. Istota *apostille* polega na tym, że jest to – sporządzone przez właściwy organ państwa, z którego dokument pochodzi – poświadczenie autentyczności podpisu, charakteru, w jakim działała osoba, która podpisała dokument, oraz – w razie potrzeby – tożsamości pieczęci lub stempla, którym opatrzony jest dokument⁶⁴. Tzw. *apostille* zamieszcza się na dokumencie lub oddzielnej kartce. Sporządza je odpowiedni urząd (każde państwo samo określa jaki to urząd) według określonego wzoru w języku krajowym i obcym, ponadto tytuł musi być podany w języku francuskim z powołaniem się na konwencję. Podpis i pieczęć składana przy *apostille* nie wymaga już potwierdzenia⁶⁵.

W tym kontekście, już w uchwale Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2007 r. III CZP 21/07⁶⁶, zauważono, iż po przystąpieniu Polski do Konwencji znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych sporządzonej w dniu 5 października 1961 r. w Hadze jedyną czynnością wymaganą w celu poświadczenia autentyczności podpisu, charakteru, w jakim działała osoba, która podpisała dokument, oraz, w razie potrzeby, tożsamości pieczęci lub stempla, jakim został on opatrzony, jest dołączenie *apostille* określonej w art. 4 Konwencji. Nie zwalnia to sądu z obowiązku badania, czy dokument opatrzony *apostille* spełnia, określone w prawie państwa, w którym dokument został sporządzony, wymagania dotyczące formy danej czynności prawnej. Także w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 31 maja 2012 r., IV CSK 419/11⁶⁷ podkreślono, iż nie w każdym przypadku zgodnie z przepisami obowiązującymi poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wymaga się zachowania formy dokumentu urzędowego do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości w drodze czynności prawnej. Czynności prawne dokonywanie w takim

Prywatnego Międzynarodowego (www.hcch.net).

⁶³ M. Radwan [w:] *Kodeks...* komentarz do art. 1138 k.p.c., pkt 6.

⁶⁴ *Ibidem*.

⁶⁵ Zob. J. Górecki, *Forma...*, s. 136.

⁶⁶ OSNC 2008, nr 3, poz. 34.

⁶⁷ OSP 2013, nr 7–8, poz. 80.

obszarze prawnym mogą natomiast dotyczyć przeniesienia własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej. Ze względu na takie sytuacje art. 12 p.p.m. z 1965 r., nieobowiązujący już, ale mający zastosowanie w tamtej sprawie, przewidywał, że forma czynności prawnej podlegała prawu właściwemu dla tej czynności, ale wystarczało zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana. Przepis ten znajduje zastosowanie także w odniesieniu do formy czynności prawnej mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym także do formy pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności. Z tego względu na podstawie art. 12 p.p.m. z 1965 r. uznawano za skuteczne przeniesienie własności takiej nieruchomości z zachowaniem formy czynności prawnych przewidzianej przez porządek prawny państwa, który do przeniesienia własności nieruchomości nie wymagał zachowania formy dokumentu urzędowego. Sąd Najwyższy słusznie zwrócił w nim też uwagę na to, iż zachowanie formy właściwej dla czynności prawnej mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości jest kwestią prawa materialnego, natomiast uwierzytelnienie zagranicznego dokumentu ma znaczenie wyłącznie dowodowe i nie wpływa na ocenę zgodności formy czynności prawnej z prawem obowiązującym w miejscu jej dokonania. Uwierzytelnienie zagranicznego dokumentu, nawet urzędowego, nie rozstrzyga w sposób wiążący dla sądu o zgodności czynności prawnej stwierdzonej takim dokumentem z obowiązującą w miejscu jego sporządzenia materialnoprawną regulacją takiej czynności prawnej. Oznacza to, że sąd obowiązany jest ustalić treść prawa obcego w stosownym zakresie i ocenić, czy czynność prawna spełnia zawarte w nim wymagania. Odwołano się tu do uchwały Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2007 r., III CZP 21/07.

Nawiązując do tego orzecznictwa, Sąd Najwyższy trafnie i prawidłowo uznał w postanowieniu z 19 kwietnia 2024 r., I CSK 1412/23, że zachowanie formy właściwej dla czynności prawnej mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości jest kwestią prawa materialnego, natomiast uwierzytelnienie zagranicznego dokumentu ma znaczenie wyłącznie dowodowe i nie wpływa na ocenę zgodności formy czynności prawnej z prawem obowiązującym w miejscu jej dokonania. Dlatego opatrzenie dokumentu *apostille* nie zwalnia sądu od obowiązku badania, czy spełnione zostały wymagania dotyczące formy danej czynności prawnej wymagane przez określony porządek prawny wskazany przez normę kolizyjną⁶⁸. Na apro-

⁶⁸ Tak też J. Górecki, *Forma...*, s. 136. Jego zdaniem legalizacja dokumentu zagranicznego

batę zasługuje jego stanowisko wyrażone w tym judykacie, że postanowienia Konwencji z 5 października 1961 r. znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, ani przewidziane jej przepisami opatrzenie zagranicznego dokumentu *apostille*, nie rozstrzyga o zgodności formy dokumentu z materialnymi przepisami prawa właściwego dla tej formy ustalonego na podstawie reguł kolizyjnych prawa prywatnego międzynarodowego, w szczególności nie rozstrzyga o zgodności formy dokumentu z materialnymi przepisami prawa innego państwa niż państwo jego sporządzenia. Konwencja ta nie rozstrzyga również o skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej dotyczącej nieruchomości według *lex rei sitae*.

Podsumowanie

W świetle stanu faktycznego sprawy, w której wydane zostało postanowienie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2024 r., I CSK 1412/23 i jego subsumpcji pod normy prawa materialnego rację przyznać należy Sądowi Najwyższemu, iż sformułowane przez skarżącą wątpliwości wyprowadzane z przepisów Konwencji nie mogły stanowić w jej realiach istotnego zagadnienia prawnego w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. Nie było zatem podstaw do przyjęcia skargi kasacyjnej, stanowiącej przecież nadzwyczajny środek zaskarżenia, do rozpoznania. Inaczej byłoby wtedy, gdy skarżąca zmierzała do wykazania, że forma służącego przeniesieniu własności nieruchomości położonej w Polsce aktu notarialnego z 27 lipca 2021 r., sporządzonego przed notariuszem stanu F. w USA, była równoważna (ekwiwalentna) polskiemu aktowi notarialnego. Zadanie to zdaje się jednak być nie do wykonania (*impossibilium nulla obligatio est*). W piśmiennictwie wszak zgodnie stwierdza się, amerykańskiego *notary public*, tzn. osoby, która w systemach prawnych *common law* zajmuje się uwierzytelnianiem autentyczności podpisów i dokumentów, nie można uznać za notariusza w rozumieniu prawa polskiego. *Notary public* nie musi być nawet prawnikiem. Jego pozycja, kwalifikacje i status w żadnym razie nie odpowiadają pozycji ustrojowej notariusza w Polsce. Tzw. notariusz publiczny (*notary public*) w krajach prawa precedensowego (*common law*) pełni zwykle funkcje o wiele bardziej ograniczone w porównaniu

nie zwalnia sędziego albo notariusza z konieczności ustalenia prawa właściwego dla formy czynności prawnej, której treść jest zawarta w tym dokumencie, a następnie od zbadania zgodności formy dokumentu z ustalonym prawem.

z funkcjami notariusza polskiego⁶⁹. W konsekwencji akt notarialny sporządzony przez notariusza publicznego Stanów Zjednoczonych Ameryki, obejmujący darowiznę nieruchomości położonej w Polsce, nie odpowiada polskiemu aktowi notarialnemu i nie stanowi podstawy do dokonania wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej.

⁶⁹ Zob. M. Tomaszewski [w:] *Prawo...*, komentarz do art. 25 p.p.m., pkt 18.

POLEMIKI I REFLEKSJE

**Opodatkowanie podatkiem od spadków i darowizn
darowizny między małżonkami pozostającymi
w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.**

**Uwagi inspirowane wyrokiem Naczelnego Sądu
Administracyjnego z 21 listopada 2024 roku, III FSK 519/24**

1. W uzasadnieniu wyroku z 21 listopada 2024 roku, III FSK 519/24¹, Naczelny Sąd Administracyjny zajął kategoryczne i ogólnie ujęte stanowisko, zgodnie z którym w przypadku istnienia wspólności majątkowej małżeńskiej „co do zasady nie ma możliwości «zaistnienia darowizny» pomiędzy małżonkami, tym samym nie ma prawnej możliwości opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn tejsze «darowizny» między małżonkami”. Przedstawione zapatrywanie nie zostało ani rozwinięte, ani poparte jakąkolwiek argumentacją. Nie wskazano także ewentualnych wyjątków, jakie mogłyby zachodzić od tak sformułowanej zasady.

Zarysowany problem jest niewątpliwie wart głębszej uwagi na tle obowiązujących uregulowań normatywnych tak z zakresu prawa cywilnego, jak i prawa podatkowego. Decydują o tym zwłaszcza dwie okoliczności. Po pierwsze, można zaryzykować tezę, że ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej² jest aktualnie ustrojem najbardziej powszechnym. Po drugie, dokonywanie darowizn między małżonkami – będąc instrumentem umożliwiającym realizację złożonych, a jednocześnie typowych interesów ekonomicznych, osobistych i jurydycznych – występuje często w praktyce³.

* Dr hab. Jakub Biernat, prof. UAFM, doktor habilitowany w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne; profesor Uniwersytetu Andrzeja Frycza Modrzewskiego w Krakowie, Wydział Prawa, Administracji i Stosunków Międzynarodowych, Katedra Prawa Cywilnego; notariusz w Krakowie; ORCID: 0000-0002-3546-8098

¹ Legalis nr 3156717.

² W istocie nie ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, a ustroje wspólności majątkowej małżeńskiej. Dalsze uwagi należy odnosić do wspólności ustawowej (zob. art. 31-46 ustawy z dnia 25 lutego 1964 roku Kodeks rodzinny i opiekuńczy, tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku poz. 2809; dalej jako: k.r.o.) oraz do wspólności rozszerzonej lub ograniczonej w stosunku do ustawowej (zob. art. 47-50¹ k.r.o., a zwłaszcza art. 48 k.r.o.).

³ Zob. na tle doświadczeń z wizytacji kancelarii notarialnych Cz.W. Salagierski, *Przesunięcia majątkowe między majątkami małżonków. Wybrane zagadnienia z praktyki notarialnej*, [w:] *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka, Warszawa 2013, s. 652; a także np. P. Warczyński, *Przesunięcia między majątkami małżonków w czasie wspólności majątkowej*, „Państwo

Podjęcie dalszych rozważań należy poprzedzić pewnym uściśleniem. Zarówno w uzasadnieniu wyroku będącego inspiracją dla podjęcia niniejszej refleksji, jak i przez samo jego podjęcie, Naczelny Sąd Administracyjny zajął trafne stanowisko, że dopuszczalne jest niewadliwe zawarcie, a w konsekwencji poddanie reżimowi ustawy o podatku od spadków i darowizn⁴, umowy darowizny przez małżonków pozostających w ustroju rozdzielności majątkowej⁵. Na tym tle nie powinna budzić zastrzeżeń teza, że tak samo należy postrzegać darowiznę zawartą przez małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej dotyczącą prawa majątkowego⁶ objętego majątkiem osobistym jednego z małżonków, które w wyniku darowizny ma wejść w skład majątku osobistego drugiego z małżonków. Taki transfer prawa majątkowego nie wykazuje bowiem konstrukcyjnych odmienności w wymiarze cywilnoprawnym nie tylko w stosunku do umowy darowizny zawartej przez małżonków pozostających w ustroju rozdzielności majątkowej, ale i w stosunku do umowy darowizny zawartej przez inne niż małżonkowie podmioty prawa⁷. Prowadzi to do wniosku, że omawiane zagadnienie charakteryzuje się specyfiką w razie dokonania darowizny dotyczącej prawa majątkowego znajdującego się w majątku objętym wspólnością majątkową małżeńską, które ma wejść w skład majątku osobistego jednego z małżonków, oraz w razie dokonania darowizny dotyczącej prawa majątkowego znajdującego się w majątku osobistym jednego z małżonków, które ma wejść w skład majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską. Temu zostaną poświęcone dalsze uwagi. W pierwszej kolejności na gruncie norm z zakresu prawa cywilnego, w drugiej – prawa podatkowego.⁸

i Prawo” 2009, z. 1, s. 94.

⁴ Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn, tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku poz. 1837; dalej jako: u.p.s.d. lub ustawa o podatku od spadków i darowizn.

⁵ A także małżonków pozostających w ustroju rozdzielności majątkowej z wyrównaniem dorobków (zob. art. 51²-51⁵ k.r.o., a zwłaszcza art. 51² k.r.o.).

⁶ Na temat pojęcia prawa majątkowego na tle przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn zob. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 stycznia 2013 roku, II FSK 1125/11, Legalis nr 793951.

⁷ W tym miejscu abstrahuję od specyfiki sytuacji prawnej wspólników, których łączy stosunek spółki, o której mowa w art. 860 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku poz. 1061; dalej jako: k.c.

⁸ Rozważania objęte niniejszym opracowaniem mają w założeniu charakter ogólny. W konsekwencji są prowadzone przy przyjęciu następujących założeń: małżonek (małżonkowie) będący darczyńcą (darczyńcami) jest uprawniony (są uprawnieni) do rozporządzania prawem majątkowym, którego dotyczy darowizna; umowa darowizny wywołuje skutek

2. We współczesnej nauce prawa i judykaturze⁹ dominuje trafne zapatrywanie, w myśl którego dopuszczalne jest niewadliwe dokonywanie czynności prawnych pod tytułem szczególnym powodujących bądź to przeniesienie prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka, bądź to przeniesienie prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków. Uzasadniając je, zwraca się w szczególności uwagę, że nie zakazuje tego żadna norma prawna; że nie ma podstaw do pozbawiania małżonków możliwości skorzystania z instrumentów prawnych dostępnych dla innych uczestników obrotu; że daje to szansę realizacji interesów ekonomicznych i prawnych małżonków związanych ze zmianą reżimu prawnego dotyczącego danego prawa majątkowego, na osiągnięcie których nie pozwala zawarcie umowy majątkowej małżeńskiej będącej czynnością o charakterze organizacyjnym wywołującą skutki prawne na przyszłość; że mieści się to w specyfice praw majątkowych, których dotyczą dokonywane czynności; że przeciwnego stanowiska nie uzasadnia konieczność ochrony wierzycieli małżonka (małżonków), którzy mogą w tym zakresie posłużyć się odpowiednimi instrumentami prawnymi; że w razie dokonania czynności prowadzącej do przeniesienia prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka nie dochodzi do naruszenia art. 35 zdanie 2 k.r.o., albowiem nie następuje likwidacja tego pierwszego, a jedynie wyłączenie z niego określonego prawa majątkowego, czego norma prawna objęta wskazanym przepisem nie zakazuje; że za dopuszczalnością dokonania czynności prawnej prowadzącej do przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków przemawia rola tego ostatniego jako podstawy prawnej i ekonomicznej funkcjonowania rodziny.¹⁰

Nie powinno budzić wątpliwości, że powyższe dotyczy w szczególności umowy darowizny wywołującej skutek bądź to w postaci przeniesienia

zobowiązująco-rozporządzający (zob. art. 155 § 1 k.c.); umowa darowizny nie obejmuje polecenia i nie stanowi tzw. darowizny obciążliwej.

⁹ A co za tym idzie, także i w praktyce obrotu prawnego.

¹⁰ Por. tylko przykładowo J.M. Łukasiewicz, *Małżeńska współzależność majątkowa w polskim prawie cywilnym*, wyd. 2, Warszawa 2018, rozdz. V § 2 ust. I; M. Nazar, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, tom 11, red. T. Smoczyński, wyd. 2, Warszawa 2014, s. 394–399; Cz.W. Salągierski, *Przesunięcia majątkowe...*, s. 647–654; P. Warczyński, *Przesunięcia między majątkami...*, s. 86–96; P. Wójcik, *Wpływ woli małżonków na przynależność nabywanych przedmiotów do poszczególnych majątków*, „Rejent” 2009, nr 10, s. 148–152, oraz powołane tam literatura i orzecznictwo, a zwłaszcza uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 1991 roku, III CZP 76/90, Legalis nr 27291.

prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka, bądź to w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków¹¹. Niezależnie od przedstawionych wyżej okoliczności oraz braku normatywnego zakazu zawarcia umowy darowizny w przedstawionym kształcie, za prezentowanym poglądem przemawia dodatkowo istota darowizny. Uprawniona zdaje się być bowiem teza, że będące istotą darowizny dokonanie bezpłatnego przysporzenia majątkowego (zob. art. 888 § 1 k.c.) odgrywa doniosłą i kompleksową rolę w kształtowaniu relacji między małżonkami.

Poczynione ustalenia nakazują postawić pytanie o regulację prawną normującą zawarcie umowy darowizny wywołującej skutek bądź to w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka, bądź to w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków. Jej specyfika, w szczególności w stosunku do umowy darowizny zawieranej przez małżonka (małżonków) z innym podmiotem (innymi podmiotami), manifestuje się przede wszystkim na poziomie wielowymiarowo ujmowanej struktury podmiotowej dokonywanej czynności prawnej oraz jej przedmiotu¹², a co za tym idzie, jej zasadniczych skutków prawnych.

Darowizna wywołująca skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka jest zwykle postrzegana w nauce prawa jako czynność zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Ma o tym decydować zwłaszcza okoliczność, że dotyczy prawa majątkowego należącego do majątku wspólnego małżonków (zob. art. 36 § 2 zdanie 2 k.r.o., także w związku z art. 48 k.r.o.)¹³. Jeśli zaś tak, to zastosowanie znajdują do niej reguły normujące dokonywanie czynności zarządu majątkiem wspólnym, a w szczególności art. 36 § 2 zdanie 1 oraz art. 37 § 1 pkt 4 k.r.o.¹⁴, także w związku z art. 48 k.r.o.

¹¹ Por. np. Cz.W. Salagierski, *Przesunięcia majątkowe...*, s. 652; M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna w polskim prawie zobowiązań*, Warszawa 2021, rozdz. II ust. 1.4; P. Warczyński, *Przesunięcia między majątkami...*, s. 94.

¹² Rozumianego jako prawo majątkowe, którego dotyczy darowizna.

¹³ Por. w ogólnym wymiarze zamiast wielu M. Nazar, [w:] *System...*, s. 342–348; a w odniesieniu do umowy darowizny M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna...*, rozdz. II ust. 1.4. Zob. także literaturę powołaną we wskazanych pozycjach.

¹⁴ W tym ostatnim zakresie należy podzielić wyrażone w doktrynie zapatrywanie, zgodnie z którym zawarcie umowy darowizny jest zawsze objęte zakresem normowania art. 37 § 1 pkt 4 k.r.o., nie zaś art. 37 § 1 pkt 1–4 k.r.o. w zależności od tego, co jest przedmiotem darowizny – por. np. M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna...*, rozdz. II ust. 1.4 i powołana tam literatura.

W konsekwencji umowa darowizny może być zawarta po stronie darczyńcy bądź to przez oboje małżonków, bądź to przez jednego z małżonków za zgodą drugiego małżonka, zaś w przypadku drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych bądź to przez oboje małżonków, bądź to przez jednego z nich¹⁵, a po stronie obdarowanego przez małżonka uzyskującego prawo majątkowe, którego dotyczy darowizna. Nie ma przeszkód, by jedynym małżonkiem zawierającym umowę po stronie darczyńcy¹⁶ był małżonek będący obdarowanym. Decyduje o tym brak odmiennej regulacji wśród przepisów normujących zarząd majątkiem wspólnym małżonków oraz fakt, że obowiązujące uregulowania cywilnoprawne nie wprowadzają ogólnego zakazu dokonywania czynności prawnych „z samym sobą”, a zatem czynności prawnych, w których ten sam podmiot stanowi różne strony dokonywanej czynności¹⁷, o ile jest ona konstrukcyjnie zdolna do wywołania skutków prawnych, co rzecz jasna zachodzi w przypadku darowizny mającej prowadzić do przeniesienia prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka.

W tym miejscu wypada przywołać wyrażone w nauce prawa zapatrywanie, zgodnie z którym czynnościami zarządu majątkiem wspólnym małżonków są w szczególności jedynie takie czynności prawne, których małżonkowie dokonują z osobami trzecimi, nie zaś między sobą¹⁸. Abstrahując od ogólnej oceny jego trafności należy wskazać, że poczynione wyżej ustalenia pozostają aktualne również w razie jego przyjęcia¹⁹. Przede wszystkim brak uznania umowy darowizny wywołującej skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka za czynność zarządu majątkiem wspólnym nie wyklucza konieczności zastosowania do niej uregulowania wynikającego z art. 37 § 1 pkt 4 k.r.o. Wskazany przepis dotyczy bowiem dokonania darowizny niezależnie do tego, czy tę ostatnią uznać za czynność zarządu, czy też nie²⁰. Oznacza to, że umowa darowizny może być zawarta po stronie

¹⁵ Por. w ogólnym wymiarze M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna...*, rozdz. II ust. 1.4.

¹⁶ Rzecz jasna co do zasady za zgodą drugiego małżonka.

¹⁷ Zob. na tle stosunku spółki, o której mowa w art. 860 § 1 k.c. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 28 grudnia 2023 roku, III AUa 33/23, Legalis nr 3115286; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2007 roku, V CSK 132/07, Legalis nr 162630.

¹⁸ Tak, jak się zdaje, K. Gołębiowski, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa 2012, rozdz. II ust. 4.2.

¹⁹ Co nie wyklucza ewentualnego zaistnienia odmienności na poziomie szczegółowych uregulowań dotyczących zarządu majątkiem wspólnym małżonków.

²⁰ Por. w ogólnym ujęciu np. K. Gołębiowski, *Zarząd...*, rozdz. III ust. 6.1 i 6.3 oraz powołana

darczyńcy przez jednego z małżonków za zgodą drugiego małżonka, zaś w przypadku drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych przez jednego z małżonków bez zgody drugiego małżonka. Jednocześnie powyższe nie wyklucza możliwości zawarcia umowy darowizny po stronie darczyńcy przez oboje małżonków. Decyduje o tym okoliczność, że małżonkowie są uprawnionymi z tytułu prawa majątkowego będącego przedmiotem darowizny i jako uprawnieni mogą wspólnie dokonać dotyczącej go czynności prawnej.²¹

Nie może budzić zastrzeżeń, że w razie zawarcia umowy darowizny wywołującej skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka obdarowanym jest wyłącznie ten małżonek. Umowa stanowi jedyny materialnoprawny tytuł nabycia przez niego prawa majątkowego. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że obdarowany pozostawał uprzednio współuprawnionym względem prawa majątkowego nabytego w drodze darowizny.

Zgodnie z przeważającym w nauce prawa poglądem, darowizna wywołująca skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków nie stanowi czynności zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Decyduje o tym przede wszystkim okoliczność, że nie dotyczy ona prawa majątkowego wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków (zob. art. 36 § 2 zdanie 2 k.r.o., także w związku z art. 48 k.r.o.). Nadto, stanowiąc bezpłatne przysporzenie majątkowe (zob. art. 888 § 1 k.c.), nie powoduje powstania zobowiązania do spełnienia jakiegokolwiek świadczenia po stronie obdarowanego, w szczególności zaś takiego, które mogłoby się odnosić do majątku wspólnego małżonków, co jest niekiedy postrzegane jako wystarczająca kwalifikacja do uznania czynności prawnej za czynność zarządu majątkiem wspólnym²². Zawarcie umowy darowizny nie jest zatem objęte regulacją normującą dokonywanie czynności zarządu majątkiem

tam literatura.

²¹ W tym miejscu trzeba zwrócić uwagę, że za bezskuteczną należałoby uznać umowę darowizny mającą wywoływać skutek w postaci wejścia prawa majątkowego w skład majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską (zob. art. 33 pkt 2 i art. 34 k.r.o., także w związku z art. 48 k.r.o.). Decyduje o tym okoliczność, że prawo majątkowe, którego dotyczy darowizna, stanowi już składnik tego majątku. Na marginesie wypada wskazać, że to w odniesieniu do darowizny w takim kształcie można ewentualnie doszukiwać się sensu w zaprezentowanym na wstępie niniejszego opracowania stanowisku Naczelnego Sądu Administracyjnego.

²² Zob. na ten temat w ogólnym wymiarze zamiast wielu M. Nazar, [w:] *System...*, s. 348–351 i powołane tam poglądy doktryny.

wspólnym małżonków. Co oczywiste, nie dotyczy jej również unormowanie wynikające z art. 37 § 1 k.r.o.²³. Decyduje o tym okoliczność, że umowa darowizny w omawianym kształcie nie została wymieniona we wskazanym przepisie.²⁴ Oznacza to, że zawarcie umowy darowizny podlega ogólnym uregulowaniom normującym dokonywanie czynności prawnych. Zgodnie zaś z nimi, skoro czynność prawna ma powodować przeniesienie prawa majątkowego na rzecz określonego podmiotu, to – w braku odmiennych unormowań szczegółowych – winna być dokonana przez tenże podmiot, nie zaś przez jakikolwiek inny, choćby działający wspólnie z podmiotem uzyskującym prawo majątkowe. Zastosowanie przedstawionych reguł do umowy darowizny mającej prowadzić do przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków prowadzi do wniosku, że stroną umowy darowizny po stronie obdarowanego może być wyłącznie małżonek, w którego majątku nie znajduje się prawo majątkowe będące przedmiotem darowizny. To bowiem jedynie ten małżonek nabywa prawo majątkowe w drodze darowizny. Obdarowanym nie może być natomiast ani małżonek będący darczyńcą, ani oboje małżonkowie. Ten pierwszy dlatego, że będące przedmiotem darowizny prawo majątkowe już mu przysługuje. Nawiązując do poczynionych wyżej ustaleń, nie wynika to z ogólnego zakazu dokonywania czynności prawnych „z samym sobą”, którego nie wprowadzają obowiązujące unormowania, ale z faktu, że umowa darowizny zawarta przez małżonka uprawnionego z tytułu prawa majątkowego tak po stronie darczyńcy, jak i obdarowanego, nie byłaby konstrukcyjne zdolna do doprowadzenia do nabycia prawa majątkowego, które mu już przysługuje. Ci drudzy dlatego, że na takie wspólne działanie nie pozwala żadna regulacja normatywna. Ta ostatnia nie jest zresztą w omawianym wymiarze potrzebna, skoro oboje małżonkowie uczestniczą w dokonaniu czynności – jeden po stronie darczyńcy, drugi po stronie obdarowanego. Bez znaczenia dla przedstawionej oceny pozostaje okoliczność, że uzyskane w wyniku darowizny prawo majątkowe ma wejść

²³ Niezależnie od ustalenia, czy wskazane w tym przepisie czynności winny być kwalifikowane jako czynności zarządu majątkiem wspólnym małżonków – por. w ogólnym ujęciu np. K. Gołębiowski, *Zarząd...*, rozdz. III ust. 6.1 i 6.3; M. Nazar, [w:] *System...*, s. 348–351, oraz powołana tam literatura.

²⁴ Przywołane uregulowania nie znajdują zastosowania do umowy darowizny w omawianym kształcie ani wprost, ani w drodze analogii. W tym ostatnim wymiarze należy zwrócić uwagę, że niepoddanie zawarcia umowy darowizny regulacji wynikającej z art. 36–40 k.r.o. nie oznacza, że dochodzi do zaistnienia luki w prawie. Obowiązują w tym zakresie omówione dalej ogólne reguły dotyczące dokonywania czynności prawnych.

w skład majątku wspólnego małżonków (zob. art. 33 pkt 2 i art. 34 k.r.o., także w związku z art. 48 k.r.o.). To, czy uzyskane w drodze darowizny prawo majątkowe wejdzie do majątku wspólnego małżonków, czy do majątku osobistego małżonka, jest wtórne w stosunku do dokonania darowizny. Jako takie zaś nie może wpływać na reguły normatywne determinujące jej zawarcie, w tym na ustalenie tego, kto może być jej stroną.²⁵

Niezależnie od rozbieżności pojawiających się w nauce prawa za trafne należy uznać stanowisko, zgodnie z którym w razie zawarcia umowy darowizny wywołującej skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków jedynym obdarowanym jest małżonek będący stroną umowy darowizny. Trafnie wskazuje się, że to jedynie ten małżonek nabywa prawo majątkowe, dokonując czynności prawnej, zaś wejście prawa majątkowego w skład majątku wspólnego małżonków jest efektem zastosowania odpowiedniej regulacji normatywnej. W konsekwencji drugi z małżonków staje się podmiotem nabytego prawa majątkowego z uwagi na fakt pozostawiania w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej²⁶. Umowa darowizny stanowi jedyny materialnoprawny tytuł nabycia prawa majątkowego przez obdarowanego. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że w związku z wejściem darowanego prawa majątkowego w skład majątku wspólnego małżonków współuprawnionym względem niego jest także małżonek będący uprzednio jedynym uprawnionym.

3. Dopuszczalność zawarcia niewadliwej umowy darowizny wywołującej skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku

²⁵ Poczynione ustalenia nakazują postawić pytanie o status prawny umowy darowizny zawartej po stronie obdarowanego przez małżonka będącego jednocześnie uprawnionym z tytułu zbywanego prawa majątkowego oraz o status prawny umowy darowizny zawartej po stronie obdarowanego przez oboje małżonków. *Prima facie* może się wydawać, że umowa darowizny w każdym ze wskazanych wariantów winna być uznana za nieważną (zob. art. 58 § 1 k.c.), a to z uwagi na naruszenie normy kompetencyjnej polegające na dokonaniu czynności prawnej przez podmiot niemający (podmioty niemające) wymaganej do tego kwalifikacji – por. w ogólnym ujęciu M. Gutowski, *Nieważność czynności prawnej*, wyd. 4, Warszawa 2017, rozdz. II § 8 oraz rozdz. IV § 2 ust. 4 lit. A i C. Należy jednak zastrzec, że w drugiej ze wskazanych sytuacji należałoby raczej bronić zapatrywania, że „dodatkowy” udział po stronie obdarowanego małżonka będącego darczyńcą nie przesądza o nieważności umowy, w której po stronie obdarowanego występuje podmiot mający kwalifikację do niewadliwego jej zawarcia. Także i w tym miejscu wypada wskazać, że przedstawiony przypadek nieważności umowy darowizny waloryzuje w pewnym wymiarze omawiane stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego.

²⁶ Por. M. Budziarek, *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 czerwca 2022 r., sygn. III FSK 5090/21*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 2024, nr 3, s. 39–42; odmiennie M. Tenenbaum-Kulig, *Darowizna...*, rozdz. II ust. 1.4.

wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka oraz umowy darowizny wywołującej skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków decyduje o konieczności ich oceny na gruncie uregulowań ustawy o podatku od spadków i darowizn. Umowy te są bowiem co do zasady objęte jej zakresem przedmiotowym (zob. zwłaszcza art. 1 ust. 1 pkt 2 u.p.s.d.)²⁷. Jest to zasadne niezależnie od faktu, że darowizny takie będą niejednokrotnie²⁸ zwolnione od podatku od spadków i darowizn (zob. zwłaszcza art. 4a u.p.s.d.). Decyduje o tym okoliczność, że regulacja podatkowa znajduje zastosowanie w odpowiednim wymiarze zarówno w razie wypełnienia, jak i w braku wypełnienia przesłanek zastosowania zwolnienia od podatku. Dalsze uwagi ograniczają się do wskazania tych uregulowań ustawy o podatku od spadków i darowizn, na tle których ujawnia się specyfika umów darowizn wywołujących skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego między majątkiem osobistym małżonka a majątkiem wspólnym małżonków.

W razie zawarcia umowy darowizny wywołującej skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka, podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytego prawa majątkowego ustalona w oparciu o regulację wynikającą z art. 7 ust. 1 u.p.s.d. Skoro przedmiotem darowizny jest prawo majątkowe, a umowa darowizny stanowi jedyną materialnoprawną podstawę jego nabycia, bez znaczenia dla oceny omawianej sytuacji pozostaje okoliczność, że obdarowany był uprzednio współuprawnionym względem prawa majątkowego. W szczególności oznacza to, że z podstawy opodatkowania nie wyłącza się części (połowy?) wartości darowanego prawa majątkowego.

Należy opowiedzieć się za stanowiskiem, że w razie zawarcia umowy darowizny wywołującej skutek w postaci przeniesienia prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków obowiązek podatkowy ciąży wyłącznie na małżonku będącym obdarowanym. To bowiem jedynie ten małżonek jest, jako stroną umowy darowizny, nabywcą prawa majątkowego (zob. art. 5 u.p.s.d.). Oceny tej nie zmienia okoliczność, że nabyte prawo zostaje objęte wspólnością majątkową małżeńską. O tym ostatnim decyduje bowiem nie sam fakt zawarcia umowy darowizny, ale regulacja normatywna determinująca masę majątkową, w skład której wchodzi prawo majątkowe. To zaś, jak trafnie wskazuje się

²⁷ Zob. jednak art. 3 pkt 1 i 2 u.p.s.d.

²⁸ By nie rzecz – zwykle.

w nauce prawa, pozostaje poza zakresem przedmiotowym ustawy o podatku od spadków i darowizn²⁹. Podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytego prawa majątkowego ustalona w oparciu o regulację wynikającą z art. 7 ust. 1 u.p.s.d. Skoro przedmiotem darowizny jest prawo majątkowe, a umowa darowizny jest jedyną materialnoprawną podstawą jego nabycia, bez znaczenia dla oceny omawianej sytuacji pozostaje okoliczność, że obdarowany staje się jedynie współuprawnionym względem prawa majątkowego. W szczególności oznacza to, że z podstawy opodatkowania nie wyłącza się części (połowy?) wartości darowanego prawa majątkowego.

4. Wbrew ogólnemu, arbitralnemu i nieodwołuującemu się do dorobku nauki prawa i judykatury stanowisku, zaprezentowanemu przez Naczelny Sąd Administracyjny, poczynione ustalenia prowadzą do wniosku, że dopuszczalne jest niewadliwe zawarcie umowy darowizny powodującej przeniesienie prawa majątkowego z majątku wspólnego małżonków do majątku osobistego małżonka oraz umowy darowizny powodującej przeniesienie prawa majątkowego z majątku osobistego małżonka do majątku wspólnego małżonków. Umowy te są co do zasady objęte zakresem przedmiotowym ustawy o podatku od spadków i darowizn. Z uwagi na kształt obowiązującej regulacji normatywnej prawidłowe zrekonstruowanie odnoszącego się do nich reżimu prawnego stanowi poważne wyzwanie zarówno na gruncie prawa cywilnego, jak i prawa podatkowego. Wymaga zatem pogłębionej refleksji. Refleksji wartę podjęcia również w przyszłości, także z uwagi na potencjalną dyskusyjność tez stawianych choćby w niniejszym opracowaniu.

²⁹ Por. M. Budziarek, *Glosa...*, s. 40–42. Odmienne zapatrywanie przyjęto w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 czerwca 2022 roku, III FSK 5090/21, Legalis nr 2769212. Należy wszakże zastrzec, że zapadł on w stanie faktycznym, w którym darczyńcą nie był żaden z małżonków, ale osoba trzecia.

**Problem niesamodzielności. Pomieszczenie przynależne
oraz pomieszczenia pomocnicze jako (nie)samodzielny
przedmiot czynności prawnej. Preliminaria**

W kontekście licznych inwestycji mieszkaniowych obejmujących nie tylko budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, lecz także pomieszczeń pełniących funkcje magazynowe lub służące przechowywaniu pojazdów, istotnym zagadnieniem staje się obrót pomieszczeniami przynależnymi oraz pomieszczeniami pomocniczymi.

Pomieszczenie przynależne stanowią części składowe lokali, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal. Są one funkcjonalnie zależne od istnienia samodzielnego lokalu, do którego przynależą; ich istnienie w charakterze pomieszczenia przynależnego determinuje istnienie samodzielnego lokalu, jednakże nie determinują one jego samodzielności (tj. którego odrębną własność ustanowiono zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali, w przypadkach jednostronnych oświadczeń lub umów – w formie wskazanej w art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Samodzielność lokalu, stwierdzana zaświadczeniem wydawanym przez właściwego miejscowo starostę, wraz z danymi z ewidencji gruntów i budynków (docelowo katastru nieruchomości) pozwala na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz założenie dlań księgi wieczystej. Istnienie pomieszczeń przynależnych jest zatem całkowicie fakultatywne. Fizyczne wyodrębnienie nie determinuje roli poszczególnych pomieszczeń jako pomieszczeń przynależnych, mogą nadal stanowić część nieruchomości wspólnej użytkowaną przez właścicieli poszczególnych lokali na podstawie umowy *quoad usum*, jednakże by zostały pomieszczeniami przynależnymi, muszą być wyraźnie, trwale, fizycznie wydzielone, na co wskazuje szereg poglądów orzecznictwa¹, jak i doktryny².

* Zastępca notarialny w Izbie Notarialnej w Poznaniu.

¹ Przykładowo: Sądu Najwyższego z 19 maja 2004 r., I CK 696/03; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 28 lutego 2014 r., sygn. akt VII SA/Wa 2708/13; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 24 kwietnia 2018 r., sygn. akt VII SA/Wa 1781/17; wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – III Wydział Cywilny z 14 grudnia 2015 r. III C 444/15.

² Tu, przykładowo, R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2024, s. 105 i nast.;

Pomieszczenia przynależne cechuje zatem fizyczne wyodrębnienie za pomocą trwałych przegród budowlanych, nieobjęcie zaświadczeniem o ich samodzielności (jednakże nie można wykluczyć faktu, iż poszczególne pomieszczenia lub ich zespół stanowić mogą samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, przykładowo – wydzielone trwałymi ścianami), oraz brak wymogu położenia w sposób bezpośrednio przylegający do lokalu lub w jego obrębie.

Wspomniane w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali – pomieszczenia pomocnicze od pomieszczeń przynależnych odróżnia położenie pomieszczenia³. Zgodnie z §3 pkt. 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pomieszczenie to położone jest w obrębie lokalu, nadto służy do „celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności”, a zatem związanych ściśle z korzystaniem z lokalu. Jest zatem, bez cienia wątpliwości, częścią składową lokalu w rozumieniu art. 47 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, jako że nie sposób takowego pomieszczenia odłączyć bez istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Ustawa o własności lokali, pomijając część nieruchomości stanowiącą niewyodrębnione lokale, która to nieruchomość stanowić może przedmiot obrotu jako ułamkowa część prawa własności, obejmuje zatem dwie kategorie trwale wydzielonych pomieszczeń, których rola jako przedmiotu czynności prawnych skutkujących przeniesieniem tytułu prawnego do nich lub ich obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi budzi kontrowersje.

Celem niniejszego artykułu nie jest stworzenie dyrektywnej instrukcji postępowania (tj. jednoznacznego wskazania dopuszczalności dokonania

R. Strzelczyk, *Komentarz do art. 2*, [w:] *ibidem*; A. Turlej, *Własność lokali*, Warszawa 2010, Legalis; D.E. Kurek, *Komentarz do art. 2*, [w:] *Prawo rynku nieruchomości. Prawo budowlane. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Ustawa deweloperska. Własności lokali. Ochrona praw lokatorów. Koncesja na roboty budowlane lub usługi. Partnerstwo publiczno-prywatne. Komentarz*, red. D.E. Kurek, Warszawa 2023.

³ M. Berek, J. Pisuliński, *Własność lokalu*, [w:] *Prawo rzeczowe. Tom 3. System Prawa Prywatnego*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 489; także Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 15 listopada 2018 r., sygn. akt III CZP 52/18. H. Izdebski zaznacza, iż podział pomieszczeń na pomocnicze i izby oraz pomieszczenia przynależne oparty został, kolejno, na kryterium funkcjonalnym i kryterium położenia (H. Izdebski, *Komentarz do art. 2*, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, red. H. Izdebski, Warszawa 2023 s. 48).

czynności notarialnej albo konieczności jej odmowy jako sprzecznej z prawem zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie), uzyskanie jednoznacznych odpowiedzi na wszelkie wątpliwości związane z wykładnią przepisów prawa mających wpływ na obrót pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi, lecz podkreślenie szeregu zagadnień wymagających komentarza lub wytworzenia klarownych dyrektyw postępowania i naszkicowanie „mapy problemów”, w których rozwiązaniu powinni współdziałać przedstawiciele doktryny, orzecznictwa i praktycy obrotu nieruchomości – w szczególności notariusze.

1. Postępowanie notarialne w obrocie pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi

Jednoznaczny w swej tezie wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 22 marca 2001 r., sygn. akt V CKN 277/00, wskazujący, iż pomieszczenie przynależne nie może być odrębnym przedmiotem obrotu, stwierdza, że zakwalifikowanie przez ustawodawcę pomieszczenia przynależnego jako części składowej w rozumieniu art. 47 §1 k.c. skutkuje niemożnością obrotu takowymi pomieszczeniami w sposób analogiczny do obrotu lokalami niemieszkalnymi. Ów kateryczny pogląd został złagodzony w Uchwale Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 15 listopada 2018 r., sygn. akt III CZP 52/18. Rzeczone uchwała wskazała dwie kategorie dopuszczalnych przeniesień pomieszczeń przynależnych:

- a) odłączenie od wyodrębnionego lokalu stanowiącego samodzielną nieruchomość oraz i przyłączenie do wyodrębnionego lokalu stanowiącego samodzielną nieruchomość, oraz
- b) odłączenie od lokalu, który stanowi samodzielną nieruchomość, lecz nie jest wyodrębniony, i przyłączenie do wyodrębnionego lokalu stanowiącego samodzielną nieruchomość, oprócz wyżej wskazanych kategorii, dla celów porządkowych, wskazać można trzeci przypadek:
- c) kategorię, obejmującą przeniesienie pomieszczenia przynależnego poprzez odłączenie od samodzielnego lokalu lub samodzielnych lokali niewyodrębnionych i przyłączenie do wyodrębnionego lokalu stanowiącego samodzielną nieruchomość.

Zatem obrót pomieszczeniami przynależnymi z samej natury rzeczy cechuje ograniczenie podmiotowe – odbywać się może pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych. Wyróżniając kryteria dopuszczalności obrotu, za najważniejsze uznać należy kryterium własnościowe – dopuszczalność

czynności zależy w pierwszej kolejności uzależnić od przysługiwania zarówno zbywcy, jak i nabywcy prawa własności samodzielnego lokalu położonego w obrębie danej nieruchomości (tu w znaczeniu wieczystoksięgowym).

Fakt wyodrębnienia lokalu jest, pod względem dowodowym, oczywisty – dla takiego lokalu prowadzona jest księga wieczysta, a zakres badania w zakresie prawa własności do lokalu powinien obejmować badanie treści księgi wieczystej oraz tzw. podstawy nabycia.

W przypadku lokali niewyodrębnionych, kluczowe jest nadto przedłożenie zaświadczenia o jego samodzielności, wydanego przez właściwego miejscowo starostę.

Zaświadczenie, jakkolwiek nie kreuje nowej sytuacji prawnej, deklaratoryjnie stwierdzając fakt spełnienia wymogów techniczno-budowlanych⁴, stanowi dla notariusza warunek *sine qua non* sporządzenia aktu notarialnego obejmującego w swojej treści przeniesienie pomieszczenia przynależnego i jego przyłączenie do innego lokalu⁵, który w chwili sporządzania aktu notarialnego nie jest lokalem wyodrębnionym.

Notariusz, w przeciwieństwie do sądu, nie ma możliwości wezwania biegłego, nadto nie posiada on kompetencji, by rozstrzygać o samodzielności lokalu; brak w ustawie z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, choćby niewyraźnego w sposób wyraźny, odesłania do art. 278 i nast. ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, nadto w prawie o notariacie nawet najbardziej uważny czytelnik nie znajdzie przepisu o odpowiednim stosowaniu przepisów Rozdziału 2. Oddziału 2. Kodeksu Postępowania Cywilnego, a zatem postępowanie notarialne⁶ jest „postępowaniem dokumentowym”. Nadto notariusz ograniczony jest wyrażoną poprzez zasadę formalizmu postępowania wieczystoksięgowego wynikłą z art. 626² §3-§3¹ k.p.c. Zgodnie z wykładnią art. 626² §3: „każde zdarzenie prawne, które ma znaczenie dla oceny dopuszczalności

⁴ H. Izdebski, *op. cit.*, s. 58–59.

⁵ W. Trybka wskazuje wręcz, iż „Dokument urzędowy przesądza o przyszłych losach czynności cywilnoprawnej. Bez niego normatywne wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i założenie dla niego księgi wieczystej nie będzie możliwe” (W. Trybka, *Rozdział XXII. Zaświadczenie o samodzielności lokalu. Uwagi na tle przepisów materialnych i procesowych prawa administracyjnego*, [w:] E. Badura, A. Kaźmierczyk, *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, Warszawa 2020, Legalis).

⁶ Pojęcie za H. Nowara-Bacz, *Forma aktu notarialnego*, Kraków 1996, s. 69. Autor przychylił się do krytycznej analizy tego pojęcia dokonanej przez R. Wrzecieńkę (*vide*: R. Wrzecieńka, *Postępowanie notarialne w Kodeksie Sądów Handlowych*, Warszawa 2023, s. 18–41).

wpisu w księdze wieczystej, powinno być udokumentowane (...)”⁷, nadto podkreślić należy, że „Notariusz (...) pełni (...) funkcje pomocnicze w stosunku do wymiaru sprawiedliwości (...) obligatoryjny charakter wielu czynności dokonywanych z udziałem notariusza, szczególnie walor dowodowy czynności notarialnych (mających charakter dokumentu urzędowego) i doniosłość związanych z tymi czynnościami skutków prawnych powinny jednoznacznie wpływać na kształt rozwiązań prawnych (...)”⁸, zatem tym istotniejsze jest uzależnienie dokonania czynności od dokumentowego wykazania cech przedmiotu umowy, to jest przedłożenia zaświadczenia o samodzielności lokalu.

Postępowanie inicjowane na *quasi*-wniosek podmiotu inicjującego czynności rozpoczyna się zatem od zamiaru zbycia pomieszczeń przynależnych (pomocniczych) do lokali powiązanych z transakcją⁹, zaś do rozstrzygnięcia co do *meritum* – dokonania czynności notarialnej albo odmowy jej dokonania, zarówno w trybie określonym w art. 81a pr. not., który określić można trybem formalnym, jak i w sposób niesformalizowany – rozpowszechniony przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw¹⁰, niezbędnym jest uzyskanie dokumentów wskazujących na stan prawny przedmiotu umowy lub dokumentujących zdarzenia, o których zaistnieniu twierdzą.

Kryterium deklaratoryjnie udokumentowanej samodzielności, lecz niekoniecznie wyodrębnienia lokalu nabywcy oraz lokalu zbywcy stanowi zatem kolejny warunek *sine qua non* zawarcia umowy przenoszącej pomieszczenie przynależne. Uznać jednak należy za dopuszczalne zawarcie umowy zobowiązującej do zbycia pomieszczenia przynależnego, uzależnionej od spełnienia warunku uzyskania przez stronę lub strony zaświadczenia o samodzielności lokali lub nawet warunku nabycia lokalu przez którąkolwiek ze stron czynności, który to

⁷ S. Kostecki, *Komentarz do art. 626²*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, P. Rylski, A. Olaś (red.), Warszawa 2024, nb. 39.

⁸ A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2014, nr 22, s. 552.

⁹ Za H. Nowara-Bacz, *op. cit.*, s. 59: „zgłoszenie przez strony zamiary dokonania czynności notarialnej”, choć należy uznać, biorąc za podstawę doświadczenia praktyczne należy, iż podmiotem inicjującym mogą być także inne podmioty, dla których czynność nie wywołuje bezpośrednich skutków prawnych, np. pośrednik w obrocie nieruchomościami, który zgłasza chęć zawarcia przez jego klienta umowy sprzedaży.

¹⁰ Szerzej J. Sawarzyński, *Podstawy dokonania odmowy czynności notarialnej*, Poznań 2021.

lokal znajdować się będzie w obrębie nieruchomości objętej daną „księgą dotychczasową” lub „księgą budynkową”¹¹. Co oczywiste, umowa takowa poprzedza porozumienia o którym mowa w art. 157 §2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, albowiem pomieszczenia przynależne, jak i pomieszczenia tymczasowe, nie stanowiąc samodzielnego przedmiotu obrotu, traktować należy, ze względu na ich cechy *per analogiam* do nieruchomości, tym bardziej że obrót nimi zdeterminowany jest przez uprzednie nabycie przez strony własności samodzielnego lokalu.

W kontekście pomieszczeń pomocniczych rygorystyczny charakter postępowania notarialnego objawia się z większą mocą. Niezbędne jest, by stan prawny i faktyczny lokalu, zgodnie z zasygnalizowanym wcześniej „dokumentowym charakterem” postępowania notarialnego, został poparty niezbędnymi dokumentami. Za takowe wówczas, oprócz wskazanego zaświadczenia o samodzielności lokalu, uznać należy wypis z rejestru lokali obejmujący dane o których mowa w §36 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, jak również geodezyjną inwentaryzację powykonawczą w rozumieniu art. 2 pkt. 7b) ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. W kontekście obrotu pomieszczeniami pomocniczymi za wskazane uznać należy uzyskanie od stron czynności zarówno wypisu z rejestru lokali, jak i inwentaryzacji powykonawczej. Celem uzyskania powyższych dokumentów jest powzięcie przez notariusza informacji o danych ewidencyjnych lokalu w rozumieniu §20 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, w tym wiedzy na temat położenia pomieszczeń pomocniczych w lokalu.

W kontekście w/w rozporządzenia, dla obrotu pomieszczeniami przynależnymi istotne są dane o których mowa w §20 ust. 1 pkt. 6) i 7) tegoż rozporządzenia, natomiast informacje, jakie powinny być zawarte w wypisie z rejestru lokali, nie są wystarczające dla oceny dopuszczalności obrotu pomieszczeniami pomocniczymi, albowiem dodatkową, lecz zarazem kluczową kwestią obrotu pomieszczeniami pomocniczymi jest nie tylko położenie w obrębie tej samej nieruchomości (tj. wyodrębnienie z tej samej „nieruchomości wspólnej”), lecz także położenie w obrębie lokalu w taki sposób, że trwała przegroda budowlana oddzielająca pomieszczenie pomocnicze

¹¹ Na temat problemu z nazewnictwem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obejmującej wyodrębnione lokale, masę niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólną: R. Strzelczyk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 111 i nast.

stanowi granicę pomiędzy przynajmniej dwoma lokalami. Zatem kryterium dopuszczalności obrotu pomieszczeniami pomocniczymi jest ich graniczne położenie pomiędzy przynajmniej dwoma lokalami.

Pomieszczenia pomocnicze, co podkreślić należy, stanowią część składową mieszkania w rozumieniu §3 pkt 9) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zatem nieodzowne jest utrzymanie cech stanowiących kryterium samodzielności, zgodnie z art. 2 ustawy z dnia czerwca 1994 r. o własności lokali, po odłączeniu od lokalu pomieszczenia pomocniczego, albowiem przeniesienia i przyłączenia pomieszczeń następują pomiędzy lokalami, zaś pozbawienie lokalu, z którego odłączane jest pomieszczenie, cechy samodzielności, uniemożliwia przeniesienie pomieszczenia pomocniczego i przyłączenie do innego lokalu. Takowa czynność skutkować powinna scaleniem lokali lub ich podziałem, nie zaś wyłącznie *quasi*-obrotem pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi.

2. Współwłasność pomieszczeń przynależnych lub pomocniczych. Niedopuszczalność obrotu udziałami w pomieszczeniach

Dopuszczalne jest zbywanie udziałów w prawie własności nieruchomości w zakresie współwłasności ułamkowej, jak i zbywanie udziałów w prawie własności nieruchomości objętej współwłasnością łączną (wspólność wspólników spółki cywilnej, wspólność majątkowa małżeńska), za wyjątkiem zbywania udziałów objętych współwłasnością przymusową (współwłasność nieruchomości wspólnej). Zbywalność pojedynczych udziałów w pomieszczeniach przynależnych lub pomocniczych należy uznać za niedopuszczalną. Po pierwsze, nie stanowią one samodzielnego przedmiotu obrotu, na co wskazuje jednoznacznie orzecznictwo. Poprzez odłączenie pomieszczenia przynależnego od lokalu nie zyskuje ono charakteru samodzielnego przedmiotu obrotu, albowiem odłączenie to jest dopuszczalne jedynie w celu przyłączenia do innego lokalu (pomijam tu zagadnienia połączenia lub podziału lokali). Nie istniejąc jako samodzielny przedmiot w oderwaniu od stanu prawnego lokalu, którego pomieszczenie było częścią w znaczeniu fizycznym (pomieszczenie pomocnicze) lub w znaczeniu części składowej zgodnie z art. 47 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (pomieszczenie przynależne), pomieszczenie dzieli los prawny lokalu jako przedmiotu obciążonego ograniczonymi prawami rzeczowymi, jak i przedmiotu prawa własności.

Podkreślić należy, iż zbycie pomieszczenia przynależnego lub pomocniczego przekracza zwykły zarząd rzeczą, zatem wymaga uprzedniej lub wyrażonej równocześnie ze dokonaniem czynności¹² zgody wszystkich współwłaścicieli, wedle części doktryny w formie dowolnej, niekoniecznie tożsamej z formą, w jakiej dokonywana ma być czynność¹³, zatem na zbycie jednego z powyższych pomieszczeń wymagana jest zarówno zgoda wszystkich współwłaścicieli lokalu, od którego będzie ono odłączane, jak i zbycie wszystkich udziałów przynależnych tymże osobom. Uznać należy tytuł prawny do pomieszczenia przynależnego lub pomocniczego za rodzaj *quasi*-współwłasności łącznej, podobnie jak w przypadku wspólności łącznej współników spółki cywilnej, jak i wspólności majątkowej małżeńskiej; do zbycia konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli w ramach danej wspólności.

3. Konieczna herezja, czyli uwagi *de lege ferenda* o art. 195 k.c.

Istotnym problemem, zarówno w kontekście obrotu pomieszczeniami przynależnymi, jak i pomieszczeniami, są istotne braki w zakresie informacji ujawnianych w księgach wieczystych, zarówno w aktualnej, jak i w zupełnej treści KW. Luką szczególnie dojmującą jest brak powiązania udziału w nieruchomości obejmującej masę niewyodrębnionych, lecz samodzielnych lokali z ekspektatywą ustanowienia odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa ta nie jest obarczona warunkiem wynikającym z zachowania osoby trzeciej, zaistnienia zdarzenia, lecz, jak wskazuje Ryszard Strzelczyk, stanowi warunek prawny¹⁴. Jako że stanowi to warunek prawny, a nabycie ekspektatywy stanowić może podstawę do wpisu w księdze wieczystej, niezależnie od wniosku o założenie księgi wieczystej dla lokalu¹⁵, dostrzec należy, *de lege ferenda*, konieczność utworzenia wyjątku od zasady ustanowionej przepisem art. 195 k.c., przynajmniej

¹² Niegdyś zagadnienie sporne, przykładowo S. Rudnicki wskazywał wyłącznie zgodę uprzednią: „Każda czynność przekraczająca zwykły zarząd wymaga uprzedniej zgody współwłaścicieli. W przypadku braku takiej zgody – czynność jest nieważna (...)”, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 204. Obecnie uznaje się za dopuszczalną zgodę równoczesną lub uprzednią, jedynie zgoda następujeza budzi wątpliwości doktryny.

¹³ P. Machnikowski, *Komentarz do art. 199 KC*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, Legalis.

¹⁴ R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości, op.cit.*, s. 126 i nast.

¹⁵ Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01.

w zakresie współwłasności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, w których zaistniał już fizyczny podział na lokale, zaś istnienie współwłasności w częściach ułamkowych wynika li tylko z faktu niewyodrębnienia lokali (w znaczeniu założenia dla nich osobnych ksiąg wieczystych). W tym przypadku niepodzielność współwłasności stanowi wyłącznie dogmatyczną przeszkodę w obrocie lokalami.

De lege ferenda, należałoby rozważyć uzupełnienie katalogu pól podrubryki, o której mowa w §20 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, to jest dodatkowego pola podrubryki 1.4.2, przykładowo pola 1.4.2.6¹ obejmującego listę lokali niewyodrębnionych wraz z ich numeracją wynikającą z zaświadczeń o samodzielności lokali, nadto dodanie pola 2.2.1¹ w rubryce 2.2 określonej w §30 ust. 2 wspomnianego rozporządzenia obejmującego wskazanie, czy w ramach posiadanego udziału (współ)właściciel jest (współ)właścicielem lokali samodzielnych niewyodrębnionych. Księgi wieczyste, jako rejestr publiczny, cechuje funkcja informacyjna¹⁶ oraz materialnoprawna¹⁷, pomimo generalnego nieobjęcia wpisów w dziale I-O rękojmią wiary ksiąg publicznej wieczystych¹⁸; rzeczona funkcja informacyjna wpisu stanowi istotną wartość z perspektywy decyzji stron o dokonaniu czynności prawnych, np. skomplikowana struktura własnościowa niewyodrębnionych lokali implikować może problemy z dokonaniem czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, np. poniesienie nakładów koniecznych na remont części wspólnych budynku. Nadto potencjalna zmiana aktu wykonawczego w tym zakresie stanowiłaby krok w stronę uporządkowania obrotu prawnego w zakresie lokali samodzielnych, lecz niewyodrębnionych, które, teoretycznie, nie stanowiąc, *de lege lata*, samodzielnego przedmiotu obrotu ze względu na fakt, iż obrót nimi odbywa się na zasadzie zbycia udziału we współwłasności nieruchomości objętej „księgą dotychczasową”, najczęściej poprzedzonego zawarciem umowy *quoad usum* lub wstąpieniem w prawa i obowiązki z takowej umowy¹⁹,

¹⁶ I. Heropolitańska, *Komentarz do art. 1*, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, red. I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Warszawa 2021, s. 5.

¹⁷ *Ibidem*, s. 5–6.

¹⁸ J. Kuropatwiński, *Komentarz do art. 5*, [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2021, s. 111.

¹⁹ Nie zagłębiając się w problematykę konstrukcji umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej lub nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych,

nie różnią się, jeśli odchodzi o wykonywanie prawa własności w zakresie udziałów w masie niewyodrębnionych lokali, od wykonywania prawa własności w stosunku do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

Ustawodawca, *de facto*, nie dopuszczając lokali samodzielnych niewyodrębnionych jako samodzielnego przedmiotu obrotu (albowiem każda z form ustanowienia odrębnej własności lokalu wskazana w art. 7 ustawy o własności lokali, pozbawia je przymiotu niewyodrębnienia), usiłował zapewnić bezpieczeństwo obrotu prawnego, a spowodował wręcz „zamrożenie” obrotu gospodarczego w zakresie nieruchomości, których struktura własnościowa nie jest jasna, gdy konieczne jest przeprowadzenie szeregu postępowań o uznanie za zmarłego lub licznych „kaskadowych” postępowań o stwierdzenie nabycia spadku, co przy nadmiernym obciążeniu wymiaru sprawiedliwości skutkuje w sposób przeciwny do zamierzonego.

4. Wnioski wieczystoksięgowe – zagadnienia praktyczne

Kolejnym zagadnieniem praktycznym jest zakres żądań wieczystoksięgowych objętych wnioskiem składanym przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Oczywiście jest, że powinien on obejmować żądanie sprostowania działu I-O w zakresie pola 1.4.4.6 – liczby pomieszczeń i rodzaju pomieszczeń (w przypadku pomieszczeń pomocniczych) albo pola 1.4.4.7 (w przypadku pomieszczeń przynależnych). Nadto zmianie ulegną dane wpisane w polu 1.5.0.1 – powierzchnia użytkowa lokalu. Nieodzwonne jest również żądanie sprostowania działów I-SP ksiąg prowadzonych dla lokali (w przypadku przeniesienia pomieszczeń pomiędzy lokalami samodzielnymi wyodrębnionymi) w zakresie pola 1.11.1.6, a w przypadku odłączenia pomieszczeń i przyłączenia do któregośkolwiek z masy niewyodrębnionych lokali, proporcjonalnemu zwiększeniu ulec powinien udział we współwłasności zarówno masy niewyodrębnionych lokali, jak i, w konsekwencji, udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z niewyodrębnionym lokalem.

5. *Essentialia negotii* czy *per analogiam*. Czyli kwestie podatkowe

Jak wskazałem powyżej, nie ulega wątpliwości, iż obrót pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi odbywać się powinien

należy podkreślić istotną rolę formułowania postanowień tychże umów w sposób uwzględniający zmiany właścicielskie, zarówno w wyniku czynności prawnych, jak i zdarzeń prawnych.

przy zastosowaniu formy analogicznej jak w przypadku czynności skutkujących zbyciem nieruchomości, a zatem w formie aktu notarialnego. Forma aktu notarialnego determinuje chociażby rolę notariusza jako płatnika²⁰ podatku od czynności cywilnoprawnych oraz podatku od spadków i darowizn. Katalogi podlegających podatkowi czynności wskazanych, w obydwu ustawach, w art. 1 ust.1 obydwu ustaw, stanowią enumeratywne wyliczenia czynności obejmujących tzw. umowy nazwane. Podkreślić należy, co znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie²¹, iż wykładnia powinna opierać się na analizie umowy objętej aktem notarialnym w kontekście *essentialia negotii* czynności cywilnoprawnych wskazanych w rzeczonym katalogach. O prawnopodatkowej kategoryzacji czynności mających za przedmiot pomieszczenia przynależne lub pomocnicze świadczy zatem posiadanie przez daną umowę cech sprzedaży, darowizny, zamiany, darowizny, itp. W przypadku umowy zawierającej „*essentialia negotii* kilku umów nazwanych, z których każda podlega opłacie skarbowej to nie sposób przyjąć, że od umowy mieszanej opłaty się nie pobiera (...)”²². W kontekście art. 7 ust.1 pkt.1) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, zaznaczyć należy, iż pomieszczenia przynależne lub pomocnicze zakwalifikować należy jako przedmioty umów określone w 7 ust.1 pkt.1) lit. „a” ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Zaznaczyć należy, iż przeniesienie i przyłączenie pomieszczenia przynależnego lub pomocniczego stanowi zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, albowiem stanowi podstawę do obniżenia kwoty podatku w przypadku lokalu, od którego odłączane jest pomieszczenie, i zwiększenia w przypadku lokalu, do którego pomieszczenie jest przyłączane (zmiana pola powierzchni użytkowej), a zatem, w kontekście pracy notariusza, niezbędne jest zwrócenie uwagi stronom czynności na fakt, iż zdarzenie to powoduje skutki podatkowe w zakresie wykraczającym poza podatek od spadków i darowizn lub podatek od czynności prawnych, tj. aktualizuje obowiązek podatkowy obydwu stron czynności²³.

²⁰ *Vide* art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz art. 18 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.

²¹ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 maja 1994 r., III SA 1124/93; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9 sierpnia 2011 r., III SA/Wa 196/11.

²² Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 maja 1994 r., III SA 1124/9.

²³ *Vide*: Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 21 sierpnia 2003 r. III CKN 500/01.

Problemem natury praktycznej jest określenie podstawy opodatkowania. W przypadkach istotnych z perspektywy obrotu pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi, to jest umowy sprzedaży, umowy zamiany, dożywocia oraz ustanowieniu odpłatnego użytkowania zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, podstawę takową stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego (umowa sprzedaży oraz umowa dożywocia), wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (przypadki umowy zamiany odmienne od wskazanych w art. 6 ust. 1 pkt. 2) oraz wartość świadczeń użytkownika bądź osoby, na rzecz której ustanowiono służebność, za okres, na jaki prawa te zostały ustanowione (ustanowieniu odpłatnego użytkowania). Problem ustalenia wartości pomieszczenia przynależnego lub pomocniczego stanowi istotne zagadnienie zarówno z perspektywy roli notariusza jako płatnika podatków od spadków i darowizn oraz od czynności prawnych, jak i wykładni przepisów art. 149 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu faktu, iż zarówno pomieszczenia przynależne, jak i pomocnicze nie stanowią samodzielnego przedmiotu obrotu.

6. Zgody podmiotów i osób trzecich

Wspomniana na początku artykułu uchwała Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 15 listopada 2018 r., sygn. akt III CZP 52/18, oprócz dopuszczalności zbycia 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, wskazuje konieczność wyrażenia zgody przez właścicieli, w formie uchwały, zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali. Pogląd Sądu Najwyższego należy podzielić, z tym zastrzeżeniem, iż zgoda ta może, w przeciwieństwie do zgody z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, mieć charakter blankietowy, to jest dopuścić należy wydanie przez właścicieli lokali uchwały obejmującej swoją treścią zgodę na zbywanie pomieszczeń przynależnych pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali w ramach tej wspólnoty, bez indywidualizującego ich określenia w przypadku, w którym czynność ta nie będzie wpływać na prawa i obowiązki innych osób, których dotyczyć może czynność. Przykładowo – zmiana zmniejszenia się udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem numer 1 o $\frac{1}{10}$ i identyczny wzrost udziału

w nieruchomości wspólnej lokalu numer 2, do którego przyłączono pomieszczenie przynależne, nie wpływa na status właścicieli kolejnych lokali. Zgoda ta powinna zostać wydana przed sporządzeniem umowy obejmującej zbycie pomieszczenia przynależnego; za dopuszczalne uznać należy również wyrażenie zgody na dokonanie czynności objęte tym samym aktem notarialnym. Dopuszczalność zgody następczej należy odrzucić ze względu na fakt, iż ewentualna podstawa do uznania jej dopuszczalności, to jest art. 103 i 104 k.c. tyczy się reprezentacji, nie zaś zgód osób trzecich. Za jedyną, dopuszczalną zgodę następczą uznać można zgodę wyrażoną nie później niż trzy dni od dnia zawarcia umowy, ze względu na treść art. 626⁴ § 3 k.p.c., jednakże, zgodnie z art. 626² k.p.c. każde zdarzenie prawne mające wpływ na wpis do księgi wieczystej winno być udokumentowane, a co za tym idzie, zdarzenie to winno być udokumentowane na etapie składania wniosku, to jest w dniu sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego dokumentującego daną umowę (*vide* art. 92§4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie), zatem trzydniowy termin, o którym mowa w art. 626⁴ §3 k.p.c., jakkolwiek stanowiący termin zawity, ma charakter „techniczny”, to jest stanowi on termin na przesłanie właściwemu sądowi dokumentów stanowiących podstawę wpisu, nie zaś ich stworzenie.

7. Sukces leży w wykładni, czyli kilka słów podsumowania

Na naszkicowane w artykule problemy z całą pewnością nie przedstawiłem jednoznacznych i trwałych rozwiązań. Wiele zagadnień pominąłem milczeniem, by przywołać choćby zagadnienie obrotu pomieszczeniami do spółdzielczych własnościowych praw do lokali, zarówno w budynkach stanowiących w całości przedmiot prawa własności spółdzielni mieszkaniowych, jak i w budynkach, w których wyodrębniono część lokali. Niektóre zostały wyłącznie zasygnalizowane (*vide*: odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących wyceny nieruchomości). W obliczu powstania inwestycji deweloperskich, częstokroć wieloetapowych i złożonych z licznych nieruchomości (w znaczeniu wieczystoksięgowym), obrót pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi odgrywać będzie znaczną rolę, jak pokazuje przykład nabywanych jako lokaty kapitału miejsc postojowych w halach garażowych. Również pomieszczenia związane dotychczas z lokalami mogą stać się przedmiotem obrotu. Czynności prawne skutkujące przeniesieniem pomieszczeń przynależnych czy pomocniczych, ze względu na kształt regulacji ustawy o własności lokali, sprawiają i sprawiać będą problemy związane z brakiem jednoznacznej wykładni jej przepisów.

Niniejszy artykuł stanowi zatem wyraźne oznaczenie problemu raczej pomijanego i jest wyrazem oczekiwania na działania doktryny, orzecznictwa oraz praktyków. Jak zwykle w przypadku stosowania prawa, na klaryfikujące efekty działań ustawodawcy pozostaje czekać niczym na dobre wyniki reprezentacji Polski w piłce nożnej. Być może kiedyś nadejdą.

NOTATKI

I ogólnopolski konkurs prawa rodzinnego i spadkowego rozstrzygnięty

Pierwszy Ogólnopolski Konkurs Prawa Rodzinnego i Spadkowego, zorganizowany przez Katedrę Prawa Cywilnego (kierowaną przez prof. Tomasza Justyńskiego), został właśnie rozstrzygnięty. Po etapie pisemnym (17 stycznia 2025 r.), do którego zgłosiło się 140 studentów i studentek prawa z 18 ośrodków akademickich w całym kraju (Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu, Uniwersytet Warszawski, Uniwersytet Jagielloński w Krakowie, Uniwersytet Śląski, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Uniwersytet w Białymstoku, Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy, Uniwersytet Szczeciński, Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach, Katolicki Uniwersytet Lubelski, Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Uczelnia Łazarskiego, Akademia Leona Koźmińskiego, Społeczna Akademia Nauk w Łodzi, Uniwersytet SWPS, Uniwersytet WSB Merito we Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku), w piątek 24 stycznia odbył się ustny finał.

Dwunastu doskonale przygotowanych finalistów stanęło w szranki, walcząc o zwycięstwo oraz cenne nagrody ufundowane przez Sponsatorów Konkursu. Sąd Konkursowy (w składzie: prof. Tomasz Justyński – przewodniczący; sędzia Justyna Baduchowska; not. Agnieszka Barańska; dr Marcin Drewek; dr Tomasz Jasiakiewicz; dr Ewa Kabza – sekretarz Konkursu; r.pr. dr Ewa Radomska; r.pr. prof. Dorota Sylwestrzak; prof. Małgorzata Świdorska), podobnie jak w poprzednich latach, miał trudne zadanie.

Pierwsze miejsce zajął i nagrodę Izby Notarialnej w Krakowie, w kwocie 2700 zł, otrzymał Michał Poczwardowski (student piątego roku prawa z UMK w Toruniu). Drugie miejsce oraz nagroda 1000 zł, ufundowana przez Izbę Notarialną w Gdańsku, przypadły Zuzannie Hejnowskiej (studentce UKW w Bydgoszczy). Trzecie miejsce zajęła oraz nagrodę Okręgowej Izby Radców Prawnych w Toruniu w kwocie 500 zł otrzymała Weronika Lenczkiewicz (studentka IV roku UMK w Toruniu). Trójka zwycięzców nagrodzona została także przez Dziekana WPiA (książki i dostęp do elektronicznych komentarzy prawniczych). Nagrody dla wszystkich 12 finalistów ufundował Prezydent Miasta Torunia (gra planszowa „Monopoly” – edycja Toruń). Wszyscy finaliści otrzymali pamiątkowe dyplomy, zaprojektowane przez sekretarza Konkursu dr Ewę Kabzę.

Patronat nad Konkursem sprawowała Izba Notarialna w Krakowie, a oprócz tego: Ministerstwo Sprawiedliwości, Rzecznik Praw Dziecka, Izba Notarialna w Gdańsku, Okręgowa Izba Radców Prawnych w Toruniu,

Krajowa Izba Radców Prawnych, Prezydent Miasta Torunia, Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Fundacja Dajemy Dzieciom Siłę, Fundacja Instytut Prawa Szkolnictwa Wyższego i Nauki, Fundacja Pracownia Dialogu, i inni.

Patronatem medialnym współzawodnictwo otoczyła „Rzeczpospolita” (vide tekst M. Domagalskiego, *Startuje ogólnopolski konkurs prawa rodzinnego i spadkowego dla studentów*, „Rzeczpospolita” z dnia 8.01.2025 r.: <https://www.rp.pl/prawnicy/art41654071-startuje-ogolnopolski-konkurs-prawa-rodzinnego-i-spadkowego-dla-studentow>).

Ideą Konkursu (organizowanego od kilkunastu lat w formie zawodów wydziałowych, a od 2025 r. po raz pierwszy jako konkurs ogólnopolski) jest pogłębianie zainteresowania prawem rodzinnym oraz prawem sukcesyjnym. Obie dziedziny prawa ulegają obecnie dynamicznym zmianom. Zapotrzebowanie na dobrze wykształconych prawników, specjalistów prawa rodzinnego i spadkowego, jest coraz większe i będzie rosło. Organizatorzy mają nadzieję, że Konkurs stanie się swoistą giełdą talentów, z której czerpać będzie praktyka.

Patronom Konkursu, Fundatorom nagród, Członkom Rady Programowej i Sądu Konkursowego serdecznie dziękujemy.

Kolejna edycja Ogólnopolskiego Konkursu Prawa Rodzinnego i Spadkowego planowana jest na styczeń 2026 r. Już teraz serdecznie zapraszamy do przygotowań i udziału. Więcej informacji o Konkursie na stronie:

<https://www.facebook.com/profile.php?id=61567111515308>.

dr hab. Tomasz Justyński, prof. UMK