ISSN 1506-9443

NOWY PRZEGLĄD NOTARIALNY

Nr 1 (102) 2026

IZBA NOTARIALNA W WARSZAWIE

ISSN 1506-9443

NOWY PRZEGLĄD NOTARIALNY

Nr 1 (102) 2026

Czasopismo Rady Izby Notarialnej
w Warszawie

IZBA NOTARIALNA W WARSZAWIE

NOWY PRZEGLĄD NOTARIALNY

Redaktor naczelna
not. Anna Szmigiera-Wyrzykowska

Rada programowa
not. dr Patryk Bender
not. dr Krzysztof Buk
not. Robert Dor
not. Wiktor Karpowicz
SSA Aleksandra Kempczyńska
not. Kinga Nałęcz
not. Ewelina Wachowska-Giers
dr Daniela Wybrańczyk

Projekt graficzny
Sylwia Szafrańska

Tłumaczenie i weryfikacja abstraktów
Nicholas Faulkner

Wydawca
Rada Izby Notarialnej w Warszawie
02-639 Warszawa, ul. Karwińska 3
info@notariusze.waw.pl
tel. 22 844 78 33; 22 844 19 36
www.notariusze.waw.pl

Adres do korespondencji
„Nowy Przegląd Notarialny"
02-639 Warszawa, ul. Karwińska 3
redakcjanpn@notariusze.waw.pl
info@notariusze.waw.pl

Skład, łamanie i przygotowanie do druku
MW Skład Maciej Wojtkowski, tel. 602 44 64 69

Druk
MAQTRA www.maqtra.pl

© Copyright by Rada Izby Notarialnej w Warszawie

Wersją pierwotną (referencyjną) czasopisma jest wydanie papierowe.

ISSN 1506-9443 (druk)
ISSN 2956-4999 (online)

SPIS TREŚCI

ARTYKUŁY

Patryk Bender – Wnioski o wpis w księdze wieczystej składane przez notariuszy na żądanie spadkobierców i zapisobierców windykacyjnych w świetle znowelizowanych przepisów Prawa o notariacie 5

Patrycja Piasecka – Cyfryzacja obrotu prawnego a tajemnica notarialna – wyzwania współczesnej praktyki notarialnej 63

GLOSY

Grzegorz Wolak – Roszczenie posiadacza zależnego o zwrot nakładów. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2025 r., II CSKP 295/23 85

Z ŻYCIA SAMORZĄDU NOTARIALNEGO

Klaudia Najdowska – Warszawski notariat w pierwszej połowie 2026 roku 115

Cyfryzacja notariatu – szanse i wyzwania. Rozmowa z Tomaszem Karłowskim i Jarosławem Plutą 127

ORZECZNICTWO

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (26 czerwca 2025 – 11 lutego 2026 roku) 141

ZMIANY W PRAWIE

Zmiany w prawie (9 stycznia – 30 kwietnia 2026 roku) 145

WYKAZ SKRÓTÓW

Wykaz skrótów 149

Patryk Bender

Wnioski o wpis w księdze wieczystej składane przez notariuszy na żądanie spadkobierców i zapisobierców windykacyjnych w świetle znowelizowanych przepisów Prawa o notariacie

Uwagi wprowadzające

17 marca 2026 r. weszła w życie Ustawa z dnia 21 listopada 2025 r. o zmianie ustawy Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece[1], wprowadzająca kilka zmian w Ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie[2] oraz drobną korektę w treści Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece[3].

[1] Dz.U. z 2025 r. poz. 1793.

[2] Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1001), dalej: pr. not.

[3] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 341 ze zm.), dalej: u.k.w.h.

Przyjęte rozwiązania, choć objęte są zaledwie kilkoma jednostkami redakcyjnymi, mają doniosłe znaczenie praktyczne, ponieważ stanowią ustawowe potwierdzenie możliwości składania przez notariuszy wniosków wieczystoksięgowych nie tylko w ramach realizacji obowiązku z art. 92 § 4 pr. not., lecz także poza jego zakresem – na podstawie odrębnego, złożonego protokolarnie żądania wnioskodawcy.

Już na wstępie trzeba podkreślić, że użycie powyżej słowa „potwierdzenie" nie jest przypadkowe. Zgodnie z dominującym stanowiskiem doktryny[4] – podzielanym również przez autora niniejszego opracowania – skuteczne składanie takich wniosków było możliwe już od 1 lipca 2016 r., kiedy za sprawą dodania art. 79 pkt 8a pr. not. nastąpiło ustawowe potwierdzenie statusu notarialnych wniosków wieczystoksięgowych jako samodzielnej, odrębnej czynności notarialnej[5]. Zgodnie z otwierającym ustawę notarialną art. 1 § 1 pr. not. notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych), a zatem czynnikiem uruchamiającym obowiązek notariusza dokonania czynności notarialnej może być nie tylko obowiązek obciążający strony, lecz także wyłącznie ich wola. W konsekwencji notariuszowi wolno było (i jest) dokonywać czynności notarialnych

[4] Zob. P. Siciński, *Wniosek o wpis złożony przez notariusza – kluczowe zagadnienia*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 73–76; *idem*, *Teleinformatyczna księga wieczysta: najnowsza nowelizacja systemu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego, cz. 2*, „Rejent" 2016, nr 2, s. 94–96; G. Magdziarz, *Elektroniczny wniosek wieczystoksięgowy. Kilka uwag*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 4, s. 77–81; A.J. Szereda, *Czynności notariusza poprzedzające złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej* [w:] *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, red. A. Marciniak, Warszawa 2016, s. 95. Niejednoznaczny pogląd przedstawiał Edward Gniewek: *idem*, *Księgi wieczyste. Art. 1–58[2] KWU. Art. 626[1]–626[13] KPC. Komentarz*, Warszawa 2016, komentarz do art. 626[4] k.p.c., nb 16–18.

[5] Przy czym już wcześniej uznawano złożenie przez notariusza wniosku za kwalifikujące się, stosownie do art. 79 pkt 9 pr. not., do kategorii tzw. czynności notarialnych wynikających z odrębnych przepisów (za taki odrębny przepis uznawano art. 92 § 4 pr. not.), co potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 8 marca 2013 r., III CZP 5/13, LEX nr 1294199.

wskazanych we wspomnianym art. 79 pkt 8a pr. not., polegających na składaniu wniosków o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej, już na skutek stosownie udokumentowanego żądania stron, bez konieczności istnienia odrębnej, szczegółowej podstawy prawnej.

Niestety, linia orzecznicza Sądu Najwyższego w przedmiotowej kwestii ukształtowała się odmiennie. Pierwszym rozstrzygnięciem, w którym przyjęto zawężające ujęcie zakresu kompetencji notariusza, był wyrok Sądu Najwyższego z 1 grudnia 2016 r., III ZS 3/16[6], wydany przez Izbę Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych wskutek zaskarżenia przez Ministra Sprawiedliwości uchwały Krajowej Rady Notarialnej z 17 czerwca 2016 r., Nr IX/52/2016. Uchwała ta doprecyzowywała zasady składania przez notariuszy po 1 lipca 2016 r. wniosków wieczystoksięgowych na protokolarne żądanie stron[7]. Choć wspomniany wyrok spotkał się z krytyką w doktrynie[8], wyrażony w nim pogląd powtórzono następnie w postanowieniu Sądu Najwyższego z 25 września 2020 r., V CSK 434/18[9]. Nie dziwi zatem, że orzeczenia te wywołały w praktyce swoisty efekt mrożący, polegający na powstrzymywaniu się przez większość notariuszy od sporządzania wniosków wieczystoksięgowych poza zakresem

[6] LEX nr 2183506.

[7] W uchwale uzupełniano regulamin wewnętrznego urzędowania kancelarii notarialnych o następujące unormowanie: „Niezwłocznie po dokonaniu czynności notarialnej uzasadniającej złożenie wniosku wieczystoksięgowego notariusz, za pośrednictwem systemów teleinformatycznych, składa wymagany wniosek. Jeżeli wniosek wynika z czynności innej niż dokonywana w akcie notarialnym, notariusz żądanie złożenia wniosku dokumentuje protokołem".

[8] Zob. S. Posadzy, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 1 grudnia 2016 r. w sprawie o sygn. akt III ZS 3/16*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2017, nr 2, s. 81–89; A.J. Szereda, *Czynności notarialne. Komentarz do art. 79–112 Prawa o notariacie*, Warszawa 2018, komentarz do art. 92, nb 33–35; M.A. Nowocień, *Kilka uwag dotyczących żądania strony czynności notarialnej złożenia przez notariusza wniosku o wpis w księdze wieczystej*, „Rejent" 2021, nr 1, s. 67–71; H. Ciepła, *Postępowanie wieczystoksięgowe* [w:] S. Brzeszczyńska, H. Ciepła, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018, s. 506–510; P. Biernacki [w:] *Prawo o notariacie. Komentarz*, red. A.J. Szereda, Warszawa 2022, komentarz do art. 92, nb 28.

[9] LEX nr 3087093.

wynikającym z art. 92 § 4 pr. not. Warto jednak zarazem zauważyć, że wiele sądów wieczystoksięgowych – dostrzegając zarówno wspomniany wcześniej charakter notarialnego wniosku wieczystoksięgowego, jak i korzyści wynikające z jego składania w formie elektronicznej, nie zaś klasycznie na papierowym formularzu – trafnie akceptowała i nadal akceptuje w szerszym (tj. wykraczającym poza ramy art. 92 § 4 pr. not.) zakresie wnioski złożone elektronicznie przez notariuszy na protokolarne żądanie stron.

Autor niniejszego tekstu przedstawił niedawno w innym, bardziej rozbudowanym opracowaniu[10], szerszą argumentację wykazującą nietrafność (a przy tym funkcjonalną szkodliwość dla już i tak nadmiernie obciążonego systemu wieczystoksięgowego) restrykcyjnej wykładni przedstawionej w przywołanym orzecznictwie Sądu Najwyższego, sprowadzającej się do wymagania każdorazowo innej niż art. 1 § 1 w zw. z art. 79 pkt 8a pr. not. podstawy prawnej do składania przez notariuszy wniosków wieczystoksięgowych. Niewątpliwie jednak wspomniany efekt mrożący, wywołany nietrafnym orzecznictwem Sądu Najwyższego, wzmagał zasadność przesądzenia sprawy przez ustawodawcę[11].

Przesądzenie wyrażone w nowo przyjętej regulacji, omawianej w niniejszym artykule, ograniczono jednak normatywnie wyłącznie do wniosków powiązanych z notarialnym aktem poświadczenia dziedziczenia. *Prima facie*, przy zastosowaniu argumentacji *a contrario* mogłoby to prowadzić do spostrzeżenia, że poza zakresem art. 92 § 4 pr. not. składanie innych wniosków przez notariusza przed 17 marca 2026 r. było niemożliwe, a po tej dacie jest dopuszczalne jedynie w granicach wyjątków wprowadzonych z wspomnianym dniem. Wymaga podkreślenia, że wniosek taki bynajmniej nie byłby trafny, a zasadniczo wszystkie przedstawione dotychczas w doktrynie argumenty przeciwko ograniczaniu

[10] Zob. całościowe opracowanie tej materii: P. Bender, *Granice dopuszczalności składania przez notariuszy wniosków o wpis w księdze wieczystej de lege lata i de lege ferenda*, „Przegląd Prawa Cywilnego" 2025, nr 3, s. 446 i nast.

[11] P. Bender, *Granice*…, s. 465 i nast.

kompetencji notariuszy do składania wniosków wieczystoksięgowych pozostają aktualne[12].

Nowe regulacje postrzegać należy zatem jedynie jako doprecyzowanie procedury składania wniosków w odniesieniu do szczególnie częstych (i w praktyce najbardziej dolegliwych, jeśli idzie o skutki wspomnianego efektu mrożącego) podstaw wpisu innych niż objęte art. 92 § 4 pr. not. akty notarialne, czyli aktów poświadczenia dziedziczenia. W szczególności nowe przepisy nie powinny stanowić podstawy do formułowania *a contrario* konstatacji, że w przypadkach innych niż z nich wynikłe składanie przez notariusza wniosków na protokolarne żądanie stron jest niedopuszczalne. Stąd zwłaszcza jeśli w praktyce danego notariusza czy sądu wieczystoksięgowego takie wnioski są stosowane także w szerszym zakresie (np. przy wykreśleniach służebności, wpisach na podstawie postanowień sądowych itp.), to praktykę tę należy przyjąć z pełną aprobatą. Nie zmienia to jednak faktu, że tym bardziej należy popierać postulaty zmierzające do tego, aby prawodawca zdecydował się na pełne (czyli odnoszące się do wszelkich podstaw wpisu) zredukowanie stanu niepewności wynikającego z dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego. Rozwiązanie takie pozwoliłoby w najpełniejszym możliwym zakresie odciążyć system wieczystoksięgowy od problemów związanych z rozpatrywaniem wniosków składanych na papierowych formularzach. Postulaty takie formułowano w toku prac legislacyjnych[13], jednak – wobec uznania przez projektodawcę, że wykraczają poza ramy projektu – pozostawiono je do dalszych analiz[14]. Należy mieć nadzieję, że ostatecznie dojdzie

[12] Zob. publikacje wskazane w powyższych przypisach, w tym przywoływane już kilkakrotnie opracowanie autora niniejszego artykułu.

[13] Zob. stanowisko Krajowej Rady Notarialnej z 21 marca 2025 r., przedstawione w toku prac legislacyjnych nad omawianą nowelą, dostępne na stronie RCL, dotyczącej projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, UD171 w zakładce Opiniowanie (https://legislacja.gov.pl/projekt/12395450, dostęp 24 lutego 2026 r.).

[14] Jak wynika z tabeli z uwagami zgłoszonymi w toku opiniowania i konsultacji publicznych, dostępnej na przywołanej wyżej stronie w RCL, uznano, że proponowane przez KRN wprowadzenie niczym nieograniczonego katalogu wniosków

do realizacji wspomnianych postulatów, niezależnie od podkreślonej wyżej zasadności poglądu, że już *de lege lata* z ogólnych regulacji ustawy notarialnej wynika dopuszczalność składania przez rejentów wniosków wieczystoksięgowych na każde – poparte odpowiednimi podstawami wpisu – żądanie stron.

Dostrzeżeniu przez prawodawcę takiej potrzeby będzie niewątpliwie sprzyjało sprawne realizowanie wniosków wieczystoksięgowych związanych z sukcesją wykazaną aktami poświadczenia dziedziczenia, zwłaszcza przez tę znaczną część praktyki notarialnej, która dotychczas – wskutek orzecznictwa Sądu Najwyższego – nie składała notarialnych wniosków wieczystoksięgowych poza granicami wyznaczanymi przez regulację art. 92 § 4 pr. not. Z tego względu niniejsze opracowanie kierowane jest w głównej mierze właśnie do tej części praktyki notarialnej – nieskorej do wychodzenia poza ramy ściśle rozumianego przyzwolenia ustawowego. Celem artykułu jest przede wszystkim wyjaśnienie potencjalnych wątpliwości, jakie mogą się pojawić przy składaniu wniosków realizowanych w ramach wyraźnie potwierdzonych kompetencji notariusza. Należy jednak kolejny raz zaznaczyć, że zdaniem autora kompetencje te mają szerszy zakres i w istocie dotyczą wszystkich wniosków wieczystoksięgowych. Aby więc zachować zwięzłość wywodu i nie powracać ciągle do tego spostrzeżenia, dalsze rozważania będą się koncentrować już tylko na tym zakresie możliwości składania przez notariuszy wniosków wieczystoksięgowych, który wyprowadzić można samoistnie z nowo wprowadzonych norm, niezależnie od problemu ogólnych kompetencji notariuszy do dokonywania czynności notarialnych, wywodzonych z unormowań art. 1 § 1 i 79 pkt 8a pr. not.

---

o wpis do księgi wieczystej, składanych za pośrednictwem notariuszy przez system teleinformatyczny wykracza poza zakres projektu ustawy. Wskazano przy tym, że głównym założeniem wprowadzanych zmian miało być odciążenie sądów, przez zmniejszenie liczby składanych przez notariuszy zawiadomień po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia i zmniejszenie przez to liczby spraw wszczynanych z urzędu o wpis ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zaznaczono jednak, że przedstawiona przez KRN propozycja wymaga pogłębionej analizy.

W rezultacie niniejsze opracowanie służyć będzie przede wszystkim tym przedstawicielom praktyki, którzy swą kompetencję do złożenia wniosku chcą opierać – przynajmniej w jakiejś części – na nowo przyjętej, obowiązującej od 17 marca 2026 r. regulacji szczególnej[15]. Jednocześnie wobec szerokiego omówienia w doktrynie specyfiki notarialnego wniosku wieczystoksięgowego oraz roli notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym, dalszy wywód będzie prowadzony z perspektywy praktycznej. Ograniczone zostaną zatem nadmierne rozważania konstrukcyjne podejmowane już w innych opracowaniach, a zasadnicza uwaga zostanie skoncentrowana na możliwe do zdiagnozowania już teraz wątpliwości, które zapewne pojawią się w pierwszych miesiącach obowiązywania nowych przepisów[16].

Protokół z żądaniem złożenia wniosku jako podstawa obowiązku notariusza do jego złożenia – kwestie ogólne

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na nowo wprowadzany art. 95ga pr. not., stanowiący zasadniczy element noweli. Przepis ten brzmi:

„Art. 95ga. Po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia na wniosek spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego notariusz sporządza protokół, który zawiera żądanie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego o wpis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości

[15] Wynika to z faktu, że ci przedstawiciele praktyki, którzy zasadnie uznają art. 1 § 1 w związku z art. 79 pkt 8a pr. not. za wystarczającą podstawę do składania wniosków, nie potrzebowali żadnego deklaratywnego potwierdzenia tego stanu rzeczy.

[16] Zostaną również pominięte – poza zakresem istotnym dla zarysowania praktycznych aspektów ostatecznego kształtu przepisów – zagadnienia dotyczące zmian brzmienia projektu w jego trakcie; w zakresie oceny wczesnej wersji projektu, w pewnych aspektach znacząco odbiegającej od ostatecznej redakcji przyjętych przepisów zob. P. Bender, *Granice*…, s. 466–474.

w księdze wieczystej oraz oświadczenie o znanych odpowiednio spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnemu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, własności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości, położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, które wchodzą w skład spadku i są objęte żądaniem o złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej".

Prawodawca zatem wyraźnie przesądza – przyjmowane zresztą już w dotychczasowym stanie prawnym[17] – trafne założenie, **że złożenie wniosku wieczystoksięgowego w potwierdzanym komentowaną nowelą zakresie następuje na protokolarne żądanie**[18] **złożone przez uprawnionego** (spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego). Oznacza to w szczególności, że także po wejściu w życie noweli **samo sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia nie stanowi dla notariusza podstawy do złożenia wniosku wieczystoksięgowego „z urzędu"**, mimo iż po stronie spadkobiercy czy zapisobiercy windykacyjnego, który uzyskał potwierdzenie swych praw spadkowych obejmujących nabycie własności nieruchomości, niewątpliwie już w związku z tym aktualizuje się obowiązek podjęcia działań zmierzających do realizacji obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

[17] Na temat wyrażanego w doktrynie poglądu, że protokół jest właściwą formą udokumentowania żądania wnioskodawcy o dokonanie czynności notarialnej polegającej na złożeniu wniosku wieczystoksięgowego zob. też: P. Bender, *Granice*…, s. 452–453.

[18] Przy czym stwierdzenie zawarte w art. 95ga pr. not., że protokół sporządzany jest „na wniosek" nie oznacza bynajmniej, że „wniosek o spisanie protokołu" należy w jakikolwiek sposób odrębnie dokumentować. Wystarczy, że zostanie on – tak jak każde inne żądanie dokonania czynności notarialnej – złożony notariuszowi ustnie czy w jakiejkolwiek innej formie komunikacji. Chodzi tu wyłącznie o podkreślenie niedopuszczalności działania notariusza „z urzędu", a więc o to, że czynność uzależniona jest od woli uprawnionych sukcesorów. Wola ta znajduje następczo wyraźne potwierdzenie w uczestnictwie sukcesora w czynności notarialnej polegającej na sporządzeniu protokołu, obejmującego przewidziane dalszą częścią art. 95ga pr. not. żądania, tj. żądanie sukcesora o wpis oraz złożenia wniosku je obejmującego.

Takie rozwiązanie wynika z oczywistego faktu, że na etapie potwierdzania praw do spadku zasadniczo nie rozstrzyga się o składzie majątku spadkowego. W szczególności zatem możliwe jest, że w toku procedury poświadczenia dziedziczenia (tj. przy sporządzaniu protokołu dziedziczenia) sukcesorzy nie mają jeszcze pewności, co wchodzi w skład spadku lub nie dysponują potrzebnymi podstawami wpisu (np. dokumentami geodezyjnymi czy innymi podstawami nabycia, tworzącymi w danym przypadku wraz z aktem poświadczenia dziedziczenia wymagany przez art. 34 u.k.w.h. łańcuch nabyć itp.). Nierzadko wreszcie spadkobiercy planują bezpośrednio po potwierdzeniu praw do spadku i dokonaniu niezbędnych formalności podatkowych zbycie nabytych praw do nieruchomości lub dokonanie w ich zakresie działu spadku. Nie można jednak przy tym pomijać znaczenia zapewniania zgodności treści wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, co ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. W rezultacie rozwiązanie przyjęte przez prawodawcę należy uznać za rozsądny kompromis. W jego ramach na etapie notarialnego poświadczenia dziedziczenia zainteresowani spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjni są jedynie pouczani o obowiązku ujawnienia swoich praw oraz o możliwości złożenia w tym celu wniosku za pośrednictwem notariusza. Sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia nie jest jednak uzależnione od chęci skorzystania z tej możliwości. Stanowi ona bowiem jedynie prawo, a nie obowiązek sukcesorów, choć z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania systemu ksiąg wieczystych niewątpliwie pożądane jest, by ostatecznie z niej skorzystali.

Dla porządku trzeba zaznaczyć, że – tak samo jak przy innych czynnościach notarialnych – także w zakresie omawianego protokołu i składanego w jego następstwie wniosku nie obowiązuje żadna rejonizacja, która ograniczałaby kompetencje notariusza do składania wniosków. W szczególności kompetencje te nie są uzależnione ani od położenia składnika, o którego wpis składany jest wniosek (o ile oczywiście znajduje się w Polsce, co zresztą dodatkowo *expressis*

verbis podkreślono w przepisie art. 95ga pr. not.), ani od miejsca ostatniego zwykłego pobytu, zamieszkania czy śmierci spadkodawcy[19]. *Notabene* brak rejonizacji dodatkowo uwidacznia, jak istotnym ułatwieniem dla uczestników obrotu jest możliwość składania wniosków wieczystoksięgowych za pośrednictwem notariuszy.

Pouczenie spadkobierców lub zapisobierców windykacyjnych o obowiązku ujawnienia swych praw oraz o możliwości żądania złożenia wniosku przez notariusza

Obowiązek udzielenia wspomnianego pouczenia został ujęty w nowo wprowadzonym art. 95j § 2 zdanie drugie pr. not. Takie ulokowanie może na pierwszy rzut oka budzić pewne wątpliwości interpretacyjne, ponieważ zdanie pierwsze tego przepisu stanowi już o późniejszym etapie regulowanej procedury (tj. o samym złożeniu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego w następstwie uprzedniego protokolarnego żądania jego złożenia), podczas gdy prawodawca przesądził wprost, że omawiane pouczenie powinno zostać dokonane znacznie wcześniej, to jest już na etapie notarialnego poświadczenia dziedziczenia. Zarazem jest to w istocie jedyna zmiana, która wpływa na treść realizowanych przez notariusza czynności nawet wtedy, gdy w danym wypadku nikt nie będzie (z jakichkolwiek względów) finalnie oczekiwał złożenia notarialnego wniosku wieczystoksięgowego. Z tego względu regulację statuującą zakres omawianego pouczenia

[19] Przy czym dla dopuszczalności złożenia wniosku nie ma znaczenia, czy miejsca zwykłego pobytu, zamieszkania czy śmierci spadkodawcy znajdują się w Polsce. Możliwe jest np. złożenie wniosku na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia nawet wtedy, gdy notariusz stwierdził spadkobranie po osobie, która miała ostatnie miejsce zwykłego pobytu za granicą (rzecz jasna o ile nie przełożyło się to na niemożność sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia). Nie jest też istotne obywatelstwo spadkodawcy.

należy omówić w pierwszej kolejności, przed analizą czynności następczych wobec aktu poświadczenia dziedziczenia, związanych z realizacją wniosku. W tym celu należy najpierw poczynić kilka uwag na gruncie wspomnianego art. 95j § 2 zdanie drugie pr. not., który brzmi:

„Notariusz poucza spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego o możliwości złożenia żądania, o którym mowa w art. 95ga, a także treści art. 626^{10} § 1^2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego oraz obowiązku wynikającym z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792 i 1793), o czym wzmiankę umieszcza w akcie poświadczenia dziedziczenia".

W pierwszej kolejności krótkiego omówienia wymaga umiejscowienie wzmianki o pouczeniu przewidzianym przez prawodawcę, która zgodnie z jednoznacznym wskazaniem ustawowym art. 95j § 2 zdanie drugie pr. not. ma zostać umieszczona w akcie poświadczenia dziedziczenia. Na pierwszy rzut oka rozwiązanie takie może zaskakiwać, ponieważ akt poświadczenia dziedziczenia jest dokumentem, który podpisuje wyłącznie notariusz (art. 95f § 1 pkt 10 pr. not.). Akt ten ma charakter *de facto* orzeczniczy, nie zawiera żadnych oświadczeń stron ani nie musi zostać im odczytany – w przeciwieństwie do poprzedzającego go protokołu dziedziczenia, w którym znajdują się stosowne oświadczenia zainteresowanych, a także pouczenie notariusza o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń (art. 95c § 1 i 2 pr. not.). To właśnie przy sporządzaniu protokołu dziedziczenia, w toku jego spisywania, dochodzi do bezpośredniego kontaktu między notariuszem a zainteresowanymi, obejmującego wyjaśnienie skutków realizowanej procedury spadkowej. Mogłoby się zatem wydawać, że to protokół dziedziczenia jest właściwszym miejscem na zamieszczenie wzmianki o dokonaniu pouczenia. Trzeba jednak zaznaczyć, że prawodawca wyraźnie wskazuje, iż **w akcie poświadczenia dziedziczenia ma zostać umiejscowiona wzmianka o dokonanym pouczeniu, a nie pouczenie jako takie. Wypływa z tego wniosek, że pouczenie powinno zostać dokonane (ustnie)**

jeszcze przed sporządzeniem aktu poświadczenia dziedziczenia, a zatem może to nastąpić np. już przy sporządzaniu protokołu dziedziczenia, który stanowi podstawę sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia.

Z tej perspektywy źródeł takiej decyzji prawodawcy co do umieszczenia wzmianki o pouczeniu (a nie pouczenia jako takiego) w akcie poświadczenia dziedziczenia można chyba upatrywać w racjonalnym założeniu, że to właśnie ten akt ma charakter „zewnętrzny" oraz „docelowy". Stanowi on bowiem dokument, którym sukcesorzy posługują się wobec podmiotów trzecich, a także mają styczność z jego treścią także po jego sporządzeniu (np. legitymują się nim przy poszukiwaniu składników majątku spadkowego czy dokonywaniu zgłoszeń podatkowych)[20]. Można zatem uznać, że względy pragmatyczne uzasadniają umieszczenie wzmianki o dokonanym pouczeniu w akcie poświadczenia dziedziczenia – bardziej niż protokół dziedziczenia zwięzłym i czytelnym, a zarazem wieńczącym notarialną procedurę potwierdzania praw do spadku. Takie założenie pozwala uznać decyzję prawodawcy za racjonalną. Jednocześnie umieszczenie w akcie poświadczenia dziedziczenia wzmianki o przewidzianym w art. 95j § 2 zdanie drugie pr. not. pouczeniu nie wyklucza przecież odnotowania informacji o jego udzieleniu także dodatkowo (zatem nieobligatoryjnie) już w protokole dziedziczenia, w zależności od praktyki konkretnego notariusza dotyczącej zakresu i sposobu dokumentowania informacji o dokonanych pouczeniach.

Jeśli chodzi o treść przedmiotowego pouczenia, w pierwszej kolejności należy wskazać obowiązek ciążący na właścicielu nieruchomości, polegający na ujawnieniu przysługującego mu prawa w księdze wieczystej. Choć prawodawca w odniesieniu do ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazuje wyłącznie

[20] Protokół dziedziczenia ma zaś w istocie charakter „wewnętrzny", proceduralny. W praktyce notarialnej niekiedy się dostrzega, że nawet nie wszyscy sukcesorzy są zainteresowani otrzymaniem jego wypisu, w przeciwieństwie do aktu poświadczenia dziedziczenia.

na konieczność objęcia wzmianką o pouczeniu obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., zakres ustnego pouczenia oczywiście nie musi się do tego ograniczać. Celowe może się okazać zwłaszcza zwrócenie uwagi na odpowiedzialność związaną z naruszeniem wspomnianego obowiązku (art. 35 ust. 2 u.k.w.h.). Warto także zasygnalizować zainteresowanym treść art. 36 u.k.w.h. dotyczącego zawiadamiania sądu wieczystoksięgowego przez m.in. notariuszy o zmianie właściciela nieruchomości oraz poinformować o możliwości nałożenia przez sąd na opieszałego właściciela sankcji w postaci grzywny od 500 do 10 000 zł (art. 36 ust. 4 u.k.w.h.). Przede wszystkim zaś warto zwrócić uwagę na potencjalne dalsze ryzyka cywilnoprawne wynikające z braku ujawnienia swojego prawa w księgach wieczystych[21].

W kontekście art. 95ga pr. not. warto przedstawić zainteresowanym tryb złożenia wniosku przez notariusza oraz zalety powierzenia mu tego zadania. Szczegółowe i rzetelne wyjaśnienia dokonane przez notariusza w omawianym zakresie z pewnością przełożą się na częstsze korzystanie z tej możliwości. Warto jednak zarazem uzmysłowić stronom, że wniosek złożony przez notariusza – działającego w tym wypadku jako „posłaniec" czy „pośrednik" lub „organ pomocniczy"[22] – nie czyni z niego pełnomocnika stron. Zgodnie bowiem z wprowadzanym art. 95j § 3 pr. not. złożenie wniosku przez notariusza uważa się za złożenie go przez spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego. W konsekwencji to oni będą otrzymywać zawiadomienia o dokonaniu wpisu, a także będą

[21] Zob. np. stan faktyczny będący podstawą orzekania w wyroku SN z 14 czerwca 2017 r., IV CSK 104/17, LEX nr 2340597. Przyjęto w nim, że jeżeli szkoda polega na utracie nieruchomości wskutek rozporządzenia nią przez osobę nieuprawnioną, zwłoka poszkodowanego w wykonaniu obowiązku niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej może stanowić przyczynienie się do powstania szkody.

[22] Zob. uchwały SN z: 22 maja 2013 r., III CZP 17/13, LEX nr 1316044; 12 września 2002 r., III CZP 50/02, LEX nr 54922. Szerzej o roli notariusza wyręczającego strony w złożeniu wniosku wieczystoksięgowego zob. J. Sawarzyński, *Pozycja notariusza wykonującego obowiązek ustanowiony w art. 626[4] k.p.c.*, „Polski Proces Cywilny" 2019, nr 1, s. 34 i nast.

zobowiązanymi do poprawienia czy uzupełnienia wniosku stosownie do art. 626^4 § 4 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego[23]. Zresztą do wspomnianych zawiadomień o dokonaniu wpisu nawiązuje też prawodawca w kontekście objęcia pouczeniem art. 626^{10} § 1^2 k.p.c., który przewiduje możliwość doręczania zawiadomienia o wpisie – na wniosek uczestnika postępowania – za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie, co z kolei stanowi pewną emanację „cyfryzacyjnego" charakteru noweli ukierunkowanej w znacznej mierze na ograniczenie zbędnej korespondencji prowadzonej w formie papierowej.

Powyższe uwagi bynajmniej nie oznaczają, że sygnalizowane treści i wyjaśnienia (obejmujące np. przywołanie *in extenso* konkretnych przepisów i przedstawienie ich skutków) muszą się znaleźć w akcie poświadczenia dziedziczenia. Przeciwnie, prawodawca wymaga jedynie, aby znalazła się w nim wzmianka o dokonaniu pouczeń[24]. Wobec tego w treści dokumentu (aktu poświadczenia dziedziczenia) sporządzonego przez notariusza wystarczy zamieszczenie tego typu wzmianki: „Stosownie do art. 95j § 2 zdanie drugie pr. not. pouczono o możliwości złożenia żądania, o którym mowa w art. 95ga pr. not., a także treści art. 626^{10} § 1^2 k.p.c. oraz o obowiązku właściciela wynikającym z art. 35 ust. 1 u.k.w.h.".

[23] Tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 468, dalej: k.p.c. Niewątpliwie konieczność uzupełnienia lub poprawienia wniosku w praktyce należeć będzie do rzadkości, zważywszy na wymóg złożenia przez notariusza wniosku odpowiednio opartego na podstawach wpisu, co wynika zarówno z treści art. 79 pkt 8a pr. not., jak i z art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not.

[24] Dotyczy to każdego aktu poświadczenia dziedziczenia, nawet gdy strony otwarcie deklarują brak objęcia spadkiem praw do nieruchomości. Jednak wzmianka ta oczywiście nie stanowi elementu „rozstrzygnięcia merytorycznego" aktu poświadczenia dziedziczenia. Jej ewentualne pominięcie (np. wskutek omyłki), choć stanowi uchybienie obowiązkowi z art. 95j § 2 zdanie drugie pr. not., bynajmniej nie wpływa na skuteczność samego aktu poświadczenia dziedziczenia w zakresie legitymizacji sukcesorów. W rezultacie nie ma oczywiście żadnych przeszkód, by akt poświadczenia dziedziczenia, który z jakichkolwiek przyczyn nie obejmuje takiej wzmianki, mógł stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, w tym objętego żądaniem składanym stosownie do omawianych w niniejszym opracowaniu przepisów.

Protokół z żądaniem złożenia wniosku jako podstawa obowiązku notariusza do jego złożenia – kwestie szczegółowe

Protokół, o którym mowa w art. 95ga pr. not., jest sporządzany „po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia". Należy tu stanowczo podkreślić, że choć ustawodawca wprost tego nie wskazuje, **chodzi wyłącznie o sporządzony, a następnie zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia, bowiem tylko wówczas ma on skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku** (art. 95j § 1 pr. not.)[25]. Stąd w dalszej części niniejszego wywodu ilekroć będzie mowa o sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia, tylekroć należy przez to rozumieć sporządzenie tego aktu i zarejestrowanie w Rejestrze Spadkowym.

W porównaniu do pierwotnych wersji projektów, które wskazywały, że omawiany protokół powinien zostać sporządzony niepóźniej niż w dniu sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia[26], w finalnej wersji ustawy prawodawca trafnie zrezygnował z takiego ograniczenia. Oznacza to, że choć ze względu na doniosłość zapewnienia zgodności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym najbardziej pożądane jest, aby wnioski o wpisy wynikłe z sukcesji były składane jak najszybciej, najlepiej bezpośrednio po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia[27], to **nie ma normatywnych**

[25] Zresztą z niezarejestrowanych (niezależnie od przyczyny) aktów poświadczenia dziedziczenia nie można nawet wydać wypisu (co wynika z wykładanego *a contrario* art. 95n pr. not.), dlatego w istocie nie mogą one wywoływać jakichkolwiek zewnętrznych skutków w obrocie prawnym.

[26] Zob. P. Bender, *Granice*…, s. 470 i przywołane tamże uwagi krytyczne do proponowanego wówczas rozwiązania.

[27] Wymaga zwłaszcza podkreślenia, że nie istnieją ku temu żadne przeszkody normatywne. W szczególności złożenie wniosku o wpis w omawianym trybie nie stanowi zbycia ani obciążenia rzeczy lub praw uzyskanych tytułem dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego, stąd dokonanie omawianych w niniejszym opracowaniu czynności nie podlega regulacji art. 19 ust. 6 Ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 478, dalej: u.p.s.d.). Nie jest więc bynajmniej wymagane, aby przed przystąpieniem

przeszkód, by spisanie protokołu, o którym mowa w art. 95ga pr. not., nastąpiło po jakimś czasie od poświadczenia dziedziczenia. Może to zatem nastąpić po zebraniu przez sukcesorów dodatkowych niezbędnych dokumentów (np. geodezyjnych) czy po podjęciu ostatecznej decyzji o braku woli zbycia nieruchomości i tym samym uznaniu zasadności złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, a nawet – co może nastąpić nieraz wiele lat po potwierdzeniu praw do spadku – po uzyskaniu wiedzy o tym, że dana nieruchomość, o której wcześniej nie wiedziano, wchodzi w skład majątku spadkowego. Ustawa w swym ostatecznym kształcie nie przewiduje bowiem żadnych ograniczeń co do czasu, w jakim po poświadczeniu dziedziczenia można złożyć żądania przewidziane w nowo przyjętym art. 95ga pr. not.

Oczywiste przy tym pozostaje, że żądanie złożenia wniosku **nie musi dotyczyć wszystkich nieruchomości** (względnie praw użytkowania wieczystego czy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu) **wchodzących w skład majątku podlegającego sukcesji**. Jest zatem dopuszczalne, w zależności od okoliczności, kierowanie żądania złożenia wniosku o wpis tylko w odniesieniu do jednej lub tylko w odniesieniu do niektórych nieruchomości spadkowych. Jeżeli po pewnym czasie uprawnieni uznają za celowe złożenie analogicznego żądania względem uprzednio nieobjętej żądaniem nieruchomości (np. wskutek podjęcia decyzji o zasadności uzyskania wpisu także w odniesieniu do poprzednio rozmyślnie pominiętej nieruchomości czy też po uzyskaniu informacji o wchodzeniu w skład spadku nieruchomości, o której sukcesorzy wcześniej nie wiedzieli), możliwe jest sporządzenie kolejnego protokołu w trybie art. 95ga pr. not. Przepisy nie ograniczają bowiem możliwości skorzystania ze ścieżki notarialnej przez przyjęcie zasady, że jeden akt poświadczenia dziedziczenia

do protokołu uregulowanego w art. 95ga pr. not. zostały zrealizowane przez sukcesorów jakiekolwiek formalności podatkowe w zakresie podatku od spadków i darowizn, w szczególności polegające na dokonaniu zgłoszenia nabycia praw czy tym bardziej uzyskaniu zaświadczeń, o których mowa w przywołanym art. 19 ust. 6 u.p.s.d.

może stanowić podstawę do złożenia tylko jednego notarialnego wniosku wieczystoksięgowego.

Za powyższą tezą przemawia zwłaszcza końcowa część art. 95ga pr. not. wskazującego, że protokół sporządzany w jego trybie winien zawierać oświadczenie o znanych odpowiednio spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnemu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, własności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości, położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, które wchodzą w skład spadku i są objęte żądaniem złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Posłużenie się spójnikiem „i" wyraźnie wskazuje, że wymagane oświadczenie dotyczące wchodzących w skład majątku spadkowego[28] praw własności, praw użytkowania wieczystego lub spółdzielczych własnościowych praw do lokalu obejmuje jedynie te składniki, których dotyczy żądanie o złożenie wniosku, nie zaś wszystkie elementy należące do tych kategorii i wchodzące w skład tego majątku. Przedstawianą tezę dodatkowo wspiera treść art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not., z którego wynika, że notariusz składa wniosek tylko wówczas, gdy następstwo prawne po osobie wpisanej zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Nietrudno zaś wyobrazić sobie sytuację, gdy w skład majątku spadkowego wchodzi kilka nieruchomości, przy czym w odniesieniu do jednej z nich brak jeszcze jakiegoś wymaganego dokumentu (np. postanowienia o zasiedzeniu lub w wypadku tzw. schodkowej sukcesji kolejnego aktu poświadczenia dziedziczenia albo postanowienia sądowego). Nie sposób wszak z perspektywy celu noweli zgodzić się ze stanowiskiem,

[28] Skoro nie ulega wątpliwości, że z omawianych przepisów wynika dopuszczalność składania wniosków także w zakresie skutków zapisów windykacyjnych poczynionych przez spadkodawcę, to użyte w przepisie sformułowanie o wchodzeniu „w skład spadku" jest w tym zakresie nie do końca ścisłe, ponieważ z perspektywy art. 922 § 2 k.c. przedmiot zapisu windykacyjnego nie wchodzi w skład spadku w ścisłym znaczeniu, rozumianego w świetle art. 922 § 1 k.c. jako ogół praw i obowiązków majątkowych zmarłego (zob. np. K. Osajda [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Legalis 2025, komentarz do art. 981^1 k.c., uw. 10). Dlatego terminologicznie trafniejsze jest w tym kontekście posługiwanie się pojęciem „majątku spadkowego" odpowiadającym szerszemu, funkcjonalnemu postrzeganiu spadku.

że taki stan rzeczy miałby blokować sukcesorom możliwość żądania złożenia wniosków o wpis w zakresie tych składników, co do których następstwo prawne zostało już należycie wykazane.

Powyższe uwagi prowadzą zarazem do jednoznacznego wniosku, że **notarialny akt poświadczenia dziedziczenia nie musi stanowić jedynej (wyłącznej) podstawy wpisu objętego żądaniem**. Skoro sam prawodawca wyraźnie wskazuje na potrzebę wykazania następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami (czyli nie ogranicza się do „jednoetapowych", opartych tylko na akcie poświadczenia dziedziczenia, podstaw do dokonania żądanego wpisu), oznacza to, że dopuszcza także sytuacje, w których łańcuch następstw prawnych składać się będzie również z innych niż akt poświadczenia dziedziczenia dokumentów. Mogą to być zatem, jak już sygnalizowano, dokumenty potwierdzające nabycie nieruchomości przez spadkodawcę jeszcze za jego życia, np. postanowienie o zasiedzeniu czy decyzja o zwrocie nieruchomości itp. Mogą to być również dokumenty prawnospadkowe po innych spadkodawcach, po których „aktualny" spadkodawca odziedziczył spadek obejmujący przedmiotowe nieruchomości.

W odniesieniu do „wieloetapowych" sukcesji, obejmujących więcej niż jedno spadkobranie, nie ma bynajmniej podstaw do twierdzenia, że skorzystanie z trybu określonego w art. 95ga pr. not. jest dopuszczalne wyłącznie w sytuacji, gdy dziedziczenie po najpóźniej zmarłym spadkodawcy zostało potwierdzone notarialnym aktem poświadczenia dziedziczenia. W świetle wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego[29] trafnego stanowiska, że notariusz może sporządzić akt poświadczenia dziedziczenia także wtedy, gdy jeden ze spadkobierców powołanych do dziedziczenia nie żyje, w praktyce notarialnej przy poświadczeniu dziedziczenia działają wówczas spadkobiercy takiej osoby (zmarłej między otwarciem spadku po spadkodawcy a sporządzeniem poświadczenia dziedziczenia), wykazani aktem poświadczenia dziedziczenia lub postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku jako jego następcy pod tytułem ogólnym,

[29] Uchwała SN z 17 listopada 2009 r., III CZP 89/09, LEX nr 530767.

wchodzący w ogół jego praw i obowiązków (art. 922 § 1 k.c.). Możliwe jest zatem, że akt poświadczenia dziedziczenia uzupełniający łańcuch przejść własności od stanu ujawnionego w księdze wieczystej zostaje sporządzony z udziałem osób wykazanych w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku jako spadkobiercy pierwotnego spadkobiercy wykazywanego sporządzanym aktem poświadczenia dziedziczenia.

W świetle zaś powyższych uwag, wskazujących na możliwość odsunięcia w czasie decyzji o żądaniu złożenia przez notariusza wniosku po poświadczeniu dziedziczenia, nie można też wykluczyć, że między poświadczeniem dziedziczenia a złożeniem wniosku dojdzie do śmierci niektórych spadkobierców. Następstwo prawne po takich osobach może zostać wykazane bądź to kolejnym aktem poświadczenia dziedziczenia, bądź też sądowym stwierdzeniem nabycia spadku. Nawet w tym ostatnim wypadku, ze względu na zasadę sukcesji uniwersalnej (wejście sukcesorów w prawa i obowiązki spadkobiercy wskazanego aktem poświadczenia dziedziczenia) należy uznać za dopuszczalne posłużenie się trybem z art. 95ga pr. not. To samo dotyczy sytuacji, w której spadkobierca wykazany aktem poświadczenia dziedziczenia zbył spadek w trybie art. 1051 i nast. k.c. Również w takim wypadku sukcesora uniwersalnego (nabywcę spadku) należy traktować – z perspektywy uprawnienia do złożenia wniosku – na równi ze spadkobiercą, mimo że technicznie nim nie jest w myśl zasady *semel heres, semper heres*[30].

[30] Wprawdzie przy zbyciu spadku wyprowadzanie możliwości złożenia wniosku o wpis z omawianych przepisów ma mniejsze znaczenie, ponieważ zasadniczo nie ma przeszkód, aby już przy tej czynności (tj. zbyciu spadku), dokumentowanej przecież aktem notarialnym, notariusz, stosownie do art. 92 § 4 zdanie drugie pr. not., złożył wniosek w ramach tzw. fakultatywnego wniosku wieczystoksięgowego. Może się jednak wydarzyć, że wniosku takiego przy zbyciu spadku (czy to z powodu braku woli nabywcy, w świetle fakultatywnego charakteru wniosku przy zbyciu spadku, czy to z powodu braku wiedzy stron o wchodzeniu nieruchomości w skład spadku) nie złożono bezpośrednio po akcie notarialnym obejmującym to zbycie. W takim wypadku wyprowadzenie możliwości następczego złożenia wniosku przez notariusza w trybie inicjowanym przez protokół (art. 95ga pr. not.) może się okazać nieodzowne. Normatywnego uzasadnienia dla uznania nabywcy spadku za uprawnionego do działania w omawianym trybie należy poszukiwać w treści art. 1053 k.c., zgodnie z którym nabywca spadku wchodzi w prawa i obowiązki spadkobiercy.

Konkluzja z przedstawionych rozważań jest krótka: **tryb potwierdzany przez nowe regulacje może niewątpliwie znaleźć zastosowanie, jeśli choć jedną** (i to niekoniecznie ostatnią[31]) **z podstaw nabycia w ciągu następstw wykazywanych dla uzasadnienia wpisu w księdze wieczystej jest notarialny akt poświadczenia dziedziczenia.** Dotyczy to także sytuacji, w których aktem poświadczenia dziedziczenia wykazano tylko część praw do nieruchomości, np. w zakresie dziedziczenia udziału wynoszącego jedną drugą w niej, a pozostały udział przysługuje na podstawie innego tytułu (ustania wspólności małżeńskiej, dziedziczenia po współwłaścicielu wykazanego sądowym stwierdzeniem nabycia spadku itd.) zarówno tej samej, jak i nawet innej osobie czy innym osobom. Jak zostanie jeszcze wykazane, uprawnienie do złożenia wniosku o wpis własności przysługuje każdemu ze współwłaścicieli i nie ogranicza się do jego udziału we współwłasności. W konsekwencji nawet mniejszościowy współwłaściciel uzasadniający swój tytuł z uwzględnieniem aktu poświadczenia dziedziczenia może złożyć wniosek o wpis nie tylko swego udziału, lecz także pozostałych udziałów we współwłasności, o ile tylko przedłoży adekwatne podstawy do dokonania wpisu.

Wnioskiem składanym na skutek żądania, o którym mowa w art. 95ga pr. not., może być objęty rzecz jasna nie tylko samodzielny wpis w dziale II (własność) księgi istniejącej, choć w praktyce tak będzie niewątpliwie najczęściej, lecz **także wpis polegający na wyodrębnieniu nieruchomości z dotychczasowej księgi wieczystej**

W kontekście kwalifikacji wniosku wieczystoksięgowego składanego przy zbyciu spadku jako fakultatywnego, stosownie do art. 92 § 4 zdanie drugie pr. not., nie zaś obligatoryjnego w rozumieniu art. 92 § 4 zdanie pierwsze pr. not., zob. szerzej: P. Bender, *W sprawie objęcia umowy o zbycie spadku obowiązkiem z art. 92 § 4 zd. 1 PrNot* [w:] *Nemo solus satis sapit. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Maksymilianowi Pazdanowi*, red. J. Górecki, J. Studzińska, A. Wilkowska-Płóciennik, Warszawa 2026, s. 343 i nast.

[31] Oprócz wskazanych wyżej przypadków „ciągu sukcesji" można sobie wyobrazić również sytuację, w której po notarialnym poświadczeniu dziedziczenia dokonano działu spadku w trybie sądowym. Wówczas podstawą złożenia żądania przez spadkobierców w zakresie przyznanych im w postępowaniu działowym nieruchomości będzie akt poświadczenia dziedziczenia wraz z postanowieniem sądowym w przedmiocie działu spadku.

i założeniu dla niej nowej księgi wraz z ujawnieniem w niej wpisu własności na rzecz sukcesora. Taki zabieg może okazać się konieczny, np. w sytuacji gdy przedmiotem spadkobrania była nieruchomość uprzednio zasiedziana przez spadkodawcę, objęta wraz z innymi, nienależącymi do spadku gruntami jedną księgą wieczystą, wobec braku uwidocznienia w księgach wieczystych skutków zasiedzenia[32]. Potrzeba taka może wystąpić także wówczas, gdy zapisobierca windykacyjny wnosi o ujawnienie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego w postaci nieruchomości wyodrębnianej z księgi wieczystej, obejmującej poza nią jeszcze inne działki gruntu[33].

Co więcej, **trzeba także uznać za dopuszczalne objęcie żądaniem, o którym mowa w art. 95ga pr. not., wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, dla której dotychczas nie była ona prowadzona.** Po pierwsze, także w razie braku założonej księgi wieczystej na właścicielu spoczywa obowiązek wynikający z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., którego realizacja wymaga wówczas złożenia wniosku obejmującego żądanie założenia księgi wieczystej i wpisu w niej własności[34]. Trudno zatem, by przedstawiana możliwość złożenia wniosku nie obejmowała spadkobierców nieruchomości nieobjętych księgą wieczystą, skoro pouczenie o obowiązku z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. kierowane jest bez wyjątku do wszystkich sukcesorów (zatem także do nich), a zarazem obejmuje pouczenie o możliwości skierowania do notariusza żądania złożenia wniosku w omawianym trybie (art. 95j § 2 zdanie drugie pr. not.).

Po drugie, podstaw do wyłączenia gruntów nieobjętych księgą wieczystą (tzw. nieruchomości niehipotekowanych) z zakresu nowych przepisów nie daje ich treść. W szczególności za taką podstawę nie

[32] W takim wypadku oczywiście postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia własności nieruchomości będzie, oprócz aktu poświadczenia dziedziczenia, niezbędną podstawą wpisu.

[33] Co do dopuszczalności zapisu windykacyjnego wyodrębnionej działki geodezyjnej, objętej wraz z innymi jedną księgą wieczystą zob. m.in. K. Osajda [w:] *Kodeks*…, komentarz do art. 98^1 k.c., uw. 196.

[34] Zob. m.in. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, t. 1: *Księgi wieczyste*, Lex/el. 2025, komentarz do art. 35 u.k.w.h., uw. 7 i przywołana tam literatura.

można uznać brzmienia art. 95ga pr. not., który nakazuje w protokole odnieść się do nieruchomości (użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), „które wchodzą w skład spadku i są objęte żądaniem o złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej". Przepis ten kładzie zatem nacisk na wchodzenie nieruchomości w skład majątku spadkowego oraz na objęcie jej żądaniem złożenia wniosku (brak możliwości działania przez notariusza „z urzędu"). Nie sposób natomiast wyprowadzać z użytego w nim zwrotu „wniosek o wpis w księdze wieczystej" domniemanego warunku, aby księga ta już istniała. Taka interpretacja byłaby nieprawidłowa choćby dlatego, że także założenie księgi wieczystej następuje za sprawą i z chwilą dokonania w niej pierwszego wpisu (art. 626^8 § 10 k.p.c.). Zatem także wniosek obejmujący żądanie założenia księgi wieczystej jest *per se* wnioskiem o wpis w takiej księdze.

Po trzecie wreszcie, nawet z perspektywy funkcjonalnej, uwzględniającej cele noweli zakładające zwiększenie pewności systemu wieczystoksięgowego i ułatwienie obywatelom realizacji wspomnianych obowiązków z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., niezrozumiała byłaby interpretacja wyłączająca nieruchomości nieobjęte dotychczas księgami wieczystymi z możliwości złożenia wniosku za pośrednictwem notariusza. W wypadku nieruchomości nieobjętych księgami wieczystymi złożenie prawidłowo skonstruowanego i opartego na odpowiednich podstawach wpisu wniosku wieczystoksięgowego jest z reguły trudniejsze niż w wypadku nieruchomości, dla których księga jest już prowadzona. Wniosek taki wymaga zwłaszcza każdorazowo dołączenia dokumentów stwierdzających nabycie własności nieruchomości określonej we wniosku oraz dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości (§ 106 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym). **Spostrzeżenia te należy odnieść także do kwestii założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**, zwłaszcza wobec faktu, że przypadki istnienia w obrocie prawnym tych praw niemających urządzonej księgi wieczystej zdarzają się

znacznie częściej niż ma to miejsce w odniesieniu do nieruchomości, co wynika z nieobjęcia obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu bezwzględnym obowiązkiem wnioskowania o założenie księgi wieczystej przy sporządzaniu aktów notarialnych (art. 92 § 4 zdanie pierwsze pr. not.). Jednocześnie w ostatnich latach obserwuje się wyraźne zróżnicowanie praktyk wieczystoksięgowych dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla takich spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, zwłaszcza w zakresie wymaganych dokumentów. Tym bardziej więc pośrednictwo notariusza w takich sytuacjach może być dla stron nieodzowne[35].

Nie powinno budzić wątpliwości, że wniosek składany na podstawie żądania złożonego protokolarnie zgodnie z art. 95ga pr. not. – poza żądaniem wpisu w dziale II właściciela, użytkownika wieczystego czy uprawnionego ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – **może dodatkowo (akcesoryjnie) obejmować inne żądania „porządkujące" księgę wieczystą.** Chodzi tu zwłaszcza o sprostowanie działu I-O (oznaczenie nieruchomości) lub wykreślenie wygasłych obciążeń z działu III (prawa, roszczenia i ograniczenia) czy z działu IV (hipoteka). Możliwości takiej bynajmniej nie wyklucza posłużenie się w art. 95ga pr. not. odwołaniem tylko do wniosku o wpis własności, użytkowania wieczystego lub uprawnienia do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, skoro chodzi o żądania dodatkowe, akcesoryjne wobec podstawowego żądania, mieszczącego się w przywołanych ramach. Wymaga podkreślenia, że niezasadna byłaby tu argumentacja *a contrario* oparta na braku powtórzenia

[35] W szczególności przeciwko możliwości składania w omawianym trybie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu nie może przemawiać to, że uprawnieni z tych praw nie zostali objęci treścią art. 35 ust. 1 u.k.w.h. Prawodawca w komentowanych przepisach jednoznacznie przesądził dopuszczalność składania wniosków nie tylko w zakresie prawa własności, lecz także innych praw do nieruchomości, istotnych z perspektywy obrotu (użytkowania wieczystego i właśnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Zabieg ten odzwierciedla znaczenie ksiąg wieczystych także w kontekście tych praw i bezpieczeństwa obrotu nimi, co uzasadnia również w odniesieniu do nich dążenie do jak największego stopnia aktualności wpisów, jak i w ogóle do jak najszerszego objęcia wszystkich wspomnianych praw księgami wieczystymi.

w komentowanych przepisach treści art. 92 § 4 zdanie drugie pr. not., wskazującego, że na żądanie strony czynności notarialnej, wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną. Wprowadzenie takiego zastrzeżenia do art. 92 § 4 pr. not., dokonane 1 lipca 2016 r., jedynie bowiem potwierdzało już wcześniej ugruntowaną praktykę składania żądań „porządkujących" księgę wieczystą przy okazji wniosków objętych obowiązkiem z tego przepisu, mimo braku wyraźnego wskazania w ówczesnej treści przywoływanego unormowania[36]. W rezultacie art. 92 § 4 zdanie drugie pr. not. powinien w analizowanym kontekście stanowić co najwyżej podstawę argumentacji *a simile*, zwłaszcza że podejście takie sprzyja realizacji kluczowego dla systemu wieczystoksięgowego postulatu najpełniejszej zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym[37].

Wymaga przy tym podkreślenia, że opowiedzenie się za odmiennym stanowiskiem niezasadnie ograniczającym zakres żądań tylko do wpisów w dziale II księgi wieczystej prowadziłoby do absurdalnych skutków. Na przykład, jeżeli notariusz składa wniosek po pewnym czasie od sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia, a w księdze wieczystej wskutek zawiadomienia z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. ujawniono już ostrzeżenie, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.k.w.h. (lub choćby wzmiankę dotyczącą jego wpisu), nie mógłby jednocześnie wnioskować o wykreślenie tego ostrzeżenia. Dotyczyłoby to nawet takich przypadków, gdy to właśnie wpis ostrzeżenia i doręczenie zawiadomienia o tym – zawierającego zgodnie z art. 36 ust. 3 zdanie drugie u.k.w.h. pouczenie o obowiązku złożenia wniosku

[36] Zob. szerzej: P. Biernacki, *Złożenie przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego jako czynność notarialna*, „Rejent" 2016, nr 2, s. 53–54.

[37] Długotrwałe utrzymywanie wygasłych wpisów w księgach wieczystych może zresztą prowadzić do rozmaitych komplikacji, czy to faktycznych (m.in. trudności w pozyskaniu podstawy do wykreślenia dawno wygasłej służebności osobistej, niezbędnego np. dla banku udzielającego kredytu hipotecznego, docelowo zabezpieczanego hipoteką na danej nieruchomości), czy to prawnych (m.in. wtórne powstanie uprzednio wygasłego prawa, np. służebności gruntowej, wskutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych; zob. np. uchwała SN z 8 kwietnia 1983 r., III CZP 8/83, LEX nr 2885).

o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia – skłoniłyby sukcesora do wywiązania się z obowiązku przewidzianego w art. 35 ust. 1 u.k.w.h., a w związku z tym do pojawienia się u rejenta w celu uzyskania pomocy w tym zakresie. Sukcesor musiałby wówczas dodatkowo – oprócz dokonanego w trybie notarialnym wniosku o wpis własności – składać w formie papierowej wniosek o wykreślenie ostrzeżenia, co prowadziłoby do nieuzasadnionego zwiększenia obciążenia systemu wieczystoksięgowego.

Takich rezultatów nie sposób uznać za możliwe do przyjęcia ani z perspektywy celu noweli, ani na gruncie najogólniejszych postulatów racjonalności w stosowaniu prawa. Dlatego też raz jeszcze stanowczo należy podkreślić, że – nawet bez przyjmowania zaznaczonej na wstępie tezy o dopuszczalności składania przez notariuszy *de facto* wszystkich wniosków wieczystoksięgowych na żądanie stron, na zasadach ogólnych – wniosek o wpis własności, użytkowania wieczystego lub uprawnienia do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu realizowany na gruncie nowo przyjętych przepisów może obejmować (a z perspektywy generalnej wręcz jest to pożądane) także żądania innych wpisów, „porządkujących" księgę wieczystą[38].

Za dyskusyjną może uchodzić kwestia dopuszczalności składania wniosków na podstawie omawianych przepisów w sytuacji, gdy przedmiotem sukcesji było inne prawo niż własność, użytkowanie wieczyste lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jakkolwiek w świetle przedstawionych na wstępie uwag należałoby uznać taką możliwość za tak czy inaczej dopuszczalną na zasadach ogólnych, to przy przyjęciu bardziej ostrożnego stanowiska,

[38] Niekiedy zresztą będzie to wręcz nieodzowne, np. gdy przedmiotem zapisu windykacyjnego była nieruchomość, która w księdze wieczystej pozostaje nadal pod nieaktualnym oznaczeniem, nieodzwierciedlającym zmian danych ewidencyjnych (np. doszło do zmiany numeru działki lub włączenia terenu, na którym się znajduje do innej miejscowości, lub do zmiany powierzchni itp.). Nie sposób zaakceptować sytuacji, by na podstawie zapisu windykacyjnego nieruchomości obejmującej działkę X w obrębie Y dokonywać wpisu w księdze wieczystej, w której pozostaje ona oznaczona inaczej, bez jednoczesnego dokonania na podstawie odpowiednich dokumentów stosownego sprostowania działu I-O w tym zakresie.

wymagającego istnienia szczególnej podstawy do złożenia wniosku wieczystoksięgowego, zagadnienie to może się pojawić w kontekście dopuszczalności dokumentowania na podstawie art. 95ga pr. not. żądań wpisu nabytych tytułem zapisu windykacyjnego ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności czy użytkowania (art. 981^1 § 2 pkt 4 k.c.). W większości wypadków wprawdzie problem ten nie zaistnieje, ponieważ wnioski o wpisy tych praw będą składane równocześnie z wnioskami o wpis własności na rzecz spadkobierców. Pozwoli to je traktować analogicznie do wyżej wskazanych żądań „pobocznych" czy „porządkujących" księgę wieczystą. Można jednak sobie wyobrazić sytuację, w której spadkobierca nie chce współpracować na tym polu z uprawnionym ze służebności czy użytkowania i albo w ogóle nie składa wniosku o ujawnienie swego prawa własności, albo składa lub zamierza złożyć wniosek o wpis jedynie w tym zakresie, bez jednoczesnego wnioskowania o wpisanie zarazem służebności czy użytkowania. W tym ostatnim wypadku, gdyby po ujawnieniu swego prawa spadkobierca zbył nieruchomość na rzecz działającej w dobrej wierze osoby trzeciej, nie jest wykluczone, że wskutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych prawo zapisobiercy windykacyjnego (np. służebność osobista) wygaśnie. Z tych względów – pomimo odnoszącej się jedynie do własności, użytkowania wieczystego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu treści art. 95ga pr. not. i nawet niezależnie od przedstawionych na wstępie ustaleń[39] – zasadne jest opowiedzenie się za dopuszczalnością składania wniosków na podstawie omawianego unormowania także przez inne osoby niż właściciele, użytkownicy wieczyści czy uprawnieni ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, skoro wywodzą one swe uprawnienie z sukcesji potwierdzanej przez notarialne poświadczenie

[39] *Notabene*, przywołane w niniejszym miejscu spostrzeżenia kolejny raz dobitnie wskazują na dysfunkcjonalność wszelkich ograniczeń dotyczących zakresu możliwości składania wniosków wieczystoksięgowych przez notariusza. Trudno bowiem uznać, by np. uprawniony ze służebności osobistej w mniejszym stopniu zasługiwał na ochronę prawną i możliwość ujawnienia swoich praw w dogodnej procedurze niż właściciel czy użytkownik wieczysty.

dziedziczenia. Dotyczy to przede wszystkim wspomnianych zapisobierców windykacyjnych, którzy nabyli wskutek tego służebność czy użytkowanie, ale też innych podmiotów mogących ujawnić swe prawa przez wykazanie sukcesji po osobie wpisanej w księdze wieczystej (np. spadkobierców, którzy wskutek spadkobrania weszli w stosunek najmu lub dzierżawy czy stali się wierzycielami wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie itp.)[40].

Zaznaczono już, że niewątpliwie najbardziej pożądane jest (i tak zapewne będzie w praktyce), aby strony bezpośrednio po poświadczeniu dziedziczenia, o ile nie istnieją uzasadnione przeszkody, korzystały z możliwości żądania złożenia wniosku i tym samym spełniły obowiązki wynikające z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. Skoro jednak wskazano wyżej, że protokolarne żądanie złożenia wniosku realizowane w trybie art. 95ga pr. not. nie musi nastąpić tego samego dnia, w którym sporządzono akt poświadczenia dziedziczenia, lecz może zostać złożone znacznie później, **powstaje pytanie, czy wspomniane żądanie musi zostać złożone przed tym samym notariuszem, który sporządził akt poświadczenia dziedziczenia. Należy z całą stanowczością stwierdzić, że nie jest to konieczne.**

Po pierwsze, z treści przepisu art. 95ga pr. not. nie wynika taki wniosek. Przepis ten stanowi na wstępie, że „po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia na wniosek spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego notariusz sporządza protokół". Sformułowania tego nie należy jednak rozumieć jako powiązania protokołu żądania złożenia wniosku z aktem poświadczenia dziedziczenia w sensie podmiotowym (co wymagałoby użycia formuły w rodzaju: „po sporządzeniu przez niego aktu poświadczenia dziedziczenia notariusz…" względnie „notariusz, który sporządził akt poświadczenia dziedziczenia…" itd.), lecz jedynie w sensie przedmiotowym – przez wymóg, aby w sprawie istniał zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia.

[40] Szerzej o stosowaniu art. 34 u.k.w.h. w kontekście wpisu ograniczonego prawa rzeczowego, roszczenia lub prawa osobistego w razie następstwa prawnego zob. T. Czech, *Księgi wieczyste*…, art. 34 u.k.w.h., uw. 43.

Po drugie, nie istnieją ku temu żadne przesłanki konstrukcyjne – zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia pełni bowiem rolę wiarygodnego potwierdzenia praw do spadku (zgodnie z art. 1025 § 2 k.c. domniemywa się, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku albo poświadczenie dziedziczenia, jest spadkobiercą) niezależnie od tego, czy sukcesor przedstawia go notariuszowi, który dokonał poświadczenia dziedziczenia, czy jakiemukolwiek innemu. Także ten inny notariusz jest w jednakowy sposób związany treścią zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia, tak samo jak w przypadku, gdy sukcesorzy zwróciliby się do niego nie w celu złożenia wniosku wieczystoksięgowego, lecz np. w celu zbycia odziedziczonej nieruchomości. Innymi słowy, zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia – niezależnie od tego, przez którego notariusza został sporządzony – jest dokumentem wystarczającym do wykazania następstwa prawnego wynikającego z dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego. Spełnia on zatem, oczywiście wraz z dodatkowymi dokumentami – stosownie do powyższych uwag dotyczących np. sytuacji, gdy zaszło kilka sukcesji – wymogi stawiane przez art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not. w zakresie wykazania następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami. Trudno zatem wskazać cele, jakie miałoby realizować swoiste przywiązanie wniosku do notariusza który dokonał poświadczenia dziedziczenia, skoro tak czy inaczej podstawą obowiązku notariusza do złożenia wniosku nie jest to poświadczenie, lecz dopiero przewidziany w art. 95ga pr. not. protokół żądania złożenia wniosku. Do tego protokołu zaś tak czy inaczej należy przedłożyć wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia, który w ślad za wnioskiem zostanie przesłany do sądu wieczystoksięgowego, niezależnie od tego, czy wniosek składałby notariusz, który sporządził poświadczenie dziedziczenia, czy też inny notariusz[41].

[41] Tezę o braku przywiązania wniosku do notariusza sporządzającego poświadczenie dziedziczenia pośrednio wspierają powyższe spostrzeżenia, zgodnie z którymi możliwa jest sytuacja, że w celu wykazania następstwa prawnego potrzebne będzie udokumentowanie kilku sukcesji. Uznanie, że wniosek może złożyć tylko notariusz, który sporządził akt poświadczenia dziedziczenia, powodowałoby konieczność rozstrzygnięcia, który notariusz jest właściwy, gdy „łańcuch nabyć" udokumentowano

Po trzecie, skoro celem przepisu jest ułatwienie składania wniosków przez sukcesorów, tym bardziej zasadne jest, aby mogli zrealizować to uprawnienie w najbardziej dogodny dla siebie sposób. Nietrudno zaś wskazać okoliczności, w których sukcesor wskutek przeprowadzki albo dlatego, że poświadczenie dziedziczenia sporządzono w kancelarii położonej daleko od jego miejsca zamieszkania[42], uzna za dogodniejsze zgłoszenie żądania złożenia wniosku przed innym notariuszem niż ten, który dokonał poświadczenia dziedziczenia. Ponadto ten ostatni notariusz może jakiś czas po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia już nie urzędować, przebywać na długotrwałym urlopie czy po prostu nie dysponować dogodnymi dla zainteresowanego terminami. W rezultacie także prospołeczny charakter noweli przemawia kategorycznie przeciwko powiązaniu podmiotowemu protokołu z art. 95ga pr. not. (a w konsekwencji także wniosku z art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not.) z notariuszem, który sporządził akt poświadczenia dziedziczenia.

Na omawianym tle może się też pojawić swoisty problem intertemporalny, sprowadzający się do pytania, czy konieczne jest, aby stanowiący podstawę składanego wniosku akt poświadczenia dziedziczenia został sporządzony (zarejestrowany) 17 marca 2026 r. lub też później. Należy stanowczo stwierdzić, że wobec braku jakiegokolwiek

---

kilkoma aktami poświadczenia dziedziczenia sporządzonymi przez różnych notariuszy. Trudno byłoby tu o rozstrzygniecie nierodzące zarzutu uznaniowości. Tym bardziej zatem należy podtrzymać przedstawioną w tekście tezę, że wniosek może złożyć dowolny notariusz – zarówno ten, który w danej sprawie sporządził któryś z aktów poświadczenia dziedziczenia, jak i każdy inny, o ile oczywiście sporządzono przed nim uprzednio protokół zgodnie z art. 95ga pr. not. Z tej perspektywy omawiane przepisy nie tyle stanowią potwierdzenie kompetencji do składania wniosków po aktach poświadczenia dziedziczenia przysługującej konkretnym notariuszom, którzy uprzednio dokonali danej czynności notarialnej (jak się to dzieje w zakresie wniosków z art. 92 § 4 pr. not.), ile raczej potwierdzenie przysługiwania tej kompetencji notariatowi jako takiemu, rozumianemu jako ogół osób wykonujących zawód notariusza.

[42] Np. ze względu na miejsce zamieszkania pozostałych wymaganych uczestników protokołu dziedziczenia albo w związku ze sporządzeniem aktu poświadczenia dziedziczenia z posłużeniem się trybem „obiegowym", przewidzianym w art. 95ca pr. not.

zastrzeżenia w tym zakresie w noweli (co mogłoby nastąpić np. przez wprowadzenie przepisu międzyczasowego wskazującego, że ustawę stosuje się do aktów poświadczenia dziedziczenia sporządzonych po jej wejściu w życie), w świetle ogólnej zasady działania ustawy nowej znajduje ona zastosowania także do sytuacji, w których poświadczenie dziedziczenia nastąpiło jeszcze przed nowelą. **Nie ma zatem żadnych przeszkód, by na podstawie art. 95ga pr. not. protokolarne żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego złożył sukcesor, którego prawa spadkowe zostały udokumentowane zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia jeszcze przed wejściem w życie noweli,** nawet jeśli nastąpiło to kilka lat wcześniej. Również w tym wypadku ze względu na cel noweli, polegający na ułatwieniu ujawniania praw sukcesorów w księgach wieczystych oraz skłanianiu obywateli do realizacji obowiązku z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., trudno wskazać jakiekolwiek racjonalne względy, które przemawiałaby przeciwko takiej możliwości.

Jak już sygnalizowano, w przypadku, gdy nieruchomość – zwłaszcza wskutek spadkobrania przez kilka osób względnie wskutek rozrządzenia przez zapis windykacyjny na rzecz kilku osób – stała się przedmiotem współwłasności, wystarczy, aby żądanie złożenia wniosku złożył jeden ze współuprawnionych. Trafnie bowiem przyjmuje się na gruncie art. 626^2 § 5 k.p.c., że jeżeli z przywołanego przepisu wynika legitymacja kilku osób do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, wniosek taki może złożyć każda z legitymowanych osób działająca samodzielnie lub wspólnie z innym legitymowanym[43]. Założenie takie licuje z poglądem, że złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej stanowi czynność zachowawczą zmierzającą do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.)[44].W świetle tych spo-

[43] Tak J. Zawadzka [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, komentarz do art. 626^2 k.p.c., uw. 99.

[44] Zob. E. Gniewek, *Księgi…*, komentarz do art. 626^2 nb 29. Autor wskazuje, że stosownie do przywołanego art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Podkreśla przy tym, że niewątpliwie należą do takich czynności wnioski zmierzające do ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej.

strzeżeń należy przyjąć, że w przypadku gdy w akcie poświadczenia dziedziczenia stwierdzono spadkobranie przez kilka osób, nie ma podstaw do wymagania, aby wszystkie one stawiły się do protokołu sporządzanego na podstawie art. 95ga pr. not., choć w praktyce, zwłaszcza w wypadku realizowania wniosku bezpośrednio po akcie poświadczenia dziedziczenia, zapewne będzie to regułą. Jeśli jednak z różnych powodów udział wszystkich sukcesorów jest niemożliwy czy utrudniony (np. jeden ze spadkobierców mieszka z dala od pozostałych czy jest osobą starszą), w zupełności **wystarczy, aby w roli wnioskodawcy, a tym samym żądającego dokonania czynności notarialnej złożenia wniosku wieczystoksięgowego w protokole zgodnie z art. 95ga pr. not., występował jeden ze współuprawnionych.** Wniosek taki może oczywiście obejmować żądanie wpisu nie tylko jego, lecz także pozostałych współwłaścicieli, którzy w tym wypadku będą uczestnikami postępowania (art. 626^1 § 2 k.p.c.).

Żądania składane w protokole, o którym mowa w art. 95ga pr. not., nie mają żadnych cech, które uzasadniałyby traktowanie ich jako czynności ściśle osobistych. Uwidacznia to odmienność wobec uczestnictwa w notarialnej procedurze spadkowej, gdzie – m.in. z racji składania pod rygorem odpowiedzialności karnej w protokole dziedziczenia oświadczeń wiedzy o charakterze zapewnień spadkowych – w praktyce nie dopuszcza się działania przez pełnomocnika. W zakresie protokołu, o którym mowa w art. 95ga pr. not., należy podkreślić, że przepisy prawa nie zastrzegają dla oświadczeń obejmowanych nim, dotyczących zwłaszcza wchodzących w skład majątku spadkowego składników objętych żądaniami wpisu, wymogu (a tym samym możliwości) ich składania pod rygorem odpowiedzialności karnej. W rezultacie tym bardziej zatem **protokół z art. 95ga pr. not. może być sporządzony nie tylko z osobistym udziałem wnioskodawcy, ale także z uwzględnieniem działania przez przedstawiciela**, tj. przedstawiciela ustawowego (rodzica, opiekuna)[45] lub pełno-

[45] Przy tym skoro złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej nie można uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, dla jej dokonania przez przedstawiciela ustawowego nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia sądu opiekuńczego.

mocnika. Nie wydaje się też wykluczone, by wniosek w omawianym trybie złożył, mimo wskazania w art. 95ga pr. not. na spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego, działający na ich rachunek zastępca pośredni w osobie zwłaszcza wykonawcy testamentu lub zarządcy sukcesyjnego, jeśli nieruchomość lub prawo do niej objęte jest zakresem sprawowanego przez tych ostatnich zarządu.

Mogą się pojawić wątpliwości, czy w razie działania przez pełnomocnika przy dokonywaniu czynności protokolarnego żądania złożenia wniosku wieczystoksięgowego znajdują zastosowanie ograniczenia przewidziane w art. 87 k.p.c., wskazujące, kto może być pełnomocnikiem w ramach postępowania cywilnego[46]. W tym kontekście należy przypomnieć stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 22 maja 2013 r., III CZP 17/13[47], na gruncie sytuacji, w której pełnomocnikiem materialnoprawnym przy akcie notarialnym obejmującym przeniesienie własności nieruchomości była osoba niespełniająca kryteriów z art. 87 k.p.c. Wprawdzie przyjęta przez Sąd Najwyższy teza brzmiała, że „pełnomocnikiem procesowym w sprawach o dokonanie wpisu w księdze wieczystej może być wyłącznie osoba spełniająca wymagania przewidziane w art. 87 k.p.c., także wtedy gdy wniosek o wpis został zamieszczony przez notariusza w akcie notarialnym na podstawie art. 92 § 4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie". Jednak w uzasadnieniu wyraźnie zaznaczono, że z art. 92 § 4 pr. not. odczytywanego łącznie z art. 626^4 k.p.c., który wówczas stanowił, iż „przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, na podstawie odrębnych

[46] Przywołany przepis procedury cywilnej wskazuje w § 1, że pełnomocnikiem może być adwokat lub radca prawny, w sprawach własności intelektualnej także rzecznik patentowy, a w sprawach restrukturyzacji i upadłości także osoba posiadająca licencję doradcy restrukturyzacyjnego, a ponadto osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony oraz osoba pozostająca ze stroną w stałym stosunku zlecenia, jeżeli przedmiot sprawy wchodzi w zakres tego zlecenia, współuczestnik sporu, jak również małżonek, rodzeństwo, zstępni lub wstępni strony oraz osoby pozostające ze stroną w stosunku przysposobienia.

[47] LEX nr 1316044.

przepisów, uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego", wynika, że notariusz, składając wniosek we właściwym sądzie, jedynie go „przekazuje". W konsekwencji – jak wskazano w uzasadnieniu – „jest to równoznaczne ze złożeniem wniosku przez osobę uprawnioną, stronę czynności objętej aktem notarialnym". W dalszej części uzasadnienia uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że choć ustanowienie pełnomocnika procesowego w celu popierania wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz podejmowania w jego toku wszelkich czynności procesowych podlega ograniczeniom przewidzianym w art. 87 k.p.c., a zatem udzielenie tego typu pełnomocnictwa osobie spoza kręgu określonego w wymienionym przepisie prowadzi do nieskuteczności ustanowienia pełnomocnika procesowego, nie oznacza to jednak pozbawienia skuteczności samego wniosku. W odniesieniu do niego bowiem, jak wskazano w wieńczącej części uzasadnienia uchwały, „przekazanie go przez notariusza uważa się […] za złożenie wniosku przez samego uprawnionego, czyli stronę czynności prawnej, a nie przez pełnomocnika"[48].

[48] Przywołana uchwała doczekała się kilku glos, w których celnie wyjaśniono pewien dysonans między na pozór kategoryczną tezą uchwały a jej faktycznym znaczeniem. Jak zatem trafnie wskazał Zbigniew Kuniewicz, „czynność procesowa, o której mowa w art. 92 § 4 pr. not., jest ściśle związana z czynnością materialną. Przedstawicielowi stron, który jest upoważniony do dokonania czynności materialnej, przysługuje także ustawowa kompetencja do złożenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego". Autor ten zaznaczył również, że „ta procesowa kompetencja pełnomocnika, który nie należy do kręgu osób z art. 87 k.p.c., dotyczy jedynie złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej" (Z. Kuniewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 22 maja 2013 r., III CZP 17/13*, „Orzecznictwo Sądów Polskich" 2014, nr 3, s. 398). Podobne stanowisko, zgodnie z którym sam fakt uczestnictwa przy akcie inicjującym złożenie wniosku przez notariusza nie powoduje konieczności spełniania przez pełnomocnika przesłanek wyznaczanych przez art. 87 k.p.c., zajął również Andrzej J. Szereda, wskazując, że przyjęte przez Sąd Najwyższy rozwiązanie, wedle którego „pełnomocnik stający do aktu nabywa nieruchomość na rzecz swego mocodawcy, notariusz pośredniczy w złożeniu wniosku do właściwego sądu, zaś w postępowaniu tym bierze udział – jako wnioskodawca – bezpośrednio sam zainteresowany", jest w kontekście omawianego problemu „jedynym zdroworozsądkowym rozwiązaniem możliwym do zaakceptowania" (A.J. Szereda, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 22 maja 2013 r., III CZP 17/13*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2014, nr 2, s. 64–65).

Przeniesienie *mutatis mutandis* ustaleń wynikłych z przywołanej uchwały na grunt wniosków o wpis składanych przez notariusza na żądanie złożone stosownie do art. 95ga pr. not. prowadzi do stwierdzenia, że skoro wedle art. 95j § 3 pr. not. złożenie przez notariusza wniosku, o którym mowa w § 2, uważa się za złożenie wniosku przez spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego (analogicznie do konstrukcji przyjętej na gruncie przywołanego w uchwale Sądu Najwyższego ówczesnego art. 626^4 k.p.c., który po nowelizacji z 2016 r. jest odzwierciedlany przez art. 92 § 4^1 pr. not.), to także w ich kontekście dopuszczalne jest dokonywanie czynności z udziałem pełnomocnika spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego, niezależnie od tego, czy pełnomocnik ten spełnia przesłanki z art. 87 k.p.c.

Także bowiem w tym ostatnim wypadku rozważany wniosek, z mocy art. 95j § 3 pr. not., należy uważać za złożony przez spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego, a zatem uprawnionego wnioskodawcę. Jedyna różnica polega na tym, że pełnomocnik niespełniający kryteriów podmiotowych określonych w art. 87 k.p.c. nie będzie następnie uprawniony do dokonywania czynności w toku postępowania zainicjowanego wnioskiem notariusza. Z tej perspektywy umocowanie pełnomocnika do żądania złożenia wniosku w trybie art. 95ga pr. not. jest zatem nie tyle umocowaniem procesowym, ile umocowaniem do udziału w czynności notarialnej (protokole notarialnym) obejmującej żądanie dokonania innej czynności notarialnej (złożenia wniosku o wpis – art. 79 pkt 8a pr. not.)[49]. Trzeba jednak

[49] Takie ujęcie problemu rodzi pytanie o wymaganą formę pełnomocnictwa. W szczególności można rozważyć, czy ze względu na to, że żądanie złożenia wniosku dokumentowane jest protokołem notarialnym sporządzanym w formie aktu notarialnego, powinien tu znaleźć analogiczne zastosowanie art. 99 k.c. dotyczący pełnomocnictwa do czynności prawnej. Przy akceptacji takiego ujęcia należałoby przyjąć, że również pełnomocnictwo do zgłoszenia takiego żądania powinno zostać udzielone w formie aktu notarialnego (co zapewne w początkowym okresie będzie praktyką dominującą w tych rzadkich przypadkach, w których realizowanie procedury z art. 95ga pr. not. z udziałem pełnomocnika okaże się konieczne). Nie można jednak wykluczyć zasadności odmiennego stanowiska, zgodnie z którym wystarczająca jest forma pisemna, właściwa na gruncie Kodeksu postępowania cywilnego dla umocowania pełnomocnika procesowego.

zaznaczyć, że niezależnie od całości przedmiotowego wywodu zagadnienie to nie wydaje się mieć dużego znaczenia praktycznego, skoro najczęściej umocowanymi do udziału za strony w procedurach notarialnych są osoby im bliskie względnie sprawujące zarząd majątkiem lub interesami strony, a zatem tak czy inaczej mieszczące się w kręgu wskazanym przez art. 87 k.p.c. Przede wszystkim jednak, jak już wyżej zaznaczono, z reguły żądania złożenia wniosku w trybie notarialnym będą składane przez sukcesorów bezpośrednio po poświadczeniu dziedziczenia, a zatem bez konieczności posługiwania się pełnomocnikiem. Potrzebę taką ogranicza także wspomniana wyżej okoliczność, że w wypadku kilku sukcesorów, którzy wskutek spadkobrania są współwłaścicielami nieruchomości, wystarczające jest złożenie żądania złożenia wniosku przez jednego z nich.

Kończąc powyższe rozważania, należy podkreślić, że notariusz w ramach czynności, o których mowa w niniejszym opracowaniu, zobowiązany jest do oparcia się na treści księgi wieczystej, wobec korzystania przez nią z domniemania zgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.). Pośrednio przemawia za tym także art. 95j § 2 pr. not., który wskazuje na konieczność wykazania następstwa po osobie uprawnionej wedle księgi wieczystej. Notariusz nie jest zatem zobligowany do szczegółowego badania podstaw dotychczasowych wpisów w księdze wieczystej, a jedynie do wykazania przez akt poświadczenia dziedziczenia i ewentualnie inne dokumenty następstwa po osobie wpisanej w księdze. Nie odpowiada zatem w szczególności za to, czy dotychczasowy wpis w księdze wieczystej został dokonany prawidłowo.

Podobnie notariusz nie jest zobligowany do „wtórnego" merytorycznego badania trafności rozstrzygnięcia zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia, który jest mu przedkładany w ramach omawianej procedury, nawet gdy jest to akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez innego notariusza. Czynność notariusza sprowadza się zatem w istocie do pośrednictwa w przekazaniu wniosku do wydziału ksiąg wieczystych i do zapewnienia wnioskodawcy pomocy w spełnieniu wymagań niezbędnych do dokonania wpisu.

Nie obejmuje ona zaś ponownej kontroli merytorycznej dotychczasowych wpisów w księdze wieczystej ani wiążących rozstrzygnięć spadkowych. Notariusz nie jest zatem zobowiązany – w związku ze składaniem wniosku – do ustalania, czy dany spadkodawca został uprzednio poprawnie wpisany do księgi wieczystej i odwrotnie, nie jest uprawniony do ustalania, że w jakiejś księdze wieczystej została wpisana zamiast spadkodawcy nieprawidłowo inna osoba, oczywiście o ile nie dysponuje odpowiednim dokumentem stanowiącym podstawę wpisu, czyli przede wszystkim orzeczeniem wydanym na podstawie art. 10 u.k.w.h.[50]

Treść protokołu z żądaniem złożenia wniosku

Na potrzeby praktyki notarialnej nieodzowne jest krótkie przedstawienie minimalnej treści aktu notarialnego dokumentującego protokół, o którym mowa w art. 95ga pr. not. Z treści tego przepisu wynika, że protokół ten powinien zawierać „żądanie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego o wpis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w księdze wieczystej", a także „oświadczenie o znanych odpowiednio spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnemu spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, własności lub użytkowaniu wieczystym

[50] Kwestią otwartą pozostaje zagadnienie wykraczające poza ramy niniejszego opracowania, dotyczące dopuszczalności sporządzenia przez notariusza tzw. umowy ustalającej między zainteresowanymi, zastępującej postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. zwłaszcza J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021, s. 650–665 i przywołana tam literatura). Należy jednak zaznaczyć, że w praktyce dotychczas nie wykształciło się jednolite stanowisko aprobujące dopuszczalność zastępowania w ten sposób postępowania z art. 10 u.k.w.h. Niezależnie od powyższego, w razie udokumentowania przez notariusza tego typu aktu notarialnego (umowy ustalającej), choćby z udziałem spadkobierców osoby wpisanej w księdze wieczystej, ewentualny wniosek wieczystoksięgowy będzie się opierał nie na treści omawianych w tym artykule nowo przyjętych przepisów, lecz na ogólnej regulacji art. 92 § 4 pr. not.

nieruchomości, położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, które wchodzą w skład spadku i są objęte żądaniem o złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej". Nie sposób tu jednak pominąć jeszcze jednej kwestii. Zgodnie z art. 79 pkt 8a pr. not. czynność notarialna, która wskutek tego protokołu ma zostać dokonana, obejmuje złożenie wniosku wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Tym samym, stosownie do tego przepisu oraz art. 92 § 1 pkt 5 pr. not., nie powinno budzić wątpliwości, że w omawianym protokole należy się odnieść także do stosownych podstaw wpisu przedłożonych notariuszowi spisującemu protokół w celu ich przesłania do sądu wieczystoksięgowego.

Prima facie, pewne wątpliwości mogłaby wzbudzać drobna różnica między pierwszą częścią art. 95ga pr. not., wskazującą, że protokół zawiera żądanie sukcesora „o wpis", a jego drugą częścią, nawiązująca do znanych temu sukcesorowi praw objętych „żądaniem o złożenie wniosku o wpis". W istocie jednak takie rozróżnienie współgra z rolą, jaką notariusz realizuje, składając wniosek o wpis w księdze wieczystej. Notariusz nie działa bowiem jako pełnomocnik strony, lecz jedynie jako „posłaniec" czy „pośrednik", który przez złożenie wniosku do sądu przekazuje żądanie wyrażone przez wnioskodawcę, co – zgodnie z art. 95j § 3 pr. not. – jest uważane za złożenie wniosku przez samego uprawnionego. Ujmując rzecz inaczej, protokół, o którym mowa w art. 95ga pr. not., należy uznać za obejmujący swą treścią – w odniesieniu do konkretnych nieruchomości, użytkowania wieczystego czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – żądania o podwójnym charakterze, to jest zarówno oświadczenia wnioskodawcy o żądaniu wpisu (kierowanego docelowo do sądu wieczystoksięgowego), jak i oświadczenia o żądaniu złożenia przez notariusza w tym zakresie stosownego wniosku wieczystoksięgowego (kierowanego *de facto* do notariusza w celu protokolarnego udokumentowania złożenia żądania dokonania czynności notarialnej przewidzianej w art. 79 pkt 8a pr. not.). Nadgorliwością byłoby jednak wymaganie odrębnego ujmowania tych żądań (np. w odrębnych paragrafach protokołu). **Za wystarczające należy zatem uznać ogólne wskazanie – po wymienieniu określonych**

składników spadkowych z woli strony obejmowanych wnioskiem składanym przy pomocy notariusza – że dany sukcesor żąda złożenia przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego zawierającego następujące żądania wpisu wnioskodawcy albo że żąda dokonania następujących wpisów i złożenia w ich zakresie przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego itd.

Z perspektywy kompozycji aktu notarialnego obejmującego protokół z art. 95ga pr. not. można zasugerować, aby w pierwszej kolejności zamieścić w nim oświadczenie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego o wchodzących w skład majątku spadkowego prawach (lub prawie, jeśli wniosek obejmuje żądanie wpisu tylko dla jednego z nich), które mają zostać objęte żądaniem złożenia przez notariusza wniosku o wpis w księgach wieczystych. Następnie należy powołać się na przedłożony wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia i ewentualnie inne dokumenty uzasadniające wpis, po czym wskazać, że na ich podstawie stawający żąda, aby złożono wniosek wieczystoksięgowy zawierający wskazane żądania stawającego (tj. wpis własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także – stosownie do powyższych uwag – ewentualnie inne „porządkujące" stan wieczystoksięgowy), zbieżnie z powszechną praktyką notarialną formułowania w aktach notarialnych treści wniosków składanych na podstawie art. 92 § 4 pr. not.

Oprócz tego protokół powinien oczywiście zawierać elementy właściwe aktowi notarialnemu jako takiemu, a także stosowne pouczenia (zależne od praktyki przyjętej przez danego notariusza, gdyż przepisy art. 95ga pr. not. nie wskazują wprost, czy i jakie pouczenia mają zostać objęte przedmiotowym protokołem). Na potrzeby złożenia notarialnego wniosku wieczystoksięgowego protokół powinien ponadto obejmować wskazanie ewentualnych uczestników postępowania wieczystoksięgowego[51], a także inne stosowne oświadczenia

[51] Poza przypadkami, gdy o wpis wszystkich sukcesorów (współwłaścicieli nieruchomości spadkowej) występuje jako wnioskodawca tylko jeden z nich, może

związane z tym postępowaniem (np. jeżeli strona zgłosi takie żądanie – wspomniany wniosek przewidziany w art. 626^{10} § 1^2 k.p.c., aby zawiadomienie o wpisie doręczyć za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na konto wskazane w tym systemie).

Przy kształtowaniu treści protokołu można się inspirować – z ewentualnymi korektami wynikłymi z własnej praktyki oraz treści omawianych przepisów – wzorcami opublikowanymi dotychczas w literaturze jako ilustracja wspominanej już trafnej tezy o dopuszczalności składania przez notariuszy wniosków na każde żądanie uczestników. Inspiracja ta może być tym bardziej zasadna, że wszystkie te wzorce – zaproponowane przez Szymona Posadzego[52], jak też przez Wiktora Karpowicza[53] oraz Wojciecha Goneta[54] – nawiązywały właśnie do wniosku składanego w celu ujawnienia skutków sukcesji stwierdzanej aktem poświadczenia dziedziczenia. Stosowne, bazowe propozycje w tym zakresie przedstawiła w przededniu wejścia w życie omawianych przepisów także Krajowa Rada Notarialna[55].

Dla protokołu, o którym mowa w art. 95ga pr. not., nie przewidziano odrębnej podstawy naliczania wynagrodzenia notariusza. Zgodnie z § 10 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej czynność ta podlega zatem taksie notarialnej w kwocie netto 200 zł, właściwej dla czynności określanej jako „sporządzenie innego protokołu". Ponadto, na zasadach ogólnych, notariuszowi należy się wynagrodzenie za

---

to dotyczyć przede wszystkim wniosków „porządkujących" księgę wieczystą (np. wykreślenie wygasłej hipoteki wpisanej dotychczas na rzecz banku).

[52] S. Posadzy, *Protokół z wnioskiem wieczystoksięgowym* [w:] *Akty notarialne. Praktyczne komentarze. Orzecznictwo. Koszty*, red. A.J. Szereda, Warszawa 2019, s. 1290–1293.

[53] W. Karpowicz, *Protokół z żądaniem wpisu spadkobierców do księgi wieczystej* [w:] E. Janeczko, T. Janeczko, W. Karpowicz, *Wzory aktów notarialnych z komentarzem*, Warszawa 2018, s. 618–619.

[54] W. Gonet, *Protokół wniosku wieczystoksięgowego* [w:] *Prawo o notariacie. Komentarz. Wzory aktów notarialnych i poświadczeń*, red. W. Gonet, Warszawa 2025, s. 1237–1240.

[55] Zob. pismo prezesa Krajowej Rady Notarialnej z 16 marca 2026 r., l.dz. 01/148/26 (19) obejmujące zwięzłe omówienie wprowadzanych przepisów wraz z załącznikiem zawierającym wzorzec protokołu, o którym mowa w art. 95ga pr. not.

sporządzenie wypisów protokołu (w tym wypisu dla sądu wieczystoksięgowego w celu odpowiedniego wykazania przedstawienia przez wnioskodawcę żądań wpisu oraz złożenia przez notariusza wniosku w omawianym trybie), a także za samą czynność złożenia wniosku (art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not. oraz art. 79 pkt 8a pr. not.) również w kwocie 200 zł netto, z tym że w tym ostatnim wypadku na podstawie § 16 wspomnianego rozporządzenia[56].

Złożenie wniosku przez notariusza – art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not.

Zgodnie z art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not.: „Niepóźniej niż w dniu sporządzenia protokołu, o którym mowa w art. 95ga, notariusz składa za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosek o wpis w księdze wieczystej, o ile następstwo prawne po osobie wpisanej jako osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości zostało wykazane odpowiednimi dokumentami". Zwięzła analiza konsekwencji przywołanego unormowania prowadzi do następujących spostrzeżeń.

Po pierwsze, złożenie przez notariusza wniosku następuje „o ile następstwo prawne po osobie wpisanej […] zostało wykazane odpowiednimi dokumentami". Oznacza to, że notariusz nie jest związany żądaniem strony w tym znaczeniu, że nie ma obowiązku złożenia wniosku na każde żądania stron, jeśli nie zostało ono należycie poparte wymaganymi podstawami wpisu. **Notariusz jest zatem zobowiązany do zapoznania się z przedłożonymi dokumentami, a także z treścią wpisów w księdze wieczystej, do której składany będzie wniosek, aby ustalić, czy zostały spełnione przesłanki wymagane do dokonania wpisu.** Jeśli zaś okazałoby się, że brakuje wymaganych dokumentów,

[56] Co odpowiada zresztą stanowisku potwierdzonemu już przez Sąd Najwyższy w przywoływanej uchwale III CZP 5/13.

a mimo to doszło – stosownie do art. 95ga pr. not. – do sporządzenia protokolarnego żądania wpisu i żądania złożenia wniosku, notariusz byłby zobowiązany odmówić dokonania tej ostatniej czynności. W praktyce zapewne takie sytuacje będą incydentalne, ponieważ w wypadkach braku odpowiednich podstaw wpisu nie dojdzie w ogóle do sporządzenia protokołu uregulowanego w art. 95ga pr. not.[57]

Przyjęte rozwiązanie, nakładające na notariusza obowiązek oceny adekwatności przedłożonych podstaw, należy ocenić pozytywnie. Choć dokonana przez rejenta weryfikacja wykazania następstwa prawnego ma charakter wstępny i niewiążący sądu w tym sensie, że nie zastępuje oceny, która zostanie następnie dokonana przez orzecznika w postępowaniu wieczystoksięgowym, niewątpliwie ograniczy ona do absolutnego minimum wypadki, w których dojdzie do złożenia w omawianym trybie wniosków nieznajdujących oparcia w wymaganych podstawach wpisu. Tym samym zmniejszy się obciążenie sądów pracą związaną z rozpatrywaniem takich wniosków i ich oddalaniem. Choć więc notariusz w zakresie składania wniosków wieczystoksięgowych pełni rolę jedynie „posłańca" czy „pośrednika", to niewątpliwie przy omawianej czynności – także w ramach generalnego obowiązku doradczo-informacyjnego, jak przy każdej czynności notarialnej – ujawnia się zarazem jego ogólna funkcja „organu pomocniczego" wymiaru sprawiedliwości.

Gdy żądanie złożenia wniosku jest należycie udokumentowane (tj. następstwo prawne zostało wykazane odpowiednimi dokumentami, w tym wypisem zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia), **notariusz zobligowany jest złożyć – niepóźniej**

[57] Analogicznie dzieje się w przypadku dokonywania notarialnego poświadczenia dziedziczenia. Jak bowiem trafnie przyjęto w powszechnej praktyce ukształtowanej na tle tej procedury, w razie gdy notariusz przed spisywaniem protokołu dziedziczenia lub w jego trakcie dostrzeże braki, które następnie, stosownie do art. 95e § 1 i 2 pr. not., nie pozwolą mu sporządzić aktu poświadczenia dziedziczenia, nie dochodzi w ogóle do finalnego spisania tegoż protokołu dziedziczenia. Jest to niewątpliwie rozwiązanie bardziej funkcjonalne niż teoretycznie wynikająca z przepisów konieczność odmowy sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia po uprzednim sporządzeniu już protokołu dziedziczenia.

niż w dniu sporządzenia protokołu, o którym mowa w art. 95ga pr. not. – za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosek o wpis w księdze wieczystej. Ze względu na kategoryczność przepisu art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not. niedopuszczalne jest modyfikowanie tego terminu wolą stron (np. przez zastrzeżenie przez wnioskodawcę, aby wniosek został złożony dopiero po upływie jakiegoś czasu od sporządzenia protokołu czy po spełnieniu jakichś dalszych obiektywnie lub subiektywnie określonych warunków[58]) czy notariusza (np. gdy uzna on, że potrzebuje więcej czasu na zastanowienie się nad adekwatnością podstaw wpisu przedłożonych do już sporządzonego protokołu z art. 95ga pr. not.[59]). Trzeba jednak z całą stanowczością podkreślić, że ewentualne opóźnienie w złożeniu wniosku względem daty sporządzenia protokołu, mogące przecież wynikać nie tylko z winy notariusza, lecz także z przyczyn niezależnych od niego (np. awarii aplikacji branżowej EKW, awarii komputera czy oprogramowania służącego do składania podpisu elektronicznego), nie wyłącza dopuszczalności (a w zasadzie obowiązku) jego złożenia i nie może stanowić samoistnej przyczyny jego nieskuteczności (odrzucenia czy oddalenia)[60].

Zmodyfikowana za sprawą omawianej nowelizacji treść art. 7 § 2 pr. not., która od 17 marca 2026 r. odnosi się *expressis verbis* nie tylko do wniosku, o którym mowa w art. 92 § 4 pr. not., lecz

[58] Jeśli zatem strona z jakichś względów chce doprowadzić do złożenia wniosku w konkretnym, uzależnionym od dalszych okoliczności momencie, jedynym rozwiązaniem pozostaje, by umówiła się na czynność polegającą na spisaniu protokołu z art. 95ga pr. not. dopiero w tym właśnie pożądanym terminie. Ewentualnie (gdy np. nie może tego zrobić ze względu na wyjazd czy inne okoliczności) może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania jej przy sporządzaniu tego protokołu w tymże oczekiwanym terminie.

[59] W istocie zatem, stosownie do wzmiankowanych uwag, w praktyce już na etapie spisywania omawianego protokołu notariusz powinien mieć pełne przekonanie, że istnieją odpowiednie podstawy do złożenia wniosku wieczystoksięgowego.

[60] Analogicznie do naruszenia tożsamego terminu przewidzianego w art. 92 § 4 pr. not., który obliguje notariusza sporządzającego akt notarialny do złożenia – niepóźniej niż w dniu jego sporządzenia – wniosku o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.

także do wniosku, o którym mowa w art. 95j § 2 pr. not., potwierdza, że również w wypadku tych ostatnich wniosków **notariusz jest zobowiązany do pobrania od wnioskodawcy opłaty sądowej oraz wskazania w elektronicznym wniosku o wpis w księdze wieczystej jej wysokości** (zdanie pierwsze). Zgodnie zaś ze zdaniem drugim przywołanego przepisu notariusz powinien uzależnić sporządzenie aktu notarialnego (co należy odnosić także do żądań składanych do sporządzanego w formie aktu notarialnego protokołu, o którym mowa w art. 95ga pr. not.) od uprzedniego uiszczenia przez wnioskodawcę należnej opłaty sądowej, którą następnie notariusz przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu (zdanie trzecie przywoływanej jednostki). Rozwiązanie to odpowiada zatem ogólnym zasadom poboru opłat sądowych przez notariuszy, właściwym dla składania przez nich wniosków w typowym trybie określonym w art. 92 § 4 pr. not. **Także w kontekście przesłania dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej zastosowanie znajdują regulacje ogólne**. Dokumenty sporządzone w postaci elektronicznej dołącza się do wniosku (art. 626^4 § 2 k.p.c.), natomiast dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, niesporządzone w postaci elektronicznej, notariusz przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej w terminie trzech dni od dnia złożenia wniosku o wpis (art. 626^4 § 3 k.p.c.). Przesłaniu do sądu wieczystoksięgowego podlega także protokół, o którym mowa w art. 95ga pr. not. (tj. jego wypis), jako podstawa złożenia wniosku obejmująca przekazywane przez notariusza („posłańca") żądanie wpisu w księdze wieczystej, składane przez uprawnioną osobę.

Jak już sygnalizowano, w sporadycznych wypadkach, w których zachodzi potrzeba poprawienia lub uzupełnienia wniosku złożonego przez notariusza, także w omawianym trybie znajduje zastosowanie ogólna regulacja art. 626^4 § 4 zdanie pierwsze k.p.c. Oznacza to, że obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej (wnioskodawcy). Jest to spójne z przywołanymi już wyżej spostrzeżeniami, że notariusz przez wyręczenie strony w złożeniu wniosku bynajmniej nie staje się jej

przedstawicielem (pełnomocnikiem) w zainicjowanym wskutek tego wniosku postępowaniu wieczystoksięgowym [61].

Obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości (art. 36 ust. 1 u.k.w.h.) po nowelizacji

Wskutek omawianej nowelizacji drobnej korekcie uległo brzmienie art. 36 ust. 1 u.k.w.h., wedle którego m.in. notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. W razie otrzymania takiego zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu ujawnionego w treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej (art. 36 ust. 3 u.k.w.h.). Niewykonanie tego obowiązku może skutkować nałożeniem na opieszałego właściciela grzywny (art. 36 ust. 4 u.k.w.h.).

W wyniku nowelizacji zmodyfikowano przywoływany art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Przepis ten stanowi obecnie, że obowiązek zawiadomienia sądu przez notariuszy sporządzających akty poświadczenia dziedziczenia powstaje w razie niezłożenia przez nich wniosku w trybie art. 95j § 2 pr. not. Konstrukcja znowelizowanego przepisu może się na pierwszy rzut oka wydawać nieco nieczytelna, dlatego warto przed dalszymi wyjaśnieniami przytoczyć pełne brzmienie art. 36 ust. 1 u.k.w.h., obowiązujące od 17 marca 2026 r.:

[61] Jeśli zatem strona oczekuje reprezentacji przez pełnomocnika już w prowadzonym na skutek złożenia wniosku postępowaniu wieczystoksięgowym, musi umocować do tego inną osobę spełniającą przesłanki określone w art. 87 k.p.c., stosownie do wcześniejszych uwag.

„Sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego, a także notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia, jeżeli nie złożyli wniosku, o którym mowa w art. 95j § 2 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 oraz z 2025 r. poz. 479, 1669 i 1793), w dniu sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia, zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której jest założona księga wieczysta".

W kontekście niniejszych rozważań należy przede wszystkim podkreślić, że odniesienie do dnia sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia oznacza jedynie, że w razie złożenia wniosku, o którym mowa w art. 95j § 2 pr. not., w tym samym dniu, w którym dokonano poświadczenia dziedziczenia (co należy postulować i co – jak należy oczekiwać – będzie regułą), obowiązek notyfikacyjny z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. w ogóle nie zaistnieje.

Jeśli jednak nie dojdzie do złożenia wniosku w dniu sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia, to – wbrew wrażeniu, jakie może powstać *prima facie* – **zmodyfikowany przepis bynajmniej nie obliguje notariusza do zawiadamiania sądu o potwierdzanej aktem poświadczenia dziedziczenia zmianie właściciela nieruchomości ani w dniu sporządzenia tego aktu**[62]**, ani ewentualnie w kolejnym dniu**. Omawiany przepis nadal bowiem nie określa terminu, w jakim zawiadomienie ma nastąpić. W literaturze wskazuje się niekiedy, że zawiadomienie powinno nastąpić niezwłocznie[63], co należy rozumieć jako działanie bez nieuzasadnionej zwłoki, uzasadnione okolicznościami konkretnego przypadku. Wymaga jednak podkreślenia, że w samym przepisie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. bynajmniej nie wskazano na niezwłoczność realizacji zawiadomienia (odmiennie niż np. w sąsiednim art. 35 ust. 1 u.k.w.h., dotyczącym obowiązku niezwłocznego

[62] Byłoby to zresztą utrudnione, ponieważ – w przeciwieństwie do wniosków wieczystoksięgowych składanych przez notariuszy w systemie teleinformatycznym – zawiadomienia z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. sporządza się w postaci papierowej według wzorca przewidzianego rozporządzeniem wykonawczym i przesyła pocztą lub dostarcza bezpośrednio do sądu.

[63] Tak np. T. Czech, *Księgi wieczyste*…, art. 36 u.k.w.h., uw. 16.

złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności). Pozwala to bronić koncepcji, że dopuszczalne jest również przyjęcie racjonalnych praktyk organizacyjnych w tym zakresie, uzasadnionych sposobem funkcjonowania danego podmiotu zobowiązanego do dokonywania zawiadomień, w tym także notariusza[64].

Zestawienie tego spostrzeżenia z wcześniejszymi uwagami, dopuszczającymi złożenie wniosku w omawianym trybie także na podstawie żądania złożonego jakiś czas po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia, rodzi pytania o prawidłową metodę postępowania, gdy strony złożą żądanie złożenia wniosku nie w dniu sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia, lecz dopiero po pewnym czasie (choćby nazajutrz czy za kilka dni). Może to wynikać np. z oczekiwania na uzyskanie dodatkowych niezbędnych *in casu* dokumentów stanowiących podstawę wpisu albo nawet z wahania stron, czy zdecydować się na notarialną ścieżkę złożenia wniosku o wpis.

Wcześniejsze wysłanie przez notariusza zawiadomienia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 u.k.w.h., oczywiście nie wyklucza możliwości złożenia wniosku wieczystoksięgowego w omawianym trybie. Wówczas wniosek ten, zgodnie z przedstawionymi już wcześniej uwagami, może a nawet powinien zawierać – z punktu widzenia celu regulacji, zmierzającej do ułatwienia obywatelom składania wniosków wieczystoksięgowych w sprawach wynikłych ze spadkobrania – „porządkujące" żądanie, aby poza wpisem właściciela w dziale II księgi wieczystej dokonać także wykreślenia z działu III ostrzeżenia wynikłego z realizacji uregulowania art. 36 ust. 3 u.k.w.h.

Mniej jednoznaczna jest sytuacja, gdy wnioskodawca stawia się do notariusza w celu złożenia protokolarnego żądania sporządzenia wniosku, a notariusz nie dokonał jeszcze zawiadomienia w trybie

[64] Trzeba przypomnieć, że poza notariuszami przepis ten – choć oczywiście nie w zakresie aktów poświadczenia dziedziczenia – dotyczy także sądów, organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego, w których ze względu na ich uwarunkowania organizacyjne niewątpliwie zasadą jest dokonywanie takich zawiadomień zgodnie z wewnętrznie przyjętymi zasadami prowadzenia korespondencji.

art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Czysto formalne odczytanie nowego brzmienia przepisów, oparte na argumentacji *a contrario*, mogłoby prowadzić do wniosku, że mimo to – choćby już po złożeniu wniosku o wpis własności zgodnie z art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not. – notariusz pozostaje w takim wypadku zobowiązany do zawiadomienia sądu o zmianie właściciela nieruchomości. Takie stanowisko jako prowadzące do absurdalnych rezultatów nie może jednak zostać zaaprobowane. Następcze wpisanie w dziale III ostrzeżenia, o którym mowa w art. 36 ust. 3 u.k.w.h., wskutek zawiadomienia z art. 36 ust. 1 u.k.w.h., nie miałoby przecież sensu, skoro w wyniku wcześniejszego ujawnienia własności w dziale II stan ujawniony w księdze wieczystej byłby już zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego z całą stanowczością należy opowiedzieć się za jedyną racjonalną wykładnią, w świetle której w rozważanych okolicznościach powstały, ale jeszcze niezrealizowany obowiązek zawiadomienia sądu wygasa jako bezprzedmiotowy. Tym samym nawet **złożenie za pośrednictwem notariusza wniosku później niż w dniu sporządzenia poświadczenia dziedziczenia, lecz przed wysłaniem przez niego zawiadomienia w trybie art. 36 ust. 1 u.k.w.h., wyłącza konieczność** (a nawet możliwość) **dokonania wspomnianego zawiadomienia**. Takie ujęcie pozwala zachować równowagę między celem przywołanej regulacji, służącej motywowaniu właścicieli do ujawniania się w księgach wieczystych, a uzasadnieniem obowiązujących od 17 marca 2026 r. unormowań, które miały usprawnić postępowanie wieczystoksięgowe i zmniejszyć obciążenie sądów, w tym też w zakresie spraw wynikłych z przewidzianych w art. 36 ust. 1 u.k.w.h. zawiadomień i prowadzonej na ich tle korespondencji[65].

[65] Na marginesie można zauważyć, że praktykę tę da się odnieść także do sytuacji, w której przed wysłaniem zawiadomienia z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. stało się ono bezprzedmiotowe z innych przyczyn niż złożenie wniosku w omawianym tu trybie, np. wkrótce po poświadczeniu dziedziczenia dokonano działu spadku i złożono wniosek o wpis własności na rzecz osoby, której na jego skutek przypadła przedmiotowa nieruchomość. Uwaga ta jest istotna, ponieważ obecnie – dzięki obowiązującemu od niedawna art. 19 ust. 7 u.p.s.d. – sukcesorzy mogą bardzo szybko dopełnić formalności podatkowych niezbędnych przed dalszym rozporządzeniem

Należy przy tym zaznaczyć, że nowela nie zmienia niczego w zakresie pozostałych dyskusyjnych zagadnień związanych ze stosowaniem art. 36 ust. 1 u.k.w.h. W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że choć w kontekście złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej przewidziano wprost możliwość jego składania nie tylko w sprawach dotyczących wpisu własności, lecz także w kontekście użytkowania wieczystego czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to w zakresie omawianego art. 36 ust. 1 u.k.w.h. nie dokonano żadnych korekt dotyczących przedmiotowego zakresu obowiązku zawiadomienia. Tym samym nie zdecydowano się na przesądzenie, że obowiązek ten dotyczy także zawiadomienia o sukcesji w zakresie prawa użytkowania wieczystego lub objętego księgą wieczystą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W praktyce spotyka się uzasadniane wykładnią funkcjonalną omawianego przepisu analogiczne stosowanie jego postanowień (dotyczących zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie uprawnionego) także do wspomnianych praw. Z perspektywy wykładni językowej przepis ten nadal jednak odnosi się wprost jedynie do prawa własności (tj. nakłada obowiązek zawiadomienia wyłącznie o zmianie właściciela nieruchomości).

Od przyjętej interpretacji zależy nadal także to, czy i w jakim zakresie obowiązek zawiadomienia przekłada się na obowiązek mniej lub bardziej aktywnego pozyskiwania przez notariusza informacji o wchodzących w skład spadku nieruchomościach. Wedle

przedmiotami nabytymi w drodze spadkobrania. W istocie więc – w świetle powyższych uwag wskazujących, że art. 36 ust. 1 u.k.w.h. nie określa terminu, w jakim ma nastąpić zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości, a także mając na uwadze potrzebę pożądanego dla redukcji obciążenia wydziałów wieczystoksięgowych ograniczenia spraw wynikających z wpływu zawiadomień w omawianym trybie – można postulować przyjmowanie racjonalnych terminów realizacji obowiązku notyfikacyjnego. Dzięki temu w sytuacjach, gdy strony w krótkim czasie po poświadczeniu dziedziczenia są zdecydowane na dalsze czynności (które w razie ich dokonania doprowadzą do wygaśnięcia obowiązku zawiadomienia jako bezprzedmiotowego), możliwe będzie ich dokonanie jeszcze przed zawiadomieniem, co w rezultacie wyeliminuje *in casu* konieczność jego składania.

dominującego w literaturze stanowiska, opartego na spostrzeżeniu, że na etapie poświadczania dziedziczenia (podobnie jak przy stwierdzeniu nabycia spadku) zasadniczo nie bada się składu majątku spadkowego[66], obowiązek zawiadomienia dotyczy tylko poświadczania dziedziczenia obejmującego spadkobranie gospodarstwa rolnego podlegającego szczególnemu reżimowi dziedziczenia wedle przepisów obowiązujących przed 14 lutego 2001 r. lub zawierającego stwierdzenie nabycia zapisu windykacyjnego obejmującego nieruchomość. Tylko bowiem w takich wypadkach notariusz przy poświadczeniu dziedziczenia siłą rzeczy uzyskuje informację, że w skład spadku wchodzi nieruchomość[67]. Według innego poglądu, często obecnie spotykanego w praktyce notarialnej, w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. przyjmowane są odrębne (tj. w szczególności poza ramami wynikającej z postanowień pr. not. treści protokołu dziedziczenia) protokolarne oświadczenia w tym zakresie[68].

---

[66] Co zresztą trafnie podnoszono w toku konsultacji publicznych na gruncie pierwszych redakcji projektów, które ostatecznie doprowadziły do uchwalenia omawianej w niniejszym artykule nowelizacji. W projektach tych planowano objąć treścią protokołu dziedziczenia informacje o wchodzących w skład spadku nieruchomościach, co oznaczałoby objęcie ich rygorem odpowiedzialności karnej (art. 95c § 1 pr. not). Taki stan rzeczy – wobec tego, że na etapie ustalania praw do spadku sukcesorzy często nie mają pełnego rozeznania co do składu majątku spadkowego – niewątpliwie prowadziłby do ograniczenia roli, jaką akt poświadczenia dziedziczenia odgrywa w odciążaniu sądów, zob. też P. Bender, *Granice*…, s. 469.

[67] Zob. K. Szadkowski [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2021, komentarz do art. 36 u.k.w.h, uw. 5 i przywołana tam literatura.

[68] Oświadczenia te składane są w akcie notarialnym, odrębnym od protokołu dziedziczenia albo nawet w tym samym, lecz wyraźnie poza ścisłą treścią protokołu dziedziczenia (co istotne, z perspektywy nieobjęcia omawianych oświadczeń właściwą protokołowi dziedziczenia sankcją odpowiedzialności karnej). W tym ostatnim przypadku dochodzi *de facto* do objęcia jednym aktem notarialnym dwóch protokołów, tj. protokołu dziedziczenia i innego protokołu obejmującego oświadczenia na cele realizacji art. 36 ust. 1 u.k.w.h., traktowane jako zdarzenia wywołujące skutki prawne. Zob. też uwagi w tym zakresie poczynione na gruncie jednej z wczesnych wersji projektu, opierającej się na założeniu jakoby tylko w zakresie zapisu windykacyjnego i dziedziczenia gospodarstw rolnych notariusz dysponował możliwością ustalenia i zbadania, czy w skład spadku wchodzą nieruchomości (P. Bender, *Granice*…, s. 467–468).

Pomijając w tym miejscu szersze omówienie szczegółowych zagadnień związanych ze stosowaniem art. 36 ust. 1 u.k.w.h., obie wskazane praktyki w dalszym ciągu należy uznać za mieszczące się w granicach dopuszczalnej interpretacji obowiązku wynikającego z omawianego przepisu. Pierwsza z nich z natury rzeczy ogranicza ten obowiązek do niezbędnego minimum, kładąc nacisk na konstrukcyjne cechy notarialnego postępowania spadkowego, druga zaś ujmuje go w sposób bardziej funkcjonalny i zakłada pewną aktywność notariusza w pozyskaniu od zainteresowanych informacji istotnych dla ustalenia, czy istnieją podstawy do dokonania notyfikacji[69], stanowiącej instrument motywujący do ujawnienia swoich praw przez właścicieli w księdze wieczystej, co może nastąpić m.in. w omawianym w niniejszym artykule trybie złożenia wniosku przez notariusza [70].

[69] Nie wydaje się wykluczone, aby przy dokonywaniu tych ustaleń korzystać także z przysługującej notariuszom na podstawie art. 36^4 ust. 8 u.k.w.h. możliwości wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Udokumentowane przez notariusza protokołem wyszukiwanie, dokonane na żądanie sukcesorów, może ponadto stanowić akcesoryjny instrument służący upewnieniu się przez nich co do składu majątku spadkowego. W kontekście procedur omawianych w niniejszym artykule może to być przydatne do ustalenia, czy istnieją nieruchomości lub inne prawa objęte księgami wieczystymi. W rezultacie obowiązujące od 17 marca 2026 r. przepisy stanowią dodatkowe uzasadnienie przydatności przyznania notariuszom możliwości objętej wspomnianym art. 36^4 ust. 8 u.k.w.h.

[70] Zarazem trzeba zaznaczyć, że możliwość złożenia (choćby bezpośrednio po poświadczeniu dziedziczenia) wniosku o wpis własności bynajmniej nie pozbawia znaczenia ewentualnych działań zmierzających do pozyskania przez notariusza informacji o nieruchomościach wchodzących w skład majątku spadkowego na potrzeby zawiadomienia z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Nigdy wszak nie ma pewności, czy i kiedy ostatecznie po akcie poświadczenia dziedziczenia strony zdecydują się na złożenie wniosku, co w rezultacie nie wyłącza całkowicie celowości wykonywania zawiadomienia z art. 36 ust. 1 u.k.w.h. i poszukiwania rozwiązań mających na celu umożliwienie jego realizowania. Przy tym wymaga wyraźnego zaznaczenia, że nawet w razie przyjęcia praktyki obejmującej dokumentowanie wraz z protokołem dziedziczenia lub po nim oświadczeń sukcesorów na cele realizacji obowiązku z art. 36 ust. 1 u.k.w.h., ewentualny brak wskazania (np. z niewiedzy) przez nich wówczas konkretnej nieruchomości bynajmniej nie wyłącza możliwości następczego złożenia w jej zakresie wniosku o wpis na żądanie złożone do protokołu, o którym mowa w art. 95ga pr. not.

Niezależnie od przedstawionych rozważań należy zakładać, że potwierdzona komentowaną nowelą możliwość składania przez notariuszy wniosków o wpisy wieczystoksięgowe związane z sukcesją stwierdzoną notarialnym poświadczeniem dziedziczenia, zgodnie z oczekiwaniem prawodawcy, znacząco zredukuje obciążenie sądów wynikające z realizacji postanowień art. 36 u.k.w.h.

Podsumowanie

Przyjęte przez prawodawcę zmiany stanowią niewątpliwie krok w dobrym kierunku, ponieważ upowszechniają dogodną dla uczestników obrotu notarialną ścieżkę składania wniosków o wpis w księdze wieczystej. Entuzjazm wobec omawianych rozwiązań może jednak nieco osłabiać okoliczność, że korzyści, jakie dla systemu wieczystoksięgowego przynosi składanie wniosków przez notariuszy, nie są tak duże, jak byłyby w wypadku jednoznacznego przesądzenia zasadnego już *de lege lata* stanowiska o dopuszczalności przyjmowania przez notariusza roli „pośrednika" czy „organu pomocniczego" w zakresie wszelkich możliwych wniosków o wpis w księdze wieczystej.

Koncepcje zakładające przesądzenie tej kwestii pozostają na szczęście żywe w debacie publicznej, m.in. minister sprawiedliwości wspominał o tym w wypowiedziach prasowych[71]. Uwidoczniły się one

[71] Zob. wywiad Jolanty Szymczyk-Przewoźnej z ministrem sprawiedliwości Waldemarem Żurkiem z 18 stycznia 2026 r. (*Waldemar Żurek: notariusz zawodem zamkniętym? Nie można do tego dopuścić*, https://www.rp.pl/zawody-prawnicze/art43653261-waldemar-zurek-notariusz-zawodem-zamknietym-nie-mozna-dotego-dopuscic, dostęp 25 lutego 2026 r.). Minister, sygnalizując omawianą tu nowelę, stwierdził: „Warto byłoby pójść o krok dalej i poszerzyć tę możliwość o składanie wniosków wieczystoksięgowych przez notariusza na każde żądanie stron. Byłyby to przykładowo wnioski o wykreślenie hipotek w razie spłaty kredytu, wnioski o wykreślenie służebności, które wygasły na skutek śmierci uprawnionych czy też wnioski o ujawnienie zmian w zakresie powierzchni czy numeracji działek geodezyjnych. Pozwoliłoby to z jednej strony doprowadzić do większej aktualności treści ksiąg wieczystych, które odnotowują znaczne opóźnienie w stosunku do rzeczywistości, z drugiej strony odciążyć sądy od rozpatrywania wniosków składanych

także w zamierzeniach legislacyjnych resortu sprawiedliwości, czego dowodem jest objęcie zagadnienia zakresem dalszych planowanych zmian ustawy notarialnej[72].

Pozostaje zatem żywić nadzieję, że wkrótce zostanie podjęty kolejny krok, pozwalający w pełni wykorzystać potencjał notarialnych wniosków wieczystoksięgowych. Z pewnością sprzyjać temu może sprawne funkcjonowanie wniosków w zakresie przesądzonym omawianą w niniejszym opracowaniu nowelą. Należy więc zakładać, że przedstawione rozwiązania – od dnia wejścia w życie noweli – podlegają stosownej ewaluacji pod kątem ich skuteczności, zarówno w zakresie ułatwienia obywatelom składania wniosków bez konieczności posługiwania się papierowymi formularzami, jak i w sferze zmniejszenia obciążeń wydziałów ksiąg wieczystych, wynikających z organizacyjnych i merytorycznych problemów związanych z rozpatrywaniem klasycznych, papierowych wniosków.

Tym bardziej istotne jest zatem, aby rejenci – nawet mimo ewentualnych, typowych przy każdej zmianie przepisów, wątpliwości praktycznych – ochoczo korzystali z kompetencji przewidzianej w omawianych przepisach, sprawnie i rzetelnie odciążając wymiar sprawiedliwości i zarazem dostarczając przekonujących dowodów, że **warto w analogiczny sposób przesądzić dopuszczalność notarialnej ścieżki składania wniosków także w odniesieniu do wszelkich innych podstaw wpisu.**

---

na formularzach papierowych, które bardzo często wymagają wzywania do uzupełniania braków przez sądy wieczystoksięgowe, a z trzeciej strony – ułatwiłoby życie Kowalskiemu, który mógłby w tych wszystkich sprawach skorzystać ze wsparcia notariusza i nie musiałby osobiście zajmować się wypełnianiem formularzy, z czym miewają problem nawet profesjonaliści".

[72] Należy tu odnotować opublikowanie początkiem sierpnia 2026 r. w wykazie prac programowych i legislacyjnych Rady Ministrów informacji o przygotowywanym, wpisanym do wykazu pod numerem UD443, projekcie ustawy o zmianie ustawy Prawo o notariacie, zakładającym wśród planowanych modyfikacji m.in. ułatwienie obywatelom składania wniosków o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem notariusza, co ma stanowić realizację postulatu deregulacyjnego „Szersze uprawnienia dla notariuszy" – zob. https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy--prawo-o-notariacie, dostęp 7 sierpnia 2026 r.

Można odnotować, że przykładem wspomnianych, właściwych wszelkim nowo wprowadzanym rozwiązaniom wątpliwości praktycznych, jest problem, który w pierwszych tygodniach stosowania omawianych przepisów uwidocznił się w aspekcie samej techniki składania wniosku w systemie teleinformatycznym. Jeszcze bowiem przed wejściem w życie nowych przepisów dokonano zmian w aplikacji branżowej EKW, wymagając wskazania w tzw. nagłówku wniosku - w rubryce „Podstawa złożenia wniosku", w polu „Typ dokumentu" – wyboru jednej z dwóch opcji: „Akt notarialny" lub „Akt poświadczenia dziedziczenia". Następnie ostatnią z przywołanych opcji zmodyfikowano, nadając jej brzmienie „Akt poświadczenia dziedziczenia, do którego został sporządzony protokół w myśl art. 95ga ustawy prawo o notariacie", przy czym modyfikacja ta miała jedynie wewnętrzny skutek, ograniczony do formularzy aplikacji branżowej. W razie bowiem zaznaczenia wspomnianej opcji, tak czy inaczej w wygenerowanym wniosku wieczystoksięgowym przesyłanym do sądu w rubryce „Podstawa złożenia wniosku" przy wskazaniu na „Typ dokumentu" pozostaje ujawniona treść „Akt poświadczenia dziedziczenia"[73]. Przyjęte rozwiązanie techniczne jest niespójne z unormowaniami ustawy, skoro podstawą złożenia wniosku – co wynika jasno z omawianych w niniejszym artykule przepisów (zob. zwłaszcza art. 95j § 2 zdanie pierwsze pr. not.) – jest nie akt poświadczenia dziedziczenia jako taki (co oczywiste, skoro dokument ten ma charakter orzeczniczy i ani nie ma w nim miejsca na żadne żądania stron, ani też samoczynnie nigdy nie jest on podstawą działania przez notariusza „z urzędu" w zakresie złożenia wniosku, lecz stanowi on tylko – niekoniecznie jedyną – podstawę wpisu, co bynajmniej nie jest tożsame z podstawą złożenia wniosku), a protokół obejmujący stosowne żądania, uregulowany w art. 95ga pr. not. Protokół ten zaś, zgodnie z art. 104 § 4 pr. not., również jest aktem notarialnym. W istocie nie było więc konieczne wprowadzanie do nagłówka wniosku omawianego rozróżnienia,

[73] Stan na 7 sierpnia 2026 r.

choć niewątpliwie może być ono przydatne np. dla celów statystycznych, pozwalających ustalić skalę stosowania omawianych przepisów. W tej sytuacji jednak rozróżnienie powinno wskazywać jako możliwą podstawę złożenia wniosku (poza „zwykłym" aktem notarialnym) np. „Protokół obejmujący żądanie złożenia wniosku", nie zaś akt poświadczenia dziedziczenia (który oczywiście pozostaje wykazywany, jak każda inna podstawa wpisu, w dalszej sekcji „Wykaz dokumentów" jako dokument stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej). Trzeba też dostrzec, że przedmiotowa rubryka „Podstawa złożenia wniosku", w przeciwieństwie do rubryki „Dokumenty stanowiące podstawę wpisu" pozwala na ujęcie tylko jednego dokumentu, a przecież nie ma przeszkód, by wniosek w omawianym trybie składano z powołaniem się na więcej niż jeden akt poświadczenia dziedziczenia (np. przy kilku sukcesjach, następujących po kolejnych spadkobiercach osoby ujawnionej w księdze wieczystej). W rezultacie jedynie wskazanie w rubryce „Podstawa złożenia wniosku" na protokół uregulowany art. 95ga pr. not. wiąże należycie wniosek z uruchamiającym obowiązek jego złożenia przez notariusza dokumentem (przez wskazanie na osobę notariusza, numer Repertorium A oraz datę sporządzenia), co umożliwia m.in. sprawną weryfikację terminowości realizowania przez notariusza obowiązku złożenia wniosku w dniu sporządzenia protokołu. Wskazanie na akt poświadczenia dziedziczenia takiej możliwości nie zapewnia, skoro akt ten mógł być sporządzony wiele miesięcy przed złożeniem żądania, o którym mowa w art. 95ga pr. not., a przy tym przez zupełnie innego notariusza.

Rezultatem tak przyjętych rozwiązań technicznych są rozbieżności uwidaczniające się w praktyce notarialnej, a nawet w oczekiwaniach poszczególnych sądów wieczystoksięgowych, skutkiem czego niektórzy notariusze realizują omawiane w niniejszym opracowaniu czynności w sposób prowadzący do niespójnego z rozwiązaniami ustawy wskazania na akt poświadczenia dziedziczenia jako podstawę złożenia wniosku. Inni zachowują zgodną z regulacją ustawową praktykę dokonywania czynności złożenia wniosku, posługując się w jego

nagłówku opcją „Akt notarialny" wraz z zaznaczeniem w rubryce „Tytuł aktu", że chodzi o protokół przewidziany w art. 95ga pr. not.

Warto przy najbliższej sposobności usunąć podstawę zaznaczonych rozbieżności, wynikłych ze sposobu ukształtowania aplikacji branżowej EKW, np. przez przemianowanie treści „Akt poświadczenia dziedziczenia" na „Protokół obejmujący żądanie złożenia wniosku". Może to nastąpić zwłaszcza w razie oczekiwanego przesądzenia przez prawodawcę dopuszczalności składania przez notariuszy wniosków wieczystoksięgowych niezależnie od konkretnej podstawy wpisu[74].

Bez względu na powyższe, w obecnym stanie rzeczy wymaga stanowczego podkreślenia, że **wobec jedynie technicznego („wykonawczego") charakteru przedstawionego zagadnienia, posłużenie się jedną lub drugą z zaznaczonych praktyk co do wskazywania „Podstawy złożenia wniosku" bynajmniej nie rzutuje w żaden sposób na skuteczność złożonego wniosku wieczystoksięgowego.** Nie może zatem stanowić samoistnej podstawy jego odrzucenia lub oddalenia.

Zarys treści

Wnioski o wpis w księdze wieczystej składane przez notariuszy na żądanie spadkobierców i zapisobierców windykacyjnych w świetle znowelizowanych przepisów Prawa o notariacie

Przedstawiany artykuł prezentuje podstawowe zagadnienia praktyczne związane z nowelizacją ustawy Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach

[74] Wówczas będzie to wręcz konieczne, pozwalając zapobiec dalszemu rozbudowywaniu nagłówka wniosku w Aplikacji Branżowej EKW przez wprowadzanie w polu „Podstawa złożenia wniosku" całego szeregu rozmaitego typu dokumentów, uzasadniających wpis, zamiast posłużenia się zgodnym z treścią ustawy nawiązaniem do dokumentu uruchamiającego obowiązek notariusza do dokonania czynności notarialnej złożenia wniosku, czyli protokołu obejmującego stosowne żądania wnioskodawcy.

wieczystych i hipotece, która weszła w życie 17 marca 2026 r. Omawiana nowelizacja potwierdziła dopuszczalność składania przez notariuszy, na żądanie sukcesorów, elektronicznych wniosków o wpis w księdze wieczystej, związanych z sukcesją stwierdzaną notarialnym aktem poświadczenia dziedziczenia.

Słowa kluczowe – czynności notarialne, notarialne wnioski o wpisy w księdze wieczystej, poświadczenie dziedziczenia, dejudycjalizacja

Abstract

Applications to make entries in land and mortgage registers, filed by a notary at the request of successors and vindication legatees under the amended provisions of the Law on Notaries

This article outlines the key practical issues relating to the amendment to the Law on Notaries and the Land and Mortgage Register Act that came into force on 17 March 2026. This amendment confirms that, at the request of the successors, notaries are able to submit electronic applications to make entries in land and mortgage registers relating to succession established by a notarial certificate of inheritance.

Keywords – notarial services, notarial applications for entries in land and mortgage registers, certification of inheritance, dejudicialisation

Patryk Bender – notariusz w Rzeszowie, doktor nauk prawnych, adiunkt w Ośrodku Badań Prawa Rolnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego;
ORCID: 0000-0003-1350-2854

Patryk Bender – Notary in Rzeszów, Doctor of Law, Assistant Professor at the Centre for Research on Agricultural Law at the Faculty of Law and Administration, Jagiellonian University;
ORCID: 0000-0003-1350-2854

Patrycja Piasecka

Cyfryzacja obrotu prawnego a tajemnica notarialna – wyzwania współczesnej praktyki notarialnej

Wstęp

Postępująca cyfryzacja obrotu prawnego oraz administracji publicznej stanowi jedno z kluczowych wyzwań współczesnego notariatu. Rozwój narzędzi informatycznych służących gromadzeniu i przekazywaniu danych prowadzi do stopniowego rozszerzania obowiązków informacyjnych nakładanych na notariuszy. W konsekwencji rodzą się pytania o aktualny zakres oraz granice tajemnicy notarialnej jako jednej z podstawowych instytucji prawnych związanych z wykonywaniem zawodu zaufania publicznego.

Tajemnica notarialna, uregulowana w art. 18 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie[1], pełni istotną funkcję ochronną wobec stron czynności notarialnych. Zapewnia im bezpieczeństwo obrotu prawnego oraz zaufanie do notariatu jako instytucji publicznej.

[1] Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1799), dalej: pr. not.

Jednocześnie obserwuje się proces systemowego poszerzania zakresu informacji przekazywanych przez notariuszy organom administracji publicznej. Proces ten wykracza poza klasyczne rozumienie roli notariusza i jest bezpośrednio związany z cyfryzacją procedur administracyjnych.

Szczególne znaczenie w tym kontekście mają projektowane rozwiązania informatyczne umożliwiające automatyzację obiegu informacji między kancelariami notarialnymi a administracją publiczną, w tym wdrożenie portalu DOM[2]. Mechanizmy te, choć uzasadniane potrzebą zwiększenia efektywności i transparentności działania państwa, mogą ograniczać zakres tajemnicy notarialnej oraz osłabiać autonomię informacyjną stron czynności notarialnych.

Celem niniejszej publikacji jest analiza relacji między tajemnicą notarialną a coraz szerszymi obowiązkami informacyjnymi notariuszy, wynikającymi z procesów cyfryzacji administracji publicznej. Hipoteza badawcza zakłada, że rozwój cyfrowych narzędzi raportowania oraz systemowe poszerzanie obowiązków informacyjnych prowadzą do zawężenia zakresu tajemnicy notarialnej przy braku jasnych regulacji wyznaczających granice dopuszczalnej ingerencji w sferę informacji objętych tą tajemnicą.

Analiza została przeprowadzona przy użyciu metody dogmatyczno-prawnej, obejmującej ocenę obowiązujących przepisów prawa dotyczących tajemnicy notarialnej oraz obowiązków informacyjnych notariuszy, a także metody analizy systemowej pozwalającej ocenić wpływ cyfryzacji administracji publicznej, w tym projektowanego systemu teleinformatycznego do gromadzenia i analizy danych o obrocie nieruchomościami mieszkalnymi, na praktyczne funkcjonowanie instytucji tajemnicy notarialnej. W końcowej części publikacji przedstawiono wnioski oraz postulaty *de lege lata* i *de lege*

[2] *Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw – Rządowe Centrum Legislacji*, https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12389503/katalog/13080853#13080853, dostęp 2 lutego 2026 r. W dalszej części tekstu w odniesieniu do projektowanego rządowego Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami stosowana będzie nazwa: portal DOM.

ferenda, zmierzające do pogodzenia procesów cyfryzacji administracji publicznej z konstytucyjną rolą notariatu jako zawodu zaufania publicznego.

Tajemnica notarialna – funkcje, regulacje prawne i znaczenie konstytucyjne

Tajemnica notarialna stanowi podstawowy obowiązek zawodowy notariusza i służy ochronie stron czynności notarialnych oraz zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego. Jest ona jednym z kluczowych elementów statusu notariusza jako przedstawiciela zawodu zaufania publicznego i obejmuje swoim zakresem obowiązek zachowania w poufności informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem czynności zawodowych. Z artykułu 18 pr. not. wynika, że obowiązek zachowania tajemnicy dotyczy wszystkich okoliczności sprawy, o których notariusz powziął wiadomość w toku swojej działalności, i ma charakter bezwarunkowy oraz nieograniczony w czasie.

Notariusz jako przedstawiciel zawodu zaufania publicznego nie tylko wykonuje czynności prawne, lecz także pełni rolę podmiotu, któremu powierzane są informacje osobiste, faktyczne i prawne dotyczące klientów. Określenie „zawód zaufania publicznego" wskazuje, że w relacjach przedstawicieli tych zawodów z obywatelami kluczowe jest zaufanie. W praktyce oznacza to powierzenie określonego dobra lub wartości (przedmiotu zawierzenia mającego najczęściej charakter osobisty i dotyczącego życia prywatnego) pewnej osobie lub instytucji (podmiotowi zaufania), przy oczekiwaniu, że podmiot zaufania będzie korzystał z powierzonych danych w sposób odpowiedzialny i zgodny z interesem osoby zawierzającej[3].

[3] K. Dąbrowski, *Zawody zaufania publicznego na gruncie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.*, Warszawa 2022, s. 7.

Korelatem dostępu przedstawiciela zawodu zaufania publicznego do sfery prywatności jednostki jest przekonanie o jego rzetelności i dyskrecji, a więc zaufanie, że informacje nie zostaną nadużyte ani wykorzystane sprzecznie z interesem osoby powierzającej dane. Zaufanie to, odzwierciedlające społeczną aprobatę dla wykonywania tychże profesji[4], może być w pełni urzeczywistnione jedynie przy zachowaniu poufności wszystkich danych pozyskanych w toku wykonywania czynności zawodowych stanowiących tajemnicę zawodową.

W praktyce zakres tajemnicy notarialnej jest bardzo szeroki i obejmuje wszelkie informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych, w tym okoliczności osobiste, faktyczne i prawne związane z przedmiotem czynności notarialnej, a także dane uczestników czynności oraz ich zamiary prawne. Nawet sama obecność strony w kancelarii notarialnej w celu dokonania czynności może stanowić informację objętą tajemnicą, co świadczy o szerokim zakresie przedmiotowym tajemnicy notarialnej[5].

Tajemnica notarialna, choć uregulowana w konkretnych przepisach prawa, stanowi również zagadnienie o charakterze teoretycznym i prawnoporównawczym. Polski system prawny nie definiuje wprost pojęcia tajemnicy zawodowej ani tajemnicy w ogóle, ograniczając się do określenia tajemnic państwowych i służbowych. Punktem wyjścia do rozważań nad znaczeniem tajemnicy zawodowej w prawie jest jej podstawowe, słownikowe rozumienie jako obowiązku zachowania w poufności informacji pozyskanych w związku z wykonywaniem określonego zawodu.

Literatura przedmiotu wskazuje dwie główne teorie uzasadniające istnienie tajemnicy zawodowej: kontraktową oraz porządku publicznego. Teoria kontraktowa ujmuje relację między przedstawicielami zawodów zaufania publicznego a ich klientami jako

[4] Wyrok TK z 18 lutego 2004 r., P 21/02, Lex 84273.

[5] A. Wilkowska-Płóciennik, *Czemu służy tajemnica notarialna? Znaczenie normatywne przepisów regulujących zasady notarialnej dyskrecji zawodowej*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2023, nr 3 (92), s. 37–48.

stosunek cywilnoprawny, w ramach którego obowiązki poufności mają charakter cywilnoprawny. Teoria porządku publicznego zakłada natomiast, że sekret zawodowy służy ochronie interesu publicznego i powinien być respektowany zarówno przez osoby wykonujące zawód, jak i przez organy państwowe. W wypadku konfliktu interesów pierwszeństwo przysługuje interesowi publicznemu[6]. Teoria ta zakłada, że tajemnica zawodowa służy ochronie interesu publicznego, a wynikający z niej obowiązek zachowania poufności w tego typu relacji powinien być respektowany zarówno przez osoby wykonujące dany zawód, jak i przez organy władzy państwowej[7].

Analiza koncepcji nauki prawa, uzasadniających istnienie tajemnicy zawodowej, wskazuje na jej wielowymiarowy charakter. W doktrynie wyróżnia się dwa podstawowe ujęcia. Pierwsze akcentuje obowiązki przedstawicieli zawodów zaufania publicznego wobec klientów, obejmujące lojalność i zachowanie poufności. Drugie natomiast wiąże tajemnicę zawodową z ochroną interesu publicznego oraz obowiązkami organów państwa w tym zakresie.

Współczesne rozumienie tajemnicy zawodowej powinno mieć charakter hybrydowy – powinno łączyć autonomiczną odpowiedzialność zawodową osób wykonujących zawody zaufania publicznego z obowiązkiem państwa do zapewnienia systemowych gwarancji poufności. W ten sposób tajemnica zawodowa pełni funkcję zarówno instrumentu ochrony relacji z klientem, jak i mechanizmu budowania zaufania społecznego do instytucji publicznych oraz państwa prawa.

Niezależnie od sposobu definiowania pojęcia tajemnicy zawodowej oraz licznych koncepcji jego rozumienia, obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej jest dziś jednym z najistotniejszych elementów regulacji ustawowej dotyczącej zawodów zaufania publicznego.

---

[6] B. Kunicka-Michalska, *Ochrona tajemnicy zawodowej w polskim prawie karnym*, Warszawa 1972, s. 24.

[7] W. Marchwicki, *Tajemnica adwokacka. Analiza konstytucyjna*, Warszawa 2015, s. 88.

Przybiera formę nakazu zachowania poufności przekazanych, ujawnionych lub uzyskanych informacji i danych oraz ich ochrony we wszystkich innych obszarach, co ma zapobiegać ich instrumentalnemu wykorzystywaniu i naruszaniu interesów osób korzystających z usług świadczonych przez osoby wykonujące zawody zaufania publicznego[8].

Tajemnica zawodowa opiera się więc na gwarancji właściwego wykorzystywania informacji oraz danych pozyskiwanych w związku z wykonywaniem czynności zawodowych i stanowi tym samym jeden z podstawowych warunków należytego wykonywania zawodu zaufania publicznego. Tak rozumiana tajemnica zawodowa służy ochronie społecznego zaufania, oraz zapewnieniu szczerości i lojalności w relacjach z przedstawicielami danego zawodu zaufania publicznego[9].

Tajemnica zawodowa sprzyja realizacji zarówno celów publicznych, tj. ochronie społecznego zaufania do zawodów zaufania publicznego oraz ich efektywnego wykonywania w interesie publicznym, jak i celów prywatnych, tj. ochronie słusznych praw i interesów osób korzystających z pomocy przedstawicieli tych zawodów[10]. Takie ujęcie instytucji tajemnicy zawodowej przekłada się na jakość i rzetelność świadczonych usług.

Ochrona tajemnicy notarialnej znajduje również swoje umocowanie w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej[11]. Chociaż przepisy konstytucyjne nie definiują wprost prawa do zachowania tajemnicy zawodowej, jej gwarancje wynikają pośrednio z regulacji dotyczących zawodów zaufania publicznego (art. 17 ust. 1), prawa do obrony (art. 42 ust. 2), prawa do sprawiedliwego procesu (art. 45 ust. 1), wolności komunikacji (art. 49), ochrony życia prywatnego (art. 47) oraz

[8] P. Czarnecki, *Postępowanie dyscyplinarne wobec osób wykonujących prawnicze zawody zaufania publicznego*, Warszawa 2013, s. 39–40.
[9] B. Kunicka-Michalska, *Ochrona tajemnicy…*, s. 7.
[10] Wyrok TK z 22 listopada 2004 r., SK 64/03, LEX nr 133768.
[11] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm., dalej: Konstytucja RP.

prawa jednostki do decydowania o granicach dostępu do informacji (art. 51)[12].

Trybunał Konstytucyjny wskazał również powyższe przepisy jako podstawę do oceny konstytucyjności rozwiązań ustawowych dotyczących ochrony informacji powierzanych osobom wykonującym zawody zaufania publicznego[13]. Z orzecznictwa konstytucyjnego wynika, że art. 49 i art. 51 ust. 2 Konstytucji RP – wskazane w skargach konstytucyjnych jako wzorce kontroli – stanowią źródło ochrony poufności informacji oraz określają zakres praw podmiotowych jednostki w sferze ochrony prywatności oraz wolności komunikowania[14]. Z tego względu mogą one stanowić kryterium oceny konstytucyjności w aspekcie naruszenia interesów osób będących beneficjentami tajemnicy zawodowej.

Z powyższego wynika, że w świetle Konstytucji RP tajemnica zawodowa nie stanowi wartości autonomicznej, lecz pełni funkcję służebną wobec innych dóbr i wartości[15]. W konsekwencji zakres ochrony tajemnicy zawodowej można określić jedynie z uwzględnieniem wskazanych wartości konstytucyjnych, które należy traktować jako punkt wyjścia do ustalania minimalnego standardu ochrony na poziomie ustawy zasadniczej. Jednocześnie przy rozstrzyganiu wątpliwości dotyczących tej instytucji konieczne jest uwzględnienie przepisów ustaw regulujących zasady wykonywania poszczególnych zawodów zaufania publicznego oraz rozwiązań przyjętych w różnych dziedzinach prawa[16]. W zależności od sposobu hierarchizacji tych regulacji istotę tajemnicy zawodowej można różnie interpretować i charakteryzować.

---

[12] P. Kardas, *Konstytucyjne i ustawowe aspekty ochrony tajemnicy zawodowej powierzanej przedstawicielom zawodów zaufania publicznego*, „Czasopismo Prawa Karnego i Nauk Penalnych" 2014, nr 4, s. 24–25.

[13] Wyrok TK z 22 listopada 2004 r., SK 64/03, LEX nr 133768.

[14] P. Kardas, *Konstytucyjne i ustawowe aspekty…*, s. 27–28.

[15] W. Marchwicki, *Tajemnica adwokacka…*, s. 13.

[16] W. Marchwicki, *Przedmiotowy zakres ochrony tajemnicy adwokackiej. Czemu służy ochrona tajemnicy adwokackiej?* [w:] *Ochrona tajemnicy adwokackiej (radcy prawnego) a działania władzy*, red. M. Mrowicki, Warszawa 2019, s. 99.

Należy podkreślić, że koncepcja wywodząca z Konstytucji RP podmiotowe prawo przedstawicieli zawodów zaufania publicznego do zachowania tajemnicy zawodowej wskazuje, iż instytucja ta została ustanowiona nie w celu ochrony interesów samych wykonawców zawodów zaufania publicznego, lecz w celu zabezpieczenia słusznych praw i interesów osób trzecich korzystających z ich pomocy. W ujęciu ogólnym tajemnica zawodowa służy realizacji ważnych celów publicznych, w szczególności ochronie poufności informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem czynności zawodowych na rzecz osób korzystających z tych usług[17].

Podsumowując, tajemnica notarialna w polskim porządku prawnym pełni podwójną funkcję: chroni poufność powierzonych informacji, co jest istotne dla stron czynności notarialnych, oraz umacnia społeczne zaufanie do notariatu jako instytucji wykonującej zawód zaufania publicznego. Zachowanie poufności i dyskrecji pozostaje więc kluczowym warunkiem prawidłowego funkcjonowania tej instytucji i fundamentem bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Obowiązki informacyjne notariusza w dobie cyfryzacji obrotu prawnego

Cechą współczesnej praktyki notarialnej jest konieczność wykonywania coraz szerszego zakresu obowiązków informacyjnych nakładanych na notariuszy zarówno przez obowiązujące przepisy prawa, jak i przez planowane regulacje dotyczące cyfryzacji obrotu prawnego oraz administracji publicznej. Rozszerzanie zakresu tych obowiązków nie ogranicza się wyłącznie do czynności polegających na raportowaniu, takich jak przekazywanie danych do organów skarbowych czy rejestrów publicznych, lecz obejmuje również systemowe rozwiązania cyfrowe, zakładające automatyzację i centralizację

[17] P. Kardas, *Konstytucyjne i ustawowe aspekty…*, s. 25–26.

obiegu informacji pomiędzy kancelariami notarialnymi a administracją publiczną.

Obowiązki informacyjne notariuszy mają zatem obecnie charakter wielopłaszczyznowy. Z jednej strony wynikają one z ustaw szczególnych, w tym przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu[18], obowiązków zgłoszeniowych do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych czy obowiązków raportowych wobec organów podatkowych. Z drugiej strony coraz większego znaczenia nabierają rozwiązania cyfrowe, które – choć służą usprawnieniu procesów administracyjnych – prowadzą do rozszerzenia zakresu i formy przekazywania danych przez notariuszy, w tym danych o charakterze osobowym, majątkowym i prawnym, w trybie zautomatyzowanym.

Na tym tle szczególnego znaczenia nabiera projekt portalu DOM, który stanowi istotny punkt zwrotny w systemie obowiązków informacyjnych notariuszy. Zgodnie z projektem ustawy o portalu Danych o Obrocie Mieszkaniami, nowelizującym Ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym[19], rozwiązanie to ma umożliwić centralne przesyłanie organom administracji publicznej danych o dokonanych czynnościach notarialnych.

Ustawa wprowadzająca portal DOM została uchwalona przez Sejm w październiku 2025 r. i po podpisaniu przez prezydenta wchodzi w życie co do zasady po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, przy czym przepisy ustanawiające portal DOM oraz określające związane z nim obowiązki informacyjne, w tym czynności polegające na przekazywaniu danych przez notariusza jako podmiotu uczestniczącego w obrocie nieruchomościami, mają być stosowane po upływie około 16 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy, co oznacza, że nowe obowiązki informacyjne zaczną obowiązywać notariuszy w drugiej połowie 2027 r.

[18] Ustawa z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, Dz.U. z 2018 r. poz. 723 (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 644).

[19] Dz.U. z 2024 r. poz. 695.

Celem projektowanych rozwiązań jest nie tylko przyspieszenie obiegu informacji, lecz także zwiększenie transparentności i kontroli nad transakcjami dokonywanymi w obrocie nieruchomościami. Portal DOM będzie gromadził dane pochodzące z aktów notarialnych, obejmujące m.in. informacje o stronach czynności, przedmiocie transakcji, cenach nieruchomości oraz istotnych okolicznościach faktycznych, przy czym ich przetwarzanie i udostępnianie organom administracji publicznej realizowane jest przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

Tak ukształtowany mechanizm, choć uzasadniany względami efektywności i transparentności działania administracji publicznej, stawia notariusza w sytuacji potencjalnej kolizji normatywnej z obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej. Zakres danych przekazywanych do portalu DOM będzie obejmować dane osobowe, informacje dotyczące sytuacji faktycznej i majątkowej stron oraz elementy ich zamiaru prawnego, a więc dane, które – zgodnie z art. 18 pr. not. – objęte są bezwzględnym obowiązkiem zachowania poufności. W konsekwencji portal DOM stanie się nie tylko narzędziem technicznym, lecz także istotnym czynnikiem wpływającym na praktyczny zakres tajemnicy notarialnej w warunkach postępującej cyfryzacji obrotu prawnego.

W literaturze prawniczej[20] wskazuje się, że wzrost obowiązków informacyjnych w dobie cyfryzacji obrotu prawnego wymaga starannego wyważenia obowiązku raportowania i ochrony tajemnicy notarialnej. Wskazuje się konieczność określenia jasnych reguł, które pozwalają notariuszowi ocenić, jakie dane można udostępnić, a jakie muszą pozostać objęte tajemnicą zawodową. W przeciwnym razie istnieje ryzyko, że praktyczny zakres tajemnicy notarialnej ulegnie

[20] M. Dekowska, *Tajemnica skarbowa w polskim prawie podatkowym. Stan obecny*, Olsztyn 2023 (rozprawa doktorska na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie), https://wpia.uwm.edu.pl/sites/default/files/u12/m._dekowska_praca_doktorska_watermarked-1.pdf, s. 54–60, dostęp 2 lutego 2026 r.; I. Gil, *Notariusz jako świadek w procesie cywilnym – zakres ochrony tajemnicy notarialnej*, „Monitor Prawniczy" 2024, nr 10, s. 540–545.

istotnemu ograniczeniu, a zaufanie stron do instytucji notariatu może zostać osłabione.

W praktyce prowadzi to do sytuacji, w której notariusz staje się jednocześnie podmiotem zobowiązanym do ujawniania określonych informacji oraz gwarantem tajemnicy zawodowej, co wymaga od niego stosowania odmiennych reżimów prawnych i godzenia wynikających z nich obowiązków, a także korzystania z rozwiązań technicznych służących bezpiecznemu przetwarzaniu i przekazywaniu danych w postaci cyfrowej. Wdrożenie systemu portalu DOM stanowi przykład instytucjonalnej presji na automatyzację obiegu informacji. Proces ten – choć uzasadniany względami efektywności administracyjnej – musi przebiegać z poszanowaniem standardów poufności wynikających z art. 18 pr. not., przepisów o ochronie danych osobowych[21] oraz konstytucyjnych gwarancji ochrony prywatności i autonomii informacyjnej jednostki.

Podsumowując, współczesne obowiązki informacyjne notariuszy w dobie cyfryzacji obrotu prawnego są realizowane zarówno w ramach tradycyjnych form raportowania do organów państwowych, jak i za pośrednictwem narzędzi teleinformatycznych, w szczególności portalu DOM. Ich systematyczne rozszerzanie prowadzi do powstania napięć między obowiązkiem ujawniania danych a koniecznością zachowania tajemnicy notarialnej, co rodzi potrzebę wypracowania jasnych i precyzyjnych rozwiązań normatywnych. Rozwiązania te powinny umożliwiać pogodzenie procesów automatyzacji obiegu informacji z ustawowym i konstytucyjnym obowiązkiem ochrony danych powierzonych notariuszowi przez strony czynności notarialnych.

[21] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Dz.Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r.

Kolizja tajemnicy notarialnej z obowiązkami informacyjnymi – analiza na przykładzie portalu DOM

Współczesny rozwój cyfryzacji administracji publicznej oraz obrotu prawnego wywołuje istotne napięcia pomiędzy obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej a coraz dalej idącymi obowiązkami informacyjnymi nakładanymi na notariuszy. Przepis art. 18 pr. not. ustanawia obowiązek zachowania przez notariusza w tajemnicy wszelkich okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość w związku z wykonywaniem czynności notarialnych, przy czym obowiązek ten ma charakter bezwarunkowy i nieprzerwany. Z kolei rozwój narzędzi cyfrowych, w tym projekt portalu DOM, przewiduje centralne gromadzenie i automatyczne przekazywanie do organów administracji publicznej danych pochodzących z aktów notarialnych, obejmujących informacje o stronach czynności, przedmiocie transakcji, cenach nieruchomości oraz innych okolicznościach faktycznych niezbędnych do realizacji ustawowo określonych zadań.

Tak skonstruowany system może prowadzić do powstania kolizji normatywnej pomiędzy obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej a obowiązkami informacyjnymi nakładanymi na notariuszy. Opisany mechanizm wskazuje, że centralne gromadzenie danych pochodzących z aktów notarialnych oraz ich automatyczne przekazywanie może prowadzić do ujawniania informacji objętych tajemnicą zawodową notariusza.

Konsekwencją tej kolizji normatywnej może być sytuacja, w której realizacja przez notariusza obowiązków zawodowych (np. automatycznego raportowania danych) narusza inny obowiązek (ochrony tajemnicy zawodowej). Brak jednoznacznych reguł wyznaczających granice dopuszczalnej ingerencji w sferę informacji objętych tajemnicą notarialną w kontekście portalu DOM zwiększa ryzyko ograniczenia praktycznego zakresu tej tajemnicy i może godzić w zasadę pewności prawa.

W literaturze przedmiotu podkreśla się, że w tego rodzaju sytuacjach konieczne jest pogodzenie interesu publicznego z konstytucyjnym i ustawowym obowiązkiem ochrony poufności powierzonych informacji. Problem ten nie jest jedynie teoretyczny. W praktyce notariusz staje przed dylematem normatywnym: z jednej strony ustawodawca przewiduje obowiązek przekazywania określonych danych, z drugiej – art. 18 pr. not. zakazuje ich ujawniania bez wyraźnej podstawy prawnej.

W kontekście portalu DOM szczególnie istotne staje się pytanie o zakres informacji, które mogą być przekazywane bez naruszenia tajemnicy notarialnej. Doktryna wskazuje, że obowiązki informacyjne wynikające z przepisów szczególnych, takich jak ustawa o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy czy projektowane przepisy dotyczące portalu DOM, mogą stanowić wyjątek od obowiązku zachowania poufności, jednak wyłącznie w zakresie wyraźnie określonym w ustawie. W praktyce brak precyzyjnych reguł dotyczących zakresu przekazywanych danych stwarza ryzyko, że notariusz będzie zobowiązany do ujawnienia informacji, które zgodnie z dotychczasowym rozumieniem pozostawały objęte tajemnicą zawodową. Może to prowadzić do osłabienia społecznego zaufania do instytucji notariatu.

Z analizy doktryny oraz orzecznictwa wynika, że w razie kolizji norm zasadnicze znaczenie mają kryteria proporcjonalności i celowości, pozwalające na godzenie sprzecznych obowiązków. W literaturze podkreśla się konieczność wprowadzenia jednoznacznych procedur i wytycznych, które pozwolą notariuszowi ocenić dopuszczalny zakres ujawniania danych w trybie zautomatyzowanym, przy zachowaniu konstytucyjnej ochrony życia prywatnego, autonomii informacyjnej jednostki oraz poufności powierzonych danych.

Wdrożenie portalu DOM stanowi przejaw postępującej informatyzacji i automatyzacji procesów związanych z obiegiem informacji w administracji publicznej. Proces ten – choć usprawnia funkcjonowanie administracji – wymaga od notariuszy nie tylko znajomości przepisów prawa, lecz także kompetencji w zakresie bezpiecznego przetwarzania i przekazywania danych cyfrowych. Prawidłowe

wyważenie obowiązków informacyjnych i obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej stanowi dziś jedno z kluczowych wyzwań praktyki notarialnej w dobie cyfryzacji obrotu prawnego.

Podsumowując, kolizja obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej z obowiązkami informacyjnymi wynikającymi z cyfryzacji administracji publicznej, widoczna na przykładzie portalu DOM, wskazuje na potrzebę wprowadzenia jasnych regulacji prawnych i procedur, które umożliwią notariuszowi realizację ustawowych obowiązków bez naruszania podstawowych zasad poufności. Tylko takie podejście pozwoli zachować integralność instytucji notariatu jako zawodu zaufania publicznego i umożliwi notariuszowi korzystanie z narzędzi cyfrowych usprawniających obieg informacji w obrocie nieruchomościami.

Propozycje rozwiązań i kierunki zmian

Przeprowadzona analiza problematyki obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej w kontekście obowiązków informacyjnych notariuszy oraz postępującej cyfryzacji obrotu prawnego prowadzi do wniosku, że obecny model regulacyjny nie zapewnia wystarczających gwarancji ochrony poufności informacji powierzanych notariuszowi. Zakres ochrony tajemnicy notarialnej, stanowiącej jeden z fundamentalnych elementów statusu notariusza jako przedstawiciela zawodu zaufania publicznego, ulega stopniowemu zawężeniu w wyniku systemowego rozszerzania obowiązków informacyjnych, w szczególności realizowanych w sposób zautomatyzowany za pośrednictwem narzędzi teleinformatycznych administracji publicznej, takich jak projektowany portal DOM.

Na gruncie obowiązujących przepisów art. 18 pr. not. ustanawia bezwzględny i nieprzerwany obowiązek zachowania tajemnicy wszelkich okoliczności sprawy, o których notariusz powziął wiadomość w związku z wykonywaniem czynności zawodowych. Jednocześnie ustawodawca w coraz większym zakresie nakłada na notariuszy

obowiązki przekazywania informacji do organów państwowych oraz rejestrów publicznych, co prowadzi do napięć normatywnych pomiędzy zasadą poufności a interesem publicznym związanym z transparentnością i kontrolą obrotu prawnego. W literaturze[22] podkreśla się, że brak jednoznacznych norm określających sposób rozstrzygania tej kolizji skutkuje przerzuceniem na notariusza ciężaru dokonywania oceny dopuszczalności zakresu ujawnienia informacji, co narusza zasadę pewności prawa oraz może prowadzić do niejednolitej praktyki stosowania przepisów.

W kontekście projektowanego portalu DOM szczególnego znaczenia nabiera zakres danych przekazywanych w trybie zautomatyzowanym. Gromadzenie i centralne przetwarzanie informacji pochodzących z aktów notarialnych, obejmujących dane osobowe stron, elementy ich sytuacji majątkowej oraz zamiary prawne, prowadzi do ingerencji w sferę chronioną tajemnicą notarialną. Jak wskazuje się w doktrynie, wyjątki od obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej mogą być dopuszczalne wyłącznie wówczas, gdy wynikają wprost z ustawy i spełniają wymogi proporcjonalności, konieczności oraz minimalizacji ingerencji w prawa jednostki[23]. Automatyzacja obiegu informacji, choć usprawnia funkcjonowanie administracji publicznej, nie może prowadzić do niekontrolowanego rozszerzania zakresu ujawniania danych poza kancelarią notarialną.

Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego konsekwentnie wskazuje, że tajemnica zawodowa nie stanowi wartości autonomicznej, lecz ma charakter instrumentalny i pełni funkcję służebną wobec konstytucyjnie chronionych praw i wolności, w szczególności prawa do prywatności, autonomii informacyjnej jednostki oraz prawa

[22] P. Kardas, *O sposobach rozwiązywania kolizji norm i konfliktu dóbr w związku z tajemnicą adwokacką – tajemnica adwokacka w kontekście kolizji norm oraz konfliktu wartości*, „Palestra" 2019, nr 7/8, s. 118; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, s. 92–94.

[23] P. Kardas, *O sposobach…* , s. 20–27; *Konstytucja RP*, t. 1: *Komentarz do art. 1–86*, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016, komentarz do art. 31 ust. 3, za LEX; wyrok TK z 30 lipca 2014 r., K 23/11, LEX nr 1491305.

do sądu[24]. Oznacza to, że każda ingerencja ustawodawcy w sferę tajemnicy zawodowej, w tym tajemnicy notarialnej, musi być oceniana z perspektywy ochrony tych dóbr oraz zgodności z zasadą proporcjonalności wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. W tym kontekście projektowane rozwiązania cyfrowe, tj. portal DOM, wymagają szczególnej ostrożności normatywnej, tak aby nie doprowadzić do faktycznego osłabienia konstytucyjnych gwarancji ochrony poufności informacji.

W literaturze przedmiotu[25] zwraca się również uwagę na to, że proces cyfryzacji administracji publicznej powinien uwzględniać specyfikę zawodów zaufania publicznego, których wykonywanie opiera się na zaufaniu i poufności. Przeniesienie tradycyjnych obowiązków informacyjnych na grunt rozwiązań teleinformatycznych, zwłaszcza w formie zautomatyzowanej, wymaga wprowadzenia jasnych reguł określających zakres danych podlegających przekazaniu, odpowiedzialność za ich dalsze przetwarzanie oraz mechanizmy kontroli dostępu. Brak takich rozwiązań może prowadzić do erozji zaufania społecznego do notariatu oraz podważenia jego konstytucyjnej roli w systemie ochrony bezpieczeństwa obrotu prawnego.

Z tych względów konieczne jest systemowe określenie granic między obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej a obowiązkami informacyjnymi notariuszy. Ochrona poufności nie powinna być postrzegana jako bariera dla cyfryzacji, lecz jako jeden z jej istotnych warunków. Projektowane rozwiązania teleinformatyczne powinny uwzględniać zasadę minimalizacji danych oraz zapewniać notariuszowi możliwość realnej kontroli nad zakresem przekazywanych informacji. Jak trafnie wskazuje się w doktrynie[26], tylko jasne i precy-

[24] Wyrok TK z 22 listopada 2004 r., SK 64/03, LEX nr 133768; wyrok TK z 30 lipca 2014 r., K 23/11, LEX nr 1491305.

[25] W.J. Wołpiuk, *Zawód zaufania publicznego z perspektywy prawa konstytucyjnego* [w:] *Zawody zaufania publicznego a interes publiczny – korporacyjna reglamentacja versus wolność wykonywania zawodu*, red. S. Legat, M. Lipińska, Warszawa 2002, s. 142–143; J. Smarż, *Zawody zaufania publicznego. Wybrane zagadnienia*, Warszawa 2012, s. 45–46; K. Dąbrowski, *Zawody zaufania publicznego…*, s. 58–61.

[26] P. Kardas, *O sposobach…*, s. 18–27; I. Gil, *Notariusz jako świadek…*, s. 540–545.

zyjne regulacje ustawowe mogą zapobiec sytuacji, w której notariusz staje wobec trwałej kolizji obowiązków, zmuszony do wyboru pomiędzy realizacją obowiązków informacyjnych a zachowaniem tajemnicy zawodowej. Portal DOM unaocznia potrzebę wyważenia interesu publicznego związanego z cyfryzacją i transparentnością obrotu nieruchomościami oraz konstytucyjnym i ustawowym obowiązkiem ochrony tajemnicy notarialnej. Zachowanie tej równowagi jest konieczne dla utrzymania integralności instytucji notariatu jako zawodu zaufania publicznego oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa i stabilności obrotu prawnego w dobie postępującej cyfryzacji.

Posumowanie

Analiza przeprowadzona w niniejszej publikacji prowadzi do wniosku, że tajemnica notarialna pozostaje jednym z filarów funkcjonowania notariatu jako zawodu zaufania publicznego, gwarantujących poufność powierzonych informacji, bezpieczeństwo obrotu prawnego oraz społeczne zaufanie do instytucji notariatu. Jej znaczenie konstytucyjne i ustawowe wynika z potrzeby ochrony interesów zarówno prywatnych, jak i publicznych, przy czym podstawą prawną pozostaje art. 18 pr. not., a także przepisy konstytucyjne pośrednio chroniące poufność i autonomię informacyjną jednostki. W praktyce zakres tajemnicy notarialnej jest szeroki i obejmuje wszelkie informacje uzyskane w toku czynności zawodowych, zarówno faktyczne, jak i prawne, w tym dane o zamiarach prawnych stron oraz sytuacji osobistej.

Jednocześnie postępująca cyfryzacja obrotu prawnego i administracji publicznej prowadzi do systemowego rozszerzania obowiązków informacyjnych notariuszy. Wprowadzane rozwiązania teleinformatyczne, w tym projekt portalu DOM, zakładają centralizację i automatyzację przekazywania danych pochodzących z aktów notarialnych do organów administracji publicznej, obejmujących informacje o stronach czynności, przedmiocie transakcji, cenach nieruchomości oraz innych okolicznościach faktycznych. Takie

rozwiązania, choć motywowane potrzebą efektywności i transparentności działania państwa, stwarzają realne ryzyko kolizji normatywnej obowiązku raportowania z bezwzględnym obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej. Brak jednoznacznych regulacji określających granice dopuszczalnej ingerencji w sferę danych objętych tajemnicą zawodową może prowadzić do ograniczenia praktycznego zakresu tej instytucji i osłabienia zaufania społecznego do notariatu.

Analiza systemowa wskazuje, że automatyzacja obiegu informacji wymaga starannego wyważenia interesu publicznego i konstytucyjnego obowiązku ochrony poufności danych powierzanych notariuszowi. W doktrynie[27] podkreśla się konieczność ustanowienia jasnych zasad przekazywania danych, wyraźnego określenia odpowiedzialności za ich dalsze przetwarzanie oraz wprowadzenia mechanizmów kontroli dostępu do danych. Wyłącznie takie regulacje pozwolą notariuszowi godzić obowiązek informacyjny z koniecznością zachowania tajemnicy zawodowej i minimalizować ryzyko naruszenia konstytucyjnie chronionych praw jednostki.

Wnioski płynące z przeprowadzonej analizy pozwalają stwierdzić, że ochrona tajemnicy notarialnej nie powinna być postrzegana jako przeszkoda dla cyfryzacji, lecz jako istotny warunek jej prawidłowego wdrażania. Projektowane systemy informatyczne, tj. portal DOM, powinny uwzględniać specyfikę zawodu notariusza, zasadę proporcjonalności oraz minimalizacji ingerencji w prywatność stron czynności notarialnych. Tylko takie podejście pozwoli zachować integralność instytucji notariatu jako zawodu zaufania publicznego oraz zapewnić bezpieczeństwo i stabilność obrotu prawnego w warunkach postępującej cyfryzacji.

Należy podkreślić, że przyszłe regulacje powinny łączyć efektywność administracyjną z respektowaniem obowiązków wynikających

[27] C.P. Kłak, *Ochrona tajemnicy notarialnej w polskim procesie karnym*, „Prokuratura i Prawo" 2013, nr 1, s. 29–47; D. Barczak, *Kształtowanie się ochrony tajemnicy notarialnej ze szczególnym uwzględnieniem jej karnoprocesowych aspektów. Zarys problematyki*, „Acta Iuridica Resoviensia" 2021, nr 2 (33), s. 23–24.

z art. 18 pr. not., przepisów o ochronie danych osobowych oraz konstytucyjnych gwarancji ochrony prywatności i zapewniać równowagę między obowiązkami informacyjnymi a obowiązkiem zachowania tajemnicy notarialnej.

Zarys treści

Cyfryzacja obrotu prawnego a tajemnica notarialna – wyzwania współczesnej praktyki notarialnej

W artykule przeanalizowano problematykę tajemnicy notarialnej w kontekście coraz szerszego zakresu obowiązków informacyjnych nakładanych na notariuszy w związku z postępującą cyfryzacją obrotu prawnego oraz administracji publicznej. Omówiono podstawy prawne i zakres tajemnicy notarialnej, stanowiącej jeden z podstawowych elementów statusu notariusza jako przedstawiciela zawodu zaufania publicznego oraz gwarancję poufności informacji powierzonych przez strony czynności notarialnych, a także bezpieczeństwa obrotu prawnego. Przedstawiono również mechanizmy rozszerzania obowiązków informacyjnych notariuszy. Szczególną uwagę poświęcono projektowanemu rządowemu portalowi danych o obrocie mieszkaniami (portal DOM), będącego przykładem systemowego mechanizmu cyfryzacji obiegu informacji między notariuszem a administracją publiczną.

W artykule przyjęto hipotezę badawczą, że rozwój cyfrowych narzędzi raportowania oraz poszerzanie obowiązków informacyjnych notariuszy prowadzą do istotnego ograniczenia praktycznego zakresu tajemnicy notarialnej przy jednoczesnym braku jednoznacznych regulacji określających granice dopuszczalnej ingerencji w sferę informacji objętych tą tajemnicą. Analizę oparto na metodzie dogmatyczno-prawnej oraz analizie systemowej obowiązujących i projektowanych rozwiązań prawnych. Uzyskane wyniki stanowią podstawę do sformułowania wniosków i postulatów *de lege lata* oraz *de lege ferenda* dotyczących potrzeby jednoznacznego

określenia granic obowiązków informacyjnych notariuszy oraz wzmocnienia gwarancji ochrony tajemnicy notarialnej w warunkach postępującej cyfryzacji.

Słowa kluczowe – tajemnica notarialna, obowiązki informacyjne notariuszy, zawód zaufania publicznego, cyfryzacja obrotu prawnego, automatyzacja przekazywania danych, system prawa notarialnego, portal danych o obrocie mieszkaniami

Abstract

Digitalisation of Legal Transactions and Notarial Secrecy: Challenges for Contemporary Notarial Practice

This publication analyses the relationship between notarial secrecy and the increasingly extensive reporting obligations imposed on notaries in the context of the ongoing digitalisation of legal transactions and public administration. The starting point of the discussion is notarial secrecy – one of the fundamental elements of a notary's status as a public trust profession, performing a crucial protective function for the parties to notarial acts and ensuring the security of legal transactions. The publication examines the legal foundations and scope of notarial secrecy, before presenting the directions in which notaries' reporting obligations are being expanded. Particular attention is devoted to the proposed governmental portal for data on housing transactions (Portal DOM), as an example of a systemic mechanism for the digitalisation of information flows between notaries and public administration. The research hypothesis of the publication asserts that the development of digital reporting tools and the expansion of notaries' reporting obligations lead to a significant practical limitation in the scope of notarial secrecy, in the absence of clear regulations defining

the permissible limits of interference with information protected by such secrecy. The analysis was conducted using doctrinal-legal methods along with a systemic analysis of existing and proposed legal solutions. In the concluding section, findings and recommendations are formulated both *de lege lata* and *de lege ferenda*.

Keywords – notarial secrecy, informational obligations of notaries, digitalisation of legal transactions, automation of data transmission, notarial legal system

Patrycja Piasecka – adwokat, doktor nauk prawnych, adiunkt naukowo-dydaktyczny na Wydziale Prawa i Ekonomii Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy. Autorka publikacji z zakresu prawa podatkowego oraz prawa konstytucyjnego;
ORCID: 0000-0002-1101-1253

Patrycja Piasecka – Advocate, Doctor of Laws and research and-teaching assistant professor at the Faculty of Law and Economics at the Kazimierz Wielki University in Bydgoszcz. The author of publications on matters of tax law and constitutional law;
ORCID: 0000-0002-1101-1253

Grzegorz Wolak

Roszczenie posiadacza zależnego o zwrot nakładów. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2025 r., II CSKP 295/23

Wprowadzenie

Glosowany wyrok Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2025 r., II CSKP 295/23[1] porusza kilka istotnych zagadnień prawnych. W niniejszej glosie uwaga zostanie skupiona przede wszystkim na ocenie stanowiska Sądu Najwyższego odnośnie do sposobu i zasad rozliczenia nakładów poczynionych przez posiadacza zależnego w dobrej wierze na cudzą nieruchomość na podstawie umowy o oddaniu mu gruntu do bezpłatnego korzystania, zawartej przez posiadacza nieruchomości bez wiedzy i zgody właściciela. Pozostałe zagadnienia zostaną omówione w niezbędnym zakresie bądź w ogóle pominięte (np. ocena zarzutu przedawnienia przez pryzmat przepisu art. 5 k.c., regulującego nadużycie prawa). Orzeczenie to zostało wydane w sprawie

[1] OSNC 2026, nr 2, poz. 18.

z powództwa Spółdzielni w G. (dalej: powódka) przeciwko gminie G. (dalej: pozwana) o zapłatę. Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skarg kasacyjnych obu stron od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 22 lutego 2022 r., I ACa 258/21 oddalił obie skargi. Na marginesie warto odnotować, że od wydania pierwszego wyroku sądu pierwszej instancji w tej sprawie do wydania kończącego postępowanie wyroku Sądu Najwyższego upłynęło blisko 16 lat (*sic*!).

Sąd Najwyższy uznał w nim trafnie, że art. 226 § 1 k.c. nie ustanawia zasady odrębnej od wynikającej z art. 405 k.c., lecz uszczegółowia ją na potrzeby obliczenia korzyści, którą uzyskuje właściciel na skutek przejęcia cudzych nakładów na zwróconą rzecz. W jego ocenie przepisy szczególne w stosunku do art. 405 k.c. są potrzebne nie w celu ustanowienia innych zasad obliczania sumy do zwrotu, lecz w celu uniknięcia nadmiernej rozbieżności w stosowaniu bardzo ogólnie sformułowanego art. 405 k.c. W celu obliczenia sumy należnej tytułem zwrotu nakładów (art. 226 § 1 k.c.) lub bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) należy porównać wartość rynkową zwracanej nieruchomości wraz z nakładem w postaci budowli z hipotetyczną wartością nieruchomości bez budowli. Ponadto Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że *per analogiam iuris* nawet w braku odesłania z art. 230 k.c. należy stosować zasadę, zgodnie z którą roszczenie o zwrot nakładów przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Problematyka rozliczania nakładów na cudzą rzecz należy do trudnych i skomplikowanych. Wynika to również z faktu, że – jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwałach z 30 września 2005 r., III CZP 50/05[2] oraz z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06[3] – nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, możliwego do zastosowania we wszystkich sprawach dotyczących tego rodzaju roszczeń. Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych

[2] OSNC 2006, nr 3, poz. 40.
[3] OSNC 2007, nr 3, poz. 38.

dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego okazują się zawodne. Z tego względu roszczenia te należy oceniać w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynikają. Szczególne trudności wywołuje relacja między art. 226 w zw. z art. 230 k.c. (o nakładach posiadacza na cudzą rzecz) a art. 405–409 k.c. (o bezpodstawnym wzbogaceniu).

Stan faktyczny

Naczelnik Gminy G. decyzją z 20 października 1986 r. udzielił powódce pozwolenia na rozbudowę pawilonu handlowego na działce nr 117 położonej w G. Uchwałą z 17 grudnia 1986 r. Gminna Rada Narodowa w G. przekazała nieodpłatnie tę nieruchomość powódce, zaznaczając, że stanowi ona mienie gminne. Przekazanie wiązało się z przeznaczeniem jej na budowę sklepu spożywczego i prowadzenie w nim działalności handlowej i usługowej, potrzebnej mieszkańcom gminy. W § 4 postanowiono, że po zatwierdzeniu uchwały przez Gminną Radę Narodową w G. naczelnik gminy zawrze z powódką umowę notarialną. W późniejszym czasie pozwana przedłożyła powódce projekt umowy dzierżawy przewidujący także zapłatę rocznego czynszu w wysokości 3600 zł brutto, jednak do zawarcia umowy ostatecznie nie doszło. Okazało się, że nieruchomość wydana spółdzielni nie należała do Skarbu Państwa, lecz stanowiła własność Katarzyny W. i Stanisława W.

W latach 1986–1989 powódka bez wiedzy i zgody właścicieli dokonała nakładów na tę nieruchomość w postaci wybudowania pawilonu, w którym prowadziła uzgodnioną wcześniej działalność gospodarczą. Do 31 marca 2009 r. pobierała czynsz najmu, nie ponosząc żadnych opłat na rzecz właścicieli. Stopniowo powodowa spółdzielnia ograniczała swoją działalność, a zwolnione lokale wynajmowała. Co najmniej od 2001 r. spółdzielnia prowadziła już wyłącznie działalność polegającą na wydzierżawianiu lokali użytkowych innym

przedsiębiorcom. Wysokość tego czynszu dla lokalu o powierzchni 107 m^2 ustalono na kwotę 2800 zł miesięcznie i spółdzielnia pobierała ją jako wynajmująca. Prawomocnym postanowieniem z 10 sierpnia 1999 r. Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że pozwana nabyła z dniem 1 stycznia 1993 r. w drodze zasiedzenia własność nieruchomości obejmującej działkę nr 117 o powierzchni 0,074 ha. Wniosek powódki o stwierdzenie nabycia własności opisanej nieruchomości przez zasiedzenie został oddalony prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w M. z 23 września 2004 r.

Następnie pozwana gmina 21 stycznia 2008 r. wezwała spółdzielnię do zwrotu nieruchomości, a 30 kwietnia 2008 r. wniosła pozew o wydanie nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem z 2 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w K. nakazał powódce wydanie pozwanej opisanej nieruchomości i oddalił roszczenie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz własności tej nieruchomości. Spółdzielnia wydała nieruchomość 31 marca 2009 r., a 10 czerwca 2009 r. wniosła niniejszy pozew o zwrot nakładów. Wartość nakładów poniesionych przez spółdzielnię w latach 1986–1989 na wybudowanie pawilonu ustalono według cen z 31 marca 2009 r. (tj. z chwili zwrotu nieruchomości właścicielowi) na kwotę 718 296,84 zł, lecz po uwzględnieniu stopnia zużycia technicznego wartość pawilonu w chwili zwrotu wynosiła 401 240 zł.

Stanowisko sądów

Wyrokiem z 30 października 2009 r., I C 962/09 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z 1 kwietnia 2010 r., I ACa 216/10 oddalił apelację powódki. Na skutek skargi kasacyjnej powódki Sąd Najwyższy wyrokiem z 18 maja 2011 r., III CSK 263/10 uchylił wyrok sądu drugiej instancji i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy uznał, że posiadacz korzystał z nieruchomości na podstawie prawa obligacyjnego przyznanego mu przez właściciela. Wskazał również,

że w pierwszej kolejności ocena prawa posiadacza zależnego do zwrotu nakładów powinna następować na podstawie postanowień umowy stron oraz przepisów regulujących ten stosunek prawny, a w dalszej kolejności przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. W konsekwencji Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że ocena żądania pozwu przez sądy *meriti* wyłącznie na podstawie art. 224–230 k.c. była niezasadna.

Sąd Apelacyjny w Krakowie po ponownym rozpoznaniu apelacji wyrokiem z 7 października 2011 r., I ACa 958/11 uchylił wyrok sądu pierwszej instancji i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w Krakowie po ponownym rozpoznaniu powództwa wyrokiem z 15 grudnia 2020 r., I C 2136/11 uwzględnił je w całości i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 401 240 zł z odsetkami tytułem zwrotu nakładów poniesionych na wybudowanie pawilonu handlowego na nieruchomości. Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Krakowie zmienił ten wyrok i obniżył zasądzoną kwotę do 339 250 zł oraz oddalił powództwo w pozostałej części. Przyczyną częściowego oddalenia powództwa było po pierwsze, przedawnienie roszczenia o zapłatę kwoty 24 040 zł, o którą powódka rozszerzyła żądanie dopiero w toku procesu, po sporządzeniu opinii dotyczącej wysokości swoich nakładów, po drugie, potrącenie wierzytelności pozwanej w kwocie 37 950 zł z tytułu zwrotu pożytków pobranych przez powódkę za najem lokali w pawilonie handlowym.

Sąd odwoławczy uznał, że Skarb Państwa zawarł ze spółdzielnią w 1986 r. nienazwaną umowę o nieodpłatne korzystanie z nieruchomości. Zdaniem sądu umowa ta została wypowiedziana w sposób dorozumiany 21 stycznia 2008 r. przez wezwanie spółdzielni do zwrotu nieruchomości, a obowiązek zwrotu nieruchomości stał się wymagalny po trzech miesiącach, tj. 21 kwietnia 2008 r. Sąd odwoławczy przyjął ponadto, że wartość pawilonu zwiększyła wartość nieruchomości, a spółdzielni przysługuje z tego tytułu wobec właściciela roszczenie na podstawie art. 405 k.c. Ponieważ w okresie od 21 kwietnia 2008 r. do 31 marca 2009 spółdzielnia korzystała z nieruchomości bez podstawy prawnej, była zobowiązana na podstawie art. 225 k.c. do zwrotu

właścicielowi czynszów uzyskanych za 11 miesięcy z trzech umów najmu lokali w pawilonie, na łączną sumę 37 950 zł. Sąd Apelacyjny uznał, że bieg trzyletniego terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów (art. 118 k.c.) rozpoczął się z chwilą wypowiedzenia umowy stron. W konsekwencji przyjął, że w dacie rozszerzenia powództwa, tj. 8 grudnia 2017 r., roszczenie o zapłatę kwoty 24 040 zł było już przedawnione.

Obie strony zaskarżyły ten wyrok skargami kasacyjnymi.

Powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 118 k.c. przez uznanie roszczenia o zwrot nakładów za roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej;
2. art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez przyjęcie, że wniesienie powództwa o zwrot nakładów nie przerwało biegu przedawnienia także co do części objętej rozszerzeniem powództwa (części ujawnionej dopiero opinią biegłego);
3. art. 5 k.c. przez przyjęcie, że podniesienie zarzutu przedawnienia wobec części roszczenia ujawnionej dopiero w opinii biegłego nie jest nadużyciem prawa;
4. art. 499 w zw. z art. 104, art. 109 i art. 61 § 1 k.c. oraz art. 91 k.p.c. przez uznanie za skuteczne oświadczenia o potrąceniu złożonego przez pełnomocnika procesowego pozwanej wobec pełnomocnika powódki, który nie był uprawniony do przyjęcia tego oświadczenia;
5. art. 498 § 1 w zw. z art. 455, art. 224 § 2 i art. 230 k.c. przez uznanie oświadczenia o potrąceniu za skuteczne mimo braku wezwania powódki do zwrotu pożytków przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu, a tym samym potrącenie wierzytelności niewymagalnej;
6. art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. przez przyjęcie, że powódka jest zobowiązana do zwrotu pożytków za okres od dnia następnego po 30 kwietnia 2008 r., tj. po wytoczeniu przez właściciela powództwa o wydanie rzeczy, choć obowiązek ten obejmuje pożytki pobrane za okres od uzyskania przez powódkę wiadomości o tym powództwie.

Pozwana zaś zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 120 § 1 w zw. z art. 455 i art. 405 k.c. przez oddalenie zarzutu przedawnienia na skutek przyjęcia błędnych założeń, zgodnie z którymi:
   a) roszczenie o zwrot nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu powstaje z chwilą wygaśnięcia prawa posiadacza do używania rzeczy;
   b) prawo posiadacza do używania nieruchomości wygasło na skutek wezwania właściciela do jej zwrotu (według właściciela zdarzeniem świadczącym o wygaśnięciu stosunku obligacyjnego było zakończone w 2004 r. postępowanie z wniosku spółdzielni z udziałem gminy o stwierdzenie zasiedzenia przez spółdzielnię, ponieważ z tego postępowania wynikał brak woli spółdzielni do kontynuowania stosunku obligacyjnego);
   c) bieg terminu przedawnienia roszczenia bezterminowego może zależeć od podjęcia czynności przez zobowiązanego, tj. od wezwania wystosowanego przez gminę do wydania budynku;
2. art. 405 k.c. przez nieuwzględnienie wartości zubożenia przy obliczaniu sumy należnej zubożonemu.

Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

1. Zarówno roszczenia przewidziane w art. 226 k.c., jak i wynikające z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu mają co do zasady taką samą treść, tzn. zmierzają do wyrównania posiadaczowi straty poniesionej wskutek dokonania inwestycji na cudzą rzecz. Prowadzi to do wniosku, że norma zawarta w art. 226 k.c. stanowi – w zakresie unormowanym w tym przepisie – *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. Jeżeli zaś art. 226 k.c. ma charakter przepisu szczególnego, to zgodnie z ogólną regułą *lex specialis derogat legi generali*

wyłącza stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu do rozliczenia nakładów dokonanych przez posiadacza. Innymi słowy, w omawianej sytuacji nie występuje zbieg norm. Jak zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 11 maja 1972 r., III CZP 22/72[4], skoro roszczenia posiadacza mają od początku tylko jedną podstawę prawną, to niemożność dochodzenia ich na tej podstawie nie uzasadnia oparcia odpowiednich żądań na drugiej, nieistniejącej podstawie. Za taką wykładnią przemawiają także konsekwencje wykładni odmiennej. Przyjęcie stanowiska odmiennego umożliwiałaby obchodzenie przepisu art. 229 k.c., ustanawiającego krótki termin przedawnienia, czego nie można uznać za zgodne z intencją ustawodawcy. Problem podstawy prawnej rozliczeń posiadacza z właścicielem może się przedstawiać inaczej w razie umownego korzystania z cudzej nieruchomości (np. w wypadku nieformalnego odstąpienia nieruchomości). W takiej sytuacji podstawą rozliczeń może być wyraźne lub dorozumiane postanowienie umowy, co uzasadnia wyłączenie zastosowania przepisu art. 229 k.c.[5]

2. Trafna jest konstatacja Sądu Najwyższego zawarta w uzasadnieniu glosowanego wyroku, zgodnie z którą w wyroku z 18 maja 2011 r., III CSK 263/10 dokonano wiążącej wykładni prawa (art. 398^{20} k.p.c.) odnośnie do tego, że rozliczenie nakładów ma nastąpić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, co stanowi konsekwencję przekazania nieruchomości na mocy umowy, a tym samym obligacyjnego charakteru roszczenia o zwrot nakładów. W myśl art. 398^{20} k.p.c. sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Skarga kasacyjna od orzeczenia wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy nie może zostać oparta na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

[4] OSNCP 1972, nr 12, poz. 213.
[5] Zob. przyp. 4.

Wykładnią tą nie był natomiast związany Sąd Najwyższy ponownie rozpoznający sprawę ze skargi kasacyjnej[6].

Warto przypomnieć, że w wyroku z 18 maja 2011 r. Sąd Najwyższy wskazał, iż art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., traktujący o roszczeniach posiadacza względem właściciela rzeczy, stanowi szczególne uregulowanie, mające pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych rozliczeń stron przed ogólnymi zasadami bezpodstawnego wzbogacenia i odpowiedzialności deliktowej odszkodowawczej. Ta odrębna regulacja dotyczy posiadania wykonywanego bez istniejącego stosunku prawnego łączącego właściciela i posiadacza. W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nakładów powinno nastąpić według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224–230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego łączącego właściciela z inną osobą korzystającą z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku w pierwszej kolejności należy stosować postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia podstawy prawnej korzystania z rzeczy – przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. W tym zakresie Sąd Najwyższy odwołał się do wyroku z 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08[7]. Roszczenia przewidziane w art. 224–230 k.c. są ściśle związane z samym posiadaniem w tym znaczeniu, że powstają tylko w stosunkach między właścicielem a posiadaczem w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Podzielił przy tym stanowisko wyrażone już wcześniej w orzecznictwie, że roszczenie posiadacza o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny[8]. Konsekwencją takiego ujęcia jest możliwość dochodzenia tych roszczeń względem właściciela, który odebrał rzecz z nakładami, ponieważ w razie zbycia tej rzeczy, jej nabywcy nie wiąże z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że umowa

[6] Zob. wyrok SN z 6 kwietnia 1998 r., I CKN 595/97 , OSNC 1998, nr 12, poz. 211.

[7] LEX nr 494013.

[8] Zob. wyrok SN z 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6/7, poz. 92. Jego teza brzmi: „Roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym".

zawiera inne postanowienia. Istotne jest zatem ustalenie na samym początku, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady władał rzeczą i dokonywał na nią nakładów.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy uznał ponadto, że strony porozumiały się w kwestii posiadania nieruchomości i czynienia nakładów, nie określiły jednak zasad ich rozliczenia. Jednocześnie wskazał, że nie doszło do porozumienia z właścicielami nieruchomości. Kłóci się to zresztą z innym fragmentem uzasadnienia tego wyroku, gdzie przyjęto, że posiadacz korzystał z nieruchomości na podstawie prawa obligacyjnego przyznanego mu przez właściciela. Sąd Najwyższy podkreślił również, że pozwana po uzyskaniu prawa własności i tytułu egzekucyjnego przeciwko powódce przejęła nieruchomość wraz z pawilonem. W konsekwencji uznał, że roszczenie o zwrot tych nakładów należy oceniać na gruncie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405–409 k.c.). W jego ocenie nie było podstaw do zastosowania w sprawie przepisów art. 226 w zw. z art. 230 k.c., skoro posiadanie nieruchomości i dokonywanie nakładów było przedmiotem uzgodnień stron w czasie, kiedy pozwana nie była właścicielem nieruchomości.

3. Mimo to w glosowanym wyroku Sąd Najwyższy przyjął – moim zdaniem prawidłowo – że w sprawie mają zastosowanie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Oba składy Sądu Najwyższego uznały przy tym powódkę za posiadacza zależnego w dobrej wierze (ocena ta wydaje się prawidłowa, skoro gminna rada narodowa wydała grunt powódce, zapewniając, że stanowi on mienie gromadzkie), który dokonał nakładów na cudzą nieruchomość. Rozbieżność stanowisk dotyczyła natomiast tego, czy rozliczenie nakładów poczynionych przez nią na nieruchomość stanowiącą obecnie własność pozwanej gminy powinno nastąpić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, czy na podstawie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. W omawianym orzeczeniu Sąd Najwyższy przyjął, że na mocy odesłania z art. 230 k.c. zasady rozliczeń w razie posiadania cudzej rzeczy bez podstawy prawnej stosuje się odpowiednio do rozliczeń między

właścicielem a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika odmienny sposób rozliczenia.

W ocenie Sądu Najwyższego art. 230 k.c. nakazuje odpowiednie stosowanie niektórych przepisów prawa rzeczowego do stosunków umownych, przez co przepisy te – w zakresie objętym odesłaniem – są częścią prawa zobowiązań. Zauważył przy tym, że w doktrynie prezentowany jest również pogląd, że odesłanie z art. 230 k.c. stosuje się tylko w wypadku posiadania zależnego bez tytułu prawnego, tj. gdy posiadacz zależny nie miał prawa do korzystania z rzeczy i w dobrej lub złej wierze uzurpował sobie prawo do zależnego nią władania. Nie bez racji Sąd Najwyższy zwrócił jednak uwagę, że w sytuacji braku umowy łączącej posiadacza zależnego z właścicielem w ogóle nie ma podstaw do stosowania przepisów regulujących dany stosunek umowny. W jego ocenie treść zawarta w art. 230 k.c. „o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego" dotyczy objęcia rzeczy w posiadanie zależne w wykonaniu ważnej umowy. Odesłanie do art. 224–229 k.c. stosuje się, gdy ani umowa, ani przepisy normujące dany typ umowy nie regulują zagadnień objętych tym odesłaniem.

W tym kontekście należy odnotować, że zgodnie z obecnym w nauce i orzecznictwie – i jak się wydaje słusznym – poglądem na zakres zastosowania art. 230 k.c. przepis ten „odsyła do odpowiedniego stosowania art. 224–229 k.c. w dwóch sytuacjach: gdy posiadacz zależny jest posiadaczem bez tytułu prawnego albo gdy z przepisów lub umowy regulujących stosunek, który stanowi źródło posiadania zależnego, nie wynika nic innego"[9]. Ocena Sądu Najwyższego

[9] Zob. np. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, s. 632; A. Cisek, K. Górska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, art. 230, nb 1; S. Rudnicki, J. Rudnicka, G. Rudnicki [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, red. J. Gudowski, Warszawa 2016, s. 568; K. Mularski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, art. 230, nb 2; wyrok SN z 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13, LEX nr 1425056 ; wyrok SA w Białymstoku z 4 grudnia 2013 r., I ACa 279/13, LEX nr 1409059; wyrok SA w Warszawie z 3 grudnia 2012 r., VI ACa 980/12, LEX nr 1293083; wyrok SN z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, LEX nr 1229972;

w omawianym zakresie jest trafna, skoro przyjmuje się, że odrębna regulacja wynikająca z art. 226 w zw. z art. 230 k.c. dotyczy posiadania wykonywanego bez istniejącego stosunku prawnego łączącego właściciela z posiadaczem. Tymczasem w okresie czynienia nakładów (1986–1989) powódki nie łączył żaden stosunek prawny (ani obligacyjny, ani rzeczowy) z właścicielami Katarzyną W. i Stanisławem W. Dla porządku należy odnotować stanowisko przeciwne, zgodnie z którym art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa, tj. nie miał go nigdy lub wprawdzie miał, ale je utracił[10].

Sąd Najwyższy zauważył, że w jego orzecznictwie dominuje wykładnia, zgodnie z którą rozliczenie stron umowy obejmującej prawo do korzystania z rzeczy drugiej strony podlega odesłaniu z art. 230 k.c., co wyłącza stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu[11]. Glosowany judykat zdaje się – i słusznie – wpisywać w tę linię orzeczniczą. W wyroku z 13 października 1999 r., II CKN 466/98 Sąd Najwyższy uznał, że przepis art. 229 k.c. jest normą szczególną, która w zakresie nim unormowanym uchyla normę ogólną o bezpodstawnym wzbogaceniu. Treść umownej regulacji stosunków między właścicielem rzeczy a jej posiadaczem wyłącza stosowanie – w zakresie ustalonym w umowie – przepisów o tzw. rozliczeniach uzupełniających, w tym także przedawnienia z art. 229

postanowienie SN z 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385; wyrok SN z 7 grudnia 2023 r., II CSKP 3/23, LEX nr 3717582.

[10] Zob. np. wyroki SN z: 11 marca 1999 r., III CKN 187/98, LEX nr 1214415; 19 maja 2016 r., III CSK 263/15, LEX nr 2108505; 8 kwietnia 2016 r., I CSK 180/15, LEX nr 2054082; 8 lutego 2019 r., I CSK 803/17, LEX nr 2618429; 20 maja 2021 r., II CSKP 77/21, LEX nr 3208555; T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio, actio negatoria*, Warszawa 1969, s. 209; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 613; A. Zbiegień-Turzańska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2023, kom. do art. 230, nt 2–3; E. Gniewek [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013 („System Prawa Prywatnego", t. 3), s. 921–925.

[11] Zob. m.in. wyroki SN z: 13 października 1999 r., II CKN 466/98, LEX nr 1216175; 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, LEX nr 1229972; 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13, LEX nr 1425056 oraz postanowienie SN z 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385.

k.c. W wyroku z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11 Sąd Najwyższy był zdania, że jeżeli stosunek prawny, na którego gruncie dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas na podstawie art. 230 k.c. mają zastosowanie art. 224–226 k.c. Unormowanie to wprost stosuje się także wówczas, gdy nakładów dokonywano bez wiedzy czy zgody właściciela. Ponadto przepisy art. 224–226 k.c. mają charakter szczególny w stosunku do art. 405 k.c., a zatem wyłączają możliwość dokonania rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia. Teza pierwsza wyroku z 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13, brzmi następująco: „Jeżeli regulacje dotyczące stosunku prawnego, na którego podstawie dokonane zostały nakłady, nie obejmują rozliczeń z tego tytułu lub też strony nie uzgodniły sposobu rozliczeń z tytułu nakładów, wtedy dopiero zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c., które jednocześnie jako przepisy szczególne wobec art. 405 k.c. wyłączają możliwość rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia".

W uchwale z 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73[12] oraz wyroku z 8 marca 1974 r., III CRN 353/73[13] Sąd Najwyższy przyjął, że osobę budującą na cudzym gruncie za zgodą właściciela, który zobowiązał się przenieść na nią własność części nieruchomości, należy traktować jako współposiadacza w dobrej wierze. Osobie takiej, jeżeli nie żąda przeniesienia udziału we współwłasności, przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. Nawet gdyby uznać, że czyniący nakłady był w takiej sytuacji posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel zgodnie z umową zapewni mu odpowiednie prawo do nich, to do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. W takim wypadku brak jest podstaw do stosowania art. 753 § 2 w zw. z art. 752 i art. 713 k.c.

Niekiedy uznaje się jednak, że nie można wykluczyć stosowania art. 405 k.c. do rozliczenia nakładów w zbliżonych stanach

[12] OSNCP 1974, nr 4, poz. 66.
[13] OSNCP 1975, nr 4, poz. 64.

faktycznych. Sąd Najwyższy w wyroku z 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72[14] uznał na przykład, że jeżeli właściciel nieodpłatnie oddaje innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, żeby ta osoba zarządzała nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, i zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie, a motywem takiego ukształtowania stosunku prawnego jest bliski stosunek rodzinny między właścicielem a posiadaczem, to w razie zwrotu nieruchomości właściciel nie ma prawa żądać wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez czas trwania posiadania. Posiadacz zaś może żądać zwrotu nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.) w chwili wydania nieruchomości, chyba że umowa stanowi inaczej. W ocenie glosatora pogląd o zastosowaniu art. 405 k.c. można by odnosić do sytuacji, w której po stronie właściciela nie powstało żadne zobowiązanie związane z nakładami, stron nie łączył stosunek prawny ani też nie ma podstaw do stosowania art. 224–226 k.c. Tyle tylko, że już sama teza o braku podstaw do stosowania art. 226 k.c. jawi się jako bardzo wątpliwa, skoro uznaje się, że przepisy art. 224–226 k.c. w zw. z art. 229 k.c. stanowią *lex specialis* względem art. 405 k.c.

4. Nie przekonuje jednak stanowisko Sądu Najwyższego, że nieodpłatny charakter używania nieruchomości przekazanej umową z 1986 r. przemawia za tym, że strony zawarły umowę użyczenia. Sąd Najwyższy zarzucił sądowi odwoławczemu, że nie wyjaśnił, dlaczego w ogóle nie rozważał takiej kwalifikacji umowy i uznał ją za umowę nienazwaną. Jednocześnie sam również nie wyjaśnił, dlaczego przyjął, że umowa z 1986 r. miała charakter użyczenia. W ocenie glosatora ocena sądu apelacyjnego w tym zakresie była prawidłowa. Jak wskazano bowiem w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 5 marca 2009 r., III CZP 6/09[15], umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią

[14] OSNCP 1972, nr 12, poz. 220.
[15] LEX nr 496385.

przyjścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna, ponieważ świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to – zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c. – czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści, wobec czego może żądać zwrotu jedynie uzasadnionych nakładów jako osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. Tymczasem powodowa spółdzielnia czyniła nakłady we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie właścicieli nieruchomości. Okoliczność ta nie pozwala przyjąć, że były one czynione w ramach umowy użyczenia.

5. Dalej Sąd Najwyższy stwierdził – odnośnie do problemu terminu przedawnienia roszczenia posiadacza zależnego w dobrej wierze o zwrot nakładów na cudzą rzecz – że nawet gdyby przyjąć, iż prawo posiadacza zależnego do zwrotu nakładów przysługuje mu na podstawie art. 405 k.c., przedawniałoby się ono także z upływem roku od zwrotu rzeczy. Sąd zauważył, że poza art. 229 § 1 i art. 719 k.c. (użyczenie) roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, liczony od zwrotu rzeczy, przewiduje art. 263 § 1 k.c. (użytkowanie), art. 322 § 1 k.c. (zastaw) i art. 677 k.c. (najem). Zasadę tę stosuje się wprost lub przez odesłanie (np. art. 709^{17} k.c. w odniesieniu do leasingu) do wszystkich stosunków uregulowanych w Kodeksie cywilnym, polegających na otrzymaniu rzeczy do używania. Zdaniem Sądu Najwyższego w polskim prawie cywilnym istnieje zasada, którą *per analogiam iuris* należy stosować także w braku odesłania, że roszczenie o zwrot nakładów przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy. Na poparcie tego stanowiska wskazał, że również w uchwale Sądu Najwyższego z 11 maja 1972 r., III CZP 22/72[16]

[16] OSNCP 1972, nr 12, poz. 213.

przyjęto, iż roszczenie z art. 405 k.c. podlega rocznemu terminowi przedawnienia liczonemu od zwrotu rzeczy.

Z tym ostatnim stwierdzeniem nie można się jednak zgodzić. W orzeczeniu tym przyjęto jedynie, że posiadacz nieruchomości, który dokonał na nią nakładów, nie może po upływie terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. dochodzić ich równowartości na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Należy jednak przyznać rację Sądowi Najwyższemu, że rozwiązaniem systemowo niespójnym byłoby przyjęcie, iż w przypadku zwrotu nakładów na podstawie art. 229 § 1 k.c., art. 263 § 1 k.c., art. 322 § 1 k.c., art. 677 k.c. i art. 719 k.c. roszczenie w tym przedmiocie przedawnia się w terminie rocznym od dnia zwrotu rzeczy, natomiast w sytuacji gdy posiadacz domaga się zwrotu nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, termin ten miałby wynosić trzy lata (art. 118 k.c.). W tym kontekście sięgnięcie po *analogia legis* (chyba jednak nie *analogia iuris*, jak uznał Sąd Najwyższy) wydaje się jak najbardziej uprawnione. W świetle ustaleń faktycznych poczynionych przez sądy *meriti* wszystkie sądy trafnie uznały, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu. Powodowa spółdzielnia zwróciła nieruchomość pozwanej 31 marca 2009 r., a pozew wniosła 10 czerwca 2009 r. Dochodzone roszczenie o zwrot nakładów nie jest przedawnione niezależnie od tego, czy podstawą zwrotu nakładów jest art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c. (umowa użyczenia), czy art. 229 § 1 w zw. z art. 230 k.c., czy może wreszcie art. 405 k.c. (umowa nienazwana). Nawet gdyby uznać – do czego brak podstaw – że termin przedawnienia roszczenia wywodzonego z art. 405 k.c. wynosi trzy lata, jako roszczenia związanego z działalnością gospodarczą, przy braku terminu regulującego przedawnienie, to tym bardziej wówczas brak byłoby podstaw do uznania roszczenia za przedawnione.

Wniosek Sądu Najwyższego, zgodnie z którym „zaskarżony wyrok odpowiada prawu co do oceny dochodzonego roszczenia jako nieprzedawnionego w zakresie pierwotnego żądania pozwu oraz

jako przedawnionego w zakresie żądania objętego rozszerzeniem powództwa, mimo błędnego powołania art. 118 k.c. przez sąd drugiej instancji" tylko częściowo jednak można uznać za prawidłowy. Okoliczność, że Sąd Najwyższy w wyroku z 18 maja 2011 r. wskazał, iż roszczenie powódki należało rozpatrywać przez pryzmat przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), nie była przeszkodą, żeby Sąd Najwyższy przy ponownym rozpoznaniu sprawy doszedł do wniosku, że niezależnie od podstawy prawnej żądania zwrotu nakładów poniesionych przez posiadacza na cudzą rzecz, zastosowanie znajduje roczny termin przedawnienia tego roszczenia. Należy się zgodzić z Sądem Najwyższym, że kwestia zakwalifikowania umowy z 1986 r. jako umowy użyczenia albo jako umowy nienazwanej nie ma zasadniczego znaczenia dla oceny przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów. W obu sytuacjach bowiem przedawnienie podlega tym samym zasadom. W wypadku umowy użyczenia biorącemu rzecz do używania przysługuje zwrot uzasadnionych nakładów (art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c.) i roszczenie to przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy (art. 719 k.c.). Z kolei w wypadku umowy nienazwanej korzystającemu z rzeczy także przysługuje zwrot nakładów i roszczenie to także przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy (art. 226 § 1 i art. 229 § 1 w zw. z art. 230 k.c.). Stwierdzenia te należy zaaprobować, skoro powódka czyniła nakłady bez wiedzy i zgody właścicieli nieruchomości. Jak już wskazano, umowa, na podstawie której powódka objęła nieruchomość w posiadanie i poczyniła nakłady na nią, nie wiązała jej z właścicielami nieruchomości – Katarzyną W. i Stanisławem W.

6. Ponadto Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wniesienie pozwu przerwało bieg przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.) tylko do sumy 377 200 zł objętej żądaniem pozwu. Skutek ten zaś nie nastąpił w odniesieniu do kwoty, o którą powódka rozszerzyła żądanie pozwu po opinii biegłego. Zdaniem Sądu Najwyższego dopiero rozszerzenie powództwa z 8 grudnia 2017 r. o żądanie

zapłaty 24 040 zł mogło przerwać bieg przedawnienia tej części roszczenia, lecz wówczas ta część była już przedawniona.

Kwestia wpływu rozszerzenia powództwa na bieg terminu przedawnienia nie jest postrzegana jednolicie w orzecznictwie i nauce[17]. W ocenie glosatora należało uznać, że jeśli powódka w pozwie dochodziła zwrotu całości nakładów, a ich prawidłowa wysokość została przez nią poznana dopiero po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, o co powódka wnosiła w pozwie, to modyfikacja żądania pozwu przez podwyższenie pierwotnego żądania stosownie do wyników opinii biegłego oznacza, że przerwa przedawnienia obejmuje całe roszczenie[18]. Błędnie Sąd Najwyższy uznał za bezzasadny zarzut skargi kasacyjnej, że „w przypadku poznania pełnej wysokości roszczenia dopiero z opinii biegłego w toku postępowania wniesienie pozwu przerwało bieg przedawnienia także części roszczenia ujawnionej dopiero opinią". W tym kontekście – w ocenie glosatora – bez znaczenia jest to, czy opinia biegłego wykazała wysokość nakładów niewiele wyższą od dochodzonej pierwotnie w pozwie, czy też znacznie wyższą. Można nawet przyjąć, że im mniejsza jest różnica pomiędzy kwotą dochodzoną pierwotnie a kwotą ustaloną w opinii biegłego, tym

[17] Zgodnie z pierwszym stanowiskiem wniesienie przed upływem terminu przedawnienia pozwu obejmującego żądanie naprawienia szkody w całości, nawet przybierające od początku postać odszkodowania wyrażonego w pieniądzu, przerywa bieg tego terminu, także odnośnie do kwot, o jakie roszczenie w znaczeniu procesowym zostało podwyższone, np. na skutek zmiany cen (zob. np. wyroki SN z: 13 grudnia 2012 r., IV CSK 142/12, LEX nr 1341697; 6 października 2016 r., IV CSK 44/16, LEX nr 2201579; 17 sierpnia 2016 r., I PK 234/15, LEX nr 2123252; 24 kwietnia 2019 r., II PK 2/18, LEX nr 2650830 i 15 grudnia 2021 r., III PUNPP 1/21, „Orzecznictwo Sądów Polskich i Administracyjnych Urzędów Sprawiedliwości" 2022, nr 8, poz. 77 oraz postanowienie z 25 sierpnia 2021 r., II PSK 140/21, LEX nr 3398399). Zgodnie z przeciwnym stanowiskiem pozew, w którym powód (świadomie lub nieświadomie) nie wystąpił z całym przysługującym mu w stosunku do pozwanego żądaniem, nie przerywa biegu przedawnienia co do tej części roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym, która pozostała poza żądaniem tego pozwu (zob. np. wyroki z 16 listopada 2010 r., I PK 79/10 LEX nr 725007 i z 17 września 2021 r., I CSKP 258/21, OSNC 2022, nr 5, poz. 52).

[18] Zob. szerzej np. G. Wolak, *Rozszerzenie powództwa a bieg terminu przedawnienia oraz prekluzyjnego*, „Monitor Prawniczy" 2026, nr 4, s. 215–225.

bardziej dochodzi do przerwy biegu terminu przedawnienia całego roszczenia o zwrot nakładów. Przy takim ujęciu prawnym, nie byłoby potrzeby sięgania po art. 5 k.c. regulujący nadużycie prawa jako środek obrony przed zarzutem przedawnienia podniesionym przez pozwaną w zakresie kwoty odpowiadającej rozszerzeniu powództwa.

Nie przekonują argumenty Sądu Najwyższego, że „nie istnieją kryteria pozwalające na wyznaczenie granicy między niewielkim a znacznym rozszerzeniem powództwa" oraz że „przyjęcie tezy skargi, bez ograniczenia jej do niewielkiego rozszerzenia powództwa, niweczyłoby pewność prawa. Dłużnik może uzależnić podjęcie obrony przed działaniami wierzyciela oraz staranność tej obrony od dochodzonej sumy. Porównując wysokość żądania pozwu z nakładem pracy koniecznym do starannej obrony, wierzyciel może dojść do wniosku, że w jego interesie jest zlekceważenie pozwu i niewykorzystanie wszystkich możliwości obrony. Wierzyciel nie powinien zostać zaskoczony możliwością uwzględnienia rozszerzenia powództwa o przedawnioną część roszczenia".

7. Ma natomiast rację Sąd Najwyższy, uznając za bezzasadny zarzut skargi kasacyjnej powódki dotyczący naruszenia art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. przez przyjęcie, że posiadacz jest zobowiązany do zwrotu pożytków za okres od dnia następnego po wytoczeniu przez właściciela 30 kwietnia 2008 r. powództwa o wydanie rzeczy, mimo że obowiązek ten obejmuje pożytki pobrane za okres od dowiedzenia się przez posiadacza o tym powództwie. Artykuł 224 § 2 k.c. stosuje się do pożytków pobranych przez posiadacza, który w dobrej wierze uzyskał posiadanie bez tytułu prawnego. Posiadacz w dobrej wierze nie ma obowiązku zwrotu pobranych pożytków. O ile jednak powodowa spółdzielnia objęła nieruchomość we władanie na podstawie umowy z poprzednikiem prawnym właściciela, który – co istotne – ani w momencie zawarcia umowy, ani w czasie budowy pawilonu nie był jej właścicielem, i z umowy wynikało jej prawo do pobierania pożytków, o tyle od chwili wygaśnięcia tej umowy nie miała już ona

prawa do pobierania czynszu od najemców, gdyż prawo do ich pobierania przysługiwało właścicielowi.

Trafnie wskazał Sąd Najwyższy, że obowiązek wydania właścicielowi czynszów pobranych za okres po wygaśnięciu umowy wynika zarówno z art. 471 k.c. (odszkodowanie za opóźnione zwrócenie przedmiotu umowy), jak i z art. 225 k.c. Ten ostatni przepis, stosowany wprost do posiadania samoistnego uzyskanego w złej wierze, znajduje zastosowanie do posiadania zależnego tylko odpowiednio (art. 230 k.c.), czyli z uwzględnieniem różnic między posiadaniem zależnym i samoistnym. W ocenie sądu w przypadku posiadania zależnego powstałego na mocy umowy rozróżnienie objęcia posiadania w dobrej i złej wierze jest bezprzedmiotowe. Rozróżnienie to dotyczy tylko uzyskania posiadania bez podstawy prawnej, ponieważ tylko wówczas możliwe jest objęcie rzeczy w posiadanie w usprawiedliwionym przekonaniu o istnieniu tytułu do posiadania, mimo że tytuł taki nie istnieje (dobra wiara). Sąd Najwyższy skonstatował, że w razie posiadania na mocy umowy art. 225 k.c. stosuje się od chwili powstania obowiązku zwrotu nieruchomości, czyli od chwili, gdy posiadanie zależne na mocy umowy stało się posiadaniem bezprawnym (bez tytułu prawnego). To stanowisko Sądu Najwyższego wydaje się przekonujące i zasługuje na aprobatę.

8. Sąd Najwyższy odniósł się w omawianym orzeczeniu także do problemu wymagalności roszczenia posiadacza o zwrot nakładów oraz roszczenia właściciela o zwrot pożytków pobranych przez posiadacza i stwierdził, że oba te roszczenia powstają jednocześnie – z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Natomiast zagadnienie ich wymagalności może przedstawiać się różnie, w zależności od treści umowy. W ocenie sądu, jeżeli umowa przewiduje obowiązek składania przez posiadacza sprawozdań z dokonywanych nakładów i pobieranych pożytków w okresie władania rzeczą, to roszczenia te mogą się stać wymagalne z chwilą powstania, tj. w chwili zwrotu nieruchomości. W innym wypadku wymagalność może powstać dopiero na skutek wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.).

Mimo że w sprawie pozwana nie wezwała powódki do zapłaty równowartości pożytków, Sąd Najwyższy uznał potrącenie za skuteczne. Ocena ta może budzić wątpliwości. Sąd Najwyższy odwołał się tu do art. 499 k.c. przewidującego, że oświadczenie o potrąceniu ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe, czyli od najwcześniejszego momentu, gdy obie wierzytelności stały się wymagalne (art. 498 § 1 k.c.). Przyznał, że dominujący jest pogląd (w ocenie glosatora jest tak zwłaszcza w orzecznictwie), że w wypadku roszczeń wymagających do wymagalności wezwania do zapłaty oświadczenie o potrąceniu należy poprzedzić takim wezwaniem. Tezę taką uznał za mogącą budzić wątpliwości, gdyż składający oświadczenie o potrąceniu chce doprowadzić do wzajemnego umorzenia wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej, a otrzymanie zapłaty na skutek wezwania nastąpiłoby wbrew jego woli. W doktrynie zauważa się[19] jednak, że oświadczenie o potrąceniu może zostać złożone natychmiast po wezwaniu, a nawet jednocześnie z wezwaniem. Wierzycielowi nie chodzi bowiem o to, by dłużnik spełnił świadczenie w sposób realny, co może potrwać, lecz o zaspokojenie swojej pretensji przez kompensatę. W tym ujawnia się też różnica między terminem wymagalności a terminem spełnienia świadczenia. Roszczenie bezterminowe jest wymagalne już od chwili wezwania, natomiast termin, do którego dłużnik ma obowiązek spełnić świadczenie, upływa – odpowiednio do okoliczności – nieco później[20].

Co więcej, Sąd Najwyższy stwierdził dalej, że w sprawie nie było potrzeby rozstrzygania, czy w wypadku roszczeń, do których stosuje się art. 455 k.c., wsteczny skutek potrącenia może nastąpić w chwili, gdy możliwe stało się wezwanie do zapłaty, mimo braku uprzedniego wzywania do zapłaty. Stwierdził, że ustawodawca powiązał roszczenia o zwrot nakładów i pożytków oraz poddał je tym samym regułom co do chwili powstania i przedawnienia. Świadczy to o woli

[19] M. Pyziak-Szafnicka, *Potrącenie w prawie cywilnym*, Warszawa 2002, s. 108–109.

[20] Zob. też G. Wolak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2023, kom. do art. 498 k.c., nb 9.

ustawodawcy, aby wzajemne rozliczenia następowały według stanu na chwilę zwrotu rzeczy, bez względu na daty wezwań do zapłaty. Zatem przynajmniej w wypadku oświadczenia o potrąceniu obejmującego wierzytelności, których powstanie i wysokość należy ustalać na chwilę zwrotu rzeczy, oświadczenie o potrąceniu wywołuje skutek wsteczny od chwili zwrotu rzeczy.

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego budzi wątpliwości. Okoliczność, że uzupełniające roszczenie właściciela o zwrot pożytków przez posiadacza (tak samo jak roszczenia posiadacza o zwrot nakładów) powstaje z chwilą zwrotu rzeczy i na tę chwilę należy ustalać jego wysokość, nie oznacza *per se*, że z tą chwilą staje się ono wymagalne. W tym zakresie zastosowanie ma art. 455 k.c., a więc wymagalność tych roszczeń należy wiązać z wezwaniem do zapłaty. Kwestie wstecznego skutku oświadczenia o potrąceniu i wymagalności roszczenia przedstawionego do potrącenia to różne, choć w pewnym stopniu ze sobą powiązane, zagadnienia prawne. Jeśli do określonego roszczenia ma zastosowanie art. 455 k.c. i wierzyciel nie wezwał dłużnika do spełnienia świadczenia (choćby razem ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu), nie można mówić o wymagalności roszczenia przedstawionego do potrącenia. Tym samym nie zostaje spełniony jeden z warunków skuteczności potrącenia.

9. Dyskusyjny jest pogląd Sądu Najwyższego, że ograniczanie określonego w art. 91 k.p.c. zakresu umocowania pełnomocnika procesowego do powołania się na złożone wcześniej oświadczenie o potrąceniu (zarzut procesowy), z wyłączeniem złożenia oświadczenia materialnoprawnego o potrąceniu, jest sztuczną konstrukcją. Zdaniem Sądu Najwyższego przemawia za tym okoliczność, że pełnomocnik może – bez odrębnego umocowania – wnieść pozew wzajemny oraz podejmować obronę przed interwencją główną. Względy aksjologiczne przemawiają zatem za przyznaniem pełnomocnikowi uprawnienia do jednoczesnego dokonania w piśmie procesowym potrącenia i powołania się na nie jako zarzut niweczący żądanie pozwu.

Sąd Najwyższy odwołał się tu do uchwały z 2 lipca 2024 r., III CZP 2/24[21], której teza brzmi następująco: „Dla skuteczności podniesienia zarzutu potrącenia na podstawie art. 203^1 k.p.c. i odbioru takiego oświadczenia wystarczające jest pełnomocnictwo procesowe". W sprawie jednak chodzi nie tyle o możliwość złożenia oświadczenia woli przez pełnomocnika procesowego (wobec uznania, że art. 91 k.p.c. daje mu możliwość złożenia oświadczenia o potrąceniu), ile o możliwość przyjęcia oświadczenia o potrąceniu przez pełnomocnika drugiej strony (tu: powódki). Należy się skądinąd przychylić do krytycznych głosów doktryny odnoszących się do orzeczenia w sprawie III CZP 2/24[22]. Z artykułu 91 k.p.c. nie wynika, aby pełnomocnik procesowy był umocowany do przyjęcia oświadczenia woli o potrąceniu, a tym samym do przyjęcia kształtującego zarzutu potrącenia. Umocowanie takie może wynikać co najwyżej z pełnomocnictwa szerszego niż pełnomocnictwo procesowe, ocenianego według przepisów prawa materialnego. Także wykładnia celowościowa art. 91 k.p.c. sprzeciwia się przypisaniu pełnomocnikowi takich rozszerzonych uprawnień.

W ocenie glosatora pełnomocnik procesowy nie jest na podstawie samego art. 91 k.p.c. pełnomocnikiem, który w myśl art. 95 k.c. mógłby zastąpić powódkę w skutecznym zapoznaniu się z oświadczeniem strony pozwanej o potrąceniu wierzytelności. W wyroku z 7 marca 2013 r., II CSK 476/12[23] Sąd Najwyższy uznał, że w wypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną niedopuszczalne jest rozszerzanie zakresu pełnomocnictwa przez wykładnię celowościową. Z procesowego punktu widzenia prowadziłoby to do niekorzystnego dla strony rozszerzenia zakresu umocowania, wywołującego skutek w postaci dojścia do adresata

[21] OSNC 2025, nr 3, poz. 27.

[22] Zob. np. R. Stronk, M. Winczura, *O staranną klasyfikację instytucji prawa cywilnego. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 2 lipca 2024 r., III CZP 2/24*, „Przegląd Sądowy" 2025, nr 10, s. 133–143.

[23] LEX nr 1314394.

materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Nie można zatem aprobować tezy, że taki zakres pełnomocnictwa był efektem celowego działania mocodawcy w celu wygrania procesu[24]. Skoro oświadczenie o potrąceniu może wywrzeć skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata (art. 61 k.c.), to zawarte w odpowiedzi na pozew oświadczenie o potrąceniu, doręczone jedynie nieumocowanemu do jego przyjęcia pełnomocnikowi powódki, nie może zostać uznane za skuteczne. Odmienne stanowisko prowadziłoby do naruszenia art. 91 k.p.c., 96 k.c., 61 k.c. i 499 k.c.

10. Prawidłowe są natomiast wywody Sądu Najwyższego dotyczące braku podstaw do pomniejszenia wartości nakładów poczynionych przez powódkę jako posiadacza o pożytki uzyskane przez nią z nieruchomości do dnia jej zwrotu, tj. gdy powódce przysługiwało prawo do pożytków. Pozwana prezentowała w sprawie stanowisko, że „przy obliczaniu wartości bezpodstawnego wzbogacenia należało uwzględnić wartość zubożenia, rozumianą jako wartość nakładów pomniejszoną o korzyści odniesione z tych nakładów". W tym kontekście Sąd Najwyższy trafnie uznał, że powyższa teza jest sprzeczna z art. 405 k.c., który ustanawia obowiązek wydania uzyskanej korzyści przez wzbogaconego, a nie obowiązek zrekompensowania zubożenia. Pobierane przez powódkę pożytki miały źródło w umowie z 1986 r., nie doszło więc w tym zakresie do zubożenia po stronie pozwanej.

Na aprobatę zasługuje także pogląd Sądu Najwyższego, że podstawa prawna zwrotu nakładów nie tylko nie ma znaczenia dla przedawnienia roszczenia o zwrot tych nakładów, lecz także dla ustalenia sumy należnej tytułem zwrotu nakładów. W jego ocenie art. 405 k.c. jest przepisem ogólnym, stosowanym w braku przepisu szczególnego. Przekonujący jest argument Sądu Najwyższego, że art. 226 § 1 k.c. nie ustanawia zasady odmiennej od tej

[24] Zob. wyroki SN z: 12 października 2007 r., V CSK 171/07, LEX nr 485894 oraz 10 sierpnia 2010 r., I PK 56/10, OSNAPiUS 2011, nr 23/24, poz. 295.

wynikającej z art. 405 k.c., lecz jedynie ją uszczegóławia na potrzeby obliczenia korzyści, którą uzyskuje właściciel na skutek przejęcia cudzych nakładów na zwróconą rzecz. W konsekwencji przepisy szczególne w stosunku do art. 405 k.c. są potrzebne nie tyle w celu ustanowienia innych zasad obliczania wysokości świadczenia do zwrotu, ile w celu uniknięcia nadmiernej rozbieżności w stosowaniu bardzo ogólnie sformułowanego art. 405 k.c. Artykuł 226 § 1 k.c. stanowi, że właścicielowi przysługuje zwrot nakładów innych niż konieczne o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Tymczasem właśnie wzrost wartości rzeczy jest korzyścią majątkową (wzbogaceniem) w rozumieniu art. 405 k.c. Słusznie Sąd Najwyższy uznał, że należało porównać wartość rynkową zwracanej nieruchomości (tj. nieruchomości z nakładem w postaci pawilonu) z hipotetyczną wartością nieruchomości bez pawilonu. W sprawie sąd drugiej instancji określił korzyść właściciela jako hipotetyczny koszt wybudowania pawilonu w chwili jego zwrotu, pomniejszony o stopień zużycia pawilonu. Wybrał zatem bardziej pracochłonny, a tym samym także droższy, sposób obliczenia korzyści właściciela. W ocenie Sądu Najwyższego sposób ten co do zasady prowadzi do ustalenia wartości korzyści zbliżonej do tej, która wynika z porównania wartości gruntu z budynkiem i bez budynku. Jak zauważył Sąd Najwyższy, ta druga metoda może skutkować ustaleniem korzyści na poziomie niższym niż koszt odtworzenia budynku z uwzględnieniem zużycia. Dotyczy to sytuacji, w których zmiana sytuacji gospodarczej na danym terenie sprawiła, że w chwili zwrotu wybudowanie pawilonu nie byłoby opłacalne, np. wskutek spadku popytu na lokale użytkowe wywołanego depopulacją gminy lub nadmiarem takich lokali z powodu zmiany funkcji lokali uprzednio wykorzystywanych w innych celach.

Pozwana w toku postępowania nie wnosiła jednak o sporządzenie opinii pozwalającej ustalić różnicę między wartością gruntu z budynkiem a wartością gruntu bez niego. Co więcej, sama wartość nakładów nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Istota zarzutu pozwanej sprowadzała się do twierdzenia, że wartość odtworzeniowa

pawilonu powinna zostać pomniejszona nie tylko stosownie do zużycia, lecz także o czynsze pobrane przez powódkę zgodnie z umową, co nie ma oparcia ani w art. 405, ani w art. 226 § 1 k.c. Ponadto, jak trafnie uznał Sąd Najwyższy, także przy założeniu, że strony łączyła umowa użyczenia, art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c. nie daje podstaw do pomniejszenia nakładów o czynsze, które zgodnie z umową przypadały biorącemu rzecz do używania.

Podsumowanie

De lege lata w ocenie glosatora uprawniona jest teza, że jeżeli regulacje dotyczące stosunku prawnego, na podstawie którego posiadacz dokonał nakładów na cudzą rzecz, nie obejmują rozliczeń z tego tytułu lub też – w braku tych regulacji – strony nie uzgodniły sposobu rozliczeń z tytułu nakładów, wtedy zgodnie z art. 230 k.c. mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224–226 k.c. Jednocześnie jako przepisy szczególne wobec art. 405 k.c. wyłączają one możliwość dokonywania rozliczeń na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Skoro umowa zawarta przez powódkę ze Skarbem Państwa (poprzednikiem prawnym pozwanej) o przekazanie do nieodpłatnego korzystania gruntu nie regulowała kwestii rozliczenia nakładów, to rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomość należącą do pozwanej należało dokonać nie na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), które stanowią *lex generalis*, lecz na podstawie przepisów art. 226 w zw. z art. 230 k.c. stanowiących *lex specialis*. Niczego w tym zakresie nie zmienia to, że posiadanie nieruchomości przez powódkę i dokonywanie nakładów było przedmiotem uzgodnień stron w czasie, kiedy pozwana nie była właścicielem nieruchomości. Przeciwnie, jest to dodatkowy argument za stosowaniem art. 226 w zw. z art. 230 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje

się przecież, że przepisy te stosuje się, gdy nakłady były czynione bez wiedzy i zgody właściciela. Roszczenia powódki z tego tytułu przedawniały się w terminie rocznym (art. 229 k.c.), a nie w terminie trzyletnim właściwym dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Natomiast roszczenie pozwanej o zwrot pożytków powstało w czasie, kiedy umowa o nieodpłatne przekazanie nieruchomości już nie obowiązywała. W tym okresie bez wątpienia można już mówić o relacji pomiędzy właścicielem pozbawionym możliwości korzystania ze swojej nieruchomości a posiadaczem, który bez tytułu prawnego korzystał z nienależącej do niego nieruchomości i pobierał w sposób nieuprawniony pożytki w postaci czynszu najmu. W konsekwencji miał tu zastosowanie art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Po wygaśnięciu umowy powódka nie była posiadaczem zależnym w dobrej wierze. Z tego powodu nie ma przekonujących argumentów, by udzielać jej ochrony przed roszczeniem uzupełniającym o zwrot pożytków.

W tym kontekście trzeba uznać, że argumentacja jurydyczna zawarta w uzasadnieniu glosowanego orzeczenia powinna zostać pogłębiona oraz powinna się odwoływać do wcześniejszego stanowiska Sądu Najwyższego i doktryny w zakresie kwestii stanowiących podstawę skarg kasacyjnych. W gruncie rzeczy nie jest do końca jasne, czy Sąd Najwyższy uznał za uprawnione rozliczenie stron z tytułu nakładów na podstawie przepisów o użyczeniu, czy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405–409 k.c.), czy na podstawie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Wydaje się, że uznał, iż wprawdzie powódka czyniła nakłady na podstawie umowy użyczenia (z czym nie można się zgodzić), ale skoro umowa ta nie przewidywała sposobu rozliczenia tych nakładów, to zastosowanie miały art. 226 w zw. z art. 230 k.c.

Ponadto, odmiennie niż przyjął Sąd Najwyższy, należy uznać, że powódka skutecznie rozszerzyła żądanie pozwu ze skutkiem przewidzianym w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., a pozwana z kolei nie dokonała skutecznie potrącenia. Nie powinno się bowiem uznawać skuteczności potrącenia dokonanego przez pełnomocnika pozwanej wobec

pełnomocnika procesowego powódki (zamiast wobec powódki). Z tych względów Sąd Najwyższy powinien był zmienić wyrok sądu apelacyjnego poprzez oddalenie apelacji pozwanej. Można odnieść wrażenie, że ze względu na datę złożenia pozwu w sprawie i czas trwania postępowania Sąd Najwyższy chciał definitywnie zakończyć wzajemne rozliczenia stron z tytułu wzniesionego pawilonu handlowego na działce nr 117 położonej w G. i korzystania z niego przez powódkę. W przeciwnym razie pewnie pozwana mogłaby wytoczyć nowe powództwo o zapłatę pożytków.

Zarys treści

Roszczenie posiadacza zależnego o zwrot nakładów. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2025 r., II CSKP 295/23

Glosowany wyrok Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2025 r., II CSKP 295/23 dotyczy m.in. sposobu i zasad rozliczenia nakładów poczynionych przez posiadacza zależnego na cudzą nieruchomość na podstawie umowy o oddanie gruntu do bezpłatnego korzystania, zawartej przez posiadacza nieruchomości bez wiedzy i zgody właściciela. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy trafnie uznał, że art. 226 § 1 k.c. nie ustanawia zasady odrębnej od wynikającej z art. 405 k.c., lecz ją uszczegółowia na potrzeby ustalenia korzyści, którą uzyskuje właściciel wskutek przejęcia cudzych nakładów na zwróconą rzecz. W celu obliczenia sumy należnej tytułem zwrotu nakładów (art. 226 § 1 k.c.) lub bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) należy porównać wartość rynkową zwracanej nieruchomości wraz z nakładem w postaci budowli z hipotetyczną wartością nieruchomości bez tej budowli. Sąd Najwyższy prawidłowo przyjął również, że roszczenie o zwrot takich nakładów przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy.

Słowa kluczowe – posiadanie, posiadacz zależny, nakłady na cudzą nieruchomość, umowa o oddanie gruntu do bezpłatnego korzystania, sposób rozliczenia nakładów poczynionych przez posiadacza zależnego w dobrej wierze

Abstract

Claims of a Dependent Possessor for the Reimbursement of Expenditures. Commentary on the Supreme Court's Judgment of 6 August 2025, II CSKP 295/23

The Supreme Court's judgment of 6 August 2025, II CSKP 295/23, discussed, among other things, the method and principles of settling expenses incurred by a dependent possessor on another person's real estate based on an agreement granting the possessor free use of the land, but entered into by the possessor without the knowledge or consent of the owner. In this judgment, the Supreme Court correctly found that Article 226 § 1 of the Civil Code does not establish a rule separate from that arising from Article 405 of the Civil Code, but rather specifies it for the purposes of calculating the benefit obtained by the owner as a result of taking over another person's expenses on the returned property. To calculate the amount due as the reimbursement of outlays (Article 226 § 1 of the Civil Code) or as unjust enrichment (Article 405 of the Civil Code), the market value of the returned property, including the outlay in the form of structures, should be compared with the hypothetical value of the property without the structures. It also correctly assumes that a claim for reimbursement of such outlays becomes time-barred one year after the return of the property.

Keywords – possession, dependent possessor, outlays on another person's real estate, agreement to grant land for free use, method of accounting for outlays made by a dependent possessor in good faith

Grzegorz Wolak – doktor habilitowany, profesor WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej z siedzibą w Rzeszowie, kierownik Katedry Prawa Cywilnego i Postępowania Cywilnego, sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu; ORCID: 0000-0003-3636-8440

Grzegorz Wolak – Associate Professor of Juridical Sciences, Professor at the Rzeszów School of Law and Administration, judge at the Regional Court in Tarnobrzeg; ORCID 0000-0003-3636-8440

Klaudia Najdowska

Warszawski notariat w pierwszej połowie 2026 roku

Walne zgromadzenie notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie
28 marca 2026 r. odbyło się walne zgromadzenie notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie w Hotelu Hilton Warsaw City w Warszawie. Jego uczestnicy wysłuchali sprawozdań z działalności Rady Izby Notarialnej w Warszawie oraz informacji o pracach Krajowej Rady Notarialnej i Sądu Dyscyplinarnego Izby Notarialnej w Warszawie. Notariusze podjęli również coroczne uchwały w sprawie absolutorium, budżetów oraz wyrażenia zgody na utworzenie Fundacji Notariatu Warszawskiego, a także przyjęli politykę rachunkowości. Nowo powołani notariusze i notariuszki złożyli przyrzeczenie zgodnie z § 3 Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza. ■

Bal Notariusza
11 kwietnia 2026 r. Rada Izby Notarialnej w Warszawie zorganizowała XXXII Bal Notariusza w warszawskim Hotelu Sofitel Warsaw Victoria. Po raz kolejny notariusze naszej izby oraz zaproszeni goście bawili się przy muzyce na żywo w wykonaniu zespołu Stage Fever. W tegorocznym balu uczestniczyło ponad 280 osób, w tym członkowie Izby Notarialnej w Warszawie, osoby towarzyszące oraz zaproszeni goście. ■

Dzień Edukacji Prawnej 2026

Kolejny raz przedstawiciele naszego zawodu wzięli udział w obchodach Dnia Edukacji Prawnej. W dniach 2–31 marca 2026 r. realizowali lekcje w klasach VII–VIII szkół podstawowych oraz w szkołach ponadpodstawowych. W tym roku odbyła się również lekcja zdalna, opracowana przez Ministerstwo Sprawiedliwości we współpracy z przedstawicielami wszystkich zawodów prawniczych. Można się z nią zapoznać pod adresem: https://www.youtube.com/watch?v=H38awOQ5x6o. Zarówno uczniowie, jak i nauczyciele byli żywo zainteresowani pracą notariusza. Wielu z nich zaskoczyło, jak szeroki jest zakres naszych czynności i jak duża odpowiedzialność wiąże się z ich wykonywaniem. Uczniowie ze zdumieniem przyjmowali informację, że również osoby małoletnie mogą być uczestnikami czynności, posiadać majątek, który podlega ochronie oraz że niekiedy do dysponowania majątkiem wymagana jest zgoda nie tylko rodzica, lecz także sądu. ■

Piknik z okazji Dnia Dziecka

30 maja 2026 r. w Parku Julinek w Lesznie koło Warszawy Rada Izby Notarialnej w Warszawie zorganizowała dla notariuszy i ich dzieci piknik z okazji Dnia Dziecka pod hasłem „Kosmiczny piknik – misja



Prezes RIN w Warszawie not. Tomasz Karłowski podczas pikniku z okazji Dnia Dziecka w Park Rozrywki Julinek w Lesznie koło Warszawy, 30 maja 2026 r. (fot. Adam Nurkiewicz / Vmoris Agency)



Spotkanie z transformersami podczas pikniku z okazji Dnia Dziecka, 30 maja 2026 r. (fot. Adam Nurkiewicz / Vmoris Agency)



Rodzinna strefa wypoczynku podczas pikniku z okazji Dnia Dziecka, 30 maja 2026 r. (fot. Adam Nurkiewicz / Vmoris Agency)

Kosmos". Uczestnicy (niemal 850 osób!) mimo nieco kapryśnej pogody chętnie korzystali z kosmicznych atrakcji: warsztatów, stref interaktywnych, spotkań z Transformersami. Mali kosmonauci brali udział w konkursach i zabawach, skakali na dmuchanej konstrukcji w kształcie ogromnej rakiety, przeżywali przygody na dmuchanym promie kosmicznym, a na zakończenie obejrzeli widowisko cyrkowe „Aladyn". ■

Mistrzostwa Europy Notariuszy w piłce nożnej

11 czerwca 2026 r. rozbrzmiał pierwszy gwizdek na Mistrzostwach Świata w piłce nożnej, a chwilę wcześniej, w dniach 14–17 maja 2026 r., w Bordeaux we Francji odbyły się Mistrzostwa Europy No-



Polska reprezentacja notariuszy – wicemistrzowie Europy w piłce nożnej, maj 2026 r. (archiwum Izby Notarialnej w Warszawie)

tariuszy. Dzięki sportowej postawie, wielkiej woli walki do ostatniego gwizdka, dobrej współpracy na boisku, ogromnej determinacji, świetnej taktyce oraz wysokim umiejętnościom reprezentacja Polski notariuszy w piłce nożnej zdobyła tytuł wicemistrza Europy! Artur Skiba, notariusz w Myślenicach, został uznany za najlepszego zawodnika Mistrzostw Europy Notariuszy. Serdecznie gratulujemy całej drużynie! ■

XXII Olimpiada Notarialna w Nowym Targu

W dniach 12–14 czerwca 2026 r. odbyła się XXII Olimpiada Notarialna. Jej uczestnicy rywalizowali w niemal pięćdziesięciu konkurencjach, m.in. w piłce nożnej, koszykówce, lekkoatletyce, pływaniu, brydżu, szachach czy przeciąganiu liny. Duże emocje wzbudziła sztafeta członków rad, w której zwycięstwo odniosła mocna reprezentacja naszej izby w składzie: Grzegorz Giler, Tomasz Karłowski,



Reprezentacja Izby Notarialnej w Warszawie podczas uroczystego otwarcia XXII Olimpiady Notarialnej, Nowy Targ, 12 czerwca 2026 r. (olimpiadanotarialna.pl)



Reprezentacja Izby Notarialnej w Warszawie po rozdaniu medali, Nowy Targ, 13 czerwca 2026 r. (archiwum Izby Notarialnej w Warszawie)



Występ zespołu artystycznego Izby Notarialnej w Warszawie w konkurencji „Śpiewać każdy może", Nowy Targ, 12 czerwca 2026 r. (olimpiadanotarialna.pl)



Ilona Sądel-Bendkowska i Anna Szmigiera-Wyrzykowska. Złote medale dla naszej izby zdobyli ponadto: Pola Chęć, Maciej Groskrejc, Joanna Kielak, Agnieszka Kubań, Franciszek Kudła, Małgorzata Nowicka, Marta Zabielska. Srebrne medale wywalczyli: Bartosz Czajkowski, Konrad Filochowski, Paweł Gmerek, Karolina Góźdź, Maciej Groskrejc, Joanna Kielak, Ewelina Król, Magdalena Karczewska-Woźnica, Anna Kisielewska-Drużdż, Franciszek Kudła, Daniel Kupryjańczyk, Tomasz Merta, Małgorzata Nowicka, Natalia



Notariusz Marta Zabielska, Nowy Targ, 12 czerwca 2026 r. (archiwum Izby Notarialnej w Warszawie)

Pełny-Góralczyk, Jan Przybyła, Marcin Solanowski, Karolina Wolf, oraz w kategorii „Śpiewać każdy może" zespół pod kierownictwem artystycznym Mileny Stępień-Jachowicz: Anna Stefaniak, Joanna Szuba (wokal), Anna Kisielewska-Drużdż i Robert Telesiński (choreografia i taniec), Krzysztof Kopczyński (fortepian) oraz Małgorzata Farion, Karolina Góźdź, Marta Janik-Bończak, Joanna Kielak, Karolina Matusiewicz, Milena Stępień-Jachowicz, Anna Szmigiera-Wyrzykowska, Karolina Wolf, Marta Zabielska, Paweł Czajka, Grzegorz Giler, Sylwester Grzebinoga, Jacek Kossewski, Bartosz Lewandowski, Krzysztof Mateusiak i Łukasz Wilk (taniec). Brązowe medale wywalczyli: Paweł Czajka, Bartosz Czajkowski, Konrad Filochowski, Grzegorz Giler, Krzysztof Gładki, Anna Godlewska, Sylwester Grzebinoga, Kamil Janik, Marta Janik-Bończak, Mikołaj Jesionek, Emil Kroczek, Mieczysław Krstevski, Franciszek Kudła, Jakub Kulczycki, Bartosz Lewandowski, Karolina Matusiewicz, Aneta Orczyk, Jan Ozga, Jan Przybyła, Robert Telesiński, Rafał Wandor i Łukasz Wilk. Po raz kolejny klasyfikację medalową wygrała Izba Notarialna w Gdańsku, a Izba Notarialna w Warszawie uplasowała się na trzecim miejscu. Tym razem w konkurencji „Śpiewać każdy może" nasi koledzy nie obronili złota i musieli uznać wyższość

reprezentantów Izby Notarialnej w Gdańsku, którzy po brawurowym występie zespołu TAXA zdobyli złoty medal. Jak co roku trzy dni upłynęły na zaciętej, ale przyjacielskiej rywalizacji, sprzyjającej nawiązywaniu nowych przyjaźni i umacnianiu dotychczasowych. Serdecznie gratulujemy wszystkim uczestnikom. ■

Szkolenia

9 marca 2026 r. Małgorzata Sator z Urzędu Skarbowego Warszawa-Wola oraz Justyna Sroczyńska z Izby Administracji Skarbowej przeprowadziły hybrydowo szkolenie dotyczące Krajowego Systemu e-Faktur dla notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie. Podczas szkolenia omówiono najważniejsze założenia funkcjonowania KSeF oraz praktyczne kwestie związane z jego używaniem, w szczególności wystawianiem lub odbieraniem faktur. Dzięki temu uczestnicy mogli sprawniej rozpocząć pracę z nowym systemem.

W dniach 11 i 18 marca 2026 r. Rada Izby Notarialnej w Warszawie zorganizowała szkolenia z cyberbezpieczeństwa w notariacie, prowadzone przez firmę Digital Gateways. Spotkania z praktykiem pozwoliły zyskać wiedzę, jak chronić kancelarię, dane klientów czy dokumenty przed cyberatakami, jakie zagrożenia czekają na użytkowników, jak się przed nimi zabezpieczać, jakie procedury należy wprowadzić i jak je utrzymywać oraz jak reagować, kiedy notariusz lub jego kancelaria staną się celem ataku. ■

Konferencje

W dniach 16–18 kwietnia 2026 r. w Gdańsku w Hotelu Radisson Blu Gdańsk odbyła się konferencja szkoleniowa wizytatorów, członków Zespołu Wizytacyjnego i sędziów Sądu Dyscyplinarnego z udziałem rzecznika dyscyplinarnego, członka Wyższego Sądu Dyscyplinarnego oraz członków rady. Poza udziałem w licznych i ciekawych wykładach uczestnicy mieli także okazję do rozmów, wymiany doświadczeń praktycznych oraz integracji środowiska.

W dniach 23–24 kwietnia 2026 r. w Salzburgu odbyła się doroczna Konferencja Notariuszy Unii Europejskiej, organizowana przez

Austriacką Izbę Notarialną. Tegoroczna edycja przebiegała pod hasłem „Notariat2030@EU – wyznaczanie priorytetów europejskiej polityki prawnej". Poruszano tematy kluczowe dla notariatu, w tym dotyczące projektu 28. europejskiego systemu prawa spółek, planowanych zmian w europejskim rozporządzeniu spadkowym, sztucznej inteligencji, jej roli i wpływu na codzienną pracę notariusza oraz bezpieczeństwa obrotu prawnego w Europie. W debatach brali udział przedstawiciele Parlamentu Europejskiego, Komisji Europejskiej oraz eksperci, w tym przede wszystkim praktycy. Krajowy notariat był licznie reprezentowany, co sprzyjało dyskusjom również z koleżankami i kolegami z całej Polski. ■

Konferencja szkoleniowa w Szczyrku

W dniach 18–21 czerwca 2026 r. w Hotelu Mercure Szczyrk Resort w Szczyrku została zorganizowana konferencja szkoleniowa notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie. Szkolenie na temat zobowiązań w praktyce notarialnej przeprowadził doktor Kacper Górniak, notariusz w Chrzanowie. Podczas wystąpienia udzielił uczestnikom wielu cennych wskazówek oraz przekazał praktyczne informacje. Wiele uwag przydatnych w codziennej pracy przekazała również Katarzyna Nowak, notariusz w Warszawie, która poprowadziła wykład na temat umowy deweloperskiej w praktyce notarialnej. W swoim wystąpieniu omówiła istotne orzeczenia i poglądy doktryny oraz praktyków w tej dziedzinie. Jak zawsze cennymi wiadomościami podzielił się również doktor Bartosz Sierakowski. Jego wystąpienie poświęcone było prawu upadłościowemu. Uczestnicy konferencji mieli też okazję do integracji podczas uroczystej kolacji bankietowej, a także spacerów po Szczyrku i górskich szlakach. ■

Nowe porozumienia o współpracy

Izba Notarialna w Warszawie rozpoczęła współpracę z firmą Medlex. W ramach zawartego porozumienia notariuszki i notariusze mogą skorzystać między innymi z wynegocjowanych dla grupy zawodowej warunków na zakup nowych samochodów dostępnych ▸

na rynku polskim, wsparcia w zakupie samochodu używanego lub motocykla, preferencyjnej oferty finansowania w leasingu, a także rabatów na akcesoria i usługi. Szczegóły współpracy oraz informacje na temat opiekuna ze strony firmy Medlex zostały przesłane drogą mailową.

Izba Notarialna w Warszawie podpisała ponadto porozumienie o współpracy z Warszawskim Oddziałem Terenowym Polskiego Towarzystwa Psychologicznego. Trudności emocjonalne związane z wykonywaniem zawodu lub sytuacje prywatne mogą sprawić, że potrzebne stanie się doraźne lub długofalowe wsparcie. W ramach zawartego porozumienia notariusz może – bez uczestnictwa Rady Izby Notarialnej w Warszawie – skontaktować z przewodniczącym Zarządu Warszawskiego Oddziału Polskiego Towarzystwa Psychologicznego, który pomoże umówić spotkanie ze specjalistą z dziedziny psychologii (w tym także z biegłym). Rada planuje ponadto organizację szkoleń z zakresu umiejętności psychospołecznych, które mają pomóc nie tylko naszym klientom, lecz także nam samym. ■

Dzień Wymiaru Sprawiedliwości

23 maja 2026 r. w godzinach 13.00–18.00, na dziedzińcu Ministerstwa Sprawiedliwości w Alejach Ujazdowskich w Warszawie odbył się, w ramach Dnia Wymiaru Sprawiedliwości, Piknik Zawodów Prawniczych pod hasłem „Prawo dla bezpieczeństwa". W wydarzeniu uczestniczyli również – uzbrojeni w krówki – przedstawiciele notariatu. Wyjaśniali oni istotę pracy notariusza, wymieniali się doświadczeniami z reprezentantami innych zawodów prawniczych, prowadzili liczne rozmowy. Dużym zainteresowaniem dzieci i dorosłych cieszyły się również zorganizowane przez KRN gry, zabawy i konkursy. ■

Program inwestycyjny Port Polska

Do notariuszy naszej Izby przesłano drogą mailową pismo skierowane przez spółkę Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. do Krajowej Rady Notarialnej, w którym przekazano, iż CPK udostępnia

pod adresem: https://portpolska.pl/pl/program-kolejowy aplikację mapową prezentującą obszary związane z planowanymi i realizowanymi inwestycjami kolejowymi w ramach programu inwestycyjnego Port Polska. Aplikacja ma charakter wyłącznie poglądowy i pozwoli na wstępną lokalizację nieruchomości, na których są realizowane albo planowane inwestycje. Zamiarem CPK jest aktualizacja danych stosownie do stanu zaawansowania inwestycji oraz postępu prac planistycznych lub projektowych. ■

Wspomnienie

5 czerwca 2026 r. zmarła emerytowana notariusz Elżbieta Jarmużewska. Nabożeństwo żałobne zostało odprawione 12 czerwca 2026 r. w Kościele pw. św. Dominika w Warszawie. Po nim nastąpiło odprowadzenie zmarłej do grobu rodzinnego na cmentarzu w Wilanowie.



Elżbieta Jarmużewska ukończyła studia na Uniwersytecie Warszawskim w 1966 r. Następnie podjęła pracę w charakterze sekretarki w Wydziale Cywilnym Sądu Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim Wydziale Zamiejscowym w Żyrardowie, później w Państwowym Biurze Notarialnym w Warszawie. Od grudnia 1966 r. była aplikantką notarialną, a od lipca 1969 r. asesorką w okręgu Sądu Wojewódzkiego dla m.st. Warszawy. 12 lipca 1971 r. została powołana na notariusza. Pracowała w Państwowym Biurze Notarialnym w Warszawie. Od 4 lutego 1992 r. prowadziła samodzielnie kancelarię notarialną, a następnie w ramach spółki cywilnej. Jako patronka wielu aplikantów służyła wsparciem oraz chętnie dzieliła się wiedzą i doświadczeniem. Wszystkim nam będzie Jej brakowało. ■

Klaudia Najdowska – notariusz w Warszawie.



Tomasz Karłowski



Jarosław Pluta

Cyfryzacja notariatu – szanse i wyzwania. Rozmowa z Tomaszem Karłowskim i Jarosławem Plutą

Bardzo dziękuję za podzielenie się refleksjami na temat cyfryzacji usług notarialnych w Polsce. Wdrażanie narzędzi cyfrowych do polskiego notariatu rozpoczęło się jeszcze przed pandemią COVID-19. W 2009 roku Krajowa Rada Notarialna uruchomiła elektroniczny system Rejestrów Notarialnych, umożliwiający zbieranie, udostępnianie, przetwarzanie i wymianę danych przez sądy oraz notariuszy w zakresie czynności objętych tym rejestrem. Obecnie w ramach tego systemu funkcjonują: Rejestr Spadkowy, Notarialny Rejestr Testamentów, Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, Rejestr Zarządców Sukcesyjnych, Rejestr Akcjonariuszy Prostych Spółek Akcyjnych. Od wielu lat w Izbie Notarialnej w Warszawie z powodzeniem działa także wewnętrzny informatyczny portal komunikacyjny Extranet. Stał się on rozwiązaniem wzorcowym dla innych izb notarialnych, które nabywają prawa do korzystania z tego systemu. Co było najważniejszym impulsem do rozpoczęcia procesu cyfryzacji polskiego notariatu?

Tomasz Karłowski: Moim zdaniem impulsem była przede wszystkim praktyka obrotu prawnego, czyli konieczność usprawnienia obiegu informacji przy jednoczesnym zachowaniu bezpieczeństwa

prawnego. Notariat nie cyfryzuje się przecież po to, żeby być nowoczesny dla samej nowoczesności, ale po to, żeby lepiej wykonywać swoje ustawowe zadania. Od dawna funkcjonujemy na styku obsługi obywatela, rynku nieruchomości, a także obowiązków wobec państwa – sądów i rejestrów publicznych. Przy takiej skali i charakterze zadań coraz wyraźniej uwidaczniała się potrzeba sprawniejszego, szybszego i bezpieczniejszego przepływu danych. Pandemia jedynie przyspieszyła proces, który rozpoczął się znacznie wcześniej. W pewnym momencie stało się jasne, że współczesny notariat nie może opierać się wyłącznie na dokumentach papierowych i rozproszonych procedurach informatycznych, lecz musi korzystać z nowoczesnych, zintegrowanych narzędzi.

Dziś kluczowe jest jednak to, aby nie poprzestać na pojedynczych rejestrach czy punktowych rozwiązaniach, ale budować spójny system cyfrowy notariatu, oparty na szerokim, ale ściśle kontrolowanym dostępie do rejestrów państwowych. Widziałbym w nim także miejsce na jednolitą aplikację notarialną dla klientów, umożliwiającą uzyskanie bezpiecznego dostępu do dokumentów sporządzonych u notariusza, otrzymywanie projektów aktów i informacji o czynnościach notarialnych. Ważną funkcją aplikacji powinny być także narzędzia służące do potwierdzania tożsamości, na przykład w powiązaniu z mObywatelem i wybranymi rejestrami publicznymi.

Uważam ponadto, że musimy rozpocząć poważną dyskusję o kolejnym etapie cyfryzacji, czyli o stworzeniu cyfrowego archiwum aktów notarialnych oraz o wprowadzeniu cyfrowego oryginału aktu notarialnego, który funkcjonowałby równolegle z wersją papierową. To nie jest już pytanie o to, czy taki etap nadejdzie, tylko raczej o to, jaki model przyjmiemy i jakie gwarancje bezpieczeństwa, trwałości oraz dostępności będziemy w stanie zapewnić. W tej dyskusji nie musimy zaczynać od zera – możemy korzystać z bogatych doświadczeń innych krajów europejskich.

Jarosław Pluta: Wdrożenie ujednoliconego systemu komunikacji wewnętrznej w Izbie Notarialnej w Warszawie powierzono mi

w VIII kadencji Rady, czyli w latach 2012–2014. W tym czasie cyfryzacja notariatu była jeszcze bardziej koncepcją rozwojową niż codzienną praktyką. Pierwsze rejestry notarialne już funkcjonowały, ale przyspieszenie cyfrowe wywołane pandemią COVID-19 miało nastąpić dopiero kilka lat później.

Celem projektu było nie tylko odciążenie kancelarii notarialnych i usprawnienie komunikacji z izbą, lecz także stworzenie narzędzia realnie wspierającego wykonywanie funkcji samorządowych – zarówno przez członków Rady, wizytatorów, jak i pracowników biura. Od samego początku projektowaliśmy to narzędzie jako rozwiązanie rozwojowe, które można dostosowywać do zmieniających się potrzeb środowiska. Już na wstępnym etapie prac koncepcyjnych przyjęliśmy, że priorytetem musi być założenie wysokiego poziomu bezpieczeństwa. Dostęp do systemu oparty jest przede wszystkim na podpisie kwalifikowanym, co było rozwiązaniem wyprzedzającym ówczesne standardy. Z czasem system został rozszerzony o kolejne grupy użytkowników – zastępców notarialnych i aplikantów, co znacząco usprawniło m.in. organizację szkoleń i procesów edukacyjnych.

Od momentu wdrożenia systemu nadzoruję jego rozwój i modernizację we współpracy z firmą, która odpowiada za jego techniczne utrzymanie. Rozwiązanie to okazało się na tyle funkcjonalne i innowacyjne, że zostało zaadaptowane przez inne izby notarialne w kraju w ramach modelu licencyjnego.

Po ponad dekadzie funkcjonowania pozostaje jednym z najbardziej kompleksowych systemów tego typu w polskim samorządzie zawodowym. Obecnie system stanowi centralną platformę komunikacyjną samorządu, obejmującą praktycznie wszystkie aspekty kontaktów notariusza, zastępcy i aplikanta z izbą. Umożliwia między innymi aktualizację danych publikowanych w wyszukiwarkach, obsługę składek członkowskich, zarządzanie polisami OC, obsługę postępowań skargowych czy zapisy na szkolenia i wydarzenia.

Co istotne, doświadczenia zdobyte przy jego tworzeniu pokazują, że środowisko notarialne jest w stanie samodzielnie projektować i wdrażać zaawansowane rozwiązania informatyczne. Ma

to fundamentalne znaczenie w kontekście dalszej cyfryzacji notariatu na poziomie krajowym.

Doświadczenia pandemii COVID-19 wywołały dyskusję o możliwości dokonywania czynności notarialnych zdalnie. W doktrynie wskazuje się, że niewielkie korekty legislacyjne dotyczące zagadnień technicznych, umożliwiłyby dokonywanie niektórych czynności notarialnych online. Europejski Instytut Prawa w rekomendacjach wydanych w związku z pandemią zwracał uwagę na potrzebę zapewnienia obywatelom możliwości zawierania umów i podejmowania działań prawnych online. Od 21 kwietnia 2020 roku rozprawy w sądach odbywają się online. W wielu krajach europejskich, między innymi w Austrii, Niemczech czy Estonii notariusze już dokonują niektórych czynności notarialnych w takiej formule. Jak Panowie zapatrują się na możliwość wprowadzenia podobnych rozwiązań w Polsce? Czy wszystkie czynności mogłyby się odbywać zdalnie – oczywiście na zasadach dobrowolności – czy jednak istnieją takie kategorie, w których zdalny udział notariusza powinien zostać wykluczony, na przykład czynności spadkowe lub testamentowe? Jakie widzą Panowie w tym zakresie szanse, a jakie zagrożenia?

Tomasz Karłowski: Jestem zwolennikiem stopniowego otwierania notariatu na czynności zdalne, ale zdecydowanie nie w formule „wszystko albo nic". Zacząłbym od tych czynności, w których ryzyko jest niższe, a stan faktyczny i tożsamość stron można precyzyjnie zweryfikować za pomocą narzędzi cyfrowych. Widzę tu przestrzeń dla modelu dobrowolnego – obywatel powinien mieć wybór między kancelarią stacjonarną a bezpiecznym trybem online.

Nie uważam jednak, że możliwość dokonywania czynności notarialnych zdalnie powinna automatycznie obejmować wszystkie czynności. Są takie obszary, w których kontakt osobisty nadal powinien być zasadą. Mam na myśli zwłaszcza czynności szczególnie wrażliwe: testamenty, niektóre czynności spadkowe, obrót nieruchomościami, jak również czynności z udziałem osób starszych, chorych,

wykluczonych cyfrowo. Notariusz powinien mieć nie tylko prawo, ale czasem wręcz obowiązek odmówić przeprowadzenia czynności zdalnie, jeśli dostrzeże jakiekolwiek ryzyko dotyczące swobody decyzji.

Nie zmienia to jednak faktu, że takie rozwiązania mogłyby przynieść istotne korzyści. Chodzi przede wszystkim o większą dostępność usług, oszczędność czasu, łatwiejszą obsługę osób mieszkających za granicą, osób z niepełnosprawnościami i tych, które mają ograniczoną możliwość osobistego stawiennictwa. Dużą rolę mógłby tu odegrać właśnie elektroniczny portal dla klientów, zintegrowany z mObywatelem i wybranymi rejestrami publicznymi, wspierający proces stwierdzenia tożsamości i przygotowania klienta do czynności. Ale zagrożenia również są oczywiste: trudniejsza ocena stanu psychofizycznego strony, ograniczona możliwość sprawdzenia, czy nie jest wywierana na stronę presja, a także ryzyko, że forma zdalna stworzy pozór bezpieczeństwa tam, gdzie potrzeba bezpośredniego kontaktu z człowiekiem.

Jarosław Pluta: Cyfryzacja czynności notarialnych to proces znacznie szerszy niż wdrożenie systemów informatycznych czy nawet zmiana ustawy Prawo o notariacie.

W praktyce oznacza konieczność zmiany niektórych przepisów Prawa prywatnego międzynarodowego, regulacji dotyczących miejsca dokonania czynności, jurysdykcji czy formy czynności prawnych. Równie ważnym elementem jest zmiana mentalna, zarówno po stronie obywateli, jak i samych notariuszy. Nie wszyscy uczestnicy obrotu prawnego są dziś gotowi na pełną cyfryzację. Dotyczy to także części środowiska zawodowego.

Sam reprezentuję pokolenie, które uczyło się zawodu w realiach całkowicie analogowych, ale dostrzegam konieczność nadążania za zmianami technologicznymi. Dlatego kluczowe jest zapewnienie systemowego wsparcia – technicznego, szkoleniowego, a w niektórych przypadkach także finansowego – tak aby każda kancelaria mogła dostosować się do nowych realiów.

Nie może to jednak prowadzić do wyhamowania procesu cyfryzacji. Przeciwnie, zmiany powinny być prowadzone konsekwentnie, ale z uwzględnieniem potrzeb wszystkich uczestników obrotu prawnego. Warto też podkreślić rolę notariusza jako „prawnika pierwszego kontaktu", który coraz częściej staje się dla obywatela przewodnikiem po świecie cyfrowej administracji.

W praktyce oznacza to, że notariusz nie tylko dokonuje czynności prawnych, lecz także pomaga klientom zrozumieć działanie takich rozwiązań jak mObywatel, zastrzeżenie numeru PESEL czy procedury rejestrowe w KRS.

Cyfryzacja notariatu musi więc iść w parze z edukacją społeczną. Inaczej zamiast usprawnić obrót prawny, stworzymy dodatkową barierę dla części obywateli.

Cyfryzacja notariatu pokazuje, że nawet najbardziej tradycyjne zawody prawnicze mogą skutecznie wdrażać nowoczesne technologie. Jak jednak bezpiecznie dokonywać czynności notarialnych online? W doktrynie rozważa się m.in. model, w którym projekt aktu byłby udostępniany uczestnikom w zabezpieczonym systemie teleinformatycznym (mailem w formie PDF lub w chmurze), a następnie opatrywany kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Jak oceniają Panowie taki kierunek zmian?

Tomasz Karłowski: Sam PDF przesłany mailem to zdecydowanie za mało. Bezpieczny model czynności online powinien opierać się na zamkniętym środowisku technicznym notariatu: własnej chmurze samorządowej, rejestrowanym dostępie, wieloskładnikowym uwierzytelnieniu, kwalifikowanym podpisie elektronicznym, kwalifikowanym znaczniku czasu, pełnym rejestrowaniem przebiegu czynności oraz jednoznacznym określeniu odpowiedzialności notariusza za cały proces.

Chciałbym, aby notariat miał własną chmurę i własny model językowy AI, działające w infrastrukturze pozostającej pod kontrolą samorządu notarialnego, a nie komercyjnych, zagranicznych, podmiotów zewnętrznych. Tylko wtedy można mówić o realnej suwerenności

technologicznej zawodu zaufania publicznego. Uzupełnieniem tego systemu powinna być aplikacja mobilna dla notariatu, w której klient po bezpiecznym zalogowaniu mógłby zobaczyć udostępnione mu wypisy aktów notarialnych, odebrać projekt aktu, potwierdzić dane i przejść przez część czynności przygotowawczych.

Bardzo ważne jest również to, aby bezpieczny model online obejmował zintegrowany system weryfikacji danych klienta. Uważam, że program do obsługi kancelarii notarialnej powinien umożliwiać jednoczesną, zautomatyzowaną weryfikację danych w wielu rejestrach publicznych, jednym kliknięciem, bez konieczności odrębnego logowania się do kilku różnych systemów. W XXI wieku notariusz nie powinien przełączać się pomiędzy wieloma portalami tylko po to, by potwierdzić tożsamość klienta, jego stan cywilny czy dane nieruchomości. Cała weryfikacja powinna odbywać się w jednym kontrolowanym środowisku, z zachowaniem pełnej audytowalności.

Cyfryzacja powinna też objąć szerszy dostęp notariuszy do rejestrów publicznych, w tym do rejestru PESEL, Rejestru Dowodów Osobistych, ewidencji gruntów i budynków, a także do rejestrów prowadzonych przez urzędy stanu cywilnego. Jeżeli notariusz wykonuje czynność wymagającą potwierdzenia określonych danych urzędowych, powinien móc uzyskać je samodzielnie i elektronicznie, w formie zagregowanej i aktualnej na moment dokonywania czynności, zamiast opierać się wyłącznie na papierowych odpisach przedstawianych przez stronę. Byłby to realny krok w stronę notariatu nowoczesnego, a także bardziej rzetelnego i bezpiecznego.

Warto przy tym podkreślić, że koszty cyfryzacji notariatu nie powinny obciążać wyłącznie samego notariatu. Skoro projektowane rozwiązania mają służyć nie tylko kancelariom notarialnym, lecz także obywatelom, sądom, administracji publicznej i bezpieczeństwu całego obrotu prawnego, ich finansowanie powinno mieć charakter systemowy i uwzględniać interes publiczny. Dotyczy to zwłaszcza budowy infrastruktury technicznej, integracji z rejestrami państwowymi, cyfrowego archiwum aktów notarialnych oraz narzędzi zapewniających cyberbezpieczeństwo. Wsparcie przez państwo stabilności

zawodu notariuszy umożliwi planowanie i realizację długofalowych inwestycji w tym zakresie – w kontekście finansowym, zasobów ludzkich i czasu, które przysłużą się gospodarce i obywatelom.

Należy również założyć, że uzyskiwanie dokumentów bezpośrednio przez notariusza z rejestrów publicznych powinno wiązać się z odpowiednio wyższą odpłatnością po stronie klienta. Taka usługa nie polega jedynie na technicznym pobraniu dokumentu, ale obejmuje także weryfikację danych, ocenę ich aktualności i przydatności dla dokonywanej czynności oraz przejęcie przez notariusza dodatkowej odpowiedzialności za prawidłowe przeprowadzenie tego procesu. Klient zyskuje w ten sposób większą wygodę, oszczędność czasu i wyższy poziom bezpieczeństwa prawnego, dlatego koszt takiej czynności powinien być adekwatnie uwzględniony w wynagrodzeniu notariusza.

Wreszcie taki model należy od początku powiązać z cyfrowym archiwum aktów notarialnych. Jeżeli poważnie myślimy o cyfryzacji, to nie wystarczy umożliwić elektroniczne podpisanie aktu – trzeba też rozstrzygnąć, gdzie i w jakiej postaci będzie przechowywany cyfrowy oryginał aktu notarialnego, kto i na jakich zasadach będzie miał do niego dostęp oraz jak zapewnić jego trwałość przez dziesięciolecia i jak go zabezpieczyć.

Jarosław Pluta: W centrum wszelkich rozważań musi pozostać bezpieczeństwo obrotu prawnego i ochrona obywatela. Dlatego niezbędne jest zaangażowanie nie tylko prawników, lecz także wysokiej klasy specjalistów z zakresu nowych technologii, w tym osób rozumiejących specyfikę zawodu notariusza. Izba Notarialna w Warszawie wielokrotnie była pionierem innowacyjnych rozwiązań i jesteśmy gotowi wspierać środowisko również w tym obszarze. Nie chodzi przy tym wyłącznie o wygodę. Równie istotna jest odporność systemu na sytuacje nadzwyczajne, takie jak awarie, cyberataki czy zdarzenia o charakterze katastroficznym.

Czynności notarialnej nie można sprowadzać do schematu zwykłej „transakcji internetowej", pozbawionej elementu kontroli prawnej.

Bezpieczny model czynności online powinien opierać się na kilku komplementarnych rozwiązaniach: wideokonferencji w czasie rzeczywistym, umożliwiającej ocenę tożsamości i swobody woli stron, zamkniętych systemach teleinformatycznych samorządu notarialnego, zapewniających pełną rejestrowalność czynności, zintegrowanych mechanizmach podpisu kwalifikowanego oraz weryfikacji biometrycznej i pełnej archiwizacji, a także audytowalności całego procesu.

Dopiero takie kompleksowe podejście może zapewnić właściwy poziom bezpieczeństwa, odpowiadający randze czynności notarialnych.

Czy digitalizacja czynności notarialnych będzie mogła skutecznie oprzeć się cyberatakom? Czy przyszłością notariatu jest odejście od zasady *unitas actus*?

Tomasz Karłowski: Cyberbezpieczeństwo nigdy nie będzie stanem absolutnym, ale profesjonalnie zaprojektowany system może być bardzo odporny na zagrożenia, jeśli wykorzystuje szyfrowanie, segmentację dostępu, kopie zapasowe, redundancję, monitorowanie zagrożeń, regularne audyty i testy penetracyjne. Właśnie dlatego uważam, że notariat powinien mieć własną, wyspecjalizowaną infrastrukturę chmurową, zamiast opierać się na zewnętrznych podwykonawcach.

To samo dotyczy cyfrowego archiwum aktów notarialnych. Nie może ono być zwykłym repozytorium plików, ale infrastrukturą najwyższego zaufania, opartą na wielowarstwowych zabezpieczeniach i czytelnym modelu odpowiedzialności. Jeżeli w przyszłości chcemy wprowadzić cyfrowy oryginał aktu notarialnego, równoważny oryginałowi papierowemu, to bezpieczeństwo tego archiwum stanie się jednym z fundamentów całego systemu.

Jeżeli chodzi o zasadę *unitas actus*, nie uważam, że trzeba ją porzucać. Trzeba raczej ją nowocześnie zinterpretować. W świecie cyfrowym tę zasadę można zachować w prosty sposób: czynność powinna odbywać się podczas jednej sesji, według kontrolowanej procedury, a notariusz powinien odpowiadać za cały jej przebieg.

Jarosław Pluta: To pytania fundamentalne dla wielu notariuszy, zwłaszcza z mojego pokolenia. Wychowaliśmy się w modelu, w którym podstawą był dokument papierowy, a jego trwałość i autentyczność wydawały się oczywiste. Jednocześnie praktyka pokazuje, że papier również nie jest rozwiązaniem doskonałym. Jego przechowywanie jest kosztowne i obarczone ryzykiem fizycznej degradacji. Największym wyzwaniem – zarówno w świecie analogowym, jak i cyfrowym – pozostaje jednak czynnik ludzki. W świecie cyfrowym kluczowe znaczenie ma trwałość certyfikatów i możliwość weryfikacji dokumentów w perspektywie wieloletniej, a nawet wielopokoleniowej.

Dynamiczny rozwój technologii wymusza stałe aktualizowanie standardów archiwizacji i bezpieczeństwa. Zasada jedności aktu pozostaje natomiast jednym z fundamentów naszego zawodu, również w świecie cyfrowym. To właśnie notariusz odpowiada za spójność, prawidłowość i legalność całego procesu. W erze cyfrowej rola notariusza – jako gwaranta wiarygodności w środowisku, w którym łatwość generowania dokumentów nie zawsze idzie w parze z ich rzetelnością – może wręcz wzrosnąć.

Czy oprócz aktu w formie elektronicznej będzie równolegle funkcjonować jego forma papierowa? Czy należy zakładać, że wraz z jego wprowadzeniem do polskiego porządku prawnego rejestry notarialne zostaną rozbudowane o kolejny moduł do przechowywania elektronicznych aktów notarialnych?

Tomasz Karłowski: W mojej ocenie przez długi czas będziemy mieli do czynienia z modelem hybrydowym. Elektroniczny akt notarialny powinien zostać wprowadzony, ale forma papierowa nie zniknie od razu. Wynika to zarówno z praktyki obrotu, przyzwyczajeń obywateli, jak i z potrzeb dowodowych oraz organizacyjnych. Współistnienia obu postaci aktu należy traktować jako rozsądny i bezpieczny etap przejściowy.

Taki model pozwoliłby budować zaufanie do nowego rozwiązania bez gwałtownego zrywania z dotychczasową praktyką. Oczywiście

wymaga to wcześniejszego rozstrzygnięcia kilku kluczowych kwestii: czy elektroniczny oryginał miałby być dokumentem pierwotnym, czy równorzędnym wobec dokumentu papierowego? Jaka byłaby relacja między obiema formami aktu? Jaki byłby zakres dostępu stron, sądów i organów państwa? Kto odpowiadałby za jego długoterminowe przechowywanie?

Naturalną konsekwencją wprowadzenia elektronicznego aktu notarialnego powinno być rozbudowanie rejestrów notarialnych o nowy moduł przeznaczony do przechowywania elektronicznych aktów notarialnych. Docelowo powinno to jednak oznaczać stworzenie cyfrowego archiwum aktów notarialnych, a nie jedynie zwykłego magazynu plików. Powinno to być repozytorium wysokiego zaufania, zapewniające pełną historię dostępu, kwalifikowane pieczęcie, mechanizmy długoterminowej archiwizacji, integralność dokumentów oraz jasny podział odpowiedzialności za ich przechowywanie i udostępnianie.

Wprowadzenie elektronicznego oryginału aktu notarialnego byłoby również bardzo dobrym rozwiązaniem problemów zgłaszanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości i sądy w zakresie przechowywania papierowych oryginałów aktów notarialnych. Sądom coraz częściej brakuje miejsca na przyjmowanie i archiwizowanie kolejnych dokumentów papierowych. W praktyce odnotowywane są nawet przypadki odmowy przyjmowania oryginałów aktów notarialnych przez niektóre archiwa sądów rejonowych. Elektroniczny oryginał pozwoliłby ten problem rozwiązać systemowo, znaczna część dokumentów nie musiałaby już być przechowywana w formie papierowej, a dostęp do aktów pozostałby bezpieczny, trwały oraz kontrolowany.

Trzeba jednak podkreślić, że wprowadzeniu takiego rozwiązania musi towarzyszyć szeroka akcja edukacyjna. Konieczne będzie przeszkolenie wszystkich notariuszy, zarówno w zakresie obsługi nowych narzędzi technicznych, jak i nowych obowiązków prawnych oraz organizacyjnych. Szczególnego wsparcia mogą wymagać starsi notariusze. Bez takiego przygotowania nawet najlepsze rozwiązanie

technologiczne może spotkać się z oporem i prowadzić do problemów praktycznych.

Wszystko to oczywiście nie wydarzy się z dnia na dzień. Wprowadzenie elektronicznego oryginału aktu notarialnego wymaga odpowiedniego przygotowania prawnego, technicznego i organizacyjnego. Nie oznacza to jednak, że należy odkładać tę dyskusję na przyszłość. Przeciwnie, już teraz powinniśmy rozpocząć konkretne prace nad przygotowaniem takiego rozwiązania, tak aby w perspektywie kilku najbliższych lat możliwe było jego realne wdrożenie i udostępnienie notariuszom oraz uczestnikom obrotu prawnego.

Dlatego uważam, że elektroniczny akt notarialny powinien zostać wprowadzony stopniowo, po wcześniejszym przygotowaniu, z zachowaniem okresu współistnienia postaci papierowej i elektronicznej. Kluczowe będzie nie tylko stworzenie odpowiedniej infrastruktury technicznej, lecz także zbudowanie zaufania do nowego modelu oraz zapewnienie notariuszom realnego wsparcia we wdrożeniu tych zmian.

Jarosław Pluta: W pracy notariusza kluczowy pozostaje czynnik ludzki – zdolność oceny sytuacji, intencji i stanu psychicznego stron. Sztuczna inteligencja przez długi czas nie będzie w stanie zastąpić notariusza w tym zakresie. Algorytmy operują na danych, które mogą być niepełne lub nieaktualne, co w praktyce prawnej ma istotne znaczenie. Sztuczna inteligencja może być bardzo użytecznym narzędziem wspierającym, wskazującym ryzyka, porządkującym informacje czy automatyzującym procesy. Nie ma jednak intuicji ani nie ponosi odpowiedzialności zawodowej. Przyszłością notariatu nie jest więc konkurencja z AI, lecz jej świadome wykorzystanie jako narzędzia wspierającego. Rola notariusza jako „strażnika woli stron" pozostaje nie do zastąpienia, a w świecie przyspieszonego obrotu może się okazać nawet bardziej potrzebna niż dotychczas.

Jakie są doświadczenia innych krajów w zakresie cyfryzacji notariatu? Czy któryś z nich mógłby stać się dla nas wzorem?

Tomasz Karłowski: Nie kopiowałbym w całości rozwiązań przyjętych w jednym państwie. Raczej zbudowałbym polski model z najlepszych elementów kilku systemów europejskich. Z jednych krajów warto wziąć etapowe wdrażanie czynności online tam, gdzie proces jest dobrze standaryzowany. Z innych – sprawną integrację notariatu z systemami państwowymi i wysoką kulturę cyfrową administracji. Z jeszcze innych – odwagę organizacyjną połączoną z zachowaniem wyłączeń dla czynności najbardziej wrażliwych.

Właśnie w tym kontekście warto rozpocząć w Polsce dyskusję o modelu cyfrowego archiwum aktów notarialnych, cyfrowym oryginale aktu notarialnego, elektronicznym portalu dla klientów czy też aplikacji mobilnej dla notariatu oraz integracji programu do obsługi kancelarii z rejestrami publicznymi. Według mnie jednym z najważniejszych kierunków rozwoju powinno być stworzenie takiego środowiska pracy notariusza, w którym weryfikacja klienta i jego sytuacji prawnej odbywa się możliwie automatycznie, w jednym systemie na podstawie danych pochodzących bezpośrednio ze źródeł urzędowych.

To oznacza także potrzebę otwarcia dyskusji o dostępie notariuszy do rejestrów prowadzonych przez urzędy stanu cywilnego, tak aby mogli oni samodzielnie, za pośrednictwem zintegrowanego systemu teleinformatycznego i bez zbędnego pośrednictwa, uzyskiwać dane potrzebne do dokonania czynności. W mojej ocenie w nowoczesnym państwie obywatel nie powinien być sprowadzany do roli kuriera, który przenosi dokumenty między urzędami a notariuszem. To system do obsługi kancelarii powinien dostarczać notariuszowi wiarygodne dane z kluczowych rejestrów publicznych. Takie rozwiązanie najlepiej służy bezpieczeństwu obrotu.

Dla Polski wzorcem powinien być więc nie jeden kraj, lecz jedna zasada: cyfryzować odważnie, ale odpowiedzialnie.

Jarosław Pluta: Warto więc analizować modele funkcjonujące m.in. w Austrii, Estonii czy Hiszpanii – krajach, które skutecznie połączyły cyfryzację z zachowaniem istoty notariatu łacińskiego.

Przykład austriacki pokazuje, że cyfryzacja może wzmacniać, a nie osłabiać bezpieczeństwo obrotu prawnego. Równolegle postępuje integracja na poziomie europejskim. Rozwój rejestrów transgranicznych wymaga kompatybilnych systemów krajowych. Polska dysponuje bardzo silnym zapleczem technologicznym oraz ma doświadczenia w budowie systemów publicznych, takich jak mObywatel. Warto wykorzystać ten potencjał do stworzenia własnego, nowoczesnego modelu notariatu cyfrowego, opartego na krajowych rozwiązaniach i dostosowanego do specyfiki naszego systemu prawnego.

Wywiad przeprowadziła Ewelina Wachowska-Giers – notariusz w Warszawie.

Wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego (26 czerwca 2025 – 11 lutego 2026 roku)

EGZEKUCJA

II CSKP 345/23 – wyrok z 30 stycznia 2026 r.
Przedmiotem egzekucji jest nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym, a zatem zajęciem objęte są te grunty, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta.

Sprzedaż egzekucyjna nie jest czynnością cywilnoprawną, a w szczególności równoważną umowie sprzedaży, lecz czynnością o charakterze publicznoprawnym.

Przedmiotem sprzedaży licytacyjnej jest nieruchomość według stanu objętego opisem i oszacowaniem z uwzględnieniem zmian podanych do wiadomości przez komornika na terminie licytacyjnym.

HIPOTEKA

II CSKP 110/23 – wyrok z 31 października 2025 r.
Ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej, mimo konstytutywnego charakteru wpisu, stwarza jedynie podstawę wzruszalnego domniemania prawnego, że nieruchomość jest obciążona hipoteką, przy czym zasadniczą drogą uchylenia tego domniemania jest powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h.

II CSKP 608/25 – wyrok z 4 grudnia 2025 r.
Obciążenie nieruchomości hipoteką może prowadzić do stwierdzenia zaistnienia szkody po stronie właściciela nieruchomości.

KARA UMOWNA

II CSKP 962/23 – wyrok z 21 listopada 2025 r.
1. Zmniejszenie kary umownej może nastąpić tylko w razie zgłoszenia przez dłużnika żądania miarkowania kary. Nie ma uzasadnienia twierdzenie, że jeżeli dłużnik stoi na stanowisku, iż kara umowna nie jest w ogóle należna, to jednocześnie nie żąda jej miarkowania.
2. Wierzyciel nie może domagać się odsetek od odsetek obliczanych według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

II CSKP 669/25 – wyrok z 21 stycznia 2026 r.
1. Suma (pieniężna) z art. 483 § 1 k.c. nie jest to kwota, która ma zostać wyliczona w przyszłości, ale kwota znana w momencie, w którym dłużnik zaciąga zobowiązanie umowne, co oznacza, że musi ona zostać ustalona jako stała kwota albo jako część liczona od kwoty znanej stronom w dacie zawarcia umowy.
2. Nie można zmiarkować kary umownej „do zera".

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA WŁADZY PUBLICZNEJ

II CNPP 3/23 – wyrok z 7 listopada 2025 r.
Prawomocny wyrok sądu powszechnego, który odbiega od niewiążącego dla tego sądu stanowiska Sądu Najwyższego, chociażby miało ono utrwalony charakter, nie jest – z tego tylko powodu – niezgodny z prawem w rozumieniu art. 417^1 § 2 k.c. w zw. z art. 424^1 i nast. k.p.c.

OŚWIADCZENIA WOLI

II CSKP 1044/23 – wyrok z 26 czerwca 2025 r.

1. W przypadku uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w ramach zawarcia umowy termin przedawnienia biegnie od chwili, gdy spełniający świadczenie mógł najwcześniej złożyć oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli i wezwać drugą stronę do zwrotu świadczenia.
2. Roszczenie spółki handlowej tylko wyjątkowo może nie być związane z jej działalnością gospodarczą, gdy nie powstało na skutek czynności spółki.

PRAWO AUTORSKIE

II CSKP 280/23 – wyrok z 3 lipca 2025 r.

Roszczenie informacyjne przewidziane w Ustawie z dnia 15 czerwca 2018 r. o zbiorowym zarządzaniu prawami autorskimi i prawami pokrewnymi nie może stanowić instrumentu kontroli czy nadzoru jednej organizacji zbiorowego zarządzania nad innymi i jako takie być wykorzystywane do ustalenia tego, czy nienależnie zostały przez inną organizację pobrane określone świadczenia, a ponadto tego, jaki był ich rozmiar czy ewentualnie przez kogo zostały uiszczone.

PRAWO UPADŁOŚCIOWE

II CSKP 931/23 – wyrok z 6 listopada 2025 r.

Zaspokojenie wierzyciela dokonane przed terminem wymagalności długu przez współdłużnika odpowiadającego solidarnie wraz z upadłym nie jest bezskuteczne na podstawie art. 127 ust. 3 pr.upadł.

II CSKP 798/24 – postanowienie z 30 stycznia 2026 r.

W razie sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego uprawniony, któremu przysługuje ustawowe prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości wchodzącej w skład

przedsiębiorstwa, może zrealizować swoje prawo nie przez wykonanie go tylko w odniesieniu do przedmiotu tego prawa, lecz w stosunku do całego przedsiębiorstwa.

REPATRIANCI

II CSKP 2358/22 – wyrok z 6 sierpnia 2025 r.
Wobec wygaśnięcia uprawnień repatriantów z dniem 5 kwietnia 1958 r. bezprzedmiotowe było stosowanie art. 160 § 1 k.p.a.

ROZPORZĄDZENIE RZECZĄ WSPÓLNĄ

III CZP 31/25 – uchwała z 11 lutego 2026 r.
Na podstawie art. 199 k.c. nie można udzielić zgody na rozebranie budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali.

SPADKI

III CZP 27/25 – uchwała z 11 lutego 2026 r.
Złożenie przez wierzyciela wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym dłużniku przerywa bieg terminu przedawnienia roszczenia wierzyciela, jeżeli jest niezbędne dla dochodzenia, ustalenia, zaspokojenia lub zabezpieczenia tego roszczenia.

UŻYCZENIE

II CSKP 186/24 – wyrok z 26 stycznia 2026 r.
Artykuł 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c. nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego.

Anna Mazgajska – wybór i opracowanie.

Zmiany w prawie
(9 stycznia – 30 kwietnia 2026 roku)

AKTY STANU CYWILNEGO
Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo o aktach stanu cywilnego (Dz.U. poz. 393)

CENTRALNY PORT KOMUNIKACYJNY
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. poz. 396)
W rozporządzeniu z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego znowelizowano § 3 dotyczący szczególnych zasad gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określonych w art. 29 Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym oraz szczególnych zasad nabywania nieruchomości określonych w art. 29b tej ustawy na wskazanych obszarach gmin. Nowelizacja ma bezpośredni wpływ na zmianę obszaru zastosowania ograniczeń (w tym m.in. w zakresie pozwoleń na budowę, wyodrębniania lokali i decyzji o warunkach zabudowy) i prawa pierwokupu, wynikających

z art. 28, 29 i 29b Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 9–10 ww. ustawy w ciągu 30 dni od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub jego zmiany wójt, burmistrz lub prezydent miasta opracowuje wykaz decyzji, o których mowa w ust. 6 tego artykułu. Wykaz ten jest przekazywany właściwym miejscowo organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz ogłaszany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej właściwej gminy.

Weszło w życie 31 marca 2026 r.

KODEKS SPÓŁEK HANDLOWYCH

Ustawa z dnia 23 stycznia 2026 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 176)

Głównym celem ustawy jest zwiększenie bezpieczeństwa obrotu prawno-gospodarczego, a także dalsze dostosowanie obowiązujących regulacji do zmian będących skutkiem powszechnej dematerializacji akcji. Wprowadzane rozwiązania służą przede wszystkim rozszerzeniu obowiązków informacyjnych, które niewątpliwie zwiększą poziom ochrony akcjonariuszy oraz pozostałych uczestników obrotu, a także usprawnią postępowanie zmierzające do dokonania wpisu w rejestrze akcjonariuszy.

W celu zapewnienia prawidłowego dostępu do informacji o podmiocie prowadzącym rejestr akcjonariuszy spółki albo rejestrującym akcje spółki w depozycie papierów wartościowych ustawa przewiduje ujawnianie tej informacji w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przyjęte rozwiązanie umożliwia nie tylko poszerzenie źródeł niezbędnych informacji dla akcjonariuszy spółek, lecz także dla podmiotów zainteresowanych wpisem do rejestru akcjonariuszy: nabywców, zastawników, użytkowników akcji, którym ustawa przyznaje uprawnienie do złożenia żądania o wpis w rejestrze akcjonariuszy (art. 328^4 § 1 k.s.h.) czy też organów egzekucyjnych zgłaszających zajęcie praw majątkowych akcjonariusza (art. 328^4 § 2 k.s.h.).

Weszła w życie 18 lutego 2026 r., z wyjątkami.

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. poz. 399)

KODEKS RODZINNY I OPIEKUŃCZY

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. poz. 236)

KSIĘGI WIECZYSTE

Ustawa z dnia 9 stycznia 2026 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. poz. 119)

Znowelizowano przede wszystkim treść artykułu 36^4 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zmiany te dotyczą w szczególności procedur związanych z Centralną Informacją Ksiąg Wieczystych oraz zasad wydawania odpisów, wyciągów i zaświadczeń.

Weszła w życie 31 marca 2026 r., z wyjątkiem art. 2, który wszedł w życie 31 maja 2026 r.

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie wysokości opłat za czynności Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. poz. 410)

Rozporządzenie określa wysokość opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

Weszło w życie 31 marca 2026 r.

NOTARIUSZE

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 marca 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. poz. 295)

Zmiany dotyczą pokwitowania gotówkowej zapłaty opłaty sądowej od wniosku o wpis w księdze wieczystej, wykazu danych przekazywanych sądowi rejonowemu wraz z potwierdzeniem wpłaty, zawartości ewidencji pobranych opłat, zwrotu opłaty.

Weszło w życie 17 marca 2026 r.

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo o notariacie (Dz.U. poz. 614)

PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 lutego 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. poz. 191)

PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. poz. 478)

WŁASNOŚĆ LOKALI

Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali (Dz.U. poz. 232)

Anna Mazgajska – wybór i opracowanie.

Wykaz skrótów

Źródła prawa

k.c.	–	Kodeks cywilny
k.p.a.	–	Kodeks postępowania administracyjnego
k.p.c.	–	Kodeks postępowania cywilnego
k.s.h.	–	Kodeks spółek handlowych
pr. not.	–	Prawo o notariacie
pr.upadł.	–	Prawo upadłościowe
u.k.w.h.	–	ustawa o księgach wieczystych i hipotece
u.p.s.d.	–	ustawa o podatku od spadków i darowizn

Czasopisma

OSNAPiUS	–	„Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych”
OSNC	–	„Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna”
OSNCP	–	„Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Pracy”

Pozostałe skróty i skrótowce

AI	–	Artificial Intelligence (sztuczna inteligencja)
CPK	–	Centralny Port Komunikacyjny
Dz.U.	–	Dziennik Ustaw
EKW	–	Elektroniczne Księgi Wieczyste
KRN	–	Krajowa Rada Notarialna
KRS	–	Krajowy Rejestr Sądowy
KSeF	–	Krajowy System e-Faktur

OC	– odpowiedzialność cywilna
PDF	– Portable Document Format (przenośny format dokumentu)
PESEL	– Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności
RP	– Rzeczpospolita Polska
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSPiA	– Wyższa Szkoła Prawa i Administracji w Rzeszowie

PRZEGLĄD NOTARJALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARJATU POLSKIEGO

WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARJALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARJALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM
PRAWNYM Z DZIEDZINY TEORJI I PRAKTYKI NOTARJATU

Nr. 5. WARSZAWA, MARZEC – 1, 1934 r. Rok XIII.