

Uchwała 67 / III / 2025
Zarządu Głównego Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej,
podjęta drogą obiegową dnia 31 marca 2025 roku,
w sprawie opinii dotyczącej projektu
ustawy „o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach
wieczystych i hipotece” (UD171)

§1

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy RP postanawia przekazać uwagi do projektu ustawy „o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece” („Ustawa”), zawarte w Uzasadnieniu do niniejszej Uchwały oraz zamieszczone w Tabeli uwag, stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§2.

Stanowisko Stowarzyszenia przekazać Ministerstwu Sprawiedliwości do dnia 31 marca 2025 roku.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

I.

1. Dnia 10 marca 2025 roku [pismo Ministra Sprawiedliwości („Projektodawca”) nr DL-V.412.1.2024 z dnia 07 marca 2025r.] Zarząd Główny SNRP otrzymał do zaopiniowania projekt ustawy „o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece”.

Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, po przeanalizowaniu Ustawy wraz z Uzasadnieniem do niej oraz Oceny Skutków Regulacji pragnie zwrócić uwagę na zagadnienia omówione w dalszej części Uchwały.

Na wstępie jednak ZG SNRP pragnie podkreślić, że z zadowoleniem przyjęliśmy fakt, że Minister Sprawiedliwości dostrzegł olbrzymi potencjał jaki jest w notariacie w zakresie sporządzania wniosków dotyczących wpisów do ksiąg wieczystych, w jego przygotowaniu merytorycznym jak i teleinformatycznym. Zaawansowane systemy i technologie, również w obszarze ochrony danych, niewątpliwie predestynują notariuszy do dokonywania czynności objętych Ustawą.

Poniższa analiza ma na celu wskazanie dostrzeżonych wątpliwości i zwrócenie uwagi na kwestie, które opierają się nie tylko na literze prawa, ale także właśnie na empirii.

2. Od blisko 16 lat notariusze mogą dokonywać czynności dotyczących poświadczenia dziedziczenia. Ten czas pozwolił na zdobycie niebagatelnego doświadczenia i wiedzy na temat potrzeb społecznych związanych z tym procesem. Zdaniem Stowarzyszenia naturalną konsekwencją sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia jest dokonanie zmiany wpisów w działach II ksiąg wieczystych przy wykorzystaniu teleinformatycznego wniosku składanego przez notariuszy na żądanie spadkobierców. Taki pogląd Stowarzyszenie i całe środowisko notarialne prezentowało od wprowadzenia obowiązku składania przez notariuszy wniosków o wpis w systemie teleinformatycznym. Niestety, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03.12.2016r. (III ZS 3/16) oraz postanowieniu z dnia 25.9.2020r. (V CSK 434/18) stanął na stanowisku ścisłego interpretowania treści art. 92 §4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1001 („PrNot”) i braku możliwość składania przez notariuszy takiego wniosku. Ta decyzja Sądu Najwyższego spowodowała zwiększenie ilości wniosków składanych do sądów wieczystoksięgowych przez spadkobierców w formie tradycyjnej, papierowej, co z kolei zaczęło generować zdecydowanie większe koszty po stronie sądów. **Ten niezwykle skrótowy opis tego co działo się w przeszłości potwierdza, że co do zasady, propozycję zawartą w Ustawie, należy uznać po stronie Projektodawcy za krok pozytywny, konieczny, i wyczekiwany społecznie, ale z punktu widzenia zebranego przez notariuszy doświadczenia, zdecydowanie niewystarczający.**

W Uzasadnieniu do Ustawy Projektodawca zapisał, że: *„Celem projektowanej ustawy jest wprowadzenie rozwiązań odciążających sądy wieczystoksięgowe i przyspieszenie postępowań wieczystoksięgowych, które służyć będą przede wszystkim obywatelom”* i dalej *„Fakultatywne złożenie przez*

notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku o wpis w księdze wieczystej, w celu ujawnienia przejścia prawa własności nieruchomości wskutek dziedziczenia, stwierdzonego aktem poświadczenia dziedziczenia, o ile następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami, wypełnia prospołeczne cele ustawy”. Jednakże wnikliwa analiza proponowanych zmian daje odczuć niedosyt, i zdaje się dowodzić, że jest inaczej:

1) Art. 95c w § 2 pkt 11) PrNot (ART. 1 PKT 2) PROJEKTU USTAWY):

a) Projektodawca w Uzasadnieniu do Ustawy wskazuje, że przepis ten wypełni lukę, która obecnie istnieje, i dzięki tej zmianie przeminie przeszkoda uniemożliwiająca odebranie przez notariusza w protokole dziedziczenia oświadczenia, czy w skład spadku wchodzi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, własność lub wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W opinii ZG SNRP przedstawiona propozycja nie spełnia przedstawionego w uzasadnieniu celu, brakuje także wyraźnego wskazania motywu przyjęcia takiej konstrukcji prawnej – spośród innych, znanych projektodawcy, możliwości. Proponowana zmiana, chociaż na pierwszy rzut wydaje się właściwą, to jednak naszym zdaniem (mają na uwadze doświadczenie notariuszy w tej kwestii) budzi szereg wątpliwości właśnie co do określenia realizacji wyżej wskazanego tego celu, a w zestawieniu z brzmieniem projektowanych §2 i §3 art.95j trudno doszukać się spójności. Pytania, jakie nasuwają się niemal od razu przy analizie tego przepisu brzmią: „Ale dlaczego już teraz koniecznie ten majątek należy wskazywać w takim zakresie?” oraz „Czy należy wymienić już teraz wszystkie prawa i nieruchomości?”.

Jeżeli zamysłem Projektodawcy była odpowiedź twierdząca na drugie z pytań, ponieważ chce wprowadzić ład i porządek oraz zapewnić bezpieczeństwo obrotu (co nota bene jest jak najbardziej chwalebne i właściwe) to, zdaniem ZG SNRP Projektodawca nie zwrócił uwagi na kilka problemów, które występują w praktyce.

Pierwsza kwestia odnosi się do wymienionych w projektowanym przepisie spółdzielczych własnościowych praw do lokali. W tym miejscu należy wyjaśnić, że statystyki, ile ksiąg wieczystych prowadzonych jest dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie były prowadzone (a być

może jedynie nie są publikowane), ale z obserwacji notariuszy wynika, że spółdzielczych własnościowych praw do lokali, dla których prowadzone są księgi wieczyste jest zdecydowanie mniej niż tych, dla których te księgi wieczyste nie są prowadzone, a zatem sformułowanie przepisu w sposób zaproponowany przez Projektodawcę nie ma po prostu uzasadnienia i zamierzony cel nie jest możliwy do osiągnięcia. Po drugie – nadal jest wiele nieruchomości, dla których księgi wieczyste nie zostały jeszcze założone.

W obu powyższych sytuacjach oznacza, że przyjmując, że celem tego przepisu jest następcze złożenie przez notariusza wniosku o ujawnienie zmian w księdze wieczystej, wyłącznie w dniu sporządzania „dokumentów spadkowych”, notariusz będzie wymagał od spadkobierców już na etapie sporządzania poświadczenia dziedziczenia dołączenia także dokumentów, które stanowią podstawę założenia księgi wieczystej, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, takich jak dokumenty ewidencji gruntów oraz tytuł własności spadkodawcy. I w tym przypadku cel może okazać się niemożliwy do osiągnięcia. Powodów może być wiele, ale takie, które narzucają się same, to po prostu albo brak w ogóle wiedzy na temat stanu majątku spadkodawcy w odniesieniu do nieruchomości, albo nawet tę wiedzę spadkobiercy posiadają niemniej nie są w stanie dostarczyć wymaganych dokumentów potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości chociażby dlatego, że dopóki spadkobiercy nie mają stwierdzonych praw do spadku nie są uprawnieni do uzyskania jakichkolwiek dokumentów dotyczących praw spadkodawcy do nieruchomości np. dokumentu stanowiącego podstawę wpisu własności. Inną przyczyną mogą być toczące się jeszcze w sądzie postępowania o nabycie przez spadkodawców nieruchomości (np. w drodze zasiedzenia czy nabycia nieruchomości w trybie przepisów ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z 1971r.), a termin ich zakończenia przedłuża się, co z kolei może stać na przeszkodzie terminom do złożenia oświadczeń o sposobie przyjęcia spadku. A założenie, że przedłużające się terminy tych innych postępowań są bez znaczenia, bowiem obowiązuje zasada przyjęcia spadku z dobrodziejstwem inwentarza i jest ono korzystniejszym rozstrzygnięciem dla spadkobiercy, nie może być przyjęte, gdyż przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza generuje dalsze,

niejednokrotnie zupełnie zbędne, koszty (doświadczenie notariuszy dowodzi, że w przypadku pewności co do braku długów spadkodawcy spadkobiercy z reguły składają oświadczenie o prostym przyjęciu spadku).

b) Powyższe rozważania, opisane w podpunkcie a) niniejszego pkt 1) mają na celu wykazanie, że nałożenie na spadkobiercę obowiązku wyjawienia, czy w skład spadku wchodzi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nieruchomości czy też wieczyste użytkowanie, już w chwili sporządzania protokołu dziedziczenia jest niezrozumiałe i zdecydowanie przedwczesne. Takie oświadczenie ewentualnie miałyby sens (mając cały czas na uwadze cel jakiego ta zmiana ma służyć, co Projektodawca sam kilkakrotnie podkreśla) tylko wówczas, gdy z przepisu tego będzie jednoznacznie wynikać, że to wyjawienie odnosi się do wymienionych praw majątkowych, dla których prowadzone są księgi wieczyste. Ale to jest tylko ewentualność, bowiem wiedza o stanie majątkowym spadkodawcy (i znowu podkreślamy z całą stanowczością, że jest to efekt doświadczenia notariuszy w tym aspekcie) pojawia się wielokrotnie dopiero po wydaniu aktu poświadczenia dziedziczenia („APD”).

Nadmieniamy, że w projektowanych §2 i §3 art.95j takie odniesienie już jest. I tylko na marginesie pragniemy jeszcze dodać, że przyjęte przez Projektodawcę założenie, że przyszły spadkobierca ma nie tylko pełną wiedzę o majątku spadkodawcy, ale też dysponuje wszelkimi dokumentami, potwierdzającymi własność tego majątku, jest z gruntu niewłaściwe.

Podsumowując ten wątek, ZG SNRP wskazuje, że tak sformułowany przepis budzi wątpliwości, dlatego proponujemy, aby wykreślić go w ogóle, bo nawet jego modyfikacja poprzez dopisanie w art. 95c §2 pkt 11) * treści „**dla których na dzień sporządzenia protokołu dziedziczenia prowadzona jest księga wieczysta.**”, również problemu nie rozwiązuje.

c) Na zakończenie tej części należy odnieść się do jeszcze jednej, niezwykle istotnej kwestii, tj. dlaczego, ta z pozoru neutralna regulacja projektowanego pkt 11) budzi tyle naszych wątpliwości. ZG SNRP pragnie zwrócić uwagę na fakt, że spadkobiercy wszelkie oświadczenia w związku z dokonywaniem czynności poświadczenia dziedziczenia, składają pod groźbą odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń, objętą

treścią art.233 § 6 kodeksu karnego, zgodnie z sankcją w tym przepisie określoną i są o tym fakcie przez notariusza pouczeni, a w protokole dziedziczenia zamieszczana jest informacja o tym pouczeniu. Z tego względu wydaje się zasadne, aby oświadczenia przyszłych spadkobierców co do stanu majątkowego w zakresie jaki jest zaproponowany w projektowanym pkt 11) art. 95c §2 składane były w odrębnym dokumencie – protokole wyjawienia majątku spadkowego, sporządzanym już po poświadczeniu dziedziczenia, gdy spadkobiercy będą mieli już możliwość ustalenia składu majątku spadkowego i aby to oświadczenie **nie było składane** pod groźbą odpowiedzialności karnej. Za takim rozwiązaniem przemawiają także inne niżej wskazane okoliczności.

2) **Art.95j §2 i §3 (ART. 1 PKT 3) PROJEKTU USTAWY):**

a) Projektodawca proponuje: *„w art. 95j dotychczasową treść oznaczyć jako § 1 i dodać § 2 i 3, które będą stanowić podstawę prawną do złożenia przez spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego za pośrednictwem notariuszy, przy użyciu systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, wniosków o wpis do księgi wieczystej w celu ujawnienia przejścia prawa własności nieruchomości wskutek dziedziczenia, stwierdzonego aktem poświadczenia dziedziczenia, o ile następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.”.*

Z treści projektowanego §2 art.92j wynika ponadto, że *„Notariusz poucza osoby zainteresowane o możliwości złożenia żądania, o którym mowa w zdaniu pierwszym, oraz o treści art. 626¹⁰ § 1² Kodeksu postępowania cywilnego, o czym wzmiankę umieszcza w akcie poświadczenia dziedziczenia.”.*

Zdaniem Stowarzyszenia takie pouczenie powinno się znaleźć w treści protokołu dziedziczenia, który jest zbiorem wymaganych przez przepisy oświadczeń osób zainteresowanych w rozumieniu art. 95c PrNot a nie na akcie poświadczenia dziedziczenia, z powodu jego charakteru generalnego.

b) Jak już wspomniano, nie jest rzadkością, że stany prawne nieruchomości nie są uregulowane i spadkodawcy do dnia swojej śmierci nie uporządkowali swoich ziemskich spraw. Czasami jest to efekt ich

niefrasobliwości, ale zdecydowanie częściej wynika to z przewlekłości postępowań sądowo-administracyjnych, a czasami z niewiedzy, że prawa do określonego majątku im przysługują. Nierzadko, po latach od potwierdzenia praw do spadku okazuje się, że spadkodawca po innym zmarłym odziedziczył majątek, o którym do chwili swojej śmierci nie wiedział, tym bardziej jego spadkobiercy nie mają o tym majątku wiedzy, a notarialne postępowanie spadkowe jest przeprowadzane zanim spadkobiercy zorientują się co wchodzi w skład spadku. Mając na uwadze opisane przypadki (podkreślamy ponownie – częste) od razu nasuwa się pytanie: jak zatem należy rozumieć zmieniane w pkt 2) i 3) ustawy, a wymienione powyżej, projektowane przepisy, i znowu – jaki jest cel takiej regulacji? Odpowiadając od razu na tak zadane pytanie wyjaśniamy – jeśli chodzi o odciążenie sądów w tej materii to niestety cel nie zostanie osiągnięty, co zostało powyżej wykazane.

c) Należy zwrócić uwagę na jeszcze jedną kwestię. Otóż Projektodawca przemilcza całkowicie (celowo lub przez przeoczenie), że ustalenie praw do spadku może następować również poprzez wydanie europejskiego poświadczenia spadkowego (**EPS**), co prowadzi do wniosku, że jeżeli notariusz będzie sporządzał wyłącznie europejskie poświadczenie spadkowe, to nadal nie będzie możliwości składania przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego by ujawnić spadkobierców w księdze wieczystej, bo przepis powyższy takiej sytuacji nie przewiduje.

d) Brzmienie §2 art.95j nie pozostawia wątpliwości, że spadkobierca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o stanie majątku spadkowego co do przedmiotów określonych w projektowanym art.95c §2 (a dla porządku jedynie przypominamy, że składanie fałszywych oświadczeń zagrożone jest karą określoną przez art.233 § 6 kodeksu karnego). Z Projektu natomiast nie wynika, że w analogiczny sposób zmieniane są przepisy kodeksu postępowania cywilnego w części odnoszącej się do stwierdzenia nabycia spadku i dlatego niezrozumiałym jest wprowadzenie nowych zasad w przypadku poświadczenia dziedziczenia przez notariusza. Z tego względu, by uniknąć dalszych wątpliwości ZG SNRP proponuje, aby art. 95j pozostawić w niezmienionym brzmieniu, natomiast zmienić przepis

zawierający normę zasadniczą tj. art.92 §4 PrNot poprzez dodanie na końcu zdania o treści: **„W przypadku innych czynności notarialnych notariusz składa wniosek wieczystoksięgowy na żądanie strony czynności notarialnej, złożone do protokołu notarialnego wraz z przedłożeniem dokumentów stanowiących podstawę wpisu.”.**

A zatem przepis ten miałby brzmienie:

„Art. 92 § 4. Jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Na żądanie strony czynności notarialnej, wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną. **W przypadku innych czynności notarialnych notariusz składa wniosek wieczystoksięgowy na żądanie strony czynności notarialnej, złożone do protokołu notarialnego wraz z przedłożeniem dokumentów stanowiących podstawę wpisu.”.**

Względnie, alternatywnie proponujemy, aby w art. 92 po §4 dodać §4a w brzmieniu:

„§ 4a. Na żądanie każdego mogącego złożyć wniosek o wpis w księdze wieczystej, stosownie do przepisów odrębnych, złożone do protokołu notarialnego wraz z przedłożeniem dokumentów stanowiących podstawę wpisu, notariusz składa wniosek wieczystoksięgowy.”.

Przyjęcie takiej konstrukcji pozwoli na składanie wniosków wieczystoksięgowych zarówno na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia jak i europejskiego poświadczenia spadkowego. Jednocześnie zbędne będzie powtarzanie normy art. 92 § 4¹ prawa o notariacie („Złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe uważa się za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej”) – co ma miejsce w proponowanym przepisie art. 95 j. (proponowany „§ 3.

Złożenie przez notariusza wniosku, o którym mowa § 2, uważa się za złożenie wniosku przez spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego”).

Przy uwzględnieniu tego postulatu unika się niepotrzebnego i nieuzasadnionego rozbicia czynności regulowanych nowelizacją na trzy akty notarialne, które w koncepcji Projektodawcy obejmowałyby:

- protokołu dziedziczenia – w zakresie wyjawienia majątku,
- aktu poświadczenia dziedziczenia – w zakresie pouczeń,
- dodatkowego protokołu dokumentującego żądanie, o którym mowa w proponowanym art. 95j §2 PrNot, a także pytań przy której z tych czynności powinny być okazane czy przedłożone dokumenty stanowiące podstawę wpisu – czy przy protokole dziedziczenia (w celu stwierdzenia prawdziwości oświadczeń) czy przy dodatkowym protokole.

3) Art. 36 uKWH (ART. 2 PROJEKTU USTAWY):

W zakresie nowelizacji proponowanej w art. 2 projektu ustawy proponujemy dodanie nowej regulacji, umożliwiającej notariuszom składania zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, w przypadku braku złożenia odpowiedniego wniosku na podstawie żądania Klienta dysponującego niezbędnymi do tego dokumentami w duchu procedowanej nowelizacji, z pominięciem przyjętego wzoru formularza i za pośrednictwem istniejącego systemu teleinformatycznego. Pragniemy podkreślić, że w obecnym stanie prawnym zawiadomienie, o którym mowa w art. 36 uKWH, jest jedyną zachowaną formą „papierowej” korespondencji pomiędzy sądem a notariuszami, pomimo istnienia systemu teleinformatycznego. Podkreślić należy także fakt, że sporządzenie takiego dokumentu w formie elektronicznej w znaczący sposób przyspieszyłoby przygotowanie takiego zawiadomienia w kancelarii notarialnej oraz jego obsługę w sądzie wieczystoksięgowym, jak również przyspieszałoby ujawnienie wzmianki o takim zawiadomieniu w samej księdze wieczystej (która obecnie pojawia się po rejestracji zawiadomienia w sądzie, po wpłynięciu zawiadomienia sporządzonego zgodnie ze wzorem). Przypominamy, że do zawiadomienia składanego w formie papierowej nie załącza się żadnych dodatkowych dokumentów stanowiących podstawę wpisu. W ocenie ZG SNRP wprowadzenie postulowanej regulacji podniosłoby także bezpieczeństwo prawne obrotu, co jest celem Projektodawcy.

3. Analiza Ustawy skłania ZG SNRP do zwrócenia Projektodawcy jeszcze na następujące zagadnienie. ZG SNRP uważa, że **w celu ustalenia majątku spadkowego** warto stworzyć notariuszom możliwość **bezpłatnego przeszukiwania**, po nazwisku, rejestru ksiąg wieczystych w poszukiwaniu nieruchomości, których właścicielem był spadkodawca. Dlatego uważamy, że zmianie powinien ulec Art. 36⁵ ukwh poprzez dodanie ust.4, z którego wynikać będzie, że regulacja Art. 36⁵ ust.1 nie dotyczy notariusza w zakresie poszukiwania nieruchomości osoby zmarłej dla składania wniosku wieczystoksięgowego o ujawnienie spadkobrania.

Przepis ten mógłby brzmieć:

„4. Nie pobiera się opłat od wniosków o wyszukanie ksiąg wieczystych, o których mowa w ust.1, a złożonych przez notariuszy w związku z przyjęciem przez nich do protokołu żądania spadkobierców o ujawnienie praw spadkowych po spadkodawcy.”.

4. Niezależnie od analizy przedstawionej powyżej ZG SNRP pragnie zwrócić uwagę na to, że projekt Ustawy bazuje na rozwiązaniach, które były adekwatne do stanu prawnego z 2016 r. Mając na uwadze że od tego czasu zaszły znaczące zmiany w integracji rejestrów publicznych prowadzące do interoperacyjności rejestrów, o jakiej mowa w ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, skoro i tak będą poniesione wydatki na prace informatyczne, należy rozważyć (i faktycznie zaprojektować) od razu rozwiązanie nowocześniejsze pod względem teleinformatycznym, zmierzające do „zgrania” zawiadomień z rejestrem spadkowym czyli automatyczne naniesienie zawiadomień o zarejestrowaniu informacji w rejestrze spadkowym, na podstawie automatycznego przeszukania po numerze PESEL lub innych danych spadkodawcy. Co istotne, to właśnie takie połączenie rejestru spadkowego przyspieszyłoby znacząco ujawnienie informacji o ustalonych spadkobiercach, wpływając pozytywnie także na kwestie związane ze ścigalnością podatków od spadków i od nieruchomości.

5. Reasumując, Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej pozytywnie ocenia sam kierunek zmian, który – po modyfikacjach poszczególnych przepisów, w zakresie podanym powyżej –

przyniesie oczekiwane i wymierne korzyści dla obywateli, w szczególności przyczyni się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu. A zmniejszenie się dokumentacji papierowej zdecydowanie odciąży pracę sądów. Z tych względów proponujemy pozostawienie bez zmian dotychczasowych przepisów związanych z protokołem dziedziczenia i aktem poświadczenia dziedziczenia i wprowadzenie jednej spójnej regulacji, odnoszącej się do możliwości składania przez obywateli za pośrednictwem notariusza, w systemie teleinformatycznym wniosków o wpis do ksiąg wieczystych w zakresie, o którym mowa w niniejszej Uchwale.

II.

Mając na uwadze rozważania, zawarte powyżej, w części I UZASADNIENIA. Zarząd Główny Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej zdecydował jak na wstępie.

W imieniu Zarządu Głównego

Izabella Soroko – Borska
Członek Zarządu

Izabella
Soroko-
Borska

Elektronicznie
podpisany przez
Izabella Soroko-
Borska
Data: 2025.03.31
14:35:48 +02'00'

Anna Dańko – Roesler
Prezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna
Ewa Dańko-Roesler Notariusz
Data: 2025.03.31 15:12:30 CEST

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---------------

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (UD171)

Uwagi ogólne

1.

Uwagi do projektu ustawy

1.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	art.1 pkt 2)	<p>Proponujemy rezygnację z obowiązku ujawnienia majątku w protokole dziedziczenia – na rzecz składania takiego oświadczenia w osobnym protokole, sporządzonym po zarejestrowaniu Aktu Poświadczenia Dziedziczenia, także w protokole sporządzanym w czasie późniejszym niż sam protokół dziedziczenia i akt poświadczenia dziedziczenia.</p> <p>Motywy do takiego postulatu są – przede wszystkim – następujące:</p> <p>1) składanie oświadczeń przez Klienta w protokole dziedziczenia pod groźbą odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań lub zatajenie istotnej informacji, co rodzi od razu pytanie czy informacja o nieruchomościach jest istotną informacją dla „sprawy spadkowej” i czy notariusz, powziąwszy wiedzę o pominięciu przez Klienta jakiejś nieruchomości, winien zawiadomić o takim fakcie organy ścigania bez względu na swoją ocenę umyślności popełnienia czynu zabronionego przez Klienta;</p> <p>2) konieczność przedstawienia, w niektórych przypadkach, dodatkowych dokumentów niezbędnych do dokonania wpisu</p>	
----	-------------------------------------	--------------	--	--

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>do księgi wieczystej, które to dokumenty w swej istocie są indyferentne dla „sprawy spadkowej” a są istotne jedynie wieczystoksięgowo; dokumenty te mogą być nie do zdobycia przez Klienta przed zarejestrowaniem APD;</p> <p>3) w protokole dziedziczenia muszą wziąć udział nie tylko osoby, które zostaną wskazane w akcie poświadczenia dziedziczenia jako spadkobiercy, ale wszystkie osoby zainteresowane, którymi – zgodnie z art. 95aa § 1 Pr. o notariacie - są „osoby, które mogą wchodzić w rachubę jako spadkobiercy ustawowi i testamentowi, a także osoby, na których rzecz spadkodawca uczynił zapisy windykacyjne.”. I tak np. w przypadku dziedziczenia testamentowego uczestnikami są niedziedziczący potencjalni spadkobiercy ustawowi. Trudno znaleźć uzasadnienie dla normy prawnej zobowiązującej, aby osoby takie – nie otrzymujące nic ze spadku – składały pod rygorem odpowiedzialności karnej oświadczenia co do nieruchomości wchodzących w skład spadku. Można się spodziewać, że pouczone przez notariusza o takiej odpowiedzialności odmówią udziału w całej procedurze notarialnej. Po cóż mają podejmować jakiegokolwiek ryzyko, skoro i tak nic nie dostają ze spadku? Odmowa podpisania przez nie protokołu dziedziczenia, będzie równoznaczna z koniecznością odesłania takiej sprawy spadkowej do sądu. Tam nikt nie będzie od osób niedziedziczących żądał składania oświadczeń co do składu spadku. Wprowadzenie regulacji zakładającej zawieranie informacji o nieruchomościach w protokole dziedziczenia przyczyni się zatem do zwiększenia obciążeń sądów, co</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>przeczy zasadniczej idei projektu ustawy;</p> <p>4) proponowane przez projektodawcę rozwiązanie zupełnie abstrahuje od przewidzianego w art. 95 ca Pr. o notariacie trybu sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia przy wykorzystaniu instytucji projektu protokołu dziedziczenia. Wobec niemożliwości wzięcia udziału w procedurze przygotowania aktu poświadczenia dziedziczenia poprzez pełnomocnika, powyższy tryb jest jedynym dopuszczalnym sposobem załatwienia sprawy spadkowej u notariusza, gdy któraś z osób zainteresowanych nie chce lub nie może stawić się na spotkanie w kancelarii notarialnej jednocześnie z pozostałymi osobami zainteresowanymi. Powodem może być np. wiek, choroba, konieczność odbycia podróży z innego miasta lub kraju, niemożność ustalenia wspólnego terminu itd. W takich nierzadkich w dzisiejszym świecie sytuacjach (emigracja, rozrzucenie rodzin po całym kraju) jedyną możliwością załatwienia sprawy spadkowej u notariusza jest właśnie skorzystanie ze wspomnianej instytucji projektu protokołu dziedziczenia sporządzanego przez jednego uczestnika oraz akceptowanego (w odrębnych aktach notarialnych sporządzonych u innych notariuszy) przez pozostałych zainteresowanych. Co istotne, treść projektu protokołu dziedziczenia musi być zaakceptowana w całości i bez żadnych poprawek czy zastrzeżeń. O ile oczywistym jest, że takiej zgodności można oczekiwać co do porządku dziedziczenia, o tyle wymaganie takiej samej jednolitości stanowisk osób zainteresowanych w zakresie nieruchomości wchodzących w skład spadku jest zupełnie oderwane od</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>doświadczenia życiowego. Wystarczy, że jedna z tych osób będzie miała wiedzę o tym, iż spadkodawca był współwłaścicielem choćby minimalnego udziału we współwłasności jakiejś nieznaczącej nieruchomości, a będzie ona zmuszona odmówić akceptacji projektu protokołu dziedziczenia. Cała procedura nadawać się będzie do powtórzenia, poczynając od przygotowania nowego projektu protokołu dziedziczenia, uwzględniającego nieznaną wcześniej nieruchomość. Konia z rządem temu, kto będzie w stanie przekonać np. Polonusa z Chicago, aby ten ponownie wystąpił do polskiego konsula o sporządzenie aktu notarialnego (co trwa kilka miesięcy i kosztuje 260 EURO), dokumentującego potwierdzenie treści nowego projektu protokołu dziedziczenia po dziadku, bo po sporządzeniu poprzedniego aktu wyszło na jaw, że ów zmarły miał „jeszcze jedną działkę pod lasem”.</p> <p>Rodzi się zatem zasadnicze pytanie: po co obciążać wszystkie osoby, które muszą uczestniczyć w protokole dziedziczenia obowiązkiem wypowiedzenia się co do nieruchomości wchodzących w skład spadku? Osobą, od której można żądać oświadczenia i dokumentów na ten temat jest aktualny właściciel tych nieruchomości, a więc spadkobierca - wskazany w zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia. Powinien on mieć prawo, aby - po przedłożeniu dokumentów dotyczących następstwa prawnego - zażądać w odrębnym protokole notarialnym złożenia przez notariusza wniosku o wpis w księdze wieczystej. W protokole tym wyjaśniony zostanie też status wnioskodawcy jako właściciela (na skutek dziedziczenia stwierdzonego zarejestrowanym akt</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>poświadczenia dziedziczenia) oraz wymienione zostaną przekazane notariuszowi dokumenty niezbędne do ujawnienia w księdze wieczystej aktualnych właścicieli.</p> <p>Powyższy dodatkowy protokół jest też niezbędny jako dokument, w którym notariusz potwierdzi pobór opłaty sądowej należnej od wpisu w księdze wieczystej. Trudno oczekiwać, że taka opłata zostanie pobrana przy sporządzeniu protokołu dziedziczenia, gdyż na etapie jego podpisywania nie jest pewne, czy akt poświadczenia zostanie zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym. Rejestracja może nie nastąpić np. gdy okaże się, że po danym zmarłym sporządzono już postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku. Co wtedy miałby zrobić notariusz, który potwierdził pobranie opłaty sądowej w protokole dziedziczenia? Nie może tego dokumentu zniszczyć i nie ma też podstawy prawnej do zwrotu opłaty sądowej.</p> <p>Na informację o pobranej opłacie sądowej nie może być też miejsca w akcie poświadczenia dziedziczenia, gdyż w dokumencie tym nie będą wymienione nieruchomości wchodzące w skład spadku, a wysokość opłaty sądowej zależy wprost od liczby tych nieruchomości. Warto zaznaczyć, że nie mówimy tu o drobnych sumach. W aktualnych warunkach społecznych nie jest już bowiem niczym zaskakującym, gdy okazuje się, że zmarły był właścicielem lub współwłaścicielem kilku, kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu nieruchomości.</p> <p>Powyższy protokół jest ponadto niezbędny jako dowód, iż klient życzył sobie w ogóle, aby notariusz złożył w jego imieniu wniosek o wpis w księdze wieczystej. Roli takiej nie spełni akt poświadczenia dziedziczenia, gdyż podpisywany jest</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>wyłącznie przez notariusza. Dokument pozbawiony podpisu strony nie może zawierać jej oświadczeń.</p> <p>Ponadto, przy zachowaniu propozycji regulacji w niezmiennym brzmieniu, dokumenty te powinny być wymienione w protokole dziedziczenia co nadmiernie zaburzałoby istotę, dla którego protokół dziedziczenia jest sporządzany.</p> <p><i>DALSZE MOTYWY ZŁOŻENIA TEJ UWAGI ZAMIESZCZONO W CZĘŚCI I UST. 2 PKT 1) UZASADNIENIA DO UCHWAŁY ZG SNRP.</i></p>	
2.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	art. 1 pkt 3)	<p>Proponujemy rezygnację z umieszczenia pouczeń w APD. Pouczenie o możliwości złożenia wniosku wieczystoksięgowego w APD uważamy za sprzeczne z ideą APD. Powszechną praktyką jest że wszelkie pouczenia udzielane przez notariusza w toku sporządzania protokołu dziedziczenia i aktu poświadczenia dziedziczenia są umieszczane w protokole dziedziczenia; zaś akt poświadczenia dziedziczenia, poprzez umieszczenie wyłącznie elementów obowiązkowych wymienionych w ustawie prawo o notariacie, to jest poprzez ograniczenie do wskazania spadkodawcy, tytułu dziedziczenia, spadkobiercy (wraz z udziałem w spadku mu przypadającym) – przypomina swoją treścią postanowienie sądowe w sprawie spadkowej; zawierające niezbędne minimum.</p> <p>Ponadto regulacja w proponowanym kształcie nie uwzględnia wydawanych przez notariuszy EPS.</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>Proponujemy nie dokonywać zmian w art. 95j, na rzecz zmiany w art. 92 §4 ustawy zmienianej poprzez dodanie na końcu: „<i>W przypadku innych czynności notarialnych notariusz składa wniosek wieczystoksięgowy na żądanie strony czynności notarialnej, złożone do protokołu notarialnego wraz z przedłożeniem dokumentów stanowiących podstawę wpisu</i>”.</p> <p>Względnie alternatywnie proponujemy, aby w art. 92 po §4 dodać §4a w brzmieniu:</p> <p><i>„§ 4a. Na żądanie każdego mogącego złożyć wniosek o wpis w księdze wieczystej, stosownie do przepisów odrębnych, złożone do protokołu notarialnego wraz z przedłożeniem dokumentów stanowiących podstawę wpisu, notariusz składa wniosek wieczystoksięgowy.”.</i></p> <p>Rezygnacja z określania terminu, w którym notariusz ma złożyć wniosek do sądu wieczystoksięgowego jest istotna.</p> <p>W razie najdrobniejszego braku w zakresie dokumentów dotyczących następstwa prawnego nieruchomości lub danych osobowych spadkodawcy, obywatel zostanie postawiony przed dylematem: czy sporządzić wyłącznie akt poświadczenia dziedziczenia i samemu załatwić sprawę ujawnienia się w księgach wieczystych czy też nie podpisywać nic, a powtórzyć spotkanie, na którym braki zostaną uzupełnione i notariusz złoży wniosek wieczystoksięgowy. Znając niechęć naszych obywateli do interakcji z sądami, bardziej prawdopodobny jest wybór drugiej opcji. Problem w tym, że w procedurze spadkowej niezwykle często biorą</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>udział osoby przyjezdne, które nie mają faktycznej możliwości powtórnej wizyty w kancelarii notarialnej. Praktyczny efekt regulacji będzie zatem taki, że albo sprawa spadkowa trafi do sądu, bo nie uda się na nowo zgromadzić u notariusza osób zainteresowanych albo akt poświadczenia dziedziczenia zostanie sporządzony, ale za to sąd wieczystoksięgowy otrzyma wniosek przygotowany przez nieprofesjonalistę na pisemnym formularzu, a nie drogą elektroniczną przez notariusza.</p> <p>Nie jest odpowiedzią na powyższe zagrożenia propozycja by klienci - w przypadku niemożności przygotowania dokumentacji dotyczących nieruchomości przed pierwszą wizytą w kancelarii notarialnej - rezygnowali z załatwienia wpisu w księdze wieczystej za pośrednictwem notariusza. Po pierwsze, stworzy to trudny do zrozumienia dla obywateli stan, w którym po jednych aktach poświadczenia dziedziczenia notariusz składa wnioski, a po innych nie składa. Po drugie, obywatele oceniają procedury spadkowe z praktycznego punktu widzenia. Interesuje ich zatem efekt ostateczny, czyli ujawnienie spadkobiercy w księdze wieczystej. Zakończenie procedury na etapie wcześniejszym tj. sporządzenia wyłącznie aktu poświadczenia dziedziczenia bez złożenia wniosku wieczystoksięgowego, wywoływać będzie rozgoryczenie i frustracje u klientów zmuszonych do osobistego angażowania się w procedury sądowe. Znowu okaże się, że „<i>take mamy w Polsce absurdalne prawo</i>”. Zwłaszcza, gdy uświadomią oni sobie, że co prawda mogli latami zwlekać z załatwieniem sprawy spadkowej, ale teraz notariusz nie może złożyć w ich imieniu wniosku o wpis w</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
			<p>księdze wieczystej, bo są jakieś braki w dokumentach (np. jeden z dokumentów jest kolorową kserokopią), a jutro na złożenie wniosku będzie już za późno.</p> <p>Wypada w tym miejscu wyrazić uwagę o charakterze ogólniejszym. Im bardziej sztywne i niezyciowe będą wymogi formalne związane ze składaniem przez notariuszy wniosków po akcie poświadczenia dziedziczenia, tym więcej spraw spadkowych trafi do sądów i tym więcej pisemnych wniosków na formularzach trafi do wydziałów wieczystoksięgowych.</p> <p><i>DALSZE ZŁOŻENIA TYCH UWAG ZAMIESZCZONO W CZĘŚCI I UST.2 PKT.2 UZASADNIENIA DO UCHWAŁY ZG SNRP.</i></p>	
3.	Stowarzyszenie Notariuszy RP	art. 2	<p>Proponujemy dodanie nowej regulacji, umożliwiającej notariuszom składania zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, w przypadku braku złożenia odpowiedniego wniosku na podstawie żądania Klienta dysponującego niezbędnymi do tego dokumentami w duchu procedowanej nowelizacji, z pominięciem przyjętego wzoru formularza i za pośrednictwem istniejącego systemu teleinformatycznego</p> <p><i>MOTYWY ZŁOŻENIA TYCH UWAG ZAMIESZCZONO W CZĘŚCI I UST.2 PKT. 3 UZASADNIENIA DO UCHWAŁY ZG SNRP.</i></p>	
Uwagi do uzasadnienia projektu				
1.				
Uwagi do Oceny Skutków Regulacji				
1.				

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna lub strona uzasadnienia lub pkt OSR	Treść uwagi/propozycja przepisu	Stanowisko MS
-----	---------------------------	--	---------------------------------	---------------

W imieniu Zarządu Głównego

Izabella Soroko – Borska

Anna Dańko – Roesler

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

Izabella Soroko-
Borska

Elektronicznie podpisany przez
Izabella Soroko-Borska
Data: 2025.03.31 14:35:16
+02'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Anna
Ewa Dańko-Roesler Notariusz
Data: 2025.03.31 15:10:34 CEST