



# KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY

## **KRAKOWSKI PRZEGLĄD NOTARIALNY**

Kwartalnik Izby Notarialnej w Krakowie

### **Wydawca:**

Izba Notarialna w Krakowie,

Rynek Główny 23

31-008 Kraków

Tel. 12 429 50 89

E-mail: redakcja\_kpn@kin.pl, kin@kin.pl

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

Kraków, lipiec/wrzesień 2025, rok X, numer 34

### **Redaktor Naczelny:**

Krzysztof Maj, notariusz w Krakowie.

### **Rada Programowa:**

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

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

Joanna Greguła, emerytowany notariusz,

prof. dr hab. Aneta Kaźmierczyk,

Tomasz Kot, notariusz w Krakowie,

Andrzej Polański, notariusz w Myślenicach,

Andrzej Sebastyanka, notariusz w Chrzanowie,

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

Nakład 680 egz.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

### **Redakcja językowa:**

Dariusz Piskulak

### **Skład:**

Studio Grafpa, [www.grafpa.pl](http://www.grafpa.pl)

os. Oświecenia 55/85

31-636 Kraków

### **Druk:**

PRINT GROUP sp. z o. o.

ul. Ks Witolda 7-9

71-063 Szczecin

## Spis treści

### Artykuły

#### *Michał Jan Wieczorek*

Związki wyznaniowe w obrocie cywilnoprawnym. Wątpliwości, rozwiązania i aporie ..... 7

### Glosy

#### *Witold Kapusta*

„Sprzedać można, lecz uprzednio ujawnić już nie”. Glosa do Postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r., sygn. akt V CSK 293/14, LEX nr 1666913, opublikowanego w OSNC 2016/3/32 .... 21

#### *Grzegorz Wolak*

Działanie prokurenta z członkiem zarządu w ramach reprezentacji łącznej spółki kapitałowej. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2023 r., II CSKP 1897/22 ..... 33

### Sprawozdania

#### *Katarzyna Irla*

Sprawozdanie z IV Krakowskiej Ogólnopolskiej Konferencji Naukowej Prawa Nieruchomości „Ograniczone prawa rzeczowe – stan de lege lata i postulaty de lege ferenda” Część II ..... 55

#### *Marcin Kulas*

Sprawozdanie z 31. Kongresu Międzynarodowej Unii Notariatu ..... 101

### Notatki

III Ogólnopolska Konferencja prawa rodzinnego znowu w Toruniu ..... 121



# *ARTYKUŁY*



## **Związki wyznaniowe w obrocie cywilnoprawnym. Wątpliwości, rozwiązania i aporie**

### **I. Kościół Katolicki i Kościół Starokatolicki Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej**

Ustawodawca polski na fali regulacji stosunków państwa do związków wyznaniowych w dniu 20 lutego 1997 roku uchwalił, między innymi, dwie ustawy o stosunkach państwa do kościołów mariawickich – Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej<sup>1</sup> oraz Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej<sup>2</sup>. Ze względu na praktyczno-prawny charakter niniejszego szkicu oraz, w odróżnieniu od pozostających z niezrozumiałych przyczyn w mocy przedwojennych aktów prawnych dotyczących związków wyznaniowych, dość solidną jakość legislacji pominięte zostanie tło historyczne i szczegółowy opis przyczyn rozłamu wśród Mariawitów wynikłych z działalności biskupa Jana Marii Michała Kowalskiego rządzącego kościołem w latach 1921–1935. Różnice teologiczne, jakkolwiek istotne dla wyznawców, są indyferentne z perspektywy techniki legislacyjnej. W związku z powyższym w niniejszym szkicu przyjąłem *quasi*-komentarzowy sposób narracji, albowiem w przypadku omawianych ustaw oszczędzono kontrowersji związanych choćby ze „swoim zakresem”, posiadaniem osobowości prawnej przez jednostki organizacyjne związku wyznaniowego (zastosowanie katalogów otwartych przy jednoczesnym wskazaniu konkretnej procedury uzyskiwania osobowości prawnej przez inne jednostki organizacyjne) czy uregulowanie zasad zawiadamiania organów administracji rządowej o zmianach składu osobowego. Ustawodawca, zachowując się na wskroś racjonalnie, pozostawił zatem niewielką przestrzeń do krytyki i postulatów *de lege ferenda*.

---

\* Zastępca notarialny Izby Notarialnej w Poznaniu

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej, zwana dalej K.K.M.u.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej, zwana dalej K.S.M.u.

## II. Przepisy ogólne

Bliźniaczej konstrukcji art. 1 ust. 1–2 K.K.M.u. oraz art. 1 ust. 1–2 K.S.M.u. wskazują na chęć kompleksowej regulacji stosunków państwa do obydwu tych kościołów, nadto odsyłają (w ust. 2) do „powszechnie obowiązujących przepisów prawa” w zakresie ustawami nieuregulowanymi. Odnosi się to przede wszystkim do przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania<sup>3</sup>, stanowiącej konstrukcyjną ramę dla późniejszego ustawodawstwa, co istotne, poprzedzającą obowiązujące rozwiązania konstytucyjne w tym zakresie, która realizowała znaczną część postulatów związków wyznaniowych, choć pomimo szerokiego i przyjaznego względem związków wyznaniowych uregulowania nie uniknięto późniejszych sporów<sup>4</sup> dotyczących brzmienia konstytucyjnych uregulowań stosunków państwo–kościół i związki wyznaniowe czy zakresu wolności sumienia lub wyznania. G.S.S.W.u. stanowi podstawę dla niewykorzystywanego obecnie niestety dążenia do regulacji stosunków ze związkami wyznaniowymi w formie ustaw, urzeczywistnianego przed wejście w życie obowiązującej Konstytucji<sup>5</sup>. Za stosowane przepisy uznać należy także wyniki z orzecznictwa Sądu Najwyższego odpowiednie stosowanie przepisów o zgodzie osób trzecich czy zgodzie organu lub na dokonanie czynności prawnej<sup>6</sup>, w szczególności w przypadku wymaganych statutem zgód organów kościoła – przykładowo zgodnie z § 76 ust. 3 Prawa Wewnętrzznego Kościoła Starokatolickiego

---

<sup>3</sup> Dalej: G.S.S.W.u.

<sup>4</sup> Vide: A. Gołębiowska, Gwarancje wolności sumienia i religii w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., „Prawo Kanoniczne. Kwartalnik prawno-historyczny” 2011, nr 54/3–4, s. 333–365; J. Krukowski, Kościół i państwo. Podstawy relacji prawnych, Lublin 2000 r.; poglądowo, w zakresie odmiennych postulatów w zakresie regulacji zagadnienia, zbiór projektów ustaw konstytucyjnych: M. Kallas (red.), Projekty konstytucyjne, Warszawa 1992.

<sup>5</sup> P. Borecki, Nierówne traktowanie nierzymskokatolickich związków wyznaniowych we współczesnym polskim systemie prawnym – wybrane zagadnienia, „Rocznik Teologiczny” 2020, t. 62, nr 4, s. 1318.

<sup>6</sup> Przykładowo: glosy do wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 27 lipca 2000 r. IV CKN 88/00 lub wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 24 marca 2004 r. (IV CK 108/03). Por. G. Radecki, Glosa, „Przegląd Sądowy” 2006, nr 1; R. Szytki, Kościoły i związki wyznaniowe jako podmioty czynności prawnych w praktyce notarialnej, „Rejent” 2005, nr 2; B. Rakoczy, Glosa do wyroku SN z dnia 24 marca 2004 r., IV CK 108/03, „Rejent” 2005, nr 11; szeroki wybór artykułów glosatorskich przywołuje P. Kaleta: Skuteczność zawarcia umowy pożyczki przez Parafię bez zezwolenia Biskupa, „Studia z Prawa Wyznaniowego” 2003, t. 16, s. 281 i nast., a w konsekwencji także literatura dot. art. 58 oraz 63 K.C.

Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej<sup>7</sup> do zawarcia umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub obciążenia nieruchomości Kościoła jako całości dodatkowo wymagana jest zgoda Kapituły Generalnej.

Przepisy art. 1 ust. 3 K.K.M.u. oraz art. 1 ust. 3 K.S.M.u. reguluje konieczność zasięgnięcia uprzedniej opinii, kolejno, Rady Przełożonych Kościoła (K.K.M.u.) oraz Rady Kościoła (K.S.M.u.) przed dokonaniem zmian ustawy. Obydwie rady są ciałami kolegialnymi o charakterze nadzorczym, zaś w stosunkach wewnętrznych mają charakter wykonawczy i nadzorczy, w stosunku zewnętrznym ich rolą jest wyrażanie niewiążących, lecz wymaganych *ex lege* poglądów nt. ewentualnych nowelizacji.

### III. Osobowość prawna

Kluczowym z perspektywy obrotu cywilnoprawnego zagadnieniem jest posiadanie osobowości prawnej przez poszczególne jednostki organizacyjne kościoła. Art. 3 ust. 1 K.K.M.u. oraz art. 3 ust. 1 K.S.M.u. – katalogowy zbiór (*de facto* enumeratywne wyliczenie ze względu na niezastosowanie w praktyce art. 4 zarówno K.K.M.u., jak i K.S.M.u.) poszerzony o stanowiące integralną część ustaw załączniki, kolejno – Wykaz osób prawnych Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej (K.K.M.u.) oraz Wykaz osób prawnych Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej (K.S.M.u.) stanowi modelowy przykład prawidłowej legislacji. Ustawodawca, o czym piszę z niemałym zdziwieniem i podziwem, zastosował najprostsze, a zarazem najbardziej efektywne rozwiązanie – zastosowanie enumeratywnego katalogu, który aktualizowany może być poprzez akty wykonawcze – rozporządzenia ministra właściwego do spraw wyznań religijnych oraz mniejszości narodowych i etnicznych (w brzmieniu ustaw – Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji), przy jednoczesnym zastrzeżeniu art. 5 zarówno K.K.M.u., jak i K.S.M.u., które pozostawiając kompetencję do tworzenia kościołów (art. 2 pkt. 1 G.S.S.W.u.), realizując zasadę oddzielenia kościołów od państwa i ich swobody w zakresie funkcji religijnych (art. 9 ust. 2 pkt. 1–2 G.S.S.W.u.), jednocześnie zawierają sankcję za ignorowanie obowiązku informacyjnego – bez zgłoszenia utworzenia/zmiany/likwidacji osoby prawnej kościoła nie uzyskuje ona (nie traci ona) osobowości prawnej, a przynajmniej w zakresie stosunków zewnętrznych. Pomny sporów na

---

<sup>7</sup> Dalej: P.W.K.S.M.

temat semantyki pojęcia *lex imperfecta*<sup>8</sup>, pragnę podkreślić, że rozwiązania K.K.M.u. jak i K.S.M.u. są modelowe w zakresie wpływu na zachowanie podmiotu.

Ja trafnie zauważa Marek Lewicki:

„Nie ulega (...) wątpliwości, że na gruncie prawa administracyjnego zależności między regulacją prawną (w szczególności wynikającymi z niej kompetencjami sankcyjnymi) a zrachowaniami podmiotów obowiązków administracyjnoprawnych są relatywnie łatwe do uchwycenia w tym sensie, iż – jak się wydaje – dominującym motywem przestrzegania tych obowiązków jest obawa przed sankcją. Jest to szczególnie widoczne w przypadku obowiązków o charakterze formalnym”<sup>9</sup>.

Wobec współistnienia dwóch regulacji wewnętrznej – kościelnej – i powszechnie obowiązującej w zakresie regulacji struktury związku wyznaniowego, pochodnej wobec aktów prawa wewnętrznego związku wyznaniowego i ewentualnych sporów wewnętrznych<sup>10</sup>, praktyczne ubezskuteczenie działalności nowo utworzonej osoby prawnej kościoła przed zawiadomieniem ministra właściwego do spraw wyznań religijnych oraz mniejszości narodowych i etnicznych stanowi warunek *sine qua non* bezpieczeństwa obrotu prawnego, jednocześnie nie ingerując w tzw. „swoją zakres związku wyznaniowego”. Fakt aktualizacji ustawowego katalogu poprzez akty wykonawcze powoduje istnienie fikcji prawnej nieistnienia osoby prawnej związku wyznaniowego przed wydaniem rozporządzenia *de facto* o konstytutywnym charakterze dla obrotu prawnego.

Obecna struktura określona jest w art. 3 ust. 2 zarówno K.K.M.u., jak i K.S.M.u., wskazując w kolejności hierarchicznej (art. 3 ust. 2 pkt. 1–3 obydwu ustaw) kolejne osoby prawne, wyróżniając także Zgromadzenie Kapłanów Mariawitów, Zgromadzenie Sióstr Mariawitek oraz klasztor siostr mariawitek (art. 3 ust. 2 pkt. 4–6 K.K.M.u.), jak i zgromadzenia zakonne oraz seminaria duchowne (art. 3 ust. 2 pkt. 4–5 K.S.M.u.).

Dla obydwu kościołów przewidziano dwa tryby informowania o zmianach w zakresie nazw osób prawnych (art. 3 ust. 5 obydwu

---

<sup>8</sup> W esencjonalny sposób referuje je J. Niesiołowski: *Leges imperfectae w prawie*, „Gdańskie Studia Prawnicze”, 2017, t. 38, s. 593–598.

<sup>9</sup> M. Lewicki, *Funkcje sankcji prawnych w prawie administracyjnym – zagadnienia wybrane*, „Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Iuridica” 2009, nr 69, s. 49.

<sup>10</sup> Przykładowo: Komunikat IV sesji Kapituły Generalnej Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w kontekście oceny działalności bp. M.K. Babiego przez Kapitułę Generalną.

ustaw) – w przypadkach w ustawach przewidzianych ogłasza je minister właściwy do spraw wyznań religijnych oraz mniejszości narodowych i etnicznych (w brzmieniu ustaw – Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji) w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, zaś, jak wyżej wspomniano, inne jednostki organizacyjne uzyskują osobowość prawną po utworzeniu przez kościół wraz z powiadomieniem właściwego organu administracji rządowej.

Istotne jest, że zgodnie z art. 6 K.K.M.u. i K.S.M.u. jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej działają w ramach kościelnych osób prawnych, które je powołały. Zatem do momentu pisemnego zawiadomienia organu administracji rządowej dokonywanie czynności prawnych z takimi jednostkami wywołuje skutki prawne dla dotychczasowej kościelnej osoby prawnej. Przepis ten należy traktować odpowiednio, np. w przypadku połączenia się kościelnych osób prawnych, np. łączenia parafii.

Przykładowo w przypadku wydzielenia z parafii Warszawa Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej parafii warszawsko-praskiej do momentu pisemnego zawiadomienia wojewody mazowieckiego (art. 5 ust. 2 pkt. 2 K.K.M.u.), który to fakt winien zostać wykazany dokumentowo przez przedłożenie kopii zawiadomienia lub do momentu przedłożenia zaświadczenia wydanego przez właściwego wojewodę (tu, w przykładzie, mazowieckiego) lub z jego upoważnienia, na podstawie art. 268a K.P.A., prawidłowe jest domniemanie, że skutki prawne działania w imieniu i na rzecz przyszłej jednostki organizacyjnej występują dla jednostki organizacyjnej, z której zostanie ona wyodrębniona.

Za dopuszczalne należy uznać dokonywanie czynności prawnych pod tzw. warunkiem potestatywnym (warunek woli), przykładowo uzależnienie rozpoczęcie prac budowlanych w umowie o roboty budowlane na rzecz przyszłej parafii, która wydzielona ma zostać z dotychczas istniejącej, pod warunkiem uzyskania przez nią osobowości prawnej w wyniku zawiadomienia właściwego wojewody (art. 5 ust. 2 pkt. 2 K.K.M.u.) dokonanego w terminie określonym w umowie. Element wolicjonalny pozostający w wyżej wskazanym warunku determinuje samo wejście w życie umowy, albowiem nabycie osobowości prawnej następuje *ex lege* z chwilą pisemnego powiadomienia obejmującego informacje określone w art. 5 ust. 3 K.K.M.u. lub art. 5 ust. 4 K.S.M.u., a występujący w praktyce uzus uzależnienia dokonania czynności prawnych z kościołem lub związkiem wyznaniowym (osobą prawną kościoła lub związku wyznaniowego) od pozyskania zaświadczenia potwierdzającego fakt posiadania

osobowości prawnej oraz zaświadczenia wskazującego na tożsamość osoby uprawnionej do reprezentacji kościoła (związku wyznaniowego) wynika z domniemania zawartego w art. 76 § 1 K.P.A. oraz art. 244 § 1 K.P.C., albowiem w postępowaniu administracyjnym: „Tylko dokument urzędowy ma moc dowodową tego, co zostało w nim stwierdzone”<sup>11</sup>, zaś w postępowaniu cywilnym „dokumenty urzędowe korzystają z dwóch domniemań prawnych: domniemania autentyczności, że dokument pochodzi od organu (osoby) wskazanego jako wystawca, czyli nie jest sfałszowany, oraz domniemania zgodności z prawdą, że treść dokumentu zaświadcza prawdziwy stan rzeczy”<sup>12</sup>. Swobodę kształtowania zakresu odpowiedzialności kościelnych osób prawnych ogranicza art. 7 K.K.M.u. i K.S.M.u., o bliźniaczej treści, wskazujący, że kościelna osoba prawna nie odpowiada za zobowiązania innej kościelnej osoby prawnej. Ograniczenie odpowiedzialności nie stoi na przeszkodzie solidarnej odpowiedzialności jednostki wydzielanej lub łączonej z jednostką, kolejno, dotychczasową oraz jednostką, z którą łączy się jednostka dotychczasowa. Przykładowo uznać należy, że w przypadku połączenia dwóch parafii, z których jedna zawarła umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, właściwą do zawarcia umowy rozporządzającej będzie parafia powstała w wyniku połączenia. Ograniczenie odpowiedzialności kościelnych osób prawnych wynika zatem li tylko z ich odrębnej osobowości prawnej oraz organizacyjnej.

#### IV. Sprawy osobowe

Art. 3 ust. 3 zarówno K.K.M.u., jak i K.S.M.u. wskazuje konkretne organa osób prawnych uprawnione do ich reprezentacji. Z zastrzeżeniem wymogów wynikłych ze statutów lub informacji wynikłych, przykładowo, z kolejnych komunikatów sesji Kapituły Generalnej Kościoła Starokatolickiego Mariawitów ustawa normuje w sposób wyraźny zasady reprezentacji osób prawnych i pozostawia w kompetencji związku wyznaniowego zagadnienie zgód osób trzecich na dokonanie czynności lub doprecyzowanie zasad reprezentacji poprzez określenie zagadnień liczebności organów uprawnionych do reprezentacji (*vide*: § 76 i § 77 Prawa Wewnętrznego

---

<sup>11</sup> B. Adamiak [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, wyd. 19, Warszawa 2024, art. 76, Nb 5.

<sup>12</sup> M. Rejda [w:] A. Marciniak (red.), Kodeks postępowania cywilnego. T. 2. Komentarz. Art. 2051–42412, wyd. 1, Warszawa 2019, art. 244, Nb 16.

Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej). Nie zagłębiając się w zagadnienia teorii organu, podkreślić należy, że z perspektywy czynności notarialnych istotna jest zdolność do skutecznej reprezentacji *sensu stricto*, jako że „Reprezentacja *sensu stricto* natomiast, przedstawiająca w zakresie przedmiotowym najwęższą formę szeroko ujętego wcześniej działania, dotyczy możliwości składania (reprezentacja *sensu stricto* o charakterze czynnym) oraz przyjmowania (reprezentacja *sensu stricto* o charakterze biernym) wyłącznie oświadczeń woli, i to tylko w zakresie stosunków cywilnoprawnych”<sup>13</sup>, a właśnie aspekt cywilnoprawny jest z perspektywy notarialnej najistotniejszy, albowiem rola notariusza związana jest z dokumentowaniem czynności prymarnie cywilnoprawnych, które, jakkolwiek wywołują skutki, np. natury podatkowej czy administracyjnoprawnej (choćby wstąpienie w prawa i obowiązki użytkownika wieczystego wiąże się z koniecznością wnoszenia opłat rocznych, dziedziczenie wywołuje skutki podatkowe na gruncie bądź to podatku od spadków i darowizn, bądź podatku dochodowego na gruncie dziedziczenia przez osoby prawne, etc.), tak prymarną ich cechą jest, przynajmniej teoretyczna, równość i autonomia stron w danym stosunku albo, w przypadku deklaratoryjnego dokumentowania zdarzeń prawnych, unormowanie przez przepisy K.C. lub ustaw obejmujących normy prawa cywilnego, w tym aktów normatywnych kompleksowych<sup>14</sup>. Przedmiotem badania przez notariusza nie jest zatem np. zdolność do reprezentacji w postępowaniach administracyjnych, zagadnienia podlegania lub niepodlegania odpowiedzialności karnej organu zbiorowego, lecz wyłącznie prawidłowość umocowania do działań wywołujących skutki dla reprezentowanej osoby prawnej.

Pomimo pozornej oczywistości twierdzenia podkreślić należy, że konieczne jest badanie zakresu umocowania również w przypadku udzielania przez organ osoby prawnej pełnomocnictwa do działania w jej imieniu, w szczególności pełnomocnictwa stanowiącego hybrydę pełnomocnictwa ogólnego (art. 98 zd. 1 K.C.) oraz pełnomocnictwa do poszczególnych czynności (art. 98 zd. 2 K.C.), w szczególności gdy do ich prawidłowej realizacji wymagane są zgody innych kościelnych osób prawnych lub jednostek organizacyjnych (zgody osób trzecich).

---

<sup>13</sup> W. Szyło, Pojęcie reprezentacji. Uwagi teoretycznoprawne, „Acta Universitatis Wratislaviensis. Przegląd Prawa i Administracji”, 2010, t. 82, s. 38.

<sup>14</sup> W zakresie podziału aktów normatywnych: P. Machnikowski [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 12, Warszawa 2025, art. 1, Nb 5.

## V. Zagadnienia podatkowe oraz rzeczy i inne prawa majątkowe

Z perspektywy czynności notarialnych, roli notariuszy jako płatników (art. 10 ust. 2 z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych<sup>15</sup> oraz art. 18 ust. 1 z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn<sup>16</sup>, z jednoczesnym zastrzeżeniem art. 1 ust. 1 zd. 1 *a contrario* tejże ustawy) oraz obowiązku wynikłego z art. 80 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie<sup>17</sup>, istotne jest zastosowanie przez ustawodawcę art. 25 obydwu ustaw, stanowiącego o zdolności prawnej kościoła (i osób prawnych) w zakresie nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości i innych praw. Art. 19 K.K.M.u. oraz art. 20 K.S.M.u. stanowią podstawę do oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub sprzedaży, co pomimo zamkniętego katalogu nie wyklucza darowizny nieruchomości zgodnie z art. 13 ust. 1–2 w zw. z art. 59 ust. 1 w zw. z art. 68 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>18</sup> w przypadku prowadzenia działalności, o której tam mowa, przez kościelną osobę prawną oraz nie wyklucza bonifikaty uregulowanej w art. 68 ust. 1 pkt. 6 U.G.N. z racji uregulowania stosunków aktem normatywnym rangi ustawowej, przy czym podstawową formą obrotu nieruchomościami ze skarbem państwa (jednostką samorządu terytorialnego) jest umowa sprzedaży lub umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, przy czym oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje ze zwolnieniem z opłat określonych w art. 71 U.G.N. (tj. pierwsza opłata i opłata roczna) w przypadku oddania gruntów na potrzeby zakładów charytatywno-opiekuńczych i punktów katechetycznych (art. 20 K.K.M.u. oraz art. 21 K.S.M.u.), a zgodnie z art. 62 U.G.N. uznać należy za istotne precyzyjne określenie sposobu użytkowania już w samej umowie ze względu na fakt sukcesji generalnej praw i obowiązków z niej wynikającej przez ewentualnego nabywcę prawa użytkowania wieczystego<sup>19</sup>.

Konieczne podkreślenia jest zastosowanie szeregu zwolnień podatkowych wobec obydwu kościołów przy generalnej zasadzie podlegania obowiązkom podatkowym (art. 24 K.K.M.u. oraz art. 26 K.S.M.u.).

---

<sup>15</sup> Dalej: P.C.C.u.

<sup>16</sup> Dalej: S.D.u.

<sup>17</sup> Dalej: Pr. Not.

<sup>18</sup> Dalej: U.G.N.

<sup>19</sup> A. Tułodziecki [w:] J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. 8, Warszawa 2023, art. 62, Nb 1.

Zwolnienie w zakresie podatku od nieruchomości stanowi, wbrew art. 24 ust. 1 K.K.M.u. i art. 26 ust.1 K.S.M.u., regułę (sic!), a wyjątkiem jest wykorzystywanie przez kościelną osobę prawną nieruchomości na cele działalności gospodarczej (nieruchomości niemieszkalne), zaś w zakresie nieruchomości mieszkalnych zwolnienie rozciąga się na nieruchomości wpisane do rejestru zabytków (K.K.M.u. oraz K.S.M.u.), domy duchownych emerytów i siedziby arcybiskupa lub arcykapłanki oraz kustoszy lub kustoszek (K.K.M.u.), internaty przy szkołach i seminariach duchownych, klasztory oraz domy duchownych emerytów (K.S.M.u.) lub znajdujące się w budynkach diecezji lub Rady Kościoła (K.S.M.u.); w zakresie powyższych nieruchomości w obrocie notarialnym za dopuszczalne uznać należy odstąpienie od okazania przez osobę uprawnioną do reprezentacji kościoła (kościelnej osoby prawnej) jako reprezentanta (organ, członek organu kolegialnego, pełnomocnika) zbywcy nieruchomości zaświadczenia właściwego wójta, burmistrza lub prezydenta potwierdzającego brak zaległości w podatku od nieruchomości, co nie wyklucza uzyskania takowego zaświadczenia w związku np. z możliwością posiadania zaległości podatkowych w zakresie podatku od środków transportowych, które wszakże skutkować mogą ustanowieniem hipoteki przymusowej zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa<sup>20</sup>.

Na marginesie zaznaczyć należy fakt, że prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie produkcji i handlu dewocjonaliami ze względu na przynależność podlega obostrzeniom z niezmienionej, nieuchylonej, lecz niezgodnej z art. 53 ust. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.<sup>21</sup>, choćby w zakresie art. 1 ustawy z dnia 25 marca 1938 r. o wytwarzaniu i handlu dewocjonaliami i przedmiotami kultu religijnego.

Art. 24 ust. 4 i 6 K.K.M.u. oraz odpowiadający mu art. 26 ust. 4 i 6 K.S.M.u. stanowią o zwolnieniu nabycia przez kościelne osoby prawne w drodze czynności prawnych oraz spadkobrania, zapisu i zasiedzenia rzeczy i praw nieprzeznaczonych do działalności gospodarczej oraz sprowadzania z zagranicy maszyn, urządzeń i materiałów poligraficznych oraz papieru, a nadto (w zakresie ust. 6) o zwolnieniu od opłat sądowych, z wyłączeniem opłat kancelaryjnych. Ze względu na fakt, że wedle stanu prawnego na dzień wejścia w życie obydwu ustaw, a wynikłego z obowiązywania ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej<sup>22</sup>, wskazującej (art. 1

---

<sup>20</sup> Dalej: Ord. Pod.u.

<sup>21</sup> Dalej: Konstytucja.

<sup>22</sup> Dalej: O.S.u.

ust. 1 pkt. 2) lit. a, c, e, g, h, i, k) O.S.u) czynności prawne podlegające teŝe opłacie, rzeczona ustawa o opłacie skarbowej pełniła, w wyŝej wskazanych czynnościach prawnych, identyczną funkcję jak obecnie obowiązująca P.C.C.u., tym bardziej wobec faktu uchylenia części O.S.u przez P.C.C.u., przy zastosowaniu identycznej techniki legislacyjnej w zakresie art. 1 – enumeratywnego wyliczenia czynności podlegających opodatkowaniu, wnioskować naleŝy, iż pojęcie „opłaty skarbowej” w rozumieniu K.K.M.u. oraz K.S.M.u. stanowi hiperonim pojęcia podatku od czynności cywilnoprawnych, to jest jego znaczenie obejmuje zarówno podatek od czynności cywilnoprawnych (art. 1 ust. 1 P.C.C.u.), jak i opłatę skarbową w rozumieniu art. 1 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej<sup>23</sup>, zaś pozostawienie pojęcia opłaty skarbowej w treści obydwu ustaw uznać naleŝy za przejaw zaniechania (względnego) ustawodawcy polegającego na niedostosowaniu siatki terminologicznej ustawy do aktualnego stanu prawnego bądź zmiany przepisu poprzez zaŝegnienie do opłaty skarbowej rozumianej zgodnie z O.S.u.2006.

Rzeczy o których mowa w art. 24 ust. 4 K.K.M.u. oraz art. 26 ust. 4 K.S.M.u. uznać naleŝy za rzeczy w rozumieniu art. 45 K.C., zatem posiadające dwie cechy przedmioty materialne – „Pierwszą (...) jest to, ŝe stanowią materialne części przyrody w stanie pierwotnym lub przetworzonym. Drugą cechą przedmiotów materialnych, pozwalającą na uznanie, ŝe stanowią rzeczy, jest ich wyodrębnienie z przyrody w sposób naturalny lub sztuczny, w taki sposób, aby stanowiły dobro prawne funkcjonujące samodzielnie w obrocie cywilnoprawnym”<sup>24</sup>, z jednoczesnym zastrzeŝeniem, choćby znanego powszechnie art. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt.

Z perspektywy czynności notarialnych istotne znaczenie ma zatem (1) zbywalność, (2) brak zamiaru wykorzystania rzeczy (prawa majątkowego) do działalności gospodarczej, (3) fakt nabycia lub zbycia rzeczy (prawa majątkowego) przez związek wyznaniowy. Spełnienie łączne trzech powyŝszych przesłanek implikuje zastosowanie zwolnienia od podatku od czynności cywilnoprawnych oraz, zgodnie z art. 24 ust. 6 K.K.M.u. lub art. 26 ust. 6 K.S.M.u. zaniechanie pobrania opłat sądowych ze względu na fakt, ŝe przepisy powyŝsze stanowią *lex specialis* względem art. 7 § 2 Pr. Not.

---

<sup>23</sup> Dalej: O.S.u.2006.

<sup>24</sup> I. Gil [w:] K. Flaga-Gieruszyńska (red.), Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne („System Postępowania Cywilnego”. T. 8), Warszawa 2021, art. 45 Kodeks cywilny (wyciąg redakcyjny).

W kontekście praktyki notarialnej istotne i pożądane byłoby odebranie od strony oświadczeń o braku zamiaru wykorzystywania rzeczy (prawa majątkowego) na cele działalności gospodarczej oraz nabyciu (zbyciu) rzeczy (prawa majątkowego) w związku z pozostałą działalnością związku wyznaniowego, przy czym za wystarczające uznać należy określenie „na potrzeby kościoła (związku wyznaniowego) inne niż prowadzenie działalności gospodarczej”.

Wobec praktyki notarialnej istotne znaczenie mają także art. 27 K.K.M.u. oraz art. 29 K.S.M.u., stanowiące o dopuszczalności zakładania przez kościelne osoby prawne fundacji, jednocześnie rozszerzając zakres nadzoru ze sprawowanego przez właściwego ministra (z zastrzeżeniem uprawnień starosty) o nadzór ze strony kościelnej osoby prawnej – fundatora lub osoby wskazanej w statucie. Nadzór kościelnej osoby prawnej stanowi, zgodnie z 27 ust. 3 K.K.M.u. oraz art. 29 ust. 3 K.S.M.u., dodatkową „instancję” przed możliwością realizacji przez starostę lub ministra uprawnień, o których mowa w art. 13 i 14 ustawy z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach.

## **VI. Próba podsumowania**

Ustawy o stosunkach państwa do kościołów mariawickich – Kościoła Katolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej oraz Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w Rzeczypospolitej Polskiej – stanowią przykład dobrej legislacji. Z przyjemnym zdziwieniem uznać należy, że nabrawszy doświadczenia wynikłego z działalności legislacyjnej lat minionych (podkreślić należy, iż ustawy te stanowią ostatnie regulacje stosunków państwa ze związkami wyznaniowymi w formie ustawy, po 20 lutego 1997 roku nie uchwalono jakiegokolwiek ustawy o podobnym zakresie przedmiotowym), ustawodawca, uniknąwszy ingerencji w zakres wyłącznie zastrzeżony dla związków wyznaniowych, stworzył rodzaj niewypowiedzianej dosłownie, lecz dolegliwej sankcji za naruszenie obowiązku zawiadomienia organu administracji rządowej o zmianach strukturalnych kościoła. Wyraźnie oznaczywszy organy poszczególnych osób prawnych, ograniczył zakres wykładni prawa wewnętrznego obydwu kościołów do zagadnienia składu osobowego organów czy koniecznych zgód na dokonywanie czynności prawnych. Praktycy stosowania prawa, pomni bolączek związanych z działalnością związków wyznaniowych wpisanych do rejestru prowadzonego zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie rejestru kościołów

i innych związków wyznaniowych, winni wyjednywać u każdoczesnego ustawodawcy, bez względu na opcję polityczną, uregulowania statusu, przynajmniej najbardziej licznych „rejestranych” związków wyznaniowych ustawą. Ustawą podobną do omawianych w niniejszym szkicu.

# ***GLOS Y***



*Witold Kapusta\**

**„Sprzedać można, lecz uprzednio ujawnić już nie”.**

**Glosa do Postanowienia Sądu Najwyższego  
z dnia 5 marca 2015 r., sygn. akt V CSK 293/14, LEX  
nr 1666913, opublikowanego w OSNC 2016/3/32**

## **TEZA**

**Złożone w formie aktu notarialnego oświadczenie spadkobierców niewpisanego w dziale II księgi wieczystej małżonka, dotyczące pozostawania przez niego oraz ujawnionego w tej księdze drugiego małżonka w ustroju wspólności majątkowej w chwili nabycia prawa i trwania tego ustroju w chwili ustania małżeństwa, nie jest dokumentem przewidzianym w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), potrzebnym do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zgodne oświadczenie wszystkich spadkobierców o przeniesieniu prawa własności na rzecz osoby trzeciej w całości, mimo nieusunięcia niezgodności, stanowi podstawę wpisu nabywcy w księdze wieczystej.**

## **TEZA**

**O rozporządzeniu rzeczą objętą współwłasnością stanowi art. 199 k.c., z którego wynika, że do rozporządzenia rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Wymóg zgody nie oznacza jednak, że czynność musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Każdy współwłaściciel może występować samodzielnie, tzn. dokonywać czynności we własnym imieniu. Współwłaściciel, który za zgodą wszystkich współwłaścicieli dokonał czynności prawnej, sam jest stroną wynikającego z niej stosunku prawnego, działa we własnym imieniu, lecz w interesie ogółu współwłaścicieli. Pozostali nie stają się stroną takiego stosunku prawnego, mimo że skutki czynności bezpośrednio dotyczą sfery ich praw; zgoda pozwala rozciągnąć skutki dokonanej czynności na współwłaścicieli. Tak więc możliwe jest rozporządzenie rzeczą wspólną**

---

\* Notariusz w Krakowie

**przez jednego ze współwłaścicieli za zgodą pozostałych wyrażoną we właściwej dla danej czynności formie. Rozporządzenie rzeczą wspólną przez współwłaściciela bez wymaganej ustawą zgody pozostałych współwłaścicieli jest w istocie rozporządzeniem przez nieuprawnionego (niewystarczająco uprawnionego). Takie rozporządzenie może być skuteczne jedynie w przypadkach określonych w przepisach szczególnych w odniesieniu do nieruchomości – w warunkach art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.).**

Jak banał brzmi stwierdzenie, że poglądy prezentowane przez Sąd Najwyższy prawie zawsze stanowią dla notariuszy materiał do przemyśleń co do ich przydatności dla rozwiązywania pojawiających się w praktyce problemów. Często traktuje się wypowiedzi składów orzekających niczym prawdę objawioną, która pozwala potwierdzić wyrobione własne stanowisko albo ze względu na autorytet Sądu Najwyższego jako źródło inspiracji dla optymalnego rozwiązania realnego problemu prawnego. Zdarza się również, że wyrażone przez Sąd Najwyższy zapatrywanie na daną kwestię może doprowadzić ze względu na zastosowaną argumentację do konkluzji, nad którymi trudno przejść do porządku dziennego bez komentarza.

Z tej to właśnie przyczyny warto zapoznać się z argumentacją uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 roku, sygn. akt. V CSK 293/14, którym po rozpoznaniu skargi kasacyjnej złożonej przez wnioskodawcę na postanowienie oddalające apelację od postanowienia Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosku o wpis w księdze wieczystej uchylił postanowienie Sądu Okręgowego i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa, nad którą musiał pochylić się Sąd Najwyższy, ma związek z pojawiającym się od kilkadziesiąt lat, choć ostatnio z mniejszą częstotliwością, problemem skutków w sferze stosunków majątkowych małżeńskich następstw nabycia z mocy prawa nieruchomości rolnych w trybie ustawy z dnia 26 października 1970 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Ustawa ta, w założeniu epizodyczna i wprowadzona do systemu prawnego jako remedium na skutki powojennego chaosu we władaniu gruntami rolnymi wywołanego głównie nieformalnym obrotem ziemią, mimo uchylenia<sup>1</sup> wciąż oddziaływa na stan prawny bardzo wielu nieruchomości obecnie niekoniecznie rolnych.

---

<sup>1</sup> Ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych została uchylona przez ustawę z dnia 26 marca 1982 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Na kanwie rozpatrywanej sprawy widać, jak oddziaływanie to może prowadzić do nieoczekiwanych rezultatów, które potrafią skłonić nawet Sąd Najwyższy do zaskakujących odbiorcę rozstrzygnięć. Paradoksalnie nie chodzi tu o uboczne skutki realizacji postępowania uwłaszczeniowego, choćby w postaci wydawania kilku aktów własności ziemi na tę samą nieruchomość<sup>2</sup>, ale o następstwa rozstrzygnięć administracyjnych występujące w sferze stosunków prawnorodzinnych, w której to materii organy wydające decyzje uwłaszczeniowe nie posiadały kompetencji rozstrzygania<sup>3</sup>. Chodzi oczywiście o przypadki wydania decyzji uwłaszczeniowej dla nieruchomości, odnośnie do której według organu administracyjnego przesłanki nabycia własności z mocy prawa spełniała osoba pozostająca w dniu 4 listopada 1971 r. w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ustrój majątkowy wspólności ustawowej lub umownej. W tych sytuacjach bardzo często w akcie własności ziemi jako nabywca wymieniany był jeden z małżonków, co wynikało z oceny realizacji przesłanek określonych

<sup>2</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z 22.08.2007 r., III CSK 18/07, LEX nr 381113: Sąd Najwyższy zajął jednoznaczne stanowisko, że chociaż wyłączenie dopuszczalności wzruszenia ostatecznych decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r., obejmuje również sytuacje, w których organ administracji wydał w różnych datach dwie decyzje dotyczące tego samego przedmiotu uwłaszczenia na rzecz dwóch różnych osób, to jednak powstały między tymi osobami spór o własność rozstrzyga sąd powszechny w postępowaniu, w którym jego rozstrzygnięcie jest niezbędne do załatwienia sprawy. Podobnie Sąd Najwyższy wypowiedział się w uzasadnieniu wyroku z 23.10.2001 r., I CKN 468/00, LEX nr 53090, w którym przyjął, że wydanie w stosunku do tej samej nieruchomości dwóch aktów własności ziemi wskazujących dwóch właścicieli nakłada na sąd orzekający obowiązek szczegółowego ustalenia, która z osób legitymujących się takim aktem własności spełniała w dniu 4 listopada 1971 r. przesłanki przewidziane ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250 ze zm.).

<sup>3</sup> Postanowienie SN z dnia 21 maja 1999 r., III CKN 244/98, w którym wyrażony został pogląd, że sąd samodzielnie rozstrzyga spór o to, czy nieruchomość objęta aktem własności ziemi weszła do wspólnego majątku dorobkowego rolnika i jego małżonka, czy też należy do majątku osobistego rolnika. Wiążąca moc prawna aktu administracyjnego sprowadza się do tej sfery stosunków, do której uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany, bowiem należy mieć na uwadze, że organ administracyjny, który był ustawowo uprawniony do wydania decyzji w przedmiocie nabycia przez rolnika własności nieruchomości na podstawie przepisów wymienionej ustawy z 1971 r., nie mógł wiążąco rozstrzygać w przedmiocie, czy nabyta przez rolnika nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego tego rolnika i jego małżonka, czy też należy do majątku osobistego rolnika, gdyż kwestia ta nie należała do jego kognicji, określonej przez art. 12 ustawy. Sąd nadmienił, że jeśliby nawet w akcie własności ziemi zostało stwierdzone, że nabycie własności gruntu odnosi skutek w stosunku do małżonka rolnika z uwagi na zasadę zawartą w art. 31 i 32 k.r.o., a następnie powstał spór cywilny co do tej kwestii, to sąd mógłby nie czuć się w tym zakresie związanym treścią aktu własności ziemi i samodzielnie rozstrzygnąć sprawę. Tym bardziej, gdy akt własności ziemi został sporządzony na rzecz jednego z małżonków.

w art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. w oderwaniu od regulacji prawa rodzinnego.

Można pokusić się o stwierdzenie, że na przestrzeni wielu dekad zmagania się ze skutkami tego stanu rzeczy został przez praktykę wypracowany i zaaprobowany zarówno przez doktrynę<sup>4</sup>, jak i orzecznictwo<sup>5</sup> swoisty *modus operandi* usuwania niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej na podstawie aktu własności ziemi, w którym organ wydający decyzję wymienił jako właściciela jednego z małżonków, a rzeczywistym stanem prawnym, co ma miejsce na drodze postępowania o wpis prawa własności nieruchomości rolnej na rzecz obojga małżonków, jeśli w ich związku małżeńskim w dniu 4 listopada 1971 roku obowiązywał ustrój wspólności majątkowej. Orzecznictwo sądów wieczystoksięgowych prawie powszechnie akceptuje jako podstawę wpisu w postaci „odpowiedniego dokumentu” w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. oświadczenia wiedzy małżonków, w tym wymienionego jako właściciel w akcie własności ziemi, sporządzone w formie aktu notarialnego lub nawet w formie

---

<sup>4</sup> S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, wyd. 6, LexisNexis, Warszawa 2009. Autor sprzeciwił się stanowisku, że jedyną drogą do uzgodnienia wpisu w dziale II z rzeczywistym stanem prawnym jest proces, gdy między małżonkami nie ma sporu co do przynależności nieruchomości, a zmuszanie małżonków do występowania przeciwko sobie na drogę sądową po to tylko, aby uzyskać orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece byłoby najgorszym wyjściem ze wszystkich możliwych i zaproponował rozwiązanie w postaci dostarczenia sądowi prowadzącemu księgę wieczystą „innego odpowiedniego dokumentu” w postaci pisemnego oświadczenia obojga małżonków, w którym zapewniają, że nieruchomość stanowi przedmiot majątku wspólnego wraz z dołączonym do niego odpisem aktu małżeństwa oraz ewentualnie umową małżeńską majątkową o ustanowieniu umownej wspólności majątkowej. Zdaniem S. Rudnickiego takie oświadczenie byłoby wprawdzie oświadczeniem wiedzy co do przynależności nieruchomości do majątku wspólnego, ale wraz z odpisem aktu małżeństwa stanowiłoby wystarczający dowód wykazujący rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Autor ten nie uważał, aby oświadczenie takie musiało być złożone w formie aktu notarialnego, gdyż nie dotyczy ono ani przeniesienia własności nieruchomości, ani nie jest inną czynnością prawną, dla której prawo wymaga zachowania takiej formy i wystarczające jest notarialne poświadczenie podpisów obojga małżonków (art. 31 ust. 1 tej ustawy). Podobne stanowisko zajął J. Kuropatwiński (Podstawa wpisu do księgi wieczystej, Wouters Kluwer, Warszawa 2021, s. 780), konstatując, że na podstawie dowodów z dokumentów, tj. aktu własności ziemi i odpisu aktu małżeństwa, stwierdzającego istnienie małżeństwa w dniu 4 listopada 1971 roku, w powiązaniu z domniemaniem faktycznym przynależności nieruchomości do majątku wspólnego w każdym postępowaniu wieczystoksięgowym (dotyczącym nie tylko dokonania pierwszego wpisu w rozumieniu art. 626 § 10 k.p.c.) nastąpić może ujawnienie obojga małżonków jako właścicieli nieruchomości nabytej na podstawie art. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

<sup>5</sup> Uchwała SN z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, OSNC 1993/6/110.

pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Treść tych oświadczeń zazwyczaj obejmuje poparte odpisem aktu małżeństwa potwierdzenie pozostawania małżonków w dacie nabycia nieruchomości z mocy samego prawa, czyli 4 listopada 1971 roku, w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ustrój ustawowej lub umownej wspólności majątkowej oraz wyrażenie przez oboje zgody na wpis małżonków na prawach wspólności ustawowej. Co oczywiste, ten sposób doprowadzenia do uzgodnienia treści księgi wieczystej można zastosować wyłącznie w przypadku zgodnego stanowiska uprawnionych małżonków, akceptujących utrwalony w orzecznictwie pogląd, że o objęciu wspólnością majątkową uwłaszczonej nieruchomości decydowała wyłącznie okoliczność pozostawania w dacie uwłaszczenia w ustroju majątkowej wspólności, niezależnie od przesłanek wejścia w posiadanie samoistne nieruchomości określonych w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej<sup>66</sup>. W rozpoznawanej sprawie za warunek uniknięcia konieczności sięgnięcia po powództwo z art. 10 u.k.w.h. Sąd Najwyższy uznał złożenie oświadczenia wiedzy przez oboje małżonków, gdyż tylko ich zgodnym oświadczeniom można przypisać walor wiarygodności właściwy „innym odpowiednim dokumentom” w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Takiego przymiotu, czyli cechy braku nienasuujących się wątpliwości co do autentyczności i prawdziwości, zdaniem składu orzekającego nie może posiadać oświadczenie spadkobierców niewpisanego do księgi wieczystej małżonka odnośnie do ich wiedzy na temat ustroju majątkowego małżonków w dacie nabycia nieruchomości z mocy prawa oraz w chwili ustania małżeństwa. Sąd Najwyższy stwierdził, że wiedza spadkobierców w tym zakresie musi być zweryfikowana i podlegać ocenie na takich samych zasadach, jak inne dowody przeprowadzane w procesie, co wyklucza dokonanie na ich podstawie wpisu usuwającego niezgodność ze względu na ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikające w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Zdaniem Sądu Najwyższego nie oznacza to jednak, że z odmową wpisu powinien się spotkać wniosek wieczystoksięgowy obejmujący żądanie ujawnienia w dziale II księgi wieczystej nabywcy na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez niego z żyjącym i wpisanym jako właściciel małżonkiem oraz spadkobiercami zmarłego niewpisanego do księgi wieczystej drugiego małżonka. Z dość lapidarnego uzasadnienia można wywnioskować, że według składu orzekającego mimo braku podstaw do doprowadzenia do uzgodnienia treści księgi wieczystej

<sup>66</sup> Uchwała SN z dnia 19 marca 1976 r., III CZP 15/76, OSP 1977/3/49.

z rzeczywistym stanem prawnym w postępowaniu wieczystoksięgowym na podstawie załączonych do wniosku odpowiednich dokumentów w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. poprzez uprzednie ujawnienie wszystkich sprzedających współwłaścicieli, to prawidłowa wykładnia tekstu umowy i treść księgi wieczystej umożliwiają ujawnienie prawa własności na rzecz nabywcy.

Sąd Najwyższy skonstatował, że wbrew wywodowi sądu odwoławczego przedmiotem rozporządzenia była cała nieruchomości stanowiąca zgodnie z treścią wpisu w dziale II księgi wieczystej własność małżonka, który przystąpił do aktu notarialnego dokumentującego sprzedaż nieruchomości i wraz z pozostałymi spadkobiercami niewpisanego zmarłego drugiego małżonka złożył zgodne z nimi oświadczenie o rozporządzeniu całą nieruchomości, a nie swoim w niej udziałem. Istotne jest przy tym, że skład orzekający zinterpretował oświadczenia woli złożone przez osoby wywodzące swoje uprawnienia z tytułu dziedziczenia po zmarłym nieujawnionym w księdze wieczystej małżonku nie jako wyrażoną przez stronę umowy wolę sprzedaży rzeczy wspólnej wraz z pozostałymi stawającymi do aktu współwłaścicielami, lecz jako przewidziane w art. 199 k.c. oświadczenie o udzieleniu zgody przez współuprawnionych współwłaścicieli na rozporządzenie rzeczą wspólną. Sąd Najwyższy dość nieoczekiwanie uznał, że stroną umowy był jedynie żyjący małżonek, którego uprawnienia z racji wpisu w księdze wieczystej najwyraźniej dla niego nie budziły wątpliwości, natomiast pozostali współwłaściciele, czyli spadkobiercy drugiego z małżonków, wyrazili jedynie zgodę jako osoby trzecie. Tak wyrażona zgoda pozwoliła objąć skutkami czynności prawnej wszystkich współwłaścicieli, bowiem osoba wpisana jako właściciel, zawierając umowę rozporządzającą wspólną nieruchomością, działała w imieniu własnym, ale ze skutkiem dla pozostałych współwłaścicieli. Po przeprowadzeniu powyższego wyводу skład orzekający odniósł się do kwestii ewentualnej skuteczności rozporządzenia rzeczą wspólną przez współwłaściciela bez wymaganej ustawą zgody pozostałych współwłaścicieli, kwalifikując je jako dokonane przez podmiot nieuprawniony, którego działanie może stać się skuteczne wyłącznie w warunkach przewidzianych przez przepisy szczególne, przy czym gdy dotyczy to nieruchomości – przy spełnieniu przesłanek skorzystania z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystej z art. 5 u.k.w.h. Jakby tego było mało, Sąd Najwyższy pozostawił trosce notariusza dokumentującego czynność prawną ocenę skuteczności dokonywanego rozporządzenia przez wpisanego w księdze wieczystej jako właściciel małżonka przy współuczestnictwie w tej czynności pozostałych

spadkobierców drugiego z małżonków, skoro wyraził zapatrywanie, że jeśli w okolicznościach sprawy notariusz powziął przekonanie, iż dla ochrony interesów stron czynności udział w niej spadkobierców niewpisanego do księgi wieczystej małżonka jest niezbędny, to „formuła użyta w akcie notarialnym interesy te należy chronić; oświadczenia spadkobierców [...] należy odczytać jako wyrażenie zgody na rozporządzenie nieruchomością wpisaną do księgi wieczystej”.

Powyższa wypowiedź skłania do kilku wniosków. Otóż dość przewrotnie Sąd Najwyższy nie przesądził wprost o niepodważalnej skuteczności dokonanej czynności. Skład orzekający opowiedział się zdecydowanie wyłącznie za uznaniem udokumentowanej aktem notarialnym umowy sprzedaży zawartej przez jedyne uprawnione wieczystoksięgowo małżonka wraz z pozostałymi spadkobiercami drugiego z małżonków za skuteczną podstawę wpisu nabywcy w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla stanowiącej przedmiot rozporządzenia nieruchomości. Uczynił to wobec wykazania odpowiednim dokumentem następstwa prawnego w myśl art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece po osobie wpisanej jako właściciel. Przy tak niejednoznacznej ocenie zawartej umowy jest jasne, dlaczego Sąd Najwyższy potraktował pozostałych poza żyjącym małżonkiem współwłaścicieli składających wspólnie z nim oświadczenie o sprzedaży nie jako strony umowy, lecz osoby trzecie jedynie wyrażające zgodę przewidzianą w art. 199 k.c. na rozporządzenie rzeczą wspólną. Najwyraźniej Sąd Najwyższy zdając sobie sprawę, że rzeczywisty stan prawny wymaga uwzględnienia pozostawania współmałżonków w dacie uwłaszczenia w ustawowym ustroju wspólności majątkowej, a następnie również wzięcia pod uwagę faktu ustania wspólności po tej dacie z przyczyny śmierci małżonka niewymienionego w akcie własności ziemi i przez to nieujawnionego w księdze wieczystej i wstąpienia w jego prawa spadkobierców, swoiście „zabezpieczył” nabywcę na możliwe następstwa zawarcia umowy w sytuacji zaistniałej niezgodności między stanem prawnym wynikającym z treści wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Mianowicie jeśli doszłoby do zakwestionowania skutków przedmiotowego rozporządzenia w drodze procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z przyczyny istniejącego węzła prawnego współwłasności, nabywca mógłby się powołać z jednej strony na działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych, a z drugiej na wyrażoną zgodę przez wszystkich współwłaścicieli. Natomiast dla potrzeb ujawnienia prawa własności nabywcy w księdze wieczystej stroną umowy zgodnie z wykładnią dokonaną przez

skład orzekający był wyłącznie wpisany w księdze wieczystej małżonek uprzednio ujawniony w akcie własności ziemi. Oczywiście cały ten zabieg wynikał z prezentowanego przez Sąd Najwyższy poglądu, że niedopuszczalne jest ujawnienie praw spadkobierców zmarłego małżonka dotychczas nieujawnionego jako współwłaściciel w księdze wieczystej na podstawie zgodnego oświadczenia ich oraz wpisanego pozostającego przy życiu drugiego małżonka. Pogląd ten w konfrontacji z dostrzegalną liberalizacją w poglądach orzecznictwa<sup>7</sup> na ten temat przedstawia się jako zdecydowanie zbyt formalistyczny. Tak naprawdę z punktu widzenia interesu szeroko pojmowanej praworządności istotne powinno być stanowisko małżonka wpisanego w księdze wieczystej jako wyłącznego właściciela, bo to jego prawo podlega, jakby na to patrzeć, istotnemu ograniczeniu.

W tym przypadku ortodoksyjne trzymanie się wymogu „bezpośredniości” źródła wiedzy na temat ustroju majątkowego w postaci oświadczeń obojga małżonków wypada ocenić jako przejaw doktrynerstwa orzeczniczego zarówno z punktu widzenia interesu publicznego wymagającego zapewnienia bezpieczeństwa obrotu, jak i interesu samych współwłaścicieli, w szczególności wywodzących swoje prawa jako spadkobiercy dotychczas nieujawnionego w księdze wieczystej małżonka. Wypada zadać pytanie, jakież to inne bardziej przydatne i dostępne dowody o większej mocy dowodowej mógłby przeprowadzić sąd w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdy istnieje pełna zgoda stron co do faktu wejścia w skład majątku wspólnego małżonków nabytej w drodze uwłaszczenia nieruchomości niż zaprezentowane w postępowaniu wieczystoksięgowym? Jedyne różnice zapewne polegałyby na zastąpieniu oświadczeń złożonych w sprawie o wpis w formie dokumentu sporządzonego czy to w formie aktu notarialnego, czy to z podpisem notarialnie poświadczonym zeznaniami osób wbrew własnej woli postawionych przez wymiar sprawiedliwości w pozycji przeciwników procesowych. W przewidywanym toku tylko z nazwy spornego postępowania najczęściej powinno ono zakończyć się ugodą sądową, tym bardziej zważywszy na zawarty w art. 10 k.p.c. ogólny obowiązek sądu dążenia do ugodowego załatwienia sprawy<sup>8</sup>. Jaki jest więc sens kreowania pozornego sporu sądowego, skoro

---

<sup>7</sup> Wyrok SN z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 397/03, LEX 174133; Postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2008 r., IV CSK 33/08, LEX nr 590274; w judykatach tych za dostateczne podstawy wpisu drugiego z małżonków Sąd Najwyższy uznał akt własności ziemi wraz z odpisem aktu małżeństwa, nie wspominając o wspólnym oświadczeniu wiedzy małżonków.

<sup>8</sup> Postanowienie SN z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CK 475/02, LEX 585810; Wyrok SN z dnia 9 listopada 2000 r., II CK 397/03, LEX 52610; Uchwała SN z dnia 1 lutego 1989 r., III CZP

bez przekroczenia granic kognicji sądu wieczystoksięgowego można doprowadzić do uzgodnienia stanu prawnego poprzez wpis zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.? Zarówno treść wpisu w dziale II księgi wieczystej, jak i treść oraz forma dokumentów, w tym oświadczenia pozostającego przy życiu ujawnionego w księdze wieczystej małżonka, jeśli zostanie złożone w formie aktu notarialnego, obdarzonych walorem dokumentu urzędowego zgodnie z art. 244 k.p.c., przy uwzględnieniu przesądanego przez orzecznictwo domniemania objęcia wspólnością ustawową uwłaszczonej nieruchomości przez jednego z małżonków, umożliwiają osiągnięcie skutku tożsamego z wyrokiem uwzględniającym żądanie uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, którego sentencja według utrwalonej praktyki sądowej nakazuje dokonanie żadanego wpisu<sup>9</sup>. W związku z powyższym nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym w postanowieniu Sądu Okręgowego oddalającym apelację wnioskodawcy, że oświadczenie małżonka wpisanego do księgi wieczystej oraz spadkobierców drugiego małżonka o pozostawaniu przez małżonków od chwili zawarcia małżeństwa aż do jego ustania w ustroju ustawowej wspólności majątkowej wraz z odpisem aktu małżeństwa nie mogły być uznane za dokumenty wymagane przez art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wystarczające do wykazania, że w związku małżeńskim obowiązywał ustrój wspólności majątkowej oraz że nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego. W poddanej pod osąd sprawie szczególnego znaczenia nabiera bezsporność okoliczności faktycznych, która powinna rzutować na ocenę mocy dowodowej przedłożonych dokumentów.

Najciekawiej dla praktyki notarialnej przedstawia się konkluzja Sądu Najwyższego, że mimo braku możliwości wpisu małżonków na prawach wspólności ustawowej, o co zresztą strony umowy sprzedaży bynajmniej

114/88, LEX 143973.

<sup>9</sup> Uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160. Powiększony siedmioosobowy skład Sądu Najwyższego zanegował stosowaną praktykę sądową, zgodnie z którą treścią roszczenia przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest żądanie uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu wpisu, który skoryguje stan prawny ujawniony w księdze. Praktyka ta jest jednak nieprawidłowa, gdyż orzeczenie sądu nie może mieć formy nakazującej sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie wpisu korygującego. Sąd Najwyższy, wypowiadając się na temat charakteru i treści orzeczenia wydanego na podstawie art. 10 u.k.w.h., stwierdził, że orzeczenie to nie zastępuje oświadczenia woli osoby uprawnionej według księgi wieczystej, lecz stanowi samoistną podstawę do dokonania wpisu korygującego w księdze wieczystej bez potrzeby odwoływania się do konstrukcji orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby zobowiązanej (adresata roszczenia przewidzianego w art. 10 u.k.w.h.).

nie wносиły, zawarta umowa sprzedaży może stanowić skuteczną podstawę wpisu nabywcy w dziale II księgi wieczystej. Sądzić należy, że główny argument na poparcie zasadności tego stanowiska zawarty jest w przytoczonym wyżej stwierdzeniu Sądu Najwyższego, iż rozporządzenie rzeczą wspólną przez współwłaściciela bez wymaganej ustawą zgody pozostałych współwłaścicieli jest w istocie rozporządzeniem przez nieuprawnionego i może być skuteczne w warunkach art. 5 u.k.w.h.

Czyż to nie przejaw swoistego orzeczniczego kunktatorstwa? Przecież jak na dłoni tu widać, co się kryje pod tą formułą. Sąd Najwyższy w ten dość zawoalowany sposób mówi nam tak: na wpis spadkobierców pozwolić nie mogę, ale ich następcy prawnego to czemu nie. To z pozoru pokrętnie rozumowanie doprowadziło skład orzekający do isticie salomonowego wyjścia z problemu. Otóż, na wypadek zakwestionowania w procesie wyłącznego uprawnienia małżonka wpisanego w księdze wieczystej nabywca będzie, zdaniem składu orzekającego, chroniony poprzez instytucję rękojmi wiary publicznej księgi wieczystej, a gdyby to się nie udało, bo wszak trudno mówić o dobrej wierze nabywcy, gdy składa swoje oświadczenie woli o zakupie nieruchomości w przekonaniu opartym na oświadczeniach stron sprzedających (popartych okazanymi dokumentami), że stronami sprzedającymi są małżonek i następcy prawni drugiego małżonka, bo przecież ci ostatni jako uczestniczące w akcie notarialnym osoby trzecie wyrazili zgodę w myśl art. 199 kodeksu cywilnego na rozporządzenie wspólną nieruchomością, wprawdzie jako współuprawnieni, których praw według Sądu Najwyższego nie sposób ujawnić w dziale II księgi wieczystej bez procesowego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym!

Mogłoby się wydawać, że tym razem dzięki tak „życiowemu” podejściu Sądu Najwyższego doszło do pomyślnego dla nabywcy rozstrzygnięcia jego zmagania z wymiarem sprawiedliwości. Dla autora glosy wcale to tak pięknie nie wygląda. Co by się stało, gdyby dla bezpieczeństwa nabywcy strony zawarły najpierw umowę przedwstępną albo zobowiązującą z wyłączeniem skutku rozporządzającego, przy zastrzeżeniu warunku uprzedniego ujawnienia w księdze wieczystej wszystkich współwłaścicieli w udziałach wynikających z objęcia nieruchomości wspólnością majątkową małżonków i dziedziczenia po jednym z nich? Wszak w tych okolicznościach byłby to całkiem usprawiedliwiony przejaw zapobiegliwości ze strony nabywcy. Zapewne skończyłoby się na niezawarciu umowy o skutku rozporządzającym wobec nieziszczenia się zastrzeżonego warunku, chyba że strony mimo to zawarłyby umowę o skutku rozporządzającym, przez co nabywca

pozbawiony zostałby możliwości nabycia przedmiotowej nieruchomości w zaufaniu do stanu prawnego określonego przez treść wpisów w księdze wieczystej, zgodnych z rzeczywistym stanem prawnym.

W rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy sprawie chodziło o usunięcie istniejącej niezgodności treści księgi wieczystej poprzez ujawnienie następcy prawnego pod tytułem szczególnym w drodze nabycia pochodnego od ujawnionego w księdze wieczystej poprzednika prawnego i nieujawnionych spadkobierców małżonka wpisanej osoby. Sądy orzekające w obu instancjach widziały przeszkodę do ujawnienia nabywcy w braku przedłożenia przez wnioskodawcę odpisu prawomocnego wyroku uzgadniającego stan prawny wynikający z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na rzecz stron sprzedających, gdyż wyłącznie ten dokument w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. umożliwiał dokonanie wpisu na rzecz nabywcy. Przyjąć należy, że taka sama ocena co do istniejącej przeszkody do wpisu spotkałaby wniosek z żądaniem wpisu spadkobierców zmarłego małżonka osoby wymienionej jako wyłączny właściciel w akcie własności ziemi. Praktyka zawodowa notariuszy daje przykłady, jak często współwłaściciele zainteresowani uporządkowaniem rodzinnych spraw majątkowych, zniechęceni zderzeniem się ze ścianą sądowego formalizmu, rezygnują na wiele lat z podejmowania kolejnych prób w tym przedmiocie.

Na koniec warto zastanowić się nad jeszcze jedną kwestią związaną ogólnie z problemem doprowadzania do zgodności między rzeczywistym stanem prawnym a stanem ukształtowanym wpisami w księdze wieczystej. Nie trzeba nikogo przekonywać, że najbardziej pożądanym z punktu widzenia interesu społecznego sposobem przeciwdziałania zaistnieniu sporu między zainteresowanymi w uzgodnieniu stanu prawnego w przypadku rozbieżności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest uzyskanie konsensusu między zainteresowanymi uprawnionymi potencjalnymi przeciwnikami. Dlatego też godna rozważenia wydaje się zaprezentowana w doktrynie koncepcja umownego dokonywania uzgodnienia stanu prawnego. Koncepcja ta w ostatnim czasie została najpełniej opisana przez J. Kuropatwińskiego<sup>10</sup>, który sprzeciwia się tradycyjnemu pogładowi o niedopuszczalności zaspokojenia roszczenia wywodzonego z art. 10 u.k.w.h. na drodze pozaprocessowej. Ramy glosy uniemożliwiają dogłębną analizę poglądów tego autora, jednak ze względu choćby na ich atrakcyjność z notarialnego punktu widzenia wypada wspomnieć o najważniejszych elementach propozycji tego przedstawiciela doktryny.

<sup>10</sup> J. Kuropatwiński, Podstawa..., dz. cyt., s. 650 i nast.

Zdaniem Kuropatwińskiego roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jako emanacja prawa podmiotowego ma charakter materialnoprawny<sup>11</sup> i w razie braku sporu może zostać zaspokojone pozasądowo poprzez zawarcie umowy ustalającej. Zgodnie z tym stanowiskiem bliższą przyczyną (*causa*) takiej czynności prawnej jest konieczność ustalenia wyniku na skutek wadliwego ujawnienia stanu prawnego w księdze wieczystej, przez co dochodzi do uszczuplenia praw rzeczowych lub obligacyjnych wpisanych w księdze wieczystej. Umowa ta ma na celu stabilizację i uzyskanie pewności co do każdego z praw podmiotowych podlegających wpisom zarówno pod postacią praw rzeczowych, jak i obligacyjnych. Skutkiem umowy ustalającej jest zażegnanie już zaistniałego sporu dotyczącego stanu prawnego nieruchomości, jak i zniwelowanie ryzyka jego powstania. Elementami koniecznymi tej czynności, w odróżnieniu od ugody, nie są wzajemne ustępstwa stron co do łączącej ich więzi prawnej<sup>12</sup>. Istota takiej umowy opiera się na założeniu, że obiektywnie stan prawny nieruchomości jest jednoznaczny i pewny, a jedynie strony w swych subiektywnych odczuciach widzą niepewność co do tego, kto jest uprawniony. Wybór formy zawieranej umowy ustalającej winien uwzględniać regulację art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i wyrażoną w tym przepisie zasadę legalizmu materialnego. Niewątpliwie zasadę tę najlepiej realizuje dokument sporządzony w formie aktu notarialnego.

Propagowanie tego sposobu usuwania niezgodności stanu prawnego w obecnych realiach, w których sądy wykazują daleko posuniętą niechęć do pozaprocesowych metod pozyskiwania odpowiedniego dokumentu w rozumieniu wyżej powołanego art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wydaje się stanowić co najwyżej postulat *de lege ferenda*. W stanie *de lege lata* przyzwyczajenie sędziowskie do kierowania stron na drogę procesu niezależnie od wykazanej pewności stanu prawnego i przy zgodnych stanowiskach zainteresowanych stanowi przeszkodę nie do przezwyciężenia.

---

<sup>11</sup> W doktrynie zwolennikiem procesowego charakteru roszczenia z art. 10 u.k.w.h. był S. Rudnicki, według którego roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest roszczeniem w znaczeniu prawnomaterialnym i dlatego nie podlega przedawnieniu. S. Rudnicki, *Ustawa...*, dz. cyt.

<sup>12</sup> Możliwość zawarcia ugody sądowej w sprawie z powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. nie budzi wątpliwości w orzecznictwie – Uchwała SN z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 172/92, OSNC 1993/6/110.

*Grzegorz Wolak\**

**Działanie prokurenta z członkiem zarządu w ramach reprezentacji łącznej spółki kapitałowej. Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2023 r., II CSKP 1897/22**

## **Wprowadzenie**

W tezie glosowanego wyroku z 19 kwietnia 2023 r., II CSKP 1897/22<sup>1</sup>, Sąd Najwyższy uznał, że **do skutecznego złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowaną przez członka zarządu i prokurenta w ramach reprezentacji łącznej (art. 205 § 1 k.s.h.) nie jest niezbędne uzyskanie przez prokurenta pełnomocnictwa szczególnego**. Tym samym był zdania, że **art. 109<sup>3</sup> k.c. nie ma zastosowania do prokurenta działającego z członkiem zarządu w ramach reprezentacji łącznej spółki kapitałowej (art. 205 § 1 k.s.h.)**. W ocenie glosatora stanowisko to jest prawidłowe i zasługuje na aprobatę.

Wyrok ten został wydany w sprawie z powództwa B., spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., przeciwko W., spółce partnerskiej w W., o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Poniżej zostanie przedstawiony skrótowo stan faktyczny sprawy, a mianowicie w zakresie niezbędnym do oceny prawidłowości stanowiska Sądu Najwyższego z tezy glosowanego wyroku.

Glosa odnosić się będzie tylko do problematyki zastosowania w sprawie art. 109<sup>3</sup> k.c. w zw. z art. 205 § 1 k.s.h. Zagadnienia odnoszące się do podstępu jako wady oświadczenia woli (art. 86 k.c.) oraz nadużycia prawa (art. 5 k.c.), także będące przedmiotem oceny sądów *meriti* i Sądu Najwyższego, pozostawione są poza zakresem rozważań glosatora.

## **Stan faktyczny**

Aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza D.S. 10 kwietnia 2014 r., zaopatrzonym w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Okręgowego w Toruniu z 18 marca 2016 r. powód B., spółka

---

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

<sup>1</sup> OSNC 2024, nr 1, poz. 5.

z ograniczoną odpowiedzialnością w B., ustanowił hipotekę na rzecz pozwanego W., spółki partnerskiej w W., jako administratora hipoteki na bliżej określonej nieruchomości oraz złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji i zawarł z Q. S.A. w W.<sup>2</sup> umowę o ustąpieniu pierwszeństwa hipoteki. Powyższe czynności powoda stanowiły zabezpieczenie emisji obligacji przez Q., a nabytych przez O. Ze środków uzyskanych z emisji obligacji miała być finansowana inwestycja budowlana powoda na jego nieruchomości w B.

Do ustanowienia ww. hipoteki oraz poddania się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. doszło wskutek wykonania przez powoda zobowiązania wynikającego z umowy zastępstwa inwestycyjnego w zakresie finansowania inwestycji z 31 października 2012 r., zawartej pomiędzy powodem a Q., która to umowa poprzedzona została umową z 9 grudnia 2011 r. zawartą pomiędzy tymi samymi stronami o przeprowadzenie kompleksowej realizacji inwestycji. W aneksie numer 3 z 27 marca 2014 r. do umowy z 31 października 2012 r. strony ustaliły obowiązek ustanowienia zabezpieczeń przez powoda w związku z uzyskaniem przez Q. finansowania poprzez emisję obligacji serii C na kwotę 5 000 000 zł. Wprowadzone zabezpieczenia polegały na ustanowieniu m.in. hipoteki z najwyższym stopniem pierwszeństwa oraz złożeniu oświadczenia przez powoda o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. na rzecz pozwanego jako administratora zabezpieczeń emisji obligacji serii C.

Do zawarcia umowy o ustanowienie hipoteki i poddania się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. doszło w W. 10 kwietnia 2014 r. Zarząd Q. zaprosił w tym celu prezesa zarządu i prokurenta powoda do swojej siedziby. W godzinach popołudniowych, po długich rozmowach, strony udały się do notariusza i podpisały powyższą umowę. Objęcie obligacji poprzedziła analiza bilansu emitenta na 31 grudnia 2012 r. Analiza ekonomiczna Q. została przeprowadzona przez pracowników C. – spółki zarządzającej funduszem O. pod nadzorem dyrektora inwestycyjnego M.L. Dokonana analiza finansowa nie odbiegła od analiz dokonywanych w przypadku podobnych zamierzeń inwestycyjnych. Opierała się ona na sprawozdaniach finansowych emitenta sprawdzonych wcześniej i podpisanych przez biegłych rewidentów. Przed emisją obligacji M.L. osobiście dokonał także analizy proponowanych zabezpieczeń, przede wszystkim nieruchomości należących do powoda, na których miała zostać ustanowiona hipoteka. W rozmowach dotyczących emisji obligacji nie brali udziału przedstawiciele

---

<sup>2</sup> Dalej: Q.

powoda. Zapłata ceny emisyjnej miała nastąpić na wskazany rachunek bankowy emitenta 11 kwietnia 2014 r.

W dniu 7 listopada 2014 r. przed notariuszem powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji jako złożonych pod wpływem błędu wywołanego podstępem przez Q. Oświadczenie to dotarło do pozwanego 25 października 2015 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z 30 września 2015 r. ogłoszono upadłość Q. obejmującą likwidację majątku upadłego. W Sądzie Rejonowym w Brodniczy toczy się postępowanie z powództwa powoda przeciwko pozwanemu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie wpisu hipoteki. Z uwagi na niewywiązanie się przez Q. z zawartej umowy w zakresie przekazania środków uzyskanych z emisji obligacji powód złożył do prokuratury zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa. Postępowanie to jest w toku.

## **Stanowisko sądów**

Wyrokiem z 9 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Toruniu oddalił powództwo. Za chybiony uznał zarzut powoda odnośnie do naruszenia art. 109<sup>3</sup> k.c., albowiem w chwili podpisania umowy notarialnej ustanawiającej hipotekę z 10 kwietnia 2014 r. prezes zarządu i prokurent powodowej spółki uprawnieni byli łącznie do reprezentacji spółki. Powód miał ustanowioną reprezentację łączną mieszaną (do reprezentacji spółki umocowany był bowiem członek zarządu wspólnie z prokurentem). Powołał się na dominujący w doktrynie i orzecznictwie pogląd, że w sytuacji gdy prokurent działający w ramach reprezentacji łącznej wspólnie z członkiem zarządu spółki dokonuje czynności określonych w art. 109<sup>3</sup> k.c., nie jest wymagane dodatkowe pełnomocnictwo dla prokurenta. Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z 24 września 2021 r., V AGa 164/20, oddalił apelację powoda od tego wyroku.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił m.in. naruszenie art. 109<sup>3</sup> k.c. w zw. z art. 205 § 1 k.s.h. przez ich niewłaściwe zastosowanie. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powoda.

## **Ocena stanowiska Sądu Najwyższego**

Jak wiadomo, prokura jest pełnomocnictwem udzielonym przez przedsiębiorcę podlegającego obowiązkowi wpisu do Centralnej Ewidencji

i Informacji o Działalności Gospodarczej albo do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (art. 109<sup>1</sup> § 1 k.c.). Stanowi ona szczególną odmianę pełnomocnictwa<sup>3</sup>, pełnomocnictwo przedsiębiorców. Jeśli przyjąć założenie, że czynności prawne z udziałem przedsiębiorców stanowią czynności handlowe, można prokurę uznać za pełnomocnictwo handlowe. Z uwagi na to, że regulacja prokury w kodeksie cywilnym nie jest wyczerpująca, w kwestiach nieuregulowanych do prokury stosować należy przepisy kodeksu cywilnego o pełnomocnictwie (art. 98–109), chyba że sprzeciwiają się temu cechy prokury odróżniające ją od innych rodzajów pełnomocnictwa<sup>4</sup>. Przepisy art. 109<sup>1</sup>–109<sup>9</sup> uznać należy za *lex specialis* względem art. 98–109 k.c. stanowiących *lex generalis*<sup>5</sup>. Zbyt daleko idący wydaje się pogląd, by przepisy o pełnomocnictwie można stosować do prokury „wyłącznie w drodze analogii”<sup>6</sup>.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadząca działalność gospodarczą jako przedsiębiorca podlegający obowiązkowemu wpisowi do rejestru przedsiębiorców może zatem także udzielić prokury. Prokury nie może natomiast udzielić taka spółka handlowa, która nie prowadzi działalności gospodarczej, ponieważ nie ma ona statusu przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> k.c.<sup>7</sup> Przepis art. 205 k.s.h. nie stanowi samodzielnej podstawy do powołania prokurenta w spółce z o.o.<sup>8</sup> Prokura ma szeroki zakres – obejmuje umocowanie do czynności sądowych i pozasądowych, jakie są związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa (art. 109<sup>1</sup> k.c.), przy czym nie można ograniczyć prokury ze skutkiem wobec osób trzecich,

<sup>3</sup> Tak np. M. Pazdan [w:] Z. Radwański, A. Olejniczak (red.), *System prawa prywatnego, t. 2, Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, s. 664 i n.; A. Kawałko, H. Witczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017, s. 223. Na temat prokury zob. ogólnie np. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2019, s. 356–362; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 441–445; J. Grykiel, *Ustawowe granice prokury – kilka uwag w kwestii wykładni art. 109<sup>3</sup> k.c.*, „Monitor Prawniczy” 2005, nr 23, s. 1179 i n.

<sup>4</sup> Tak np. M. Pazdan [w:] Z. Radwański, A. Olejniczak (red.), *System...*, s. 664.

<sup>5</sup> Tak trafnie np. *ibidem*; J. Szwaja, *Ustanowienie, udzielenie oraz odwołanie prokury przez spółkę handlową*, „Prawo Spółek” 2003, nr 7–8, s. 5; A. Szajkowski, M. Tarska, *Prawo spółek handlowych. Zarys praw*, Warszawa 2005, s. 150.

<sup>6</sup> J. Grykiel, *Powstanie prokury*, Warszawa 2008, s. 32.

<sup>7</sup> J.A. Strzępka, E. Zielińska, [w:] P. Piniór, J.A. Strzępka (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2024, art. 205 k.s.h., nb 6.

<sup>8</sup> Tak trafnie np. B. Kozłowska-Chyła, *Sposób reprezentacji spółki kapitalowej nieprowadzącej działalności gospodarczej przez jej zarząd*, Warszawa 2015, s. 36; J.A. Strzępka, E. Zielińska [w:] P. Piniór, J.A. Strzępka (red.), *Kodeks spółek...*, *op. cit.*, art. 205 k.s.h., nb 6.

chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (art. 109<sup>1</sup> § 2 k.c.). Mimo że prokura jest najszerszym rodzajem pełnomocnictwa znanym polskiemu prawu, jej zakres nie jest nieograniczony. Jak zauważa się w nauce, ustawodawca, mimo iż nie pozwala samemu mocodawcy na jego ograniczenie, sam dokonuje wyłączeń<sup>9</sup>. W myśl bowiem art. 109<sup>3</sup> k.c. do zbycia przedsiębiorstwa, do dokonania czynności prawnej, na podstawie której następuje oddanie go do czasowego korzystania, oraz do zbywania i obciążania nieruchomości jest wymagane pełnomocnictwo do poszczególnej czynności. W zakres pojęcia obciążania nieruchomości wchodzi oczywiście ustanowienie hipoteki.

Z kolei art. 205 § 1 k.s.h. przewiduje, że jeżeli w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zarząd jest wieloosobowy, sposób reprezentowania określa umowa spółki. Jeżeli umowa spółki nie zawiera żadnych postanowień w tym przedmiocie, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem. Przepis ten nie wyłącza ustanowienia prokury i nie ogranicza praw prokurentów wynikających z przepisów o prokurze (art. 205 § 3 k.s.h.). Tożsame rozwiązania co do spółki akcyjnej przewidują art. 373 § 1 i § 3 k.s.h. Gdy do reprezentacji spółki z o.o. wymagane jest współdziałanie jednego członka zarządu łącznie z prokurentem, mówi się o tzw. reprezentacji łącznej mieszanej bądź reprezentacji łącznej niewłaściwej (czasami też o organicznej reprezentacji mieszanej).

Współdziałać z członkiem zarządu spółki kapitałowej w ramach reprezentacji mieszanej może nie tylko prokurent samodzielny, ale także każdy z prokurentów, którym udzielono prokury łącznej<sup>10</sup>. Z trafną krytyką części doktryny<sup>11</sup> spotkała się uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2015 r., III CZP 34/14<sup>12</sup>, w której uznano, że niedopuszczalny

<sup>9</sup> L. Moskwa, P. Moskwa [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. T. 1. Komentarz. Art. 1–352*, Warszawa 2021, art. 109<sup>3</sup>, nb 1.

<sup>10</sup> Tak trafnie SN w postanowieniu z 5 lipca 2013 r., IV CZ 64/13, LEX nr 1375485.

<sup>11</sup> Zob. glosy krytyczne: A. Opalskiego, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2015, nr 10, poz. 92 oraz W. Jurcewicz, „Glosa” 2015, nr 4, s. 17–30.

<sup>12</sup> OSNC 2015, nr 7–8, poz. 80. Zob. E. Rott-Pietrzyk, *Czy prokura łączna niewłaściwa jest nie(właściwa)*, [w:] M. Jagielska, M. Pazdan, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar (red.), *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi W. Popiołkowi*, Warszawa 2016, s. 565–585; M. Romanowski, *Prokura niewłaściwa jest jednak właściwa*, „Rzeczpospolita” z 9 lutego 2016 r. (<https://www.rp.pl/opinie-prawne/art3929881-prokura-niewlasciwa-jest-jednak-wlasciwa>); S. Sołtyński, *Nieustające spory wokół uczestnictwa prokurenta w reprezentacji spółek kapitałowych: prokura łączna niewłaściwa i reprezentacja mieszana spółki*, [w:] B. Jelonek-Jarco, R. Kos, J. Zawadzka (red.), *Usus magister est optimus. Rozprawy prawnicze*

jest wpis do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym jednego prokurenta z zastrzeżeniem, że może on działać tylko łącznie z członkiem zarządu.

Jak zauważył Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku, w piśmiennictwie prezentowane są dwa rozbieżne stanowiska w kwestii ustalenia zakresu kompetencji prokurenta do składania oświadczeń woli w ramach tzw. reprezentacji łącznej mieszanej spółki kapitałowej (art. 205 § 1 k.s.h.).

Zgodnie z pierwszym poglądem, za którym z oczywistych względów opowiadał się powód, prokurenta działającego w ramach tzw. reprezentacji łącznej mieszanej spółki kapitałowej wiążą ograniczenia wynikające z art. 109<sup>3</sup> k.c. Jego zwolennicy są zdania, że art. 205 § 1 i art. 373 § 1 k.s.h. służą jedynie określeniu sposobu reprezentacji, a nie zakresu kompetencji prokurenta występującego z członkiem zarządu. Z okoliczności współdziałania prokurenta z członkiem zarządu przy składaniu oświadczeń woli za spółkę w ramach reprezentacji łącznej nie można wywodzić, że nabywa on uprawnienia, które wyłączają związaną ograniczeniami z kodeksu cywilnego<sup>13</sup>.

Zwolennicy poglądu przeciwnego, a przy tym przeważającego w nauce<sup>14</sup>, podkreślają szczególne znaczenie aktów reprezentacji łącznej, któ-

---

ofiarowane profesorowi Andrzejowi Kubasowi, Warszawa 2016, s. 480; A. Opalski, A.W. Wiśniewski, *Niedobrana para*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2015, nr 10, poz. 92, s. 1357; R. Gawalkiewicz, P. Schmidt, *Prokura: warto naśladować Niemców*, „Rzeczpospolita” z 21 stycznia 2016 (<https://www.rp.pl/opinie-prawne/art3980321-prokura-warto-nasladowac-niemcow>).

<sup>13</sup> Zob. A. Kidyba [w:] A. Kidyba, M. Dumkiewicz, *Komentarz aktualizowany do art. 1–300 Kodeksu spółek handlowych*, LEX/el. 2023, art. 205, nb 1; J.P. Naworski [w:] R. Potrzeszcz, T. Siemiątkowski (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz. T. 2. Tytuł III. Spółki kapitałowe. Dział I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*, Warszawa 2011, art. 205, nb 12; *idem*, *Reprezentacja spółki kapitałowej z udziałem pełnomocników – w tym będących członkami zarządu*, „Glosa” 2007, nr 5, s. 12; P. Piniór [w:] M. Frasz, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1. Część ogólna (art. 1–125)*, Warszawa 2018, art. 109<sup>3</sup>, nb 3; A. Nowacki, *Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. T. 1. Komentarz. Art. 151–226 k.s.h.*, Warszawa 2018, art. 205, nb 41; Z. Kuniewicz, *Współdziałanie prokurenta z członkiem zarządu spółki kapitałowej*, „Przegląd Sądowy” 1998, nr 6, s. 32–34; *idem*, *Uwagi o sposobie określenia i realizacji reprezentacji łącznej*, „Rejent” 2010, nr 10 s. 65 i n.; A. Buchenfeld, „*Prokura łączna nieprawidłowa*”. *Wybrane zagadnienia*, „Palestra” 2003, nr 5–6, s. 36–37; A. Herbet [w:] P. Machnikowski (red.), *Zobowiązania. T. 1. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Komentarz*, Warszawa 2022, art. 109<sup>4</sup>, nb 22; *idem*, *Mieszana reprezentacja łączna a zakres umocowania prokurenta*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2004, nr 2, s. 54–57; R. Pabis [w:] J. Bieniak, M. Bieniak, G. Nita-Jagielski, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2012, art. 205, nb 7; J. Szwaja, I.B. Mika [w:] S. Sołtysiński i in., *Kodeks spółek handlowych. T. 5. Pozakodeksowe prawo handlowe. Komentarz*, Warszawa 2015, art. 109<sup>4</sup> k.c., nb 35–37.

<sup>14</sup> Zob. W. Popiołek [w:] W. Pyziół (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa

re przekłada się również na określenie pozycji prawnej, jaką zajmuje prokurent we współdziałaniu z członkiem zarządu. W myśl tego zapartywania prokurent przy reprezentacji łącznej spółki kapitałowej nie wykonuje własnych uprawnień z art. 109<sup>1</sup> k.c. Chociaż nie ma on statusu członka zarządu, to w swej istocie – wraz z piastunem organu (członkiem zarządu) – wykonuje czynności, które *de iure* traktowane są jako wykonywane w ramach organu reprezentacji (zarządu spółki). Pozycja prokurenta w ramach mieszanej reprezentacji łącznej sprowadza się do kontroli działań polegających na reprezentacji, wykonywanych przez członka zarządu. W art. 205 § 1 i art. 373 § 1 k.s.h. nie chodzi zatem o szczególne pozycjonowanie prokurenta w przypadku reprezentacji łącznej. Jego działanie umożliwia jedynie wykonywanie uprawnień w zakresie reprezentacji spółki, przypisanych członkowi zarządu. Oświadczenie prokurenta prowadzi do „swoistej kontroli i aktualizacji” oświadczenia członka zarządu, wykonywanego w zakresie wszelkich spraw sądowych i pozasądowych spółki (art. 204 § 1 k.s.h.). Punktem odniesienia dla oceny skutków oświadczeń składanych w ramach mieszanej reprezentacji łącznej jest sfera kompetencyjna przyznawana członkowi zarządu (art. 204 § 1 i art. 372 § 1 k.s.h.), a nie uprawnienia przypisywane prokurentowi, gdy składa on oświadczenia w imieniu i na rzecz mocodawcy (art. 109<sup>1</sup> i k.c.). Oznacza to, że reprezentacja łączna, polegająca na współdziałaniu członka

---

2008, art. 205, nb 6; *idem* [w:] J.A. Strzępka (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2013, art. 373, nb 6; B. Kozłowska-Chyła, *Reprezentacja łączna mieszana w spółce kapitałowej a problem prokury łącznej mieszanej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2014, nr 5, s. 36; P. Antoszek, *Prokura łączna niewłaściwa oraz reprezentacja mieszana w spółce kapitałowej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2010, nr 5, s. 26–31; M. Glicz [w:] M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2022, art. 109<sup>3</sup>, nb 5; A. Opalski [w:] A. Opalski (red.), *Kodeks spółek handlowych. T. 2a. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komentarz do art. 151–226*, red. A. Opalski, Warszawa 2018, art. 205, nb 7 oraz *idem* [w:] A. Opalski (red.), *Kodeks spółek handlowych. T. 3a. Spółka akcyjna. Komentarz do art. 301–392*, Warszawa 2016, art. 373, nb 4; T. Szczurowski [w:] Z. Jara (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2022, art. 373, nb 12; A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja spółek kapitałowych i spółdzielni*, Warszawa 2018, s. 48–53; M. Chomiuk, *Zakres prawa reprezentacji członka zarządu spółki z o.o. działającego łącznie z prokurentem*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2009, nr 12, s. 28–29; M. Pazdan, *O rolach, w jakich może występować prokurent przy dokonywaniu czynności prawnych*, „Rejent” 2003, nr 12, s. 16–17; S. Sołtysiński, P. Moskwa [w:] S. Sołtysiński (red.), *Prawo spółek kapitałowych. System prawa prywatnego. T. 17B*, Warszawa 2016, s. 563–564; K. Osajda [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, art. 109<sup>4</sup>, pkt 17; U. Promińska [w:] M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014, art. 109<sup>4</sup>, nb 12; M. Kasprzyk, *Prokura*, Kraków 1999, s. 55; L. Moskwa, *Reprezentacja spółek kapitałowych w obrocie cywilnoprawnym*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1982, z. 1, s. 112.

zarządu i prokurenta, obejmuje wszystkie czynności sądowe i pozasądowe spółki, a co za tym idzie – kompetencja członka zarządu przy składaniu oświadczeń woli w ramach mieszanej reprezentacji łącznej nie jest limitowana przez art. 109<sup>3</sup> k.c.

Podkreśla się przy tym jednolity standard wyznaczania uprawnień dla podmiotów wykonujących reprezentację łączną. Niezależnie bowiem od tego, czy reprezentacja ta jest wykonywana przez współdziałanie (co najmniej) dwóch członków zarządu, czy też prokurenta i członka zarządu sfera kompetencyjna do składania oświadczeń za spółkę jest tożsama. Wskazuje się również na skutki i walory praktyczne takiego rozwiązania. Wymóg dysponowania pełnomocnictwem szczególnym dla wykonania czynności z art. 109<sup>3</sup> k.c. uznaje się za niekoherentny z funkcją, jaką ma spełniać mieszana reprezentacja łączna. W praktyce bowiem korzystanie z tego sposobu reprezentacji spółki jest często konsekwencją niemożności albo istotnych trudności z zaangażowaniem dwóch członków zarządu w reprezentowanie spółki. Nie jest zatem uzasadnione oczekiwanie, aby wykonywanie przez prokurenta i członka zarządu aktów reprezentacji dotyczących zbycia przedsiębiorstwa spółki, oddania go do czasowego korzystania, zbycia i obciążenia nieruchomości stanowiącej składnik jej majątku wymagały uprzedniego zaangażowania członków zarządu celem udzielenia prokurentowi pełnomocnictwa szczególnego do dokonania tych czynności prawnych. Powoływanie się na kodeks cywilny w odniesieniu do prokurenta składającego oświadczenia w ramach reprezentacji łącznej (art. 205 § 1 k.s.h.) mogłoby negatywnie wpływać na funkcjonowanie spółki. Długotrwała choroba członka zarządu lub inne zdarzenia wyłączające możliwość współdziałania dwóch członków zarządu przy składaniu oświadczeń woli za spółkę *de facto* wykluczałyby składanie oświadczeń woli przez spółkę z wykorzystaniem mieszanej reprezentacji łącznej, gdyby stosowne oświadczenie miało dotyczyć czynności wymienionych w art. 109<sup>3</sup> k.c.

W glosowanym wyroku Sąd Najwyższy trafnie opowiedział się za drugim stanowiskiem.

Po pierwsze, prawidłowo zwrócił on uwagę na potrzebę podkreślenia odrębności konstrukcyjnej pomiędzy działaniem prokurenta jako szczególnego pełnomocnika przedsiębiorcy (spółki) a wykonywaniem przez niego aktów reprezentacji w ramach reprezentacji łącznej mieszanej spółki kapitałowej. Zgodnie z teorią organów wyrażoną w art. 38 k.c. czynność prawna dokonana w granicach umocowania i zgodnie z ustalonym w ustawie lub statucie sposobem reprezentacji „za” osobę prawną przez organ (co skrótowo,

jak słusznie stwierdza Andrzej Herbet<sup>15</sup>, odróżnia aktywność organu od działania „w imieniu” osoby prawnej przez jej przedstawiciela, w tym pełnomocnika) wywiera skutki prawne bezpośrednio w sferze prawnej osoby prawnej (reprezentowanego)<sup>16</sup>. Mimo zatem że oświadczenie woli składa *de facto* osoba fizyczna będąca piastunem organu, ustawa nakazuje uznawać je za oświadczenie woli samej osoby prawnej<sup>17</sup>. Działanie organu (piastuna organu) należy zdecydowanie odróżnić od działania przedstawiciela (ustawowego, pełnomocnika, w tym prokurenta), który czyni to samodzielnie, chociaż ze skutkami dla reprezentowanego<sup>18</sup>. Organ osoby prawnej inaczej niż przedstawiciel nie jest podmiotem stosunków prawnych, a podmiotem tym jest sama osoba prawna. Innymi słowy zdolność do czynności prawnych osoby prawnej realizuje się poprzez organy osoby prawnej<sup>19</sup>. Działanie organu osoby prawnej (piastunów organu, którymi są osoby fizyczne wchodzące w skład organu) jest na płaszczyźnie prawnej działaniem osoby prawnej. Natomiast działanie (czynność prawna) przedstawiciela nie jest przypisywane osobie prawnej, lecz jest jego własnym działaniem (przypisywane są jego skutki, a nie działanie)<sup>20</sup>. W wypadku działania organu mamy do czynienia w stosunku prawnym tylko z dwoma podmiotami, tj. osobą prawną i jej kontrahentem, w wypadku gdy osoba prawna działa poprzez przedstawiciela (np. pełnomocnika), występują w nim trzy podmioty: osoba prawna, jej przedstawiciel (pełnomocnik) i kontrahent<sup>21</sup>.

<sup>15</sup> Zob. A. Herbet [w:] P. Machnikowski (red.), *Zobowiązania...*, *op.cit.*, art. 38 k.c., nb 31.

<sup>16</sup> *Ibidem*.

<sup>17</sup> Zob. np. J. Frąckowiak [w:] Z. Radwański (red.), *System prawa prywatnego, T. 1. Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2012, s. 1146–1153; M. Pazdan, *Niektóre konsekwencje teorii organów osoby prawnej*, „Prace Prawnicze” 1969, nr 5, s. 203 i n.; A. Herbet [w:] P. Machnikowski (red.), *Zobowiązania...*, *op.cit.*, art. 38 k.c., nb 31.

<sup>18</sup> Zob. np. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 248; R. Strugała [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2021, art. 38 k.c., nb 1; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, *op.cit.*, s. 195; M. Pazdan [w:] Z. Radwański, A. Olejniczak (red.), *System...*, *op.cit.*, s. 606–607, A. Kidyba, *Głos w sprawie konstrukcji reprezentacji podmiotów w prawie cywilnym*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2019, nr 9 s. 32 i n.; L. Pawlikowski, *W imieniu spółdzielni czy za spółdzielnię*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2004, nr 12, s. 51 i n.; W. Wąsowicz, *Powstawanie osoby prawnej. Praktyka uzyskiwania osobowości prawnej*, Warszawa 2002 s. 52 i n.

<sup>19</sup> Zob. np. wyrok SN z 30 stycznia 2013 r., V CSK 53/12, LEX nr 1311855; wyrok SA w Gdańsku z 7 kwietnia 2016 r., III AUa 1787/15, LEX nr 2026163; M. Gutowski [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks...*, *op. cit.*, art. 38, nb 1; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 248.

<sup>20</sup> Zob. np. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 248.

<sup>21</sup> *Ibidem*.

Nie należy dlatego w żadnym wypadku utożsamiać sytuacji, gdy prokurent działa jako osoba trzecia wobec spółki z o.o. w imieniu tej spółki jako mocodawcy i ze skutkami dla niej oraz sytuacji, gdy wykonuje on reprezentację spółki razem z członkiem zarządu w ramach reprezentacji łącznej spółki (art. 205 § 1 k.s.h.). Wtedy działanie prokurenta i członka zarządu oznacza złożenie oświadczenia woli przez spółkę z o.o. zgodnie z teorią organów (art. 38 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h.). Oświadczenia prokurenta (składane we współdziałaniu z członkiem zarządu) obejmują wszystkie sprawy sądowe i pozasądowe spółki. W tym drugim przypadku prokurent zostaje niejako podniesiony do roli członka organu spółki (zarządu), choć oczywiście nie wchodzi w skład zarządu. Ujmując to nieco inaczej, przy reprezentacji łącznej mieszanej prokurent reprezentuje spółkę jak organ i w zakresie umocowania członka organu, pomimo że nie staje się członkiem organu. Zakres kompetencji osób działających w ramach mieszanej reprezentacji łącznej wyznacza zakres kompetencji przyznaných zarządowi jako organowi osoby prawnej. Jest tak dlatego, że reprezentacja mieszana stanowi szczególną postać reprezentacji spółki przez zarząd, co przesądza o dopuszczalności podejmowania wspomnianych czynności przy współdziałaniu prokurenta<sup>22</sup>. Błędny jest dlatego pogląd przeciwny, że z regulacji przepisów o prokurze nie wynika w żaden sposób rozszerzenie kompetencji prokurenta, który reprezentuje spółkę łącznie z członkiem organu. Jak trafnie zauważa Adam Opalski, o słuszności stanowiska, za którym także opowiedziano się w glosowanym wyroku, rozstrzyga argument wykładni systemowej (*argumentum a rubrica*), wskazujący na umiejscowienie przepisu art. 205 § 1 k.s.h., zezwalającego na taki sposób reprezentacji. W ocenie tego autora przepis art. 205 § 1 k.s.h. ma na celu określenie różnych sposobów reprezentacji spółki przez członków zarządu. Zakres prerogatyw reprezentacyjnych zarządców wyznacza art. 204 k.s.h. zakazujący ich ograniczenia ze skutkiem wobec osób trzecich. Kodeks nie zawiera przepisu ograniczającego umocowanie zarządcy działającego łącznie z prokurentem i stawia na równi działania dwóch członków zarządu oraz zarządcy z prokurentem. Podzielić należy jego konkluzję, że należy je traktować jak działania zarządu jako organu, nie zaś przypadek reprezentacji spółki przez szczególnego pełnomocnika, jakim jest prokurent<sup>23</sup>. Możliwość dokonywania przez prokurenta łącznie z członkiem zarządu wszystkich czynności

---

<sup>22</sup> A. Opalski [w:] A. Opalski (red.), *Kodeks spółek handlowych. T. 2a...*, op. cit., art. 205 k.s.h., nb 7.

<sup>23</sup> *Ibidem*.

mieszczących się w zakresie kompetencji przyznanych zarządowi jako organowi osoby prawnej wynika z samej ustawy, której przepisy stawiają na równi działanie dwóch członków zarządu z działaniem członka zarządu i prokurenta. Przepisy, w których reguluje się mieszaną reprezentację łączną prokurenta z członkiem zarządu, jednoznacznie wskazują, że działanie w ramach tej reprezentacji należy z wszystkimi tego konsekwencjami traktować na równi z działaniem zarządu. Dopuszczenie współdziałania prokurenta z członkiem zarządu jedynie w granicach umocowania wynikającego z prokury byłoby zresztą nieracjonalne. Przecież w takich granicach prokurent może działać w imieniu spółki sam lub – w razie prokury łącznej – z innym prokurentem<sup>24</sup>. Wprawdzie jak podkreślają zwolennicy poglądu przeciwnego, przepisy kodeksu spółek handlowych nie zawierają przepisu rozszerzającego kompetencje prokurenta, lecz – jak kontrargumentują zwolennicy poglądu większościowego – nie zawierają również przepisu ograniczającego granice umocowania członka zarządu działającego łącznie z prokurentem. Gdyby nawet chcieć dopatrzeć się tu luki tetycznej (do czego brak w ocenie glosatora podstaw), to należałoby ją wypełnić, stosując przepisy kodeksu spółek handlowych. Unormowania art. 205 § 1 i art. 373 § 1 k.s.h. mają na celu określenie różnych sposobów reprezentacji spółki przez członków zarządu<sup>25</sup>, a nie przez przedstawiciela, jakim jest prokurent. Kwestią drugorzędną jest w tym kontekście, czy członek zarządu będzie działał z innym członkiem zarządu, czy też z prokurentem. Także dlatego o zakresie kompetencji członka zarządu działającego wspólnie z prokurentem decydują uprawnienia zarządu<sup>26</sup>. Ma rację Michał Chomiuk<sup>27</sup>, że opowiedzenie się za pierwszym stanowiskiem prowadziłoby *de facto* do przyjęcia, że spółka z o.o. ma dwojakiemu rodzaju organ uprawniony do jej reprezentacji (jeśli nie występuje reprezentacja samodzielna). Pierwszym byłby zarząd o szerszych kompetencjach („duży zarząd”), czyli dwóch członków zarządu działających łącznie, a drugim zarząd o kompetencjach zawężonych treścią art. 109<sup>3</sup> k.c. („mały

<sup>24</sup> Tak też SN w wyroku z 8 października 2004 r., V CK 76/04, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2006, nr 7–8, poz. 88.

<sup>25</sup> S. Sołtysiński, P. Moskwa [w:] S. Sołtysiński (red.), *Prawo...*, *op. cit.*, s. 564.

<sup>26</sup> Zob. S. Rudnicki [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2009, art. 109<sup>1</sup>, pkt 4; M. Pazdan [w:] Z. Radwański, A. Olejniczak (red.), *System...*, *op. cit.*, s. 558; R.L. Kwaśnicki [w:] R.L. Kwaśnicki (red.), *Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*, Warszawa 2005, s. 558, S. Sołtysiński, P. Moskwa [w:] S. Sołtysiński (red.), *Prawo...*, *op. cit.*, s. 564.

<sup>27</sup> Zob. M. Chomiuk, *Zakres...*, *op. cit.*, s. 29.

zarząd”) – czyli członek zarządu działający łącznie z prokurentem. Przyjęcie takiej interpretacji wykraczałoby jednak „poza literę kodeksu spółek handlowych, która mówi o zarządzie i określa jego kompetencje bez różnicowania, w jaki sposób reprezentacja będzie realizowana (jednoosobowo, łącznie przed dwóch członków zarządu czy przez członka zarządu i prokurenta)”<sup>28</sup>. Ograniczenia działania prokurenta – poprzez wymóg uzyskania pełnomocnictwa szczególnego od przedsiębiorcy-mocodawcy – dotyczą jego działania na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o prokurze, a nie na podstawie przepisów kodeksu spółek handlowych o reprezentacji spółek.

Po drugie, Sąd Najwyższy za doktryną trafnie wskazuje na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa obrotu poprzez jednolite postrzeganie zakresu kompetencji podmiotów składających oświadczenia w ramach reprezentacji łącznej. W tym kontekście zawężenie zakresu reprezentacji mieszanej niepotrzebnie komplikowałoby działalność spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, czyniąc koniecznym udział przy ustanowieniu prokurenta bądź w transakcjach dotyczących nieruchomości drugiego piastuna, co mogłoby niekiedy skłaniać do wprowadzania reprezentacji samoistnej, z uszczerbkiem dla korzyści płynących z wzajemnej kontroli reprezentantów<sup>29</sup>. Pożądane jest przy tym, by miała miejsce dostatecznie wyraźna dla osób trzecich informacja co do charakteru łącznego działania w ramach odrębnych kategorii szeroko pojętego przedstawicielstwa (reprezentacja przez organ oraz reprezentacja przez prokurenta)<sup>30</sup>.

Po trzecie, Sąd Najwyższy zasadnie zwrócił też uwagę na to, że ani z art. 205 § 1 k.s.h., ani z art. 373 § 1 k.s.h. nie wynika, aby współdziałanie prokurenta i członka zarządu w ramach reprezentacji łącznej podlegało jakimkolwiek ograniczeniom. Ani kodeks handlowy, ani kodeks spółek handlowych nie ogranicza możliwości działania prokurenta reprezentującego spółkę z o.o. we współdziałaniu z członkiem zarządu. Tego ograniczenia nie powinno się wyprowadzać z art. 109<sup>3</sup> k.c., gdyż nie odnosi się on do reprezentacji łącznej mieszanej, lecz do reprezentacji spółki przez prokurenta. Przecież gdyby racjonalny systemowo prawodawca chciał

---

<sup>28</sup> *Ibidem*.

<sup>29</sup> A. Opalski [w:] A. Opalski (red.), *Kodeks spółek handlowych. T. 2a...*, *op. cit.*, art. 205 k.s.h., nb 7.

<sup>30</sup> Por. P. Antoszek, *Prokura...*, *op. cit.*, s. 29; A. Opalski, R. Pabis, A.W. Wiśniewski, *Regulacja prokury łącznej mieszanej w kodeksie cywilnym*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2017, nr 3, s. 22; B. Kozłowska-Chyła, *Reprezentacja łączna...*, *op. cit.*, s. 37, A. Herbet [w:] *Zobowiązania...*, art. 109<sup>4</sup> k. c., nb 22.

przewidzieć takie ograniczenie, to mógł wprowadzić w art. 205 i 373 k.s.h. kolejny paragraf w brzmieniu: „Do prokurenta stosuje się przepis art. 109<sup>3</sup> k.c.”.

Po czwarte, także argumenty wykładni celowościowej przemawiają za większościovym stanowiskiem nauki i orzecznictwa. W przypadku art. 109<sup>3</sup> k.c. wymóg pełnomocnictwa szczególnego dla prokurenta wynika z doniosłych skutków czynności prawnych dokonywanych przez niego w imieniu spółki, jakimi są zbycie przedsiębiorstwa, dokonanie czynności prawnej, na podstawie której następuje oddanie go do czasowego korzystania, oraz zbywanie i obciążanie nieruchomości. Gdy prokurent działa razem z członkiem zarządu tego niebezpieczeństwa dla spółki nie ma. Jak trafnie bowiem zauważa np. Daniel Kupryjańczyk, działanie prokurenta legitymuje osoba członka zarządu<sup>31</sup>. Reprezentacja mieszana stanowi często stosowany sposób reprezentacji spółek handlowych. Ma ona głównie na celu wzajemną kontrolę reprezentantów spółki (zasada „czterech oczu”)<sup>32</sup>. To, czy przy dokonywaniu czynności prawnej prokurent kontroluje członka zarządu, czy odwrotnie, jest kwestią drugorzędną. Ta kontrola może mieć przecież wzajemny charakter.

Po piąte, jako dodatkowy argument Sąd Najwyższy wskazał odwołanie do art. 109<sup>4</sup> § 1<sup>1</sup> k.c., w którym prawodawca dopuścił konstrukcję prokury tzw. łącznej niewłaściwej (art. 109<sup>4</sup> § 1<sup>1</sup> k.c.). Sposób sformułowania art. 205 § 3 k.s.h. przekonuje, że od łącznego działania członka zarządu z (jakimkolwiek) prokurentem należy odróżnić działanie samych prokurentów w ramach prokury jednoosobowej, łącznej, jak i obejmującej umocowanie do dokonywania czynności wspólnie z członkiem zarządu (art. 109<sup>4</sup> § 1<sup>1</sup> k.c.)<sup>33</sup>. Czym innym jest dlatego reprezentacja łączna mieszana (art. 205 § 1 k.s.h.), a czym innym prokura łączna niewłaściwa. Rozróżnienie to dotyczy mechanizmu przypisywania spółce skutków oświadczeń składanych przez prokurenta, a także kompetencji co do zakresu oświadczeń, jakie może składać prokurent. W ramach prokury łącznej niewłaściwej współdziałanie prokurenta i członka zarządu następuje w imieniu i na rzecz mocodawcy (przedsiębiorcy) i w sferze kompetencyjnej wyznaczonej przez art. 109<sup>1</sup> i 109<sup>3</sup> k.c. Gdyby w ramach takiej prokury prokurent

<sup>31</sup> Zob. D. Kupryjańczyk [w:] Z. Jara (red.), *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2024, art. 205 k.s.h., nb 6.

<sup>32</sup> M. Chomiuk, *Zakres...*, *op. cit.*, s. 29. Autor przytacza również argumenty natury porównawczej oraz wykładni historycznej (stanowisko komentatorów kodeksu handlowego).

<sup>33</sup> *Ibidem*.

chciał dokonać czynności prawnych wymienionych w art. 109 k.c., winien legitymować się pełnomocnictwem szczególnym od przedsiębiorcy. W ramach reprezentacji łącznej mieszanej (art. 205 § 1 k.s.h.) współdziałanie prokurenta i członka zarządu jest działaniem podjętym za spółkę (a nie w jej imieniu) w zakresie uprawnień do reprezentacji przypisywanych zarządowi (art. 204 § 1 k.s.h.).

Po szóste, za relewantne uznać trzeba także korzyści praktyczne, które wynikają z poglądu, za którym opowiedział się Sąd Najwyższy. Są one widoczne wtedy, kiedy spółka z różnych względów (choroba, śmierć członka zarządu, inne przyczyny powodujące, iż w spółce występuje kadłubowy zarząd) nie mogłaby złożyć oświadczenia woli np. o ustanowieniu hipoteki na swojej nieruchomości w ramach współdziałania dwóch członków zarządu. Opowiedzenie się za poglądem, że do prokurenta działającego w ramach reprezentacji łącznej mieszanej nie stosują się ograniczenia z art. 109<sup>3</sup> k.c., pozwala na to, by to oświadczenie zostało złożone przez spółkę w ramach współdziałania członka zarządu i prokurenta bez potrzeby uzyskiwania przez prokurenta pełnomocnictwa szczególnego. Zarówno w doktrynie niemieckiej, jak i polskiej podnosi się tymczasem, że niewłaściwa reprezentacja łączna ma zawsze służyć ułatwieniu istniejącej już reprezentacji łącznej członków zarządu, a nie ograniczeniu zakresu reprezentacji spółki przez organ<sup>34</sup>.

Po siódme, pożądana jest taka wykładnia przepisów art. 205 § 1 k.s.h. w zw. z art. 109<sup>3</sup> k.c., która w kontekście wolności gospodarczej<sup>35</sup> usprawnia, ułatwia funkcjonowanie spółki z o.o. jako uczestnika obrotu cywilnoprawnego, a jednocześnie nie prowadzi do zagrożenia bezpieczeństwa dla

---

<sup>34</sup> Zob. S. Sołtysiński, P. Moskwa [w:] S. Sołtysiński (red.), *Prawo...*, op. cit., s. 563–564; S. Sołtysiński, *Nieustające...*, op. cit., s. 481–483; M. Pazdan [w:] Z. Radwański, A. Olejniczak (red.), *System...*, op. cit., s. 558; *idem*, *O rolach...*, op. cit., s. 16–17; T. Dziurzyński [w:] T. Dziurzyński, Z. Fenichel, M. Honzatko, *Kodeks handlowy. Komentarz. T. I*, Kraków 1936, art. 199, uw. 9; J. Namitkiewicz, *Kodeks handlowy. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1937, art. 199 k.h., uw. 3; W. Popiołek [w:] W. Pyziół (red.), *Kodeks spółek...*, op. cit., s. 407; S. Rudnicki, R. Trzaskowski [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. T. I. Część ogólna*, Warszawa 2014, art. 109<sup>1</sup> k.c., pkt 4; M. Chomiuk, *Zakres...*, op. cit., s. 26–29; B. Kozłowska-Chyła, *Reprezentacja łączna...*, op. cit., s. 38; pod rządami kodeksu handlowego M. Allerhand, *Kodeks handlowy. Komentarz*, Lwów 1935, art. 199 k.h. uw. 4; E. Płonka, *Mechanizm łączenia skutków działań prawnych z osobami prawnymi na przykładzie spółek kapitałowych*, Wrocław 1994, s. 79; D. Bugajna-Sporczyk, *Prokura łączna i samoistna w spółce kapitałowej*, „Prawo Spółek” 1997, nr 7–8, s. 13.

<sup>35</sup> Z tego m.in. względu podzielić należy pogląd o możliwości samodzielnego działania członka zarządu spółki kapitałowej jako pełnomocnika (prokurenta) spółki. Zagadnienie to od lat wywołuje spory w nauce prawa.

tych uczestników. Postulat ten spełnia wykładnia, za którą opowiedziano się w omawianym judykacie.

Po ósme, stanowisko Sądu Najwyższego z glosowanego wyroku odpowiada nie tylko zapatrywaniu zdecydowanej większości nauki prawa cywilnego, ale także wcześniejszym wypowiedziom Sądu Najwyższego w omawianej kwestii. Sąd Najwyższy opowiedział się bowiem za drugim poglądem w:

- a) wyroku z 3 kwietnia 1998 r., III CKN 447/97<sup>36</sup>. Uznał w nim, że kodeks handlowy nie ogranicza możliwości działania prokurenta reprezentującego spółkę z o.o. we współdziałaniu z członkiem zarządu. Stosowanie art. 61 § 2 k.h. jest uzasadnione jedynie wobec przyjęcia, że prokurent działa jako pełnomocnik na rzecz swojego mocodawcy (przedsiębiorcy);
- b) wyroku SN z 8 października 2004 r., V CK 76/04<sup>37</sup>. Podkreślono w nim, że według dominującego w piśmiennictwie poglądu ukształtowanego w czasie obowiązywania kodeksu handlowego w odniesieniu do mieszanej reprezentacji łącznej członka zarządu spółki kapitałowej oraz prokurenta właściwy jest pogląd, zgodnie z którym zakres kompetencji osób działających w ramach mieszanej reprezentacji łącznej wyznacza zakres kompetencji przyznanych zarządowi jako organowi osoby prawnej. W myśl tego poglądu podczas obowiązywania kodeksu handlowego członek zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i prokurent, działając łącznie, mogli więc także zbyć przedsiębiorstwo, wydzierżawić je i ustanowić na nim użytkowanie oraz zbyć i obciążyć nieruchomości, pomimo że art. 61 § 2 k.h. wyłączał te czynności z zakresu umocowania prokurenta. Tak samo rzecz przedstawia się według omawianego poglądu również obecnie. Członek zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i prokurent, działając łącznie, mogą zbyć przedsiębiorstwo, oddać je do czasowego korzystania, zbyć nieruchomości lub obciążyć nieruchomości, mimo że art. 109<sup>3</sup> k.c. wyłącza te czynności z zakresu umocowania prokurenta;
- c) postanowieniu z 16 czerwca 2016 r., V CZ 26/16<sup>38</sup>. W uzasadnieniu tego orzeczenia podkreślono, że dopuszczenie przez ustawodawcę działania prokurenta i członka zarządu przy składaniu oświadczeń za spółkę nabiera szczególnego znaczenia w tych sytuacjach, w których

<sup>36</sup> LEX nr 50535.

<sup>37</sup> „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2006, nr 7–8, poz. 88, z glosą Z. Kuniewicza, *ibidem*, s. 415.

<sup>38</sup> LEX nr 2075719.

łączne działanie co najmniej dwóch członków zarządu jest znacząco utrudnione albo niemożliwe (np. na skutek niepełnego obsadzenia zarządu). Współdziałanie prokurenta i piastuna ma zatem umożliwiać aktywność spółki w relacjach zewnętrznych wobec niemożliwości jej wykonywania przez wspólne działanie dwóch członków zarządu. W konsekwencji ewentualne ograniczenia kompetencji prokurenta przy reprezentacji łącznej spółki handlowej godziłyby we właściwą realizację tej funkcji. Ponadto z przepisów dotyczących reprezentacji łącznej mieszanej nie można wyprowadzić wniosku o zasadności różnicowania aktów reprezentacji w zależności od tego, w jakiej konfiguracji podmiotowej są one wykonywane. Niezależnie zatem od tego, czy reprezentacja łączna jest wykonywana przez współdziałanie dwóch członków zarządu, czy przez członka zarządu i prokurenta, to przysługująca im kompetencja do składania oświadczeń woli za spółkę w każdym wariantcie jest tożsama;

- d) uchwale z 3 października 2003 r., III CZP 63/03<sup>39</sup>. Wskazano w jej uzasadnieniu, że choć działanie prokurenta w ramach reprezentacji łącznej nie jest równoznaczne z przyznaniem mu statusu członka zarządu, to jednak oświadczenia składane w ramach reprezentacji łącznej mieszanej są traktowane jako oświadczenia samej spółki składane za pośrednictwem zarządu. W związku z tym pozycja prawna prokurenta jest wyznaczana na podstawie przepisów o zarządzie spółki. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że w ramach reprezentacji łącznej kodeks cywilny ogranicza prokurenta. Zwrócono też w niej uwagę na konieczność jednolitego określania uprawnień podmiotów działających w ramach reprezentacji łącznej. Z punktu widzenia zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nie jest właściwa sytuacja, w której akt reprezentacji wykonywany przez współdziałanie piastuna i prokurenta jest węższy pod względem kompetencyjnym od aktu reprezentacji wykonywanego przez dwóch członków zarządu;
- e) wyroku z 20 maja 2021 r., V CSKP 90/21<sup>40</sup>. Zwrócono w nim uwagę, że działanie prokurenta w ramach reprezentacji łącznej oznacza, że dokonuje on czynności za spółkę. W konsekwencji oświadczenia prokurenta przy reprezentacji łącznej nie są oświadczeniami tego szczególnego pełnomocnika, składanymi w imieniu i na rzecz spółki (mocodawcy). Uzasadnione jest przeprowadzenie wyraźnego

---

<sup>39</sup> OSNC 2004, nr 12, poz. 188.

<sup>40</sup> LEX nr 3252716.

rozdzielenia kompetencyjnego między prokurentem działającym w imieniu i na rzecz mocodawcy a prokurentem wykonującym akty reprezentacji w ramach reprezentacji łącznej spółki (art. 205 § 1 k.s.h.). Utożsamianie działania prokurenta jako działania *de iure* za spółkę (tj. na tożsamy sposób jak działania członków zarządu) prowadzi do wniosku, że prokurent przy reprezentacji łącznej nie jest związany ograniczeniami z art. 109<sup>3</sup> k.c. Stosowne ograniczenia dotyczą bowiem aktywności prokurenta podejmowanej na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (prokurenta składającego oświadczenia jako szczególnie pełnomocnik spółki). Natomiast w ramach reprezentacji łącznej prokurent działa w takiej sferze kompetencyjnej jak ta, która przyznawana jest piastunom w zarządzie spółki (art. 204 § 1 k.s.h.). Oświadczenia prokurenta (składane we współdziałaniu z członkiem zarządu) obejmują wszystkie sprawy sądowe i pozasądowe spółki.

Głosowany wyrok niejako wpisuje się w tę linię orzeczniczą dotyczącą relacji między art. 205 § 1 k.s.h. a art. 109<sup>3</sup> k.c. Odmienny pogląd wyrażony został przez Sąd Najwyższy jedynie w postanowieniu z 25 lutego 2016 r., II PZ 24/15<sup>41</sup>. Został on wypowiedziany niejako na marginesie innego wyводу prawnego i sprowadza się do dwóch zdań: „Reprezentacja mieszana stanowi formę ograniczenia zarządu, a nie prokurenta. Działanie prokurenta łącznie z członkiem zarządu nie zmienia ani jego statusu, ani tym bardziej zakresu umocowania”. Trafnie już natomiast wskazano w nim, że przepisy ustawy lub postanowienia umowy (statutu) przewidujące możliwość reprezentowania spółki kapitałowej przez członka zarządu łącznie z prokurentem nie mogą ograniczać kompetencji prokurentów wynikającej z przepisów o prokurze. To zatem, że członek zarządu może działać skutecznie w imieniu spółki kapitałowej tylko łącznie z innym członkiem zarządu lub prokurentem, nie pozbawia osób, którym udzielono prokury łącznej, możliwości działania wspólnie w imieniu spółki kapitałowej bez konieczności współdziałania z nimi członka zarządu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2013 r., IV CZ 64/13<sup>42</sup>). W ocenie glosatora to, że reprezentacja mieszana stanowić ma pewną formę ograniczenia zarządu, nie implikuje stosowania do prokurenta działającego w ramach takiej reprezentacji ograniczeń wynikających z art. 109<sup>3</sup> k.c.

<sup>41</sup> LEX nr 2019540, z trafną skądinąd tezą, iż skoro prokura łączna polega na tym, że do skuteczności złożenia oświadczenia woli w imieniu reprezentowanego wymagane jest współdziałanie co najmniej dwóch prokurentów łącznych, to drugą osobą w prokurze łącznej nie może być inna osoba niż prokurent.

<sup>42</sup> LEX nr 1375485.

Zamykając rozważania glosy, należy zauważyć jeszcze, że wątpliwości może budzić kwestia konsekwencji naruszenia wymogu reprezentacji łącznej. Wcześniej przeważał pogląd, że skutkiem takich naruszeń jest nieważność czynności prawnej<sup>43</sup>. Podzielić należy jednak odmienne zapatrywanie, nawiązujące do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 14 września 2007 r., III CZP 31/07<sup>44</sup>, w której uznano, że art. 58 § 1 k.c. dotyczy tylko naruszenia treści lub celu czynności prawnej. W konsekwencji przyjąć należy, że w odniesieniu do wszystkich przypadków wadliwej reprezentacji osób prawnych przez ich organy, *ergo* także w razie gdy spółka kapitałowa jest reprezentowana przez członka zarządu i prokurenta, uchybienie wymogowi reprezentacji podlega sankcjom przewidzianym w art. 103 i 104 k.c. stosowanym *per analogiam*<sup>45</sup>.

## Podsumowanie

Jedynie *prima facie* prawidłowy jest pogląd, że działanie prokurenta łącznie z członkiem zarządu (art. 205 § 1 i art. 373 § 1 k.s.h.) nie zmienia ani jego statusu, ani tym bardziej zakresu umocowania. W rzeczywistości prawidłowe jest stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w tezie glosowanego wyroku, że oświadczenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o obciążeniu nieruchomości hipoteką, złożone poprzez współdziałanie członka zarządu i prokurenta w ramach reprezentacji łącznej (art. 205 § 1 k.s.h.), nie wymaga uzyskania przez prokurenta pełnomocnictwa szczególnego. Wpisuje się on w dość już ugruntowaną linią orzecniczą Sądu Najwyższego, wykształconą jeszcze na gruncie kodeksu handlowego (art. 61 § 2 k.h.), i odpowiada przeważającemu stanowisku nauki prawa cywilnego. Stanowisko to zakorzeniło się już także w praktyce obrotu i jego negacja spowodowałaby skrajnie niepożądane skutki.

Reprezentowanie spółki przez zarząd obejmuje czynności sądowe i pozasądowe (art. 204 § 1, art. 372 § 1 k.s.h.). Prawa członka zarządu do reprezentowania spółki nie można ograniczyć ze skutkiem prawnym wobec osób trzecich (art. 204 § 2, art. 372 § 2 k.s.h.). Jest tak zarówno

---

<sup>43</sup> Tak np. W. Popiołek [w:] J.A. Strzępka (red.), *Kodeks spółek...*, *op. cit.*, s. 854.

<sup>44</sup> OSNC 2008, nr 2, poz. 14, z tezą: „Do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c.”.

<sup>45</sup> Tak też Ł. Węgrzynowski, *Reprezentacja spółki kapitałowej w świetle ustawy z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2009, nr 12, s. 33; S. Sołtyśński, P. Moskwa [w:] S. Sołtyśński (red.), *Prawo...*, *op. cit.*, s. 565.

wtedy, gdy spółkę reprezentuje dwóch członków zarządu, jak i członek zarządu z prokurentem. Za wyłączeniem stosowania art. 109<sup>3</sup> k.c. do reprezentacji łącznej spółki kapitałowej wykonywanej przez współdziałanie członka zarządu i prokurenta przemawia znacznie więcej argumentów niż za poglądem przeciwnym opartym na statusie prokurenta w kodeksie cywilnym i zakresie jego uprawnień przewidzianym w art. 109<sup>1</sup> i n. k.c.



# ***SPRAWOZDANIA***



*Katarzyna Irla\**

## **Sprawozdanie z IV Krakowskiej Ogólnopolskiej Konferencji Naukowej Prawa Nieruchomości**

### **„Ograniczone prawa rzeczowe – stan *de lege lata* i postulaty *de lege ferenda*”**

#### **Część II**

#### **Od autora**

IV Krakowska Ogólnopolska Konferencja Naukowa Prawa Nieruchomości „Ograniczone prawa rzeczowe – stan *de lege lata* i postulaty *de lege ferenda*” została przez organizatorów<sup>1</sup> zaplanowana jako wydarzenie dwudniowe, podzielone łącznie na osiem paneli. Taki sposób organizacji konferencji pozwolił zgromadzić wielu prelegentów – praktyków i teoretyków prawa, a także umożliwił pogłębioną analizę poruszanych kwestii.

9 maja 2025 roku miał miejsce drugi dzień konferencji. Spotkanie, tak samo jak w pierwszym dniu, odbyło się w formie hybrydowej, to znaczy łączyło elementy spotkania stacjonarnego i zdalnego<sup>2</sup>. Zgromadzonych przywitała i otworzyła konferencję dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK, omawiając również agendę wydarzenia.

Rozpoczynający konferencję panel V był kontynuacją prezentowanych już wcześniej zagadnień związanych ze służebnościami i użytkowaniem, następnie przedstawiona została kwestia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, kolejno omówiono ograniczone prawa rzeczowe na tle prawa podatkowego. Formuła konferencji, w ramach ostatniego panelu, dawała również studentom prawa możliwość wypowiedzi na temat ograniczonych praw rzeczowych.

Podobnie jak w pierwszym dniu spotkania prelegenci i uczestnicy mogli wymieniać poglądy podczas dyskusji zamykających poszczególne panele.

---

\* Notariusz w Krakowie

<sup>1</sup> Organizatorami konferencji były Katedra Prawa Nieruchomości i Prawa Podatkowego Instytutu Prawa Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz Izba Notarialna w Krakowie.

<sup>2</sup> Również w drugim dniu konferencji spotkanie stacjonarne miało miejsce w budynku Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie przy ul. Rakowickiej 27, a z możliwości uczestniczenia w wydarzeniu w sposób zdalny korzystali zarówno prelegenci, jak i pozostali uczestnicy.

W części wstępnej opracowanego przeze mnie sprawozdania z pierwszego dnia konferencji wskazywałam nie tylko na doniosłość ograniczonych praw rzeczowych dla praktyki notarialnej<sup>3</sup>. Zaznaczałam również, że prawa i obowiązki, jakie posiadają uprawnieni i zobowiązani z tych praw, kreują szczególnie rodzaj relacji pomiędzy tymi podmiotami. Uwzględniając tematy omówione podczas drugiego dnia konferencji, powyższe stwierdzenie wymaga rozwinięcia.

Mówiąc o ograniczonych prawach rzeczowych, podkreślić trzeba związek pomiędzy tymi prawami a prawem własności. Ograniczone prawa rzeczowe obciążają prawo własności rzeczy – najczęściej nieruchomości, ale także rzeczy ruchomych, względnie za przedmiot mają też prawa. Ich charakterystyczną cechą jest zapewnienie osobie niebędącej właścicielem rzeczy (uprawnionemu) ściśle określonego (ograniczonego) zakresu uprawnień względem rzeczy cudzej (obciążonej), skutecznego wobec osób trzecich (*erga omnes*). Stanowią one, tak jak prawo własności, prawa podmiotowe, czyli przysługują oznaczonemu podmiotowi i służą zabezpieczeniu jego interesów oraz przyznają ustalony zakres uprawnień do rzeczy, który jest jednak węższy niż w przypadku prawa właściciela względem rzeczy. Ograniczony zakres praw do rzeczy obciążonej nie zawsze jest na tyle optymalny, żeby zaspokajał wszystkie potrzeby uprawnionego, zwłaszcza uwzględniając upływ czasu i zmieniającą się w związku z tym sytuację osobistą bądź ekonomiczną (gospodarczą) uprawnionego. Z drugiej strony zawężony zakres uprawnień względem rzeczy cudzej pozwala chronić prawo własności właściciela rzeczy i umożliwia równoczesne z niej przez niego korzystanie. Treść i zakres wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego nie może naruszać istoty prawa własności, zarówno gdy przyznaje uprawnionemu prawo korzystania z rzeczy, jak i wtedy, gdy stanowi zabezpieczenie wierzytelności. Obciążenie rzeczy ograniczonym prawem rzeczowym jest uprawnieniem właściciela, jedną z form rozporządzania przez niego rzeczą. Wyjątkowo tylko, gdy zaistnieją ustawowo określone przesłanki, ograniczone prawo rzeczowe może powstać wbrew woli właściciela. Niezależnie od tego, czy ograniczone prawo rzeczowe powstaje na podstawie umowy (rzadziej jednostronnego oświadczenia woli właściciela), czy źródłem jego powstania jest inne zdarzenie prawne – orzeczenie sądu (ewentualnie decyzja administracyjna), treść tego prawa nie może być kształtowana w sposób dowolny. Zasada *numerus clausus*

---

<sup>3</sup> Sprawozdanie z pierwszego dnia konferencji (8 maja 2025 r.) zostało opublikowane w „Kra-kowskim Przeglądzie Notarialnym”, nr 2(10), 2025, s. 91.

ograniczonych praw rzeczowych, czyli ustawowe zawężenie ograniczonych praw rzeczowych, co do ich rodzaju jak i treści, stanowi dodatkową gwarancję ochrony prawa własności.

Analiza ograniczonych praw rzeczowych akcentująca relację między podmiotem uprawnionym a właścicielem rzeczy nie ogranicza się jedynie do sfery stosunków cywilnoprawnych. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego może bowiem nie tylko powodować powstanie obowiązku podatkowego, ale wywoływać również, jak np. w przypadku podatku od nieruchomości obciążonej służebnością, wątpliwości co do podmiotu zobowiązanego do odprowadzenia należnego podatku. Obowiązek podatkowy, podmiot czy przedmiot opodatkowania nie powinny być jednak dookreślane w drodze interpretacji przepisów prawa, ale wynikać jednoznacznie z ustawy. Przepisy prawa podatkowego dotyczące danin publicznych muszą więc być przez ustawodawcę precyzyjnie formułowane. Odnosząc zagadnienie ograniczonych praw rzeczowych do prawa podatkowego, zauważyć też wypada, że przepisy podatkowe, co do zasady, nie wprowadzają autonomicznego słownika pojęć zdarzeń prawnych, w tym czynności cywilnoprawnych, ale odwołują się do definicji użytych w prawie cywilnym.

Niniejsze sprawozdanie nie wyczerpuje na pewno tematu ograniczonych praw rzeczowych. Umożliwia natomiast przedstawienie współzależności, jaka zachodzi między właścicielem i jego rzeczą a uprawnionym z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego.

## **Panel V. Służebności i użytkowanie, cz. 3<sup>4</sup>**

Panel poprowadził prof. dr hab. Jerzy Pisuliński (Uniwersytet Jagielloński)<sup>5</sup>.

Pierwsze zagadnienie tego panelu zaprezentowane zostało przez dr hab. Aleksandrę Sikorską-Lewandowską, prof. UMK, i odnosiło się do kwestii ograniczonego prawa rzeczowego jako tytułu prawnego do lokalu.

<sup>4</sup> Śródtytuły odnoszące się do poszczególnych paneli stanowią ich powtórzenie z programu konferencji udostępnianego przez organizatora na stronie internetowej <https://kpn.uek.krakow.pl/program-konferencji/> (dostęp: 28.09.2025).

<sup>5</sup> Imiona i nazwiska, stopnie naukowe, tytuły naukowe, tytuły zawodowe, nazwy uniwersytetów, uczelni, akademii oraz innych podmiotów, z którymi związani są prelegenci i uczestnicy zostały wskazane na podstawie informacji pochodzących z programu konferencji zamieszczonego przez organizatora na stronie internetowej <https://kpn.uek.krakow.pl/program-konferencji/> (dostęp: 28.09.2025). Tam też można zapoznać się z pełnym brzemieniem tytułów wystąpień prelegentów.

Prelegentka w sposób spójny przedstawiła instytucje użytkowania i służebności mieszkania, skupiając się na prawach i obowiązkach uprawniających z tytułu wymienionych ograniczonych praw rzeczowych. Prezentacja nie ograniczała się jedynie do charakterystyki tych praw, ale podane zostały podobieństwa i różnice pomiędzy nimi. Dodatkowo ograniczone prawa rzeczowe, odpowiednio użytkowanie i służebność mieszkania jako tytuł prawny do lokalu zostały przeanalizowane w kontekście uprawnień dożywotnika, czyli podmiotu, którego prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego jest prawem obligacyjnym mającym podstawę w umowie o dożywocie, a nie prawem rzeczowym. Ponadto wskazane zostały skutki ujawnienia i nieujawnienia w księdze wieczystej wymienionych praw, a także zarysowana została sytuacja uprawniających z omawianych praw w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości.

Prawo użytkowania lokalu oznacza prawo korzystania z rzeczy i pobierania pożytków zgodnie z przeznaczeniem rzeczy i celem użytkowania<sup>6</sup>. Uprawniony nie może jednak zmieniać substancji rzeczy oraz jej przeznaczenia. Prawo użytkowania obciąża całą nieruchomość – lokal, przy czym zakres korzystania można ograniczyć do jej określonej części, np. jednego pokoju w lokalu. To bowiem umowa stron określa zakres korzystania z lokalu, który to zakres może być szeroki, podobnie jak w przypadku prawa własności. Również od woli stron zależy, czy użytkowanie będzie miało charakter odpłatny czy nieodpłatny, a także czy będzie to prawo wykonywane terminowo albo bezterminowo. Podkreślić należy jednak osobisty charakter tego prawa, co oznacza, że jest to prawo niezbywalne i wygasa ze śmiercią użytkownika – osoby fizycznej. Przy czym, jak zaznaczyła Prelegentka, samo uprawnienie do wykonywania prawa może być przeniesione na inną osobę, np. na podstawie stosunku najmu lub dzierżawy. Ponadto użytkownik ma status lokatora i partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości, z której korzysta, a także ma prawo i obowiązek dokonywać napraw i czynić nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy.

Prelegentka, omawiając instytucję użytkowania, wskazała, że użytkowanie historycznie odeszło od funkcji alimentacyjnej.

Następnie przedstawione zostały cechy służebności mieszkania.

Służebność mieszkania, podobnie jak użytkowanie, to prawo korzystania z nieruchomości obciążonej, przy czym uprawnionemu nie została

---

<sup>6</sup> Vide art. 252 i nast. Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071), dalej k.c.

przyznane prawo do pobierania pożytków<sup>7</sup>. Służebność obciąża całą nieruchomości, ale jej wykonywanie może być ograniczone do części, np. do określonych pomieszczeń w lokalu. Do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne. Czas trwania umowy oraz jej charakter jako odpłatnej lub nieodpłatnej określa wola stron.

Tak jak użytkowanie służebność mieszkania jest prawem o charakterze osobistym, a więc również jest prawem niezbywalnym i wygasa z chwilą śmierci osoby uprawnionej.

Służebnik ma status lokatora i partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości obciążonej.

Inaczej jednak niż w przypadku użytkowania uregulowane zostało przez ustawodawcę prawo do korzystania z lokalu przez osoby inne niż właściciel i służebnik. Zgodnie bowiem z art. 301 k.c. mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności. Można się również umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi.

Ponadto właścicielowi lokalu obciążonego służebnością mieszkania przyznane zostało uprawnienie żądania zamiany służebności na rentę, jeżeli uprawniony dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa.

Z kolei dożywocie to prawo obligacyjne, powstające w wyniku przeniesienia przez właściciela nieruchomości, który uzyskuje w związku z zawarciem umowy status dożywotnika, własności nieruchomości lub udziału w nieruchomości<sup>8</sup>. Równocześnie nabywca nieruchomości zobowiązuje się względem dożywotnika spełniać określone świadczenia o charakterze alimentacyjnym, które obejmują nie tylko możliwość zamieszkiwania (współzamieszkiwania), ale także np. obowiązek dostarczenia dożywotnikowi wyżywienia. Dodatkowo umowa o dożywocie może przewidywać obciążenie nieruchomości na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą. Podobnie jak wyżej

<sup>7</sup> Vide art. 296 i nast. k.c.

<sup>8</sup> Vide art. 908 i nast. k.c.

przedstawione – użytkowanie i służebność mieszkania – dożywocie jest prawem niezbywalnym Treść prawa dożywocia, tak jak umowy użytkowania i służebności mieszkania, kształtuje przede wszystkim wola stron. W przypadkach w ustawie wskazanych relacje pomiędzy zobowiązanym a uprawnionym określić może sąd, który na żądanie jednej ze stron zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień. W wypadkach wyjątkowych sąd może na żądanie także jednej ze stron rozwiązać umowę o dożywocie. Rozwiązanie umowy może jednak nastąpić tylko wtedy, gdy dożywotnik jest zbywcą nieruchomości.

Również dożywotnik, tak jak użytkownik i mający służebność mieszkania, posiada status lokatora. Dożywotnik, w przeciwieństwie do uprawnionych z prawa użytkowania służebności, nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości.

Przechodząc do kwestii ujawniania omawianych praw w księdze wieczystej, Prelegentka wskazała, że zarówno ograniczone prawa rzeczowe, jak i prawo obligacyjne zostają wpisane w dziale III księgi wieczystej<sup>9</sup>. Wszystkie zaś z tym związane wpisy w księdze wieczystej mają charakter deklaratoryjny, to znaczy prawa i obowiązki stron powstają z chwilą zawarcia stosowych umów. Prawo dożywocia otrzymało jednak szczególną ochronę, gdyż w stosunku do tego prawa wyłączona została rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>10</sup>.

Kontynuując, Prelegentka dodała, że w przypadku egzekucji z nieruchomości, zgodnie z ogólną zasadą, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości, a na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji<sup>11</sup>. Sytuację prawną użytkownika, mającego służebność mieszkania i dożywotnika kształtuje jednak przewidziane prawem wyłączenie powyższej reguły, ponieważ ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji użytkowanie,

---

<sup>9</sup> Vide art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotecie (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 341), dalej u.k.w.h.

<sup>10</sup> Vide art. 5, art. 6, art. 7 u.k.w.h.

<sup>11</sup> Vide art. 1000 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1568), dalej k.p.c.

służebności i prawa dożywotnika pozostają w mocy, pod warunkiem jednak spełnienia określonych w ustawie warunków<sup>12</sup>.

W konkluzji Prelegentka zauważyła m.in., że konstrukcja prawa użytkownika mieszkania i służebności mieszkania przejawia podobieństwa. Widoczne są z kolei różnice w zakresie praw i obowiązków uprawnionych z tych ograniczonych praw rzeczowych. Wskazując natomiast na skutki nieujawnienia ograniczonych praw rzeczowych i prawa dożywocia (roszczenia) w księdze wieczystej, najkorzystniejsza jest niewątpliwie sytuacja dożywotnika. W przypadku zaś postępowania egzekucyjnego uprawnieni z tytułu użytkownika mieszkania i służebności mieszkania, a także dożywotnik otrzymali podobną ochronę prawną.

Po wystąpieniu Prelegentki Prowadzący ten panel zauważył nadto, że istnieją systemy prawne, które nie rozróżniają tych dwóch omówionych ograniczonych praw rzeczowych.

Ograniczone prawa rzeczowe zostają najczęściej ustanawiane w drodze umowy. Przepisy prawa przewidują jednak sytuacje, kiedy podstawą praw i obowiązków uprawnionego i zobowiązanego z tytułu tych praw nie jest wola stron, a orzeczenie sądu albo decyzja administracyjna. Przykładem są służebności przymusowe, które były kolejnym zagadnieniem panelu V. Temat ten przygotowany został przez dr hab. Iwonę Szymczak, prof. US (Uniwersytet Szczeciński).

Prelegentka zaznaczyła, że na gruncie prawa polskiego nie ma definicji ustawowej pojęcia służebności przymusowej, a kategoria tych ograniczonych praw rzeczowych wyróżniona jest jedynie w doktrynie. Służebności przymusowe z reguły zaspokajają określone potrzeby społeczne bądź ekonomiczne uprawnionych. Równocześnie ustanowienie służebności tego rodzaju powoduje obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, a ich wykonywanie może także ingerować w sferę praw osobistych właścicieli, np. poprzez realizację prawa przez osoby trzecie czy oddziaływać nawet na zdrowie, np. wskutek emisji pochodzących z urzędzeń przesyłowych. Z tego powodu niezbędne jest poszukiwanie rozwiązań, które będą ograniczać negatywne skutki korzystania przez uprawnionego z rzeczy cudzej. Takim rozwiązaniem, w ocenie Prelegentki, mogą być regulacje dotyczące odpłatności w związku z ustanawianiem służebności przymusowych.

Kontynuując, Prelegentka wskazała, że w polskim kodeksie cywilnym występują przepisy regulujące służebność drogi koniecznej<sup>13</sup>, służebność

---

<sup>12</sup> Vide art. 1000 § 3 k.p.c.

<sup>13</sup> Vide art. 145 k.c.

ustanawianą w związku z przekroczeniem granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia<sup>14</sup> czy służebność przesyłu<sup>15</sup>. Pierwszą cechą wspólną wszystkich wymienionych instytucji jest sposób ich powstania. Jak już wyżej zostało wskazane, służebności przymusowe powstają wbrew woli właściciela nieruchomości obciążonej. Kolejną ich właściwością jest wyłączenie w stosunku do służebności przymusowych rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>16</sup>.

Zagadnienie służebności przymusowych nie jest pozbawione kwestii spornych. Prelegentka zwróciła uwagę na brak jednolitego stanowiska co do tego, czy służebności przymusowe powstają także na podstawie decyzji administracyjnej, która kształtuje treść i zakres prawa oraz stanowi podstawę ujawnienia prawa w księdze wieczystej<sup>17</sup>. Pojawia się bowiem pytanie, czy ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w drodze decyzji właściwego organu należy traktować jako służebności przymusowe, czy uznać, że stanowią one tylko służebności gruntowe.

Rozwiązania przyjęte przez polskiego ustawodawcę Prelegentka oceniła także w świetle rozwiązań w prawie włoskim, gdzie występuje definicja ustawowa pojęcia służebności przymusowej jako kategoria nadrzędna wobec podrzędnych kategorii, takich jak np. służebność akweduktu. We wskazanym zagranicznym porządku prawnym kluczowe elementy służebności przymusowej obejmują: powstanie z mocy prawa – to prawo precyzuje przesłanki stanowiące podstawę wystąpienia z żądaniem ustanowienia na mocy orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej służebności, obligatoryjność odszkodowania, jak również sankcję za brak niespełnienia wymienionego świadczenia pieniężnego, którym może być zakaz wykonywania służebności przez uprawnionego.

Następnie Prelegentka wskazała, że polskie i włoskie rozwiązania prawne różni przede wszystkim sposób powstania prawa. W prawie polskim służebność przymusowa powstaje z mocy orzeczenia sądu<sup>18</sup>, brak natomiast jednolitego stanowiska co do tego, czy decyzja administracyjna może być podstawą ustanowienia służebności tego rodzaju. Natomiast

---

<sup>14</sup> Vide art. 151 k.c.

<sup>15</sup> Vide art. 305 (2) k.c.

<sup>16</sup> Vide art. 7 pkt 4–5 u.k.w.h.

<sup>17</sup> Vide art. 120, art. 124 ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145), dalej u.g.n., oraz art. 30 i art. 33 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 311).

<sup>18</sup> Vide np. art. 626 k.p.c.

prawo włoskie w odniesieniu do sposobu powstania omawianych praw tak samo traktuje orzeczenie sądu i decyzję administracyjną. Ponadto prawo włoskie zdecydowanie akcentuje odpłatny charakter służebności przymusowych i przewiduje sankcję za brak wynagrodzenia, z kolei polski ustawodawca mówi o ustanowieniu służebności przymusowych za wynagradzaniem, jednak nie wprowadza żadnej sankcji za brak jego zapłaty. Jedynie w drodze interpretacji należy ustalać, czy to wynagrodzenie ma charakter wynagrodzenia jednorazowego czy okresowego<sup>19</sup>.

Podsumowując, Prelegentka wskazała na potrzebę uporządkowania siatki pojęciowej w odniesieniu do służebności przymusowych, a tym samym zapewnienie przejrzystości wszystkich konstrukcji prawa rzeczowego. Ponadto niezbędne jest także jednoznaczne określenie, czy decyzja administracyjna stanowi źródło służebności przymusowej, czy jedynie kreuje inny tytuł prawny ograniczający prawo własności właściciela nieruchomości obciążonej, stanowiąc równocześnie podstawę wpisu takiego ograniczenia w księdze wieczystej.

W komentarzu do tej prezentacji Prowadzący panel nadmienił o relacji pomiędzy wywłaszczeniem a ustanowieniem służebności przesyłu.

Kolejne wystąpienie w tym panelu zatytułowane zostało „O określoności służebności gruntowych – stan *de lege lata* i postulaty *de lege ferenda*”. Zagadnienie to opracowała dr Barbara Jelonek-Jarco (Uniwersytet Jagielloński).

Na wstępie Prelegentka podkreśliła, że służebności gruntowe zarówno w stosunkach miejskich, jak i wiejskich mają duże znaczenie gospodarcze. Równocześnie zwróciła uwagę, że potrzeby właścicieli nieruchomości władnącej i obciążanej mogą z upływem czasu podlegać zmianom. Nierzadko również same postanowienia umowy ustanawiającej służebność gruntową są niewystarczająco precyzyjnie sformułowane. Powstaje zatem konieczność wykładni treści służebności gruntowej lub nawet zmiany treści służebności gruntowej<sup>20</sup>.

Stosownie do przepisów kodeksu cywilnego nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości – nieruchomości władnącej – prawem, którego treść polega między innymi na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać z nieruchomości obciążonej.

<sup>19</sup> Omawiając kwestię odpłatności przy ustanawianiu służebności przymusowej, Prelegentka wskazała również na występującą w prawie niemieckim rentę, czyli świadczenie okresowe, do którego uiszczania zobowiązany jest każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej.

<sup>20</sup> Potrzeba interpretacji treści służebności gruntowej może wystąpić także w odniesieniu do służebności gruntowych powstałych na podstawie decyzji administracyjnej czy orzeczenia sądu.

Uprawnienie właściciela nieruchomości władnącej doznaje jednak ograniczeń, gdyż korzystanie z cudzej nieruchomości może się odbywać tylko w oznaczonym zakresie<sup>21</sup>. Ponadto celem służebności gruntowej jest jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, zaś wykonywana powinna być w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej<sup>22</sup>.

Treść służebności gruntowej kształtują przede wszystkim właściciele nieruchomości władnącej i obciążonej. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania może zostać oznaczony także według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych, ale dopiero w przypadku braku innych danych<sup>23</sup>. Kodeks cywilny stanowi ponadto, że jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej<sup>24</sup>. Właściciel nieruchomości obciążonej może także żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej<sup>25</sup>.

Prelegentka podkreśliła, że treść służebności gruntowej może mieć różny stopień szczegółowości, co zresztą potwierdza praktyka, przy czym w wielu przypadkach ustalana jest ona w ogólnym brzmieniu i najczęściej uwzględnia jedynie istniejące w czasie jej ustanawiania potrzeby nieruchomości władnącej. Dodała przy tym, że sformułowanie umowy ustanawiającej służebność gruntową w sposób nieprecyzyjny, czy nadmiernie ogólny może niekiedy prowadzić nawet do uznania jej za nieważną. Postanowienia umowy muszą pozwalać na odczytanie jej rzeczywistej treści i celu. Interpretacja umowy nie powinna bowiem prowadzić do wniosku, że uprawniony może realizować swoje prawo w sposób inny niż ustalony z właścicielem nieruchomości obciążonej. W świetle obowiązujących przepisów jeżeli zakresu służebności gruntowej oraz sposobu jej wykonywania nie można ustalić na podstawie dokumentu będącego źródłem jej powstania, dopuszczalne jest odwołanie się do klauzul generalnych – zasad

---

<sup>21</sup> Vide art. 285 § 1 k.c.

<sup>22</sup> Vide art. 285 § 2, art. 288 k.c.

<sup>23</sup> Vide art. 287 k.c.

<sup>24</sup> Vide art. 291 k.c.

<sup>25</sup> Vide art. 294 k.c.

współzycia społecznego i zwyczajów miejscowych<sup>26</sup>. Zasady współzycia społecznego i zwyczaje miejscowe, które zresztą same podlegają ewolucji, nie stanowią jednak autonomicznych podstaw kształtujących treść służebności gruntowych, a służą jedynie jej doprecyzowaniu. Dookreślenie treści służebności gruntowej może nastąpić także przy zastosowaniu odpowiednich reguł wykładni oświadczeń woli stron<sup>27</sup>. Wskazane dodatkowe (pomocnicze) instrumenty ustalania zakresu i sposobu wykonywania służebności gruntowej – zasady współzycia społecznego, zwyczaje miejscowe i wykładnia oświadczeń woli stron – powinny uwzględniać stan faktyczny na dzień powstania służebności gruntowej i nie mogą prowadzić do modyfikacji jej treści. Oczywiście zamiana treści służebności gruntowej jest możliwa, jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, przy czym nie może to następować w drodze dowolnej interpretacji jej treści, gdyż mogłoby to prowadzić do nieuprawnionego ograniczenia właściciela nieruchomości obciążonej i naruszenia art. 291 k.c. Stanowisko takie znajduje zresztą potwierdzenie w orzecznictwie sądów<sup>28</sup>.

Powyższe rozważania w zakresie wykładni treści służebności gruntowej Prelegentka uzupełniła poprzez przywołanie regulacji z art. 168 dekretu – Prawo rzeczowe<sup>29</sup>, zgodnie z którym zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznaczało się, w braku innych danych, według zwyczajów miejscowych i stanu posiadania istniejącego od dłuższego czasu, a na dobrej wierze opartego. Na tle tej regulacji przesłanką dopuszczającą zmianę zakresu służebności gruntowej i sposobu jej wykonywania był stan posiadania, ale musiał on istnieć od dłuższego czasu, a dodatkowo znajdować oparcie w dobrej wierze na ten stan posiadania powołującego się podmiotu. Zasada ta wynikała z założenia, że skoro od dłuższego czasu akceptowany był określony sposób zachowania, to musiał być on zgodny z początkową wolą stron.

Prelegentka zwróciła także uwagę, że treść służebności gruntowej wpływa nie tylko na zakres i sposób jej wykonywania. Służebności gruntowe podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Wpisy figurujące w księdze

<sup>26</sup> Vide art. 287 k.c., art. 5 k.c., art. 56 k.c.

<sup>27</sup> Vide art. 65 k.c.

<sup>28</sup> Vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2017 r., sygn. akt V CSK 617/16; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2001 r., sygn. akt I CKN 380/99; wyrok Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 1997 r., sygn. akt II CKN 43/97.

<sup>29</sup> Dekret z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946 r., nr 57, poz. 319), uchylony w dniu 1 stycznia 1983 r.

wieczystej stanowią zatem źródło informacji o obciążeniach danej nieruchomości i prawach przysługujących właścicielowi (właścicielom) innej (innych) nieruchomości. Treść księgi wieczystej ma więc fundamentalne znaczenie dla obrotu nieruchomościami<sup>30</sup>.

Podsumowując, Prelegentka wskazała, że uprawnienia właściciela nieruchomości władnącej, w tym sposób wykonywania i zakres służebności gruntowej, są ustalane w chwili jej powstania i nie podlegają dowolnej modyfikacji na skutek zmiany okoliczności, w tym zmiany potrzeb nieruchomości władnącej. Równocześnie zauważyła, że treść służebności gruntowej nie będzie stała i niezmienna, jednak z uwagi na interes właściciela nieruchomości obciążonej nie może być dostosowywana bez żadnych ograniczeń do zmieniających się warunków. To zaś oznacza, że uprawnienie właściciela nieruchomości władnącej powinno być sformułowane precyzyjnie i nie może być wykonywane w sposób dowolnie intensywny<sup>31</sup>.

Po zakończeniu prezentacji Prowadzący panel stwierdził, że obecnie brak przepisu, który pozwalałby właścicielowi nieruchomości władnącej domagać się zmiany treści służebności gruntowej i przewidywał ewentualną odpłatnością w tym zakresie.

Tytuł następnego wystąpienia brzmiał: „O (nie)jawności służebności przesyłu nabytej w drodze zasiedzenia”. Zagadnienie przedstawiła dr Julita Zawadzka (Uniwersytet Jagielloński).

Rozpoczynając prezentację, Prelegentka zwróciła uwagę uczestników na dwie zasadnicze, wielokrotnie już w trakcie konferencji akcentowane, jednak istotne z punktu widzenia omawianego tematu cechy służebności przesyłu. Pierwszą – bezwzględny charakter tego prawa, które jest skuteczne *erga omnes* oraz drugą – fakultatywny wpis ustanawianego prawa w księdze wieczystej. Prawo to może istnieć i być wykonywane bez wpisu w tym rejestrze.

Analizując zagadnienie (nie)jawności służebności przesyłu nabytej w drodze zasiedzenia trzeba mieć na uwadze, że kodeks postępowania cywilnego rozróżnia, w ramach postępowań nieprocesowych z zakresu prawa rzeczowego, sprawy o stwierdzenie nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia<sup>32</sup> oraz sprawy o ustanowienie służebności przesyłu<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> Vide art. 2 u.k.w.h., art. 3 u.k.w.h.

<sup>31</sup> Vide także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1968 r., sygn. akt II CR 313/67 wraz z głosem J.S. Piątowskiego, OSPiKA 1969 nr 10, poz. 204.

<sup>32</sup> Vide art. 609, art. 610 k.p.c.

<sup>33</sup> Vide art. 626 § 3 k.p.c.

Prelegentka wyjaśniła, że w postępowaniu o ustanowienie służebności przesyłu sąd może jednak także rozpoznać zarzut posiadacza urządzeń przesyłowych uprzedniego nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia przez aktualnego posiadacza lub jego poprzednika prawnego. W takiej sytuacji zachodzi tzw. przesłankowe orzekanie o zasiedzeniu służebności przesyłu, to znaczy sąd bada podniesiony przez uczestnika postępowania zarzut zasiedzenia służebności przesyłu, a więc jego twierdzenia faktyczne, z których wynika, że do nabycia prawa przez zasiedzenia doszło i uznając je za zasadne uwzględnia zarzut jako mający wpływ na rozstrzygnięcie wniosku.

Zarzut zasiedzenia służebności przesyłu podnoszony jest przede wszystkim jako obrona przedsiębiorcy przesyłowego przed wnioskiem właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu za wynagrodzeniem. Może jednak zostać również podniesiony w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości czy jako odpowiedź przedsiębiorcy przesyłowego w sprawie dotyczącej roszczeń negatoryjnych właściciela nieruchomości, czyli tych o usunięcie urządzeń i zaprzestanie naruszeń własności.

W postępowaniu, w którym przesłanką rozstrzygnięcia jest istnienie prawa podlegającego nabyciu w drodze zasiedzenia, sąd jest obowiązany zbadać zarzut nabycia tego prawa przez zasiedzenie. Uwzględnienie tego rodzaju zarzutu nie jest jednak równoznaczne ze stwierdzeniem zasiedzenia w odrębnym postępowaniu, następuje wyłącznie w uzasadnieniu, nie zaś w sentencji rozstrzygnięcia. Rozstrzygnięcie w tym zakresie nie korzysta z mocy wiążącej w innych postępowaniach, nawet pomiędzy tymi samymi stronami, gdyż ustalenie co do zasiedzenia dokonywane jest tylko na potrzeby konkretnej sprawy<sup>34</sup>. Przesłankowe ustalenie wiąże więc tylko między stronami postępowania i tylko w tej sprawie. Co więcej, orzeczenie przesłankowo ustalające nabycie służebności przesyłu przez zasiedzenie nie stanowi podstawy wpisu służebności w księdze wieczystej.

Kontynuując, Prelegentka przedstawiła dwa orzeczenia zapadłe w postępowaniach o ustanowienie służebności przesyłu obrazujące, jak podniesienie wspomnianego zarzutu nabycia służebności przesyłu w drodze zasiedzenia kształtuje przebieg sprawy i wpływa na jej rozstrzygnięcie, a także na kwestię prawomocności materialnej orzeczeń<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> Vide art. 365, art. 366 k.p.c.

<sup>35</sup> Vide wyrok Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2018 r., II CSK 124/17 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 30 maja 2019 r., V CSK 181/18.

W ramach tego wystąpienia zasygnalizowane zostały także problemy praktyczne, jakie występują w związku z przesłankowym orzekaniem o nabyciu służebności przesyłu przez zasiedzenie. Postawić trzeba bowiem pytanie, czy zbywca nieruchomości posiada obowiązek ujawnienia orzeczenia, w którym sąd przesłankowo orzekł o nabyciu przez przedsiębiorcę przesyłowego służebności przesyłu w drodze zasiedzenia, czyli orzeczenia wiążącego tylko strony tego postępowania i tylko w tym postępowaniu. Orzeczenie tego rodzaju zmienia obraz stanu prawnego nieruchomości, stanowi przecież dla nabywcy ryzyko w postaci wady prawnej nabywanej nieruchomości, a więc nie jest obojętne z punktu widzenia pewność obrotu. Przesłankowe orzeczenie może mieć także wpływ na wartość nieruchomości.

W ramach wniosków *de lege ferenda* Prelegentka wskazała, że zasiedzenie służebności przesyłu powinno być badane tylko w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia służebności przesyłu i tylko postanowienie o stwierdzeniu nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie powinno dowodzić zasiedzenia służebności. Jeśli zaś w toku innego postępowania strona podniosłaby zarzut zasiedzenia służebności, powinno to następować z jednoczesnym wnioskiem o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania o zasiedzenie służebności przesyłu.

Wystąpienie pod tytułem: „Służebność mieszkania – *de lege ferenda*”, ostatnie w ramach panelu V, przygotowała Paulina Pałach (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie).

Prelegentka na wstępie wskazała, że służebność mieszkania stanowi rodzaj służebności osobistej, jest prawem niezbywalnym, niepodlegającym dziedziczeniu ani egzekucji. Nadto podkreśliła, że nie można również przenieść uprawnienia do wykonywania tego prawa<sup>36</sup>.

Istnieje jednak wyjątek od zasady niezbywalności i nieprzenoszalności służebności mieszkania. Mający służebność mieszkania może bowiem przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności<sup>37</sup>.

Prelegentka podkreśliła jednak, że przyznana przez ustawodawcę możliwość współzamieszkiwania dotyczy jedynie określonej grupy podmiotów. Przede wszystkim dotyczy małżonka uprawnionego, co zresztą

---

<sup>36</sup> Vide art. 300 k.c.

<sup>37</sup> Vide art. 301 § 1 k.c.

stanowi nawiązanie do rozwiązań przyjętych w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym<sup>38</sup>. Ponadto mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie dzieci, przy czym przepis precyzuje, że mogą to być dzieci małoletnie. Pozostałe osoby (poza małżonkiem i małoletnimi dziećmi) słuźebnik może przyjąć tylko w okolicznościach wskazanych przez ustawę<sup>39</sup>.

Kontynuując wystąpienie, Prelegentka poruszyła kwestię charakteru prawnego uprawnienia innych niż słuźebnik osób do współzamieszkiwania w lokalu. Zauważyła, że prawo małżonka, małoletnich dzieci, względnie innych podmiotów jest prawem pochodnym od uprawnienia samego słuźebnika. Umowa słuźebności mieszkania zawarta pomiędzy właścicielem nieruchomości a słuźebnikiem nie ulega zmianie i stanowi stosunek podstawowy kreujący uprawnienia: pierwotne – dla słuźebnika oraz wtórne (pochodne) – dla podmiotów wymienionych w art. 301 § 1 k.c. Uprawnieni do współzamieszkiwania nie stają się stronami umowy słuźebności mieszkania, a jedynie uzyskują tytuł do korzystania z lokalu. Wtórny charakter prawa do zamieszkiwania oznacza jednak nietrwałość tego uprawnienia. Osoby te tracą swoje prawo, gdy pierwotnie uprawniony nie korzysta ze słuźebności<sup>40</sup>. Rozważyć wypada także, czy posiadanie pochodnego tytułu do korzystania z lokalu jest równoznaczne z przyznaniem tym podmiotem uprawnienia do przyjęcia na mieszkanie osób o których mowa w art. 301 k.c.

Jak wyżej zostało wskazane, słuźebność mieszkania to prawo niedziedziczne. Ustawodawca, podobnie jak w odniesieniu do zasady niezbywalności i nieprzenoszalności słuźebności mieszkania, dopuścił możliwość poczynienia stosownych uzgodnień pomiędzy stronami, na mocy których po śmierci uprawnionego słuźebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi<sup>41</sup>.

Na tle powyższych rozważań Prelegentka wskazała, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym katalog podmiotów z art. 301 k.c., czyli podmiotów, którym może przysługiwać pochodne uprawnienie do korzystania z lokalu, nie może być przez strony umowy słuźebności mieszkania swobodnie rozszerzany. Praktyka wskazuje, że niezbędne jest poszukiwanie w tym obszarze rozwiązań liberalnych, choćby uwzględniających prawo

<sup>38</sup> Vide art. 28 (1) Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z dnia 25 lutego 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2809), dalej k.r.o.

<sup>39</sup> Vide także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 1985 r., sygn. akt III CRN 71/85.

<sup>40</sup> Vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05.

<sup>41</sup> Vide art. 301 § 2 k.c.

konkubentów do współzamieszkiwania. Dotychczasowe rozwiązania prawne nie pozwalają także na kreowanie pochodnego tytułu prawnego do współzamieszkiwania na podstawie stosunku obligacyjnego. Pojawiają się co prawda postulaty szerokiego rozumienia pojęcia „osób potrzebnych przy prowadzeniu gospodarstwa domowego”, co jest celowe z punktu widzenia służebnika, a nawet wydaje się odpowiadać aktualnej sytuacji społecznej, równocześnie podejście takie zwiększa ryzyka po stronie właściciela nieruchomości.

Po wystąpieniu Prelegentki Prowadzący panel V wskazał, że rozszerzenie kręgu uprawnionych ogranicza prawo własności właściciela, co z kolei nakazuje rozważyć, czy silniejsze powinno być prawo uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, czy jednak właściciela, który niekoniecznie musi wypełniać funkcje społeczne.

## Dyskusja

W dyskusji zamykającej panel V uczestnicy zwracali szczególną uwagę na kwestię posiadania prawa korzystania z lokalu przez inne podmioty niż sam uprawniony z tytułu prawa użytkowania lokalu i prawa służebności mieszkania. Wyraźnie akcentowane było rozróżnienie pomiędzy tytułem prawnym o charakterze rzeczowym a prawem obligacyjnym. Istotny pozostawał także temat relacji pomiędzy prawem własności (a dokładniej ochrona interesu właściciela) a zaspokajaniem zmieniających się potrzeb społecznych.

W odniesieniu do zagadnienia służebności gruntowej i służebności przesyłu uczestnicy zastanawiali się, jaką rolę w zakresie proponowanych przez Prelegentów zmian powinien odegrać ustawodawca, a jaką sądy (orzecznictwo).

Zauważalnym problemem pozostawał również temat braku precyzyjnych regulacji prawnych.

## Panel VI. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Panel poprowadził prof. dr hab. Andrzej Mączyński.

Panel ten otwierało wystąpienie dr hab. Dominika Biereckiego, prof. AP (Uniwersytet Pomorski w Słupsku), który przedstawił kwestię obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – *de lege lata* i *de lege ferenda*.

Na wstępie Prelegent zaznaczył, że konstrukcja taka jak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie występuje w innych porządkach

prawnych, gdzie uprawnienie o podobnym charakterze przyznawane jest co do zasady jako prawo obligacyjne.

Następnie poruszył dwa zagadnienia. Pierwsze dotyczyło możliwości obciążenia wymienionego prawa innym ograniczonym prawem rzeczowym, czyli użytkowaniem. Kolejne odnosiło się do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu w toku postępowania upadłościowego (likwidacji albo postępowania egzekucyjnego) z nieruchomości spółdzielni, gdy nabywcą budynku albo udziału w budynku nie jest spółdzielnia mieszkaniowa, a nieruchomość stanowiąca własność spółdzielni mieszkaniowej jest dodatkowo obciążona hipoteką<sup>42</sup>.

Zagadnienie obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowaniem omówione zostało w świetle dwóch orzeczeń Sądu Najwyższego.

Początkowo bowiem Sąd Najwyższy nie dopuszczał sytuacji, w której dysponent spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mógł umożliwić osobie trzeciej korzystanie z lokalu na podstawie prawa użytkowania, o którym mowa w art. 252 k.c. w zw. z art. 265 k.c.<sup>43</sup> Sąd Najwyższy wskazywał co prawda, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, pozostaje jednak prawem na rzeczy cudzej – na nieruchomości spółdzielni. Ponadto, jak zaznaczał Sąd Najwyższy, art. 17 (16) u.s.m. wymaga zgody spółdzielni na wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, gdy związane jest to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Zdaniem Sądu Najwyższego przywołana regulacja przyznaje prawu własności nieruchomości należącej do spółdzielni ochronę i podkreśla niesamowisty charakter prawa na rzeczy cudzej, jakim dysponuje uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W ocenie Sądu Najwyższego uprawnienie do obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinno wynikać z przepisu ustawy, podobnie jak ma to miejsce w odniesieniu do obciążenia przedmiotowego prawa hipoteką<sup>44</sup>. Ponadto, jak zaznaczył Sąd Najwyższy, przepisy art. 265 i następne k.c. także nie wskazują praw, które użytkowaniem mogłyby zostać obciążone.

<sup>42</sup> Vide art. 17(18) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 558), dalej u.s.m.

<sup>43</sup> Vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. akt V CSK 549/11.

<sup>44</sup> Vide art. 65 ust. 2 pkt 2) u.k.w.h.

Następnie jednak Sąd Najwyższy doszedł do przekonania, że wyrażone wcześniej stanowisko nie znajduje oparcia w przywołanych w uzasadnieniu przepisach prawa wskazywanych jako przeszkoda dla ustanowienia prawa użytkownika na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu<sup>45</sup>. Zdaniem Sądu Najwyższego obciążenie użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie prowadzi do uszczuplenia praw spółdzielni jako właściciela nieruchomości, a także nie prowadzi do utraty przez spółdzielnię kontroli nad sposobem korzystania z lokalu. Przedmiotem prawa użytkownika nie staje się bowiem nieruchomość, a prawo – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zaś zakres uprawnień użytkownika nie może być szerszy niż uprawnienia samego dysponenta tego prawa.

W drugiej części wystąpienia Prelegent, również odwołując się do orzecznictwa, omówił sytuację dysponenta spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w postępowaniu upadłościowym, gdy nieruchomość macierzysta (spółdzielni mieszkaniowej) nie zostaje nabyta przez inną spółdzielnię mieszkaniową i dodatkowo jest obciążona hipoteką.

Jak wskazał Prelegent, zagadnienie to na przestrzeni lat nie było w orzecznictwie rozstrzygane jednolicie.

Pierwsza z dominujących linii orzeczniczych była niekorzystna dla dysponentów wspomnianych praw, ponieważ zgodnie z tym stanowiskiem w wyżej wskazanej sytuacji spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ulegało przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu, jednak hipoteka wcześniej obciążająca prawo własności nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej obciążała prawo odrębnej własności lokalu<sup>46</sup>. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu opierał się bowiem na mechanizmie wynikającym z art. 76 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Równocześnie nabywcy prawa odrębnej własności lokalu Sąd Najwyższy odmawiał ochrony z prawa upadłościowego, polegającej na tym, że nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego<sup>47</sup>.

Kontynuując, Prelegent wyjaśnił, że Sąd Najwyższy odstąpił jednak od wyżej zaprezentowanego stanowiska<sup>48</sup>. Zauważył bowiem, że rolą

---

<sup>45</sup> Vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2023 r., sygn. akt II CNPP 25/22.

<sup>46</sup> Vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK 353/13.

<sup>47</sup> Vide art. 317 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 614), dalej p.u.

<sup>48</sup> Vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., sygn. akt II CSK 77/18 oraz

art. 17(18) ust. 1 u.s.m. jest zapewnienie podmiotowi, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, by w razie zbycia nieruchomości macierzystej w toku postępowania upadłościowego jego sytuacja nie uległa pogorszeniu. Stwierdził więc, że w sytuacji, gdy w ramach postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, wówczas, zgodnie z art. 17(18) u.s.m., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu, ale odmiennie niż poprzednio uznał, że sytuacja ta nie oznacza podziału nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.i.h. i pozwala przyjąć, że powstaje hipoteka łączna. W omawianym przypadku to przecież nie prawo do nieruchomości macierzystej ulega podziałowi, ale przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu, na podstawie art. 17(18) u.s.m., ulega spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prawo odrębnej własności lokalu stanowi pochodną dotychczasowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie prawa własności dotychczasowego właściciela (spółdzielni mieszkaniowej). Powstające prawo odrębnej własności lokalu może zatem być obciążone tak, jak obciążone było dotychczasowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie jak prawo własności nieruchomości spółdzielni. Sąd Najwyższy zgodził się natomiast ze wcześniejszym założeniem, zgodnie z którym przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 17(18) u.s.m. nie stanowi zbycia elementu przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego, a podmiot, który nabywa na tej podstawie odrębną własność lokalu, nie jest nabywcą przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 317 p.u.n., a więc w konsekwencji nie odnosi się do niego zasada nabycia prawa w stanie wolnym od obciążeń. Sąd Najwyższy zwrócił jednak uwagę na art. 19 ust. 3 u.s.m. stanowiący, że członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

Kolejnym tematem poruszonym na konferencji była kwestia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym. Zagadnienie to zostało przedstawione przez dr Mirosławę Pytlewską (Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie).

Nieuregulowany stan prawny w omawianym kontekście oznacza brak przez spółdzielnię mieszkaniową tytułu prawnego do gruntu pod budynkami spółdzielczymi. Spółdzielnie mieszkaniowe władają co prawda gruntami pod tymi budynkami, ale nie przysługuje im prawo

---

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2022 r., sygn. akt I NsNc 601/21.

własności albo prawo użytkowania wieczystego tych terenów. Rodzi to istotne problemy po stronie dysponentów spółdzielczych własnościowych praw do lokali znajdujących się w budynkach położonych na wspomnianych gruntach. Dysponenci tych praw zostają bowiem ograniczeni w możliwości rozporządzania swoimi prawami. Sytuacja ta jest wynikiem zmieniającej się linii orzeczniczej Sądu Najwyższego i zaniechań legislacyjnych.

Jak wskazała Prelegentka, od dnia 15 marca 1992 r., kiedy to do ustawy o księgach wieczystych i hipotece został dodany art. 24(1) u.k.w.i.h.<sup>49</sup>, księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>50</sup>. Początkowo możliwość założenia księgi wieczystej dla wymienionego prawa nie była uzależniona od uregulowania przez spółdzielnię stanu prawnego nieruchomości, na której znajdował się budynek mieszkalny<sup>51</sup>. W kolejnych latach Sąd Najwyższy nadal analizował kwestię zakładania ksiąg wieczystych dla omawianych praw, nie pozbawiając dysponentów tych praw tej możliwości. Dopiero w 2013 roku Sąd Najwyższy zajął odmienne od dotychczasowego stanowisko<sup>52</sup>. Sąd Najwyższy doszedł bowiem do wniosku, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa i niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia. Skutki tego rozstrzygnięcia dysponenci własnościowych spółdzielczych praw do lokali w budynkach posadowionych na gruntach, do których spółdzielniom nie przysługują tytuły prawne, ponoszą do chwili obecnej. Następstwa prawne tego stanowiska widoczne są szczególnie, kiedy porównuje się uprawnienia i ograniczenia w dysponowaniu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta i takiego, które nie jest w tym rejestrze ujawnione.

Kontynuując, Prelegentka omówiła w pierwszej kolejności sytuację dysponentów przedmiotowych praw, którzy posiadają dla tych praw księgę wieczystą. Zaznaczyła, że chodzi tu o przypadki założenia księgi

---

<sup>49</sup> Vide art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz ustaw o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 115, poz. 496).

<sup>50</sup> Vide także art. 1 ust. 3 u.k.w.i.h.

<sup>51</sup> Vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., sygn. akt III CZP 73/94.

<sup>52</sup> Vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 104/12.

wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku znajdującym się na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w okresie pomiędzy dniem 15 marca 1992 r. a dniem 24 maja 2013 r. oraz oczywiście nadal dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku znajdującym się na gruncie o uregulowanym stanie prawnym. Uprawnieni mogą przede wszystkim rozporządzać swoim prawem bez ograniczeń, a zatem mogą prawo to sprzedać, darować itp. Mogą także w celu zabezpieczenia kredytu mieszkaniowego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu ustanowić hipotekę. Posiadając spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku na gruncie o uregulowanym stanie prawnym, możliwe jest także przekształcenie tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu.

Omawiając sytuację dysponentów przedmiotowych praw, którzy posiadają dla tych praw księgę wieczystą, Prelegentka nadmieniała o przypadkach występowania, tzw. podwójnego hipotekowania, czyli o sytuacji, w której dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzona jest więcej niż jedna księga wieczysta.

Natomiast odnosząc się do sytuacji tych osób, które do dnia 24 maja 2013 roku, a więc do dnia podjęcia przez Sąd Najwyższy wyżej przywołanej uchwały, nie skorzystały z możliwości założenia księgi wieczystej, Prelegentka zaznaczyła, że ich położenie nie jest korzystne. Przede wszystkim obrót tymi prawami co prawda nie zanikł, gdyż wiele z tych lokali położonych jest w atrakcyjnych lokalizacjach, ale możliwy jest jedynie tylko za gotówkę. Dysponenci takich praw nie mogą także stać się właścicielami lokali stanowiących odrębną własność, gdyż przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tej sytuacji nie jest dopuszczalne. Wreszcie, nie posiadając księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to nie może służyć jako zabezpieczenie spłaty kredytu mieszkaniowego.

Rozważając zagadnienie założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Prelegentka zwróciła także uwagę na zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w tym zakresie. Jak wyjaśniła, przy zakładaniu ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie obowiązują ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 626 (8) § 2 k.p.c. W postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązuje zasada, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Jeżeli jednak wniosek obejmuje nie tylko wpis w księdze wieczystej, lecz wnioskodawca wnosi także o założenie księgi wieczystej dla

nieruchomości<sup>53</sup>, to zakres kognicji sądu ulega rozszerzeniu. Stanowisko to wynika z orzecznictwa sądów<sup>54</sup>.

Podsumowując dotychczasowe rozważania, Prelegentka wskazała na potrzebę systemowego rozwiązania kwestii spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach posadowionych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. Poddała pod rozważenie stworzenia rejestru ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Wspomniała także o pracach nad zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>55</sup>.

Ponadto swoje wystąpienie Prelegentka uzupełniła, nawiązując do tematów wystąpień z pierwszego dnia konferencji, rozważaniami na temat spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kontekście własności warstwowej<sup>56</sup>. Konstrukcja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako prawa oderwanego od gruntu, zbywalnego, podlegającego dziedziczeniu i będącego przedmiotem hipoteki mogłaby bowiem zostać wykorzystana w rozwoju koncepcji tego rodzaju własności.

Następna prezentacja w ramach panelu VI przygotowana została przez Dawida Lewandowskiego (Uniwersytet Zielonogórski). Jej przedmiotem było przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie – uwagi *de lege lata* i *de lege ferenda*.

Prelegent przedstawił zasadnicze cechy zarówno umowy o dożywocie, jak również spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Podjął także próbę odpowiedzi na pytanie, czy rzeczywiście potrzebna i uzasadniona jest zmiana przepisów prawa pozwalająca rozporządzać spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu także na podstawie umowy o dożywocie. Równocześnie nakreślił niezbędne, jego zdaniem, zmiany w prawie, które umożliwią przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie wspomnianej umowy.

Zdaniem Prelegenta mimo że wzrasta liczba zawieranych umów o dożywocie, i to w warunkach miejskich, zauważalna jest jednak błędna interpretacja konstrukcji tej umowy. W świadomości społecznej umowa

---

<sup>53</sup> Vide art. 24 (1) ust. 1 u.k.w.h.

<sup>54</sup> Vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2010 r., sygn. akt I CSK 222/09; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 447/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2012 r., sygn. akt I CSK 220/12 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2014 r., sygn. akt I CSK 204/13.

<sup>55</sup> Vide projekt ustawy z dnia 12 marca 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, UD 193.

<sup>56</sup> Vide „Krakowski Przegląd Notarialny”, nr 2(10), 2025, s. 125 i 133.

o dożywocie bywa bowiem utożsamiana z umową darowizny z zastrzeżeniem np. służebności, podczas gdy w ujęciu prawnym umowa o dożywocie jest o wiele bardziej zbliżona do umowy sprzedaży aniżeli do umowy darowizny.

Umowa o dożywocie uregulowana jest w kodeksie cywilnym<sup>57</sup>. Jej istota polega na tym, że nabywca nieruchomości w zamian za przeniesienie na niego własności nieruchomości zobowiązuje się do określonych świadczeń na rzecz zbywcy nieruchomości (osoby fizycznej) lub innej osoby bliskiej zbywcy.

Analizując umowę o dożywocie, Prelegent zaznaczył, że ustawodawca przesądził, iż przedmiotem przeniesienia własności może być jedynie nieruchomość (gruntowa – zabudowana bądź niezabudowana, lokalowa, względnie udział w nieruchomości<sup>58</sup>). Dopuszczalne jest także przeniesienie na podstawie umowy o dożywocie prawa użytkowania wieczystego lub udziału w tym prawie. Przedmiotem umowy o dożywocie nie może być natomiast spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W orzecznictwie rozważana jest jednak możliwość zawarcia umowy nienazwanej o treści zbliżonej do umowy o dożywocie. Zdaniem Sądu Najwyższego zasada swobody umów wyrażona w art. 353 (1) k.c. stwarza uczestnikom obrotu możliwość kształtowania stosunków zobowiązaniowych wzorowanych na umowach nazwanych<sup>59</sup>.

Następnie Prelegent wskazał istotne z punktu widzenia omawianego zagadania właściwości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, czyli ograniczonego prawa rzeczowego<sup>60</sup>, szczegółowo uregulowanego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem majątkowym, zbywalnym, a treściowo zbliżone jest do prawa odrębnej własności lokalu, choć pozostaje prawem na rzeczy cudzej. Jego przedmiotem może być lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, dom jednorodzinny, garaż oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu. Niejednorodnie pozostają formy jego powstania, do których zaliczyć można: przydział, czyli jednostronne pisemne oświadczenie spółdzielni, umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, umowę o budowę lokalu, w wyniku którego powstaje po stronie nabywcy roszczenie (ekspektatywa) o ustanowienie prawa oraz

<sup>57</sup> Vide art. 908 i nast. k.c.

<sup>58</sup> Vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1998 r., sygn. akt III CKN 219/98.

<sup>59</sup> Vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2014 r., sygn. akt V CSK 653/13.

<sup>60</sup> Vide art. 244 k.c.

przekształcenie lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Kontynuując, Prelegent przedstawił problemy związane z przeniesieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie. Przede wszystkim jest to brak obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Niezbędna byłaby więc zmiana przepisów prawa wprowadzająca wymóg zakładania i prowadzenia księgi wieczystej dla tego prawa. Obecnie w przypadku obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu hipoteką, księga wieczysta zostaje obligatoryjnie założona. Podobne rozwiązanie mogłoby znaleźć zastosowanie w sytuacji ustanawiania prawa dożywocia na wspomnianym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Kolejne ryzyko powodować mogą obecnie obowiązujące regulacje prawne przewidujące wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Niezbędne jest zatem takie rozwiązanie, które pozwoli w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zachować obciążające je prawo dożywocia. Mogłaby to być na przykład zasada, która stanowi, że w przypadku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu prawo dożywocia będzie obciążać powstałą w wyniku przekształcenia nieruchomość. Wreszcie dopuszczalność przenoszenia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu na podstawie umowy o dożywocie powinna wynikać z samego kodeksu cywilnego.

W ocenie Prelegenta na gruncie obowiązujących przepisów nie występują rozwiązania, które wykluczałyby nowelizację prawa w taki sposób, aby przedmiotem umowy o dożywocie było również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a zmiana prawa w tym kierunku niewątpliwie byłaby odpowiedzią na aktualne społeczne potrzeby.

Ostatnia prezentacja w ramach panelu VI koncentrującego się na kwestiach związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu dotyczyła przymusowej sprzedaży tego prawa na tle przesłanek obejmujących najemców lokalu. Zagadnienie to opracował Paweł Czech (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie).

W ramach wprowadzenia do tematu Prelegent przywołał art. 16 ustawy o własności lokali umożliwiający, po zaistnieniu określonych przesłanek, przymusową sprzedaż lokalu<sup>61</sup>. Zgodnie z tym przepisem jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi

---

<sup>61</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), dalej u.w.l.

domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W przypadku przymusowej sprzedaży lokalu właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Następnie Prelegent wskazał na podobne rozwiązanie w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Stosownie bowiem do art. 17 (10) u.s.m. w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, ewentualnie innymi opłatami wynikającymi z uchwały walnego zgromadzenia<sup>62</sup>, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 u.w.l. stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Porównując obie regulacje, Prelegent zauważył, że przymusową sprzedaż lokalu w obu przypadkach powodują określone zachowania po stronie właściciela (u.w.l) albo osoby korzystającej z lokalu (u.s.m.), które mogą mieć podłoże finansowe albo być następstwem działań o charakterze innym niż finansowym, zaś ich celem jest trwałe uniemożliwienie, osobie postępującej niezgodnie z przyjętym porządkiem, korzystania z lokalu. Natomiast w następstwie sprzedaży lokalu w drodze licytacji prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabywa licytant.

Na tle przytoczonych przepisów powstają jednak wątpliwości interpretacyjne. Prelegent wskazał, że ustawa o własności lokalu przymusową sprzedaż lokalu przewiduje w przypadku wskazanego w niej niewłaściwego sposobu zachowania właściciela lokalu, a więc podmiotu posiadającego tytuł własności do lokalu.

Z kolei ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych mówi o zachowaniu „osoby korzystającej z lokalu”. Trzeba zatem rozważyć, czy jeśli przeciwko ustalonym regułom występuje osoba, która swój tytuł do zajmowania lokalu wywodzi np. z umowy najmu lub użyczenia, to procedura przymusowej

<sup>62</sup> Vide art. 4 ust. 1, ust. 1(1) i ust. 5 u.s.m.

sprzedaży lokalu może zostać wszczęta. Użyte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych sformułowanie „osoba korzystająca z lokalu” pozwala bowiem rozumieć ten termin szerzej niż tylko jako dysponenta spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Interpretując wspomniane określenie rozszerzająco, art. 17 (10) u.s.m. odnosiłby się także do podmiotów innych niż dysponent tego prawa, z kolei stosując wykładnię zawężającą, przepis ten dotyczyłby samego dysponenta spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Kontynuując, Prelegent zwrócił uwagę także na charakter ewentualnej odpowiedzialności osób innych niż właściciel lokalu czy uprawniony z tytułu przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego. W ocenie Prelegenta nie ma podstaw prawnych do przypisywania właścicielowi lokalu albo dysponentowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odpowiedzialności deliktowej lub kontraktowej. Można próbować właścicielowi lokalu albo dysponentowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przypisać pewien rodzaj odpowiedzialności na podstawie koncepcji zobowiązania realnego<sup>63</sup>. Rozwiązanie takie wymaga jednak szerszej analizy choćby występowania lub braku dobrej wiary po stronie wymienionych osób.

Omawiana regulacja art. 17 (10) u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l., jak zaznaczył Prelegent, budziła także wątpliwości co do jej zgodności z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej<sup>64</sup>. Trybunał Konstytucyjny nie uznał jej jednak za naruszającą zasady wyrażone w ustawie zasadniczej<sup>65</sup>.

W ramach postulatów *de lege ferenda* Prelegent zaproponował dwa rozwiązania. Pierwsze z nich miałyby nakładać na właściciela lokalu lub dysponenta spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odpowiedzialność za zachowanie lokatorów. Wymagałoby to sprecyzowania katalogu osób, które uznawane byłyby w świetle przepisów za lokatora. W drugim przypadku właściciel lokalu albo dysponent spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu takiej odpowiedzialności by nie ponosił, gdyby pozostawał w dobrej wierze.

Podsumowując wystąpienie, Prowadzący panel zaznaczył, że omawiane przepisy mają głównie na celu ochronę innych mieszkańców – niewykraczających przeciwko porządkowi domowemu, nie zaś ochronę samej spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej.

---

<sup>63</sup> Zobowiązanie realne, czyli zobowiązanie wynikające z określonego stanu faktycznego związanego z faktem posiadania lub władania rzeczą.

<sup>64</sup> Vide art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r., nr 78, poz. 483), dalej Konstytucja.

<sup>65</sup> Vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2015 r., SK 11/13.

## **Dyskusja**

Podczas tej dyskusji istotne pozostawało przede wszystkim pytanie o podmiot zobowiązany do przejścia świadczeń obowiązanego z tytułu umowy o dożywocie, której przedmiotem byłoby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – w przypadku sprzedaży przymusowej tego ograniczonego prawa rzeczowego.

Pojawiały się też wypowiedzi kwestionujące zasadność utrzymania samego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu rozważane było także w kontekście własności warstwowej.

## **Panel VII. Ograniczone prawa rzeczowe na tle prawa podatkowego**

Panel poprowadziła dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie).

Jako pierwszy głos zabrał dr Paweł Dąbek (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie), który przedstawił kwestię opodatkowania służebności podatkiem od nieruchomości.

Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego – służebności wymaga także analizy przepisów prawa podatkowego, w tym przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych<sup>66</sup>. Ustalić bowiem trzeba, kto powinien uiścić podatek od nieruchomości obciążonej służebnością – właściciel nieruchomości czy uprawniony z tytułu służebności.

Jak wskazał Prelegent, zakres podmiotowy podatku od nieruchomości ustawodawca określił w art. 3 u.p.o.l. Zgodnie z przywołaną regulacją podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa, lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,

<sup>66</sup> Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 707), dalej u.p.o.l.

lub gdy posiadanie jest bez tytułu prawnego. Podatnikami mogą być zatem wszystkie podmioty niezależnie od ich statusu prawnego, jeżeli posiadają tytuł prawny do nieruchomości albo obiektów budowlanych określony w art. 3 u.p.o.l. lub nawet w określonym przypadku, jeśli nie posiadają tytułu prawnego. W wymienionej grupie podmiotów nie został wskazany uprawniony z tytułu służebności, czyli ograniczonego prawa rzeczowego. Komentowany przepis przewiduje jedynie możliwość opodatkowania podatkiem od nieruchomości posiadacza nieruchomości. Za posiadacza nieruchomości w tym zakresie prawo podatkowe uznaje podmiot, o którym mowa w art. 336 k.c. Stosownie do tego przepisu posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Regulację tę uzupełnia art. 337 k.c., który stanowi, że posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. W odniesieniu natomiast do posiadania służebności kodeks cywilny wskazuje, że kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, do którego to posiadania stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy<sup>67</sup>.

Jak wyjaśnił następnie Prelegent, posiadanie służebności to posiadanie prawa (posiadanie służebne), a więc posiadanie odrębne w stosunku do posiadania rzeczy. Kontynuując, zwrócił uwagę, że w odróżnieniu od posiadacza uprawniony z tytułu służebności nie włada rzeczą jak właściciel, a ma tylko możliwość i to w oznaczonym zakresie korzystania z nieruchomości obciążonej<sup>68</sup>. Podkreślił także, że korzystanie z nieruchomości na podstawie służebności nie pozbawia właściciela możliwości władania rzeczą. Korzystanie z nieruchomości przyznaje bowiem ograniczone uprawnienia, jest zakresowo węższe od posiadania. Zauważył nadto, że służebność to ograniczone prawo rzeczowe, zaś opodatkowaniu w myśl art. 3 u.p.o.l. podlegają grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Powyższe stanowisko znajduje zastosowanie także do przedsiębiorcy przesyłowego<sup>69</sup>. Z samej konstrukcji służebności przesyłu wynika bowiem, że służebność przesyłu nie wiąże się z przeniesieniem posiadania gruntu

---

<sup>67</sup> Vide art. 352 k.c.

<sup>68</sup> Vide art. 285 i nast. k.c.

<sup>69</sup> Vide art. 305 (1) k.c.

na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. Służebność przesyłu uprawnia do korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem urządzeń przesyłowych. A zatem podatnikiem podatku od nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu pozostaje właściciel nieruchomości. Istota podatku od nieruchomości wyraża się bowiem w tym, że obciąża on co najmniej posiadacza nieruchomości, a nie podmiot jedynie korzystający z nieruchomości. W przypadku nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu rozważenia wymagać będzie jedynie wysokość stawki podatku od nieruchomości. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje bowiem różne wysokości stawek podatku od nieruchomości. Wysokość stawki omawianego podatku zależy m.in. od tego, czy dotyczy podatku od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, czy gruntów – jak je określa ustawa – pozostałych<sup>70</sup>. Ustawodawca przesądził jednak, że grunty, po których przebiega infrastruktura przesyłowa, nie stanowią gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem obowiązywać będą stawki niższe<sup>71</sup>. Rozwiązanie to chroni niewątpliwie podatnika, który nie jest zobowiązany do zapłaty podatku obliczanego przy uwzględnieniu stawki wyższej tylko dlatego, że obciążył swoją nieruchomość na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, a więc podmiotu, który co prawda prowadzi działalność gospodarczą, tyle że prawo do gruntu, które posiada, umożliwia mu jedynie korzystanie z nieruchomości.

Kolejne zagadnienie w ramach panelu VII zaprezentowane zostało przez dr. Wiktora Podsiadło (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) i dotyczyło opodatkowania hipoteki łącznej podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Prelegent wskazał, że ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych<sup>72</sup> w art. 1 zawiera katalog czynności prawnych podlegających opodatkowaniu tym podatkiem. Zgodnie z przywołaną regulacją podatkowi od czynności cywilnoprawnej podlega ustanowienie hipoteki. Wyjaśnił także, że ustalone zostały dwie stawki – procentowa (0,1%) oraz kwotowa (19 zł) podatku od ustanowienia hipoteki, odpowiednio: na zabezpieczenie wierzytelności istniejących – od kwoty zabezpieczonej wierzytelności, a także na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej. Jednocześnie

<sup>70</sup> Vide art. 5 u.p.o.l.

<sup>71</sup> Vide art. 1a ust. 2a u.p.o.l.

<sup>72</sup> Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 295), dalej u.p.c.c.

wskazał art. 76 ust. 3 u.k.w.h. pozwalający w drodze czynności prawnej i w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna).

Mając na uwadze powyższe regulacje, ustalić trzeba, co w przypadku hipoteki łącznej umownej stanowić będzie przedmiot opodatkowania. Hipoteka umowna łączna to ustanawiane na podstawie umowy zabezpieczenie jednej (tej samej) wierzytelności na więcej niż jednym przedmiocie – nieruchomości. W przedstawionym przez Prelegenta przykładzie była to hipoteka zabezpieczająca spłatę wierzytelności w wysokości 1 000 000,00 złotych, która obciążała cztery nieruchomości – Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 i Nieruchomość 4.

W związku z tym rozpatrzone zostały dwa warianty.

Pierwszy wariant, zgodnie z którym podatek od czynności cywilnoprawnych to iloczyn stawki 0,1% i zabezpieczanej wierzytelności w wysokości 1 000 000,00 zł ( $0,1\% \times 1\,000\,000,00\text{ zł}$ ).

Drugi wariant, w tym samym stanie faktycznym, zakładał ustalenie wysokości należnego podatku jako iloczynu stawki 0,1% i zabezpieczanej wierzytelności, ale przy uwzględnieniu także tej okoliczności, że przedmiotem zabezpieczenia są cztery nieruchomości ( $0,1\% \times (1\,000\,000,00\text{ zł} \times 4)$ ).

Kontynuując, Prelegent postawił pytanie, czy w omawianym stanie faktycznym, na gruncie prawa podatkowego, ustanowiona została jedna hipoteka łączna umowna na czterech nieruchomościach, czy ustanowione zostały cztery hipoteki na każdej nieruchomości (czyli kolejno na Nieruchomościach od 1 do 4). Równocześnie zauważył, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, zgodnie z którym hipoteka łączna umowna nie jest jedną hipoteką obciążającą różne nieruchomości, lecz są to dwie lub więcej hipotek, które dzięki obciążeniu kilku nieruchomości zwiększają pewność uzyskania zaspokojenia z nieruchomości dla wierzyciela hipotecznego. Hipotek jest więc tyle, ile jest obciążonych nieruchomości, przy czym cechuje je wzajemny związek wynikający z zabezpieczenia tej samej wierzytelności<sup>73</sup>. Dodał, że podobne stanowisko prezentuje doktryna.

Odmienny jest jednak pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego<sup>74</sup>. W orzecznictwie tego sądu zaznacza się, że ustawodawca w art. 76 ust. 3 u.k.w.h. wskazuje na hipotekę łączną umowną, a nie na hipoteki łączne,

---

<sup>73</sup> Vide np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r., sygn. akt III CSK 264/16.

<sup>74</sup> Vide np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 maja 2014 r., sygn. akt II FSK 1564/12; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 marca 2016 r., sygn. akt II FSK 246/14.

a zatem mowa jest o jednym prawie. Ponadto zarówno art. 76 ust. 3 u.k.w.h., jak i art. 65 ust. 1 u.k.w.h. odnosi się do wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego i o zabezpieczeniu tej samej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego. Na ustalenie przedmiotu opodatkowania nie ma więc wpływu liczba nieruchomości obciążonych hipoteką łączną. Istotne pozostaje to, że hipoteka umowa łączna powstaje na podstawie jednej czynności prawnej i zabezpiecza tę samą wierzytelność. Przedmiot opodatkowania łączyć więc trzeba w przypadku hipoteki umownej łącznej z faktem dokonania czynności prawnej, a nie z ilością obciążanych nieruchomości. Podstawa opodatkowania to z kolei kwota zabezpieczonej wierzytelności wynikającej z jednego stosunku prawnego.

Prelegent zaznaczył również, że analizując zagadnienie podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku hipoteki umownej łącznej, uwzględnić należy konstytucyjną zasadę, zgodnie z którą nakładanie podatków, innych danin publicznych, określanie podmiotów, przedmiotów opodatkowania i stawek podatkowych, a także zasad przyznawania ulg i umorzeń oraz kategorii podmiotów zwolnionych od podatków następuje w drodze ustawy<sup>75</sup>. Przedmiot opodatkowania musi być więc zdefiniowany jednoznacznie, nie może być ustalany w drodze domniemań czy interpretacji.

Podsumowując wskazał, że hipoteka, o której mowa w art. 1 ust. 1 pkt 1 lit h) u.p.c.c. w związku z art. 6 ust. 1 pkt 10) u.p.c.c., obejmuje także ustanowienie hipoteki łącznej umownej stosownie do art. 76 ust. 3 u.k.w.h. jako jednej hipoteki.

W panelu VII przedstawione zostało także zagadnienie ulg mieszkaniowych stosowanych w odniesieniu do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Autorem tej prezentacji była Karolina Gwiżdż (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie).

Wprowadzeniem do tematu prezentacji był art. 75 ust. 1 Konstytucji, który stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Prelegentka wskazała, że przywołana regulacja nie powinna być rozumiana w ten sposób, że statuuje prawo do lokalu mieszkalnego, ale że nakłada na władze publiczne obowiązek wprowadzania takich rozwiązań

<sup>75</sup> Vide art. 217 Konstytucji.

prawnych, które umożliwią obywatelom prawo do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Następnie Prelegentka wyjaśniła, że na gruncie przepisów prawa podatkowego – ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>76</sup>, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ustawy o podatku od spadków i darowizn<sup>77</sup> ustawodawca przyznał określonym grupom podatników lub powiązał z dokonywaniem określonych czynności prawnych prawo do obniżenia podstawy opodatkowania albo wyłączenia przedmiotu opodatkowania z obowiązku podatkowego.

Przedstawiony przez Prelegentkę katalog preferencji podatkowych odnoszących się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmował: ulgę mieszkaniową, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w szczególnych przypadkach określonych w art. 9 pkt 3) i 4) u.p.c.c., zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych zamiany spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego w związku z zaliczeniem strony umowy do I grupy podatkowej stosownie do art. 9 pkt 5) u.p.c.c., zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby nieposiadającej nieruchomości mieszkalnej przewidziane art. 9 pkt 17 u.p.c.c., zwolnienie od podatku od spadków i darowizn nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez repatrianta, stosownie do art. 4 ust. 1 pkt 18) u.p.s.d. oraz ulgę mieszkaniową wymienioną w art. 16 u.p.s.d.

Rozważania Prelegentki koncentrowały się przede wszystkim na kwestiach związanych z ulgą mieszkaniową z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zwolnieniem od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby nieposiadającej nieruchomości mieszkalnej oraz ulgą mieszkaniową przewidzianą w ustawie o podatku od spadku i darowizn.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. wolne od podatku dochodowego są m.in. dochody z odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne

---

<sup>76</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 163), dalej u.p.d.o.f.

<sup>77</sup> Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r., o podatku od spadku i darowizn (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1837), dalej u.p.s.d.

cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe. Udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych zasadą jest opodatkowanie dochodu uzyskanego ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli zbycie nastąpiło przed upływem pięciu lat od daty nabycia tego prawa. Podatnik, który zbywa odpłatnie swoje prawo przed tą datą może jednak nie zapłacić podatku, pod warunkiem przeznaczenia uzyskanych środków pieniężnych na własne cele mieszkaniowe. A zatem nie każdy wydatek (wydatki), ale tylko ten (te) na cel wskazany w ustawie i dodatkowo udokumentowany daje prawo do ulgi.

Jak zaznaczyła Prelegentka, przywołana regulacja rodzi wątpliwości natury interpretacyjnej. Kluczowe dla zastosowania tego rozwiązania pojęcie własnych celów mieszkaniowych nie posiada stosownej definicji w ustawie. Można się bowiem zastanawiać, czy cele mieszkaniowe należy utożsamiać z potrzebami mieszkaniowymi, które wydają się pojęciem znacznie węższym niż to pierwsze z wymienionych. Sformułowanie „własne cele mieszkaniowe” może być bowiem rozumiane wąsko, jeśli przy jego interpretowaniu odwołamy się do wykładni językowej. Zastosowanie reguł wykładni celowościowej pozwoli natomiast odczytać ten zwrot w sposób znacznie szerszy. Ustawodawca nie doprecyzował także tego, w jaki sposób wydatki na własne cele mieszkaniowe mają zostać udokumentowane. Wobec tak ogólnego sformułowania wydaje się, że w zasadzie każdy sposób wykazania faktu poniesienia konkretnych kosztów jest możliwy.

Następnie Prelegentka odniosła się do innej formy preferencji podatkowej, czyli do zwolnienia od podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby nieposiadającej nieruchomości mieszkalnej. Zgodnie, w zasadzie z całkiem nową regulacją, zwalnia się od wspomnianego podatku sprzedaż, której przedmiotem jest prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,

jeżeli kupującym jest osoba fizyczna lub osoby fizyczne, którym w dniu sprzedaży i przed tym dniem nie przysługiwało żadne z tych praw ani udział w tych prawach, chyba że udział ten nie przekracza lub nie przekraczał 50% i został nabyty w drodze dziedziczenia.

Kontynuując, Prelegentka zaznaczyła, że zmianę tę należy ocenić jako zasadną, jednak konkretne rozwiązania z niej wynikające mogą budzić wątpliwości. Dzieje się tak na przykład w przypadku nabycia jedynie udziału w nieruchomości lub prawie. Tymczasem to ustawodawca powinien i to wprost określić w przepisie wszystkie sytuacje, w których następuje zwolnienie podatkowe.

Kolejno Prelegentka omówiła ulgę mieszkaniową, o której mowa w art. 16 u.p.s.d. W myśl przywołanego przepisu w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, darowizny lub polecenia darczyńcy przez osoby zaliczane do I grupy podatkowej albo w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego przez osoby zaliczane do II grupy podatkowej albo w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego przez osoby zaliczane do III grupy podatkowej, które sprawowały opiekę nad wymagającym takiej opieki spadkodawcą, na podstawie pisemnej umowy z podpisem notarialnie poświadczonym, przez co najmniej dwa lata od dnia poświadczenia podpisów przez notariusza nie wlicza się do podstawy opodatkowania ich czystej wartości do łącznej wysokości nieprzekraczającej 110 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku nabycia udziału w spółdzielczym prawie do lokalu ulga przysługuje stosownie do wielkości udziału.

Przywołana regulacja pozwala obniżyć podstawę opodatkowania. Konstrukcja tej ulgi zakłada, że do podstawy opodatkowania nie wlicza się wartości określonej powierzchni lokalu nieprzekraczającej 110 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Ulga ta ma charakter podmiotowo-przedmiotowy i uzależnia jej zakres od przynależności nabywcy prawa do wskazanej grupy podatkowej (I–III). Przewiduje ponadto, że nabywcy zaliczani do III grupy podatkowej są objęci ulgą mieszkaniową tylko wtedy, gdy wykażą, że sprawowali przez okres wskazany w przepisie opiekę nad wymagającym takiej opieki spadkodawcą, a umowa posiadała określoną formę.

Na tle omawianego przepisu uwagę zwraca potrzeba udokumentowania umowy o opiekę nad spadkodawcą. Rozwiązanie to może powodować

działania sztuczne, nakierowane na skorzystanie z preferencyjnego sposobu obliczania podstawy opodatkowania.

Podsumowując wystąpienie, Prelegentka zaznaczyła, że przewidziane w przepisach ulgi i zwolnienia podatkowe przewidują w odniesieniu do rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu szeroki zakres preferencyjnych rozwiązań podatkowych. Całość regulacji powinna być oceniana pozytywnie, jednak należy z przepisów podatkowych eliminować wszelkie nieściśłości.

Kolejno w panelu VIII Łukasz Koba (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) omówił zagadnienie zatytułowane: „Ograniczone prawa rzeczowe jako »prawa do nieruchomości« spółki nieruchomościowej. Kilka uwag na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych”.

Prelegent, rozpoczynając prezentację, wyjaśnił, że definicja spółki nieruchomościowej zawarta jest w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych<sup>78</sup>. Wskazał także, że jest to podmiot objęty obowiązkiem informacyjnym, przy czym dotyczy on nie tylko samych spółek nieruchomościowych, ale także określonej grupy podatników. Chodzi tu mianowicie o podatników posiadających: udziały (akcje), bezpośrednio lub pośrednio, w spółce nieruchomościowej dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% prawa do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze. Z kolei sam raport do Szefa Krajowej Administracji Skarbowej powinien zawierać informacje: o podmiotach posiadających, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze, wraz z podaniem liczby posiadanych przez każdego z nich takich praw – w przypadku informacji przekazywanych przez spółki nieruchomościowe, albo o liczbie posiadanych, bezpośrednio lub pośrednio, w tej spółce nieruchomościowej udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze – w przypadku informacji przekazywanych przez podatników będących współnikami spółek nieruchomościowych. Obowiązek ten należy wykonać do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku podatkowego (obrotowego) spółki nieruchomościowej. Niedopełnienie tego obowiązku rodzi odpowiedzialność karno-skarbową<sup>79</sup>.

<sup>78</sup> Vide art. 4a pkt 35 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 278), dalej u.p.d.o.p.

<sup>79</sup> Vide art. 80 ustawy z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 633).

Następnie Prelegent odniósł się do definicji spółki nieruchomościowej, która w swej treści w strukturze aktywów tego podmiotu wymienia nie tylko nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, ale także prawa do takich nieruchomości. W tej drugiej kategorii aktywów uwzględnić trzeba, będące przedmiotem niniejszej konferencji, ograniczone prawa rzeczowe jako prawa do nieruchomości spółki nieruchomościowej.

Jak wynika z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych kryteria uznania za spółkę nieruchomościową zależą od tego, czy podmiot, inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzania bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości rozpoczyna w danym roku swoją działalność, czy ją kontynuuje. W przypadku podmiotów, które rozpoczynają działalność i muszą sporządzać bilans, kryteria uznania za spółkę nieruchomościową ocenia się na pierwszy dzień roku podatkowego. W przypadku podmiotów niebędących podatnikami podatku dochodowego weryfikacja odbywa się na pierwszy dzień roku obrotowego. O spółce nieruchomościowej mówimy, jeżeli na ten dzień: co najmniej 50% wartości rynkowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość rynkowa nieruchomości położonych na terytorium Polski lub praw do takich nieruchomości oraz wartość rynkowa tych nieruchomości przekraczała 10 000 000 00 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego pierwszy dzień roku podatkowego. W przypadku podmiotów, które kontynuują działalność, kryteria uznania za spółkę nieruchomościową weryfikuje się na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy albo na ostatni dzień roku poprzedzającego rok obrotowy w przypadku niepodatników. Spółką nieruchomościową jest tu podmiot, który na ten dzień spełnia poniższe warunki: co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów, bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa nieruchomości położonych na terytorium Polski lub praw do takich nieruchomości, a wartość bilansowa tych nieruchomości przekraczała 10 000 000,00 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego ostatni dzień roku podatkowego poprzedzającego rok podatkowy (rok obrotowy) oraz w roku poprzedzającym rok podatkowy (rok obrotowy) przychody podatkowe (u niepodatników są to przychody ujęte w wyniku finansowym netto) z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub

prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 3 pkt 4 u.p.d.o.p., oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych stanowiły co najmniej 60% ogółu odpowiednio przychodów podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Jak wynika z powyższego, kluczowe dla spółki nieruchomościowej są następujące kryteria: pozostawanie podmiotem innym niż osoba fizyczna, jej struktura aktywów, przy czym niezbędne jest przekroczenie wskazanego w ustawie progu wartości tych aktywów oraz dla podmiotów kontynuujących działalność wysokość przychodów.

Prelegent zazaczył, że w odniesieniu do spółki nieruchomościowej jedną z niejasnych kwestii jest sposób ustalenia wartości bilansowej pośrednio posiadanych nieruchomości w Polsce lub praw do takich nieruchomości (w spółkach zależnych, będących spółkami nieruchomościowymi). Wątpliwości budzi określenie, w jakich sytuacjach stanowią one co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów danej spółki jako jeden z warunków do wypełnienia definicji spółki nieruchomościowej.

Początkowo organy podatkowe przyjmowały, że w celu obliczenia wartości bilansowej pośrednio posiadanych nieruchomości lub praw do takich nieruchomości należy brać pod uwagę wartość bilansową udziałów, akcji w zależnych spółkach kapitałowych oraz wartość udziałów kapitałowych w zależnych spółkach osobowych, w których przynajmniej 50% wartości bilansowej aktywów stanowią bezpośrednio lub pośrednio nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej lub prawa do takich nieruchomości<sup>80</sup>. Stanowisko to uległo jednak zmianie. Obecnie organy podatkowe twierdzą, że przy obliczaniu posiadania pośredniego należy brać pod uwagę nie jak dotychczas przyjmowano wartości udziałów, akcji lub udziałów kapitałowych w spółkach zależnych, ale wartość nieruchomości lub prawa do takich nieruchomości posiadanych przez spółki zależne. Poglądy organów podatkowych potwierdził sąd administracyjny<sup>81</sup>. Zdaniem Sądu intencją ustawodawcy, na co wskazuje treść art. 4a pkt 35 u.p.d.o.p., było odniesienie się do wartości bilansowej aktywów, które obejmują nieruchomości (prawa do nieruchomości), a nie akcje czy udziały w spółkach posiadających te nieruchomości (prawa do nieruchomości).

<sup>80</sup> Vide interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 14 marca 2022 r., 0111-KDIB1-2.4010.668.2021.1.AK; interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 7 listopada 2022 r., 0111-KDIB1-2.4010.537.2022.2.ANK.

<sup>81</sup> Vide wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 października 2024 r., sygn. akt III SA/Wa 1771/24.

Podsumowując, Prelegent stwierdził, że w praktyce wyrok ten nie tylko wymusza zmianę sposobu analizy struktury majątkowej, ale może spowodować zwiększenie liczby podmiotów posiadających status spółki nieruchomościowej.

Panel VII zamykało wystąpienie Zbigniewa Stalmacha (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) w przedmiocie ustanowienia przez fundatora użytkownika na akcjach na rzecz fundacji rodzinnej a ryzyka zastosowania przepisów przeciwko unikaniu opodatkowania.

Prelegent przypomniał, że w prawie polskim przepisy o fundacji rodzinnej obowiązują od dwóch lat<sup>82</sup>. Zarówno wprowadzeniu tej regulacji, jak i obecnie, towarzyszy dyskusja dotycząca potencjalnych korzyści i ryzyk podatkowych związanych z tą formą gromadzenia majątku rodzinnego.

Przedmiotem analizy Prelegenta była ocena skutków podatkowych ustanowienia przez fundatora ograniczonego prawa rzeczowego – użytkownika na posiadanych przez niego akcjach w spółce akcyjnej na rzecz fundacji rodzinnej i wypłata dywidend tejże fundacji rodzinnej. Szczególnie ważką w tym przypadku była kwestia ewentualnego zastosowania przepisów ordynacji podatkowej w zakresie klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania<sup>83</sup>.

Fundacja rodzinna jest osobą prawną utworzoną w celu gromadzenia mienia, zarządzania nim w interesie beneficjentów oraz spełniania świadczeń na rzecz beneficjentów. Fundator określa w statucie szczegółowy cel fundacji rodzinnej<sup>84</sup>. Ustawodawca przewidział dla fundacji rodzinnej także szczególne rozwiązania podatkowe, ale tylko wtedy, gdy podejmuje ona tzw. dozwoloną działalność, w tym dozwoloną działalność gospodarczą<sup>85</sup>. W zakresie, w jakim fundacja rodzinna prowadzi działalność gospodarczą wykraczającą poza dozwolony zakres, nie obowiązują jej zwolnienia podatkowe przewidziane dla tego podmiotu<sup>86</sup>.

Na tle przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu spółek handlowych<sup>87</sup> nie budzi wątpliwości możliwość ustanowienia prawa użytkownika na

---

<sup>82</sup> Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 r. o fundacji rodzinnej (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 326), dalej też u.f.r., weszła w życie w dniu 22 maja 2023 r.

<sup>83</sup> Vide art. 119 a i nast. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 111), dalej o.p.

<sup>84</sup> Vide art. 2 ust. 1 u.f.r.

<sup>85</sup> Vide art. 5 u.f.r.

<sup>86</sup> Vide art. 6 ust. 1 pkt 25, art. 6 ust. 7 i 8 u.p.d.o.p. oraz art. 24r ust. 1 u.p.d.o.

<sup>87</sup> Kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 18).

akcjach. Rzecz można bowiem obciążyć prawem do jej używania i pobierania pożytków, zaś przedmiotem użytkowania mogą być też prawa<sup>88</sup>. W przypadku praw, jego pożytkami są dochody, które to prawo przynosi<sup>89</sup>. Ustanowienie prawa użytkowania na akcji (akcjach) nie przenosi na użytkownika własności tych akcji, nie sprawia, że uprawniony z tytułu tego ograniczonego prawa rzeczowego może zostać uznany za podmiot posiadający te akcje bezpośrednio. Użytkownik staje się jednak uprawnionym do dokonywania czynności wyznaczonych treścią umowy użytkowania, w tym np. pobierania dywidendy przypadającej na akcje.

Prelegent zastanawiał się, czy otrzymywanie przez fundację rodzinną dywidendy, na podstawie umowy użytkowania na akcjach zawartej pomiędzy fundatorem a tą fundacją rodzinną, mieści się w definicji działalności dozwolonej fundacji rodzinnej i w konsekwencji korzysta z preferencyjnego rozliczania takiego dochodu. Kontynuując, wskazał, że otrzymywanie przez fundację rodzinną dywidendy ma charakter pasywnego pozyskiwania kapitału przez fundację, a zatem – co do zasady – odpowiada definicji jej dozwolonej działalności. Dywidenda stanowi bowiem udział w zysku (zyskach) osoby prawnej.

Jednocześnie Prelegent zaznaczył, że sposoby gromadzenia mienia przez fundację rodzinną muszą być oceniane także przy uwzględnieniu wspomnianej już wcześniej klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania. Klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania to mechanizm pozwalający ustalać, czy podatnik, tu fundacja rodzinna, posługując się co prawda dozwolonymi rozwiązaniami występującymi na gruncie przepisów prawa, eliminuje konieczność ponoszenia ciężaru podatkowego w sposób zgodny z założeniem ustawodawcy.

Zauważył również, że w omawianym stanie faktycznym chodzi o odpowiedź na pytanie, czy organ podatkowy w ewentualnych opiniach zabezpieczających<sup>90</sup> nie stwierdzi, że gdyby nie przyznane fundacji rodzinnej preferencje podatkowe, to fundacja rodzinna z tego sposobu gromadzenia i ochrony majątku rodzinnego by nie korzystała. Oczywiście niezbędne jest badanie każdej sprawy indywidualnie, jednak – jak wspomniał Prelegent – zauważalne jest podejście organów podatkowych, które zakłada, że określone działania podatnika podejmowane są dla osiągnięcia korzyści podatkowej. Z drugiej strony sądy administracyjne nie oceniają w ten

<sup>88</sup> Vide art. 252 k.c., art. 265 k.c.

<sup>89</sup> Vide art. 54 k.c.

<sup>90</sup> Vide art. 119w o.p.

sposób zachowania podatnika, wskazując, że podatnik ma prawo wybrać, jeśli istnieje taka możliwość, preferencyjną formę opodatkowania.

Dodatkowo Prelegent podał alternatywne dla fundacji rodzinnej rozwiązanie. Dywidendę jako akcjonariusz otrzymuje fundator, a następnie środki te daruje fundacji rodzinnej. Choć, jak zaznaczył, ten sposób postępowania nie odpowiada założeniom fundatora i sposobowi jego działania w przedstawionym na wstępie tego wystąpienia schemacie.

Podsumowując, Prelegent podkreślił, że z punktu widzenia omawianego zagadnienia istotne jest podejście, które nie będzie mogło zostać ocenione przez organy podatkowe jako prowadzące do wykorzystywania przepisów o gromadzeniu kapitału rodzinnego w formie fundacji rodzinnej w sposób instrumentalny.

## Dyskusja

Uczestnicy konferencji zwrócili uwagę na nieprecyzyjną redakcję przepisu art. 9 pkt 17 u.p.c.c. pozwalającego zwolnić od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby nieposiadającej nieruchomości mieszkalnej. Przepis ten w praktyce rodzi wątpliwości interpretacyjne, np. gdy przedmiotem umowy sprzedaży jest udział we wskazanym prawie. Poruszona została w związku z tym również kwestia ewentualnej odpowiedzialności notariusza jako płatnika podatku od czynności cywilnoprawnych.

Analizowane było także zagadnienie zmiany treści umowy hipoteki łącznej w sytuacji, gdy początkowo wierzytelność zabezpieczona była tylko na jednej nieruchomości, a następnie w wyniku modyfikacji umowy, w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności, obciążone zostały dodatkowo kolejne nieruchomości.

Pojawiło się również pytanie, kto będzie zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości obciążonej służebnością w taki sposób, że właściciel w zasadzie utracił możliwość dalszego korzystania z tego gruntu.

Zauważony został także problem tzw. III grupy podatkowej w podatku od spadku i darowizn jako grupy, której przysługuje najmniej tytułów uprawniających do ulgi stosownie do art. 16 u.p.s.d.

## Panel VIII. Panel Młodych Naukowców – ograniczone prawa rzeczowe

Podczas ostatniego panelu zagadnienia dotyczące ograniczonych praw rzeczowych zostały przedstawione przez studentów prawa, a więc osoby,

które – inaczej niż pozostali Prelegenci – tematem tym dotychczas zajmowały się głównie teoretycznie.

Panel VIII konferencji poprowadziła dr Ewelina Badura (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie), a Prelegentami byli: Alicja Goebel (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie), Weronika Wolanin (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie), Olaf Tarnowski (Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie), Kamil Margielewicz (Uniwersytet Śląski w Katowicach oraz Akademia Górnośląska im. Wojciecha Korfatego w Katowicach) i Wojciech Janowski (Uniwersytet Jagielloński).

Kwestie, które zostały w tej części konferencji przedstawione, odnosiły się do różnorodnych aspektów ograniczonych praw rzeczowych.

Pierwsze wystąpienie było analizą prawa zastawu na zwierzętach<sup>91</sup>, kolejne dotyczyło służebności przesyłu w świetle obowiązującego prawa oraz ewentualnych przyszłych zmian<sup>92</sup>. Także następny temat to prezentacja stanu obecnego wraz z propozycją zmian, przy czym Prelegent skoncentrował się na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu<sup>93</sup>. Wśród zagadnień tego panelu poruszona została również problematyka służebności gruntowej uwzględniająca niedoskonałości systemu prawnego, jak i potencjalne nowe rozwiązania prawne<sup>94</sup>. Rozważania na temat zasadności uchylecia art. 311 k.c. oraz art. 72 u.k.w.h. zamykały ten panel<sup>95</sup>.

Przedstawiane w tej części konferencji tematy pokazują niejednorodny zakres zainteresowań Prelegentów. Należy zauważyć, że wystąpienia te obejmowały zagadnienia omawiane już na konferencji, ale i prezentowały również kwestie, które nie były wcześniej poruszane. Zastaw, czyli ograniczone prawo rzeczowe dające możliwość zabezpieczenia wierzytelności na cudzej rzeczy ruchomej, to na przykład obszar, który nie był dotychczas przez Prelegentów przybliżany.

Alicja Goebel skupiła się na przedmiocie zastawu szczególnego rodzaju – zwierzęciu. Prelegentka odniosła się do pojęcia dereifikacji, a więc uznania w świetle prawa, że zwierzę jako istota żyjąca, zdolna

<sup>91</sup> Tytuł wystąpienia brzmiał: „Analiza prawna prawa zastawu na zwierzętach”.

<sup>92</sup> Tytuł wystąpienia brzmiał: „Służebność przesyłu de lege lata i postulaty de lege ferenda”.

<sup>93</sup> Tytuł wystąpienia brzmiał: „Problematyka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Stan obecny oraz postulaty de lege ferenda”.

<sup>94</sup> Tytuł wystąpienia brzmiał: „Problematyka służebności gruntowej w III Rzeczypospolitej. Niedoskonałości systemu prawnego oraz potencjalne nowe rozwiązania prawne”.

<sup>95</sup> Tytuł wystąpienia brzmiał: „O zasadności uchylecia art. 311 Kodeksu cywilnego i art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece”.

do odczuwania cierpienia, nie jest rzeczą w rozumieniu Kodeksu cywilnego<sup>96</sup>. Mimo jednak że formalnie zwierzęta nie mogą być traktowane na równi z rzeczami, rzeczywiste skutki dereifikacji ogranicza art. 1 ust. 2 ustawy o ochronie zwierząt pozwalający w sprawach nieuregulowanych w ustawie do zwierząt stosować odpowiednio przepisy dotyczące rzeczy. Prelegentka, mając na uwadze zwierzę jako przedmiot zastawu, podkreśliła, że umowa zastawu zwykle wymaga wydania wierzycielowi lub osobie trzeciej przedmiotu zastawu (inaczej jest tylko w przypadku zastawu rejestrowego<sup>97</sup>) – zwierzę traci więc więź z dotychczasowym właścicielem, a przechodzi pod opiekę osoby obcej, która może nie znać bądź nie uznawać potrzeb zwierzęcia. Mając powyższe na uwadze, Prelegentka postawiła pytanie, czy przy dostępności innych przedmiotów mogących stanowić zabezpieczenie wierzytelności, zwierzęta w ogóle powinny być rozważane jako taki rodzaj zabezpieczenia.

W ramach tego panelu kwestia zastawu poruszana też była (przez innego już Prelegenta) w odniesieniu do regulacji z art. 311 k.c.<sup>98</sup>. Przepis ten stanowi, że nieważne jest zastrzeżenie, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że nie dokona zbycia lub obciążenia rzeczy przed wygaśnięciem zastawu. Zastawca ma obowiązek wydania rzeczy obciążanej zastawem zastawnikowi, nie pozbawia go to jednak możliwości rozporządzania rzeczą. Komentowany przepis jest więc wyrazem szczególnej ochrony uprawnienia zastawcy do rozporządzania rzeczą oddaną w zastaw. Przywołany art. 311 k.c. to wyjątek (*lex specialis*) względem art. 57 k.c., który mimo zasady, że nie można przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć uprawnienia do przeniesienia, obciążenia, zmiany lub zniesienia prawa, jeżeli według ustawy prawo to jest zbywalne, dopuszcza skuteczne zobowiązanie (*inter partes*) do nierozporządzania prawem zbywalnym.

Ograniczenie z omawianego artykułu 311 k.c. nie odnosi się do zastawu rejestrowego.

W rozważaniach Prelegent nie skupił się tylko na zagadnieniu zastawu, ale nawiązał także do już wcześniej omawianego na konferencji tematu

<sup>96</sup> Vide art. 1 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1580), dalej u.o.z.

<sup>97</sup> Vide art. 2 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2017).

<sup>98</sup> Przedmiotowa prezentacja zagadnienia związanego z art. 311 k.c. i art. 72 u.k.w.h. była ostatnią prezentacją w drugim dniu konferencji, w niniejszym sprawozdaniu została jednak przedstawiona łącznie w ramach omawiania kwestii dotyczących prawa zastawu.

hipoteki. Przywołał bowiem inny przepis szczególny wzmacniający zakaz z art. 57 k.c., czyli art. 72 u.k.w.h. Zgodnie z art. 72 u.k.w.h. niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.

Ustawodawca zarówno w art. 311 k.c., jak i w art. 72 u.k.w.h. przyznaje szczególną ochronę uprawnieniu zastawcy i właścicielowi nieruchomości do rozporządzania obciążoną rzeczą. Równocześnie zauważyć trzeba jednak, że rozporządzenie przez właściciela przedmiotem, na którym ustanowione zostało ograniczone prawo rzeczowe, nie jest oczywiście obojętne z punktu widzenia interesów wierzyciela, który w ten sposób zabezpieczył swoją wierzytelność.

W panelu VIII pojawiło się też zagadnienie służebności przesyłu, która była szeroko komentowana zarówno w pierwszym, jak i w drugim dniu konferencji.

Prelegentka przedstawiająca to zagadnienie zwróciła uwagę na art. 305 (4) k.c., zgodnie z którym do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. To odesłanie powoduje konieczność oceny, czy przepisy o służebnościach gruntowych, z uwagi na charakter instytucji służebności przesyłu, mogą być do tego rodzaju służebności zastosowane, choćby nawet z modyfikacjami. Jako przykład Prelegentka wskazała art. 289 k.c. mówiący o obowiązku utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej. Jednocześnie zauważyła, że zasada ta nie znajdzie zastosowania do służebności przesyłu, ponieważ urządzenia przesyłowe pozostają składnikiem przedsiębiorstwa przesyłowego i to na przedsiębiorcy przesyłowym spoczywa obowiązek utrzymywania czy naprawy tych urządzeń. Wymieniała także art. 285 § 2 k.c., który stanowi, że celem służebności gruntowej jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Tymczasem w konstrukcji służebności przesyłu nieruchomość władnąca nie występuje. W swojej wypowiedzi Prelegentka wskazała na stanowisko Sądu Najwyższego w tym zakresie<sup>99</sup>. Dalej podała, że nie ma również jasności co do możliwości odpowiedniego stosowania do służebności przesyłu przepisów o zmianie treści służebności<sup>100</sup>. Przedmiotem analizy była także możliwość ochrony posesoryjnej posiadania służebności, a więc ochrony

<sup>99</sup> Vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2023 r., sygn. akt III CZP 79/02 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., sygn. akt III CZP 89/08.

<sup>100</sup> Vide art. 291 k.c.

przed jego samowolnym naruszeniem<sup>101</sup>. Prelegentka wyjaśniła, że w tym zakresie prezentowane są rozbieżne stanowiska zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie.

Zdaniem Prelegentki niezbędna jest interwencja ustawodawcy jednoznacznie określająca, które przepisy o służebnościach gruntowych są stosowane do służebności przesyłu, względnie których regulacji się nie stosuje.

W wystąpieniu odniosła się także do zagadnienia zasiedzenia służebności o treści odpowiadającej służebności przesyłu i wskazała, że rozstrzygnąć należy, czy okres posiadania służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu, przed datą wejścia w życie przepisów kodeksu cywilnego regulujących służebność przesyłu<sup>102</sup>, może być doliczany do wymaganego okresu nabycia jej w drodze zasiedzenia.

Kolejnym tematem poruszonym w ramach tego panelu było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prelegent, który zajmował się tym tematem, zwrócił uwagę na konstrukcję tego ograniczonego prawa. Mówiąc o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, rozróżnić należy bowiem prawo do lokalu (ograniczone prawo rzeczowe) i prawo do budynku, w którym ten lokal się znajduje (prawo własności). Wskazał również, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu to instytucja schyłkowa. Obecnie w spółdzielniach mieszkaniowych tytułem prawnym do nowo powstających lokali jest prawo odrębnej własności lokalu, przekształceniu w prawo odrębnej własności lokali podlegają też dotychczasowe spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Poruszona została też kwestia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, przede wszystkim związane z tym zagadnienia obligatoryjnego i dobrowolnego członkostwa. Prelegent dodał, że temat członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej był analizowany przez Trybunał Konstytucyjny. Z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2017 r. wszyscy członkowie spółdzielni mieszkaniowych, którym nie przysługiwały tytuły prawne do lokali w ramach spółdzielni, z mocy prawa tracili bowiem członkostwo w spółdzielni<sup>103</sup>. Wyrokiem z 2020 r. Trybunał Konstytucyjny stwierdził jednak, między

---

<sup>101</sup> Vide art. 352 k.c.

<sup>102</sup> To jest przed dniem 3 sierpnia 2008 r.

<sup>103</sup> Vide art. 4 ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1596).

innymi, że zmiana ta narusza zagwarantowaną w Konstytucji wolność zrzeszania się<sup>104</sup>.

Prelegent zauważył także, że przepisy prawa nie przewidują obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Wyjątkiem jest jedynie sytuacja, gdy prawo to ma służyć zabezpieczeniu spłaty hipoteki, wtedy księga wieczysta musi dla wymienionego prawa zostać obligatoryjnie założona.

W ostatnim panelu przedstawione zostało również zagadnienie służebności gruntowej. W odniesieniu do tej instytucji prawa rzeczowego, a dokładniej ograniczonych praw rzeczowych, Prelegent omawiający tę kwestię zwrócił szczególną uwagę na redakcję przepisów w tym zakresie. Przywołując definicję służebności gruntowej z art. 285 § 1 k.c., zauważył, że jest ona rozbudowana, odnosi się do treści oraz zakresu tego prawa i równocześnie wskazuje prawa właściciela nieruchomości uprawnionej i obowiązki nieruchomości obciążonej. Poszczególne elementy tego ograniczonego prawa rzeczowego nie są jednak skonkretyzowane przez ustawę. Artykuł 285 k.c. mówi jedynie o możliwych sposobach kształtowania treści służebności. W świetle tego przepisu służebność gruntowa może być służebnością czynną, co oznacza, że właściciel nieruchomości władnej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, lub służebnością bierną, czyli ograniczać właściciela nieruchomości obciążonej w dokonywaniu w stosunku do niej określonych działań lub wręcz wyłączać pewne uprawnienia właściciela względem nieruchomości. Regulacja ta nie zawiera więc rodzajowo określonych czynności, które składałyby się na treść tego prawa. Rozważyć zatem należy ustawowe dookreślenie wymienionych w tym przepisie modeli postępowań podmiotów – uprawnionego i zobowiązanego.

Równocześnie Prelegent podał, że służebność gruntowa z reguły ustanawiana jest jako prawo mające zaspokajać bezterminowo potrzeby właściciela nieruchomości władnej<sup>105</sup>. Interesy zarówno właściciela nieruchomości władnej, jak i obciążonej mogą na przestrzeni lat ulegać jednak zmianie, a nie zawsze możliwe jest w chwili ustanawiania tego prawa określenie idealnego zakresu korzystania z rzeczy cudzej. Tytułem przykładu Prelegent wskazał na zmiany spowodowane choćby podziałem nieruchomości na mniejsze działki i pojawiającą się wtedy

<sup>104</sup> Vide Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia z 10 czerwca 2020 r., sygn. K 3/19.

<sup>105</sup> Mówiąc o okresie wykonywania służebności gruntowej, Prelegent zwrócił uwagę też na regulację art. 293 k.c.

potrzebą zapewnienia dróg dojazdowych do nowo powstałych działek. Dodał, że w omawianej sytuacji ujawnia się też kwestia sąsiedztwa nieruchomości – władnącej i obciążonej, które może mieć wpływ na treść i zakres służebności gruntowej. Większa liczba dróg to większa liczba samochodów w okolicy, co np. generować będzie hałas, konieczne może być też oświetlenie tych dróg.

Zauważane przez Prelegenta niedoskonałości w obowiązujących rozwiązaniach prawnych dotyczących służebności gruntowej akcentują szczególnie charakter ograniczonych praw rzeczowych jako praw na rzeczy cudzej.

### **Podsumowanie i zakończenie konferencji**

Konferencję podsumowali i zamknęli notariusz Krzysztof Maj (Izba Notarialna w Krakowie) oraz dr hab. Aneta Kaźmierczyk, prof. UEK, Kierownik Katedry Prawa Nieruchomości i Prawa Podatkowego.

## **Sprawozdanie z 31. Kongresu Międzynarodowej Unii Notariatu**

W dniach 2–4 października 2025 roku odbywał się w Berlinie 31. Kongres Międzynarodowej Unii Notariatu (The International Union of Notaries, dalej: „UINL”). Gospodarzem tego zgromadzenia, które odbywa się co trzy lata w różnych częściach świata, była niemiecka Federalna Izba Notarialna.

UINL to organizacja pozarządowa utworzona w celu wspierania, koordynowania i rozwijania działalności notarialnej na świecie oraz w celu zapewnienia ścisłej współpracy pomiędzy notariatami będącymi jej członkami. W chwili powstania w 1948 roku unia składała się z 19 krajów, po przyjęciu na tegorocznym Kongresie Kirgistanu i Burundi liczy 93 członków. Polski notariat należy do Międzynarodowej Unii Notariatu od 1992 roku.

Pierwotnie organizacja działała pod nazwą Międzynarodowa Unia Notariatu Łacińskiego (stąd angielski akronim UINL, który pozostawiono w użyciu), a zmiana nazwy na Międzynarodową Unię Notariatu nastąpiła w 2005 roku. Określenie „łacińskiego” w nazwie miało podkreślać zasady, jakimi kieruje się unia, oraz wyraźnie odróżniać ją od notariatów określanych mianem *notaries public*, funkcjonujących w systemie prawa *common law*, charakterystycznym dla państw anglosaskich.

Wśród zadań Międzynarodowej Unii Notariatu wymienia się przede wszystkim: ułatwianie nawiązywania stosunków oraz wymiany informacji i doświadczeń w praktyce zawodowej między notariuszami różnych państw członkowskich, promowanie stosowania podstawowych zasad systemu notariatu łacińskiego, reprezentowanie notariatu wobec innych organizacji międzynarodowych i współpracowanie z tymi organizacjami, współpracę z notariatami krajowymi, badanie i systematyczne gromadzenie regulacji prawnych dotyczących tych notariatów oraz organizowanie międzynarodowych kongresów notarialnych.

Zadania te Unia wypełnia poprzez swoje organy, które mają siedzibę w Rzymie. Organem Międzynarodowej Unii Notariatu o najszerszych kompetencjach jest Zgromadzenie Ogólne Notariatów Członkowskich, grupujące przedstawicieli wszystkich notariatów członkowskich oraz reprezentantów członków indywidualnych. Organem wykonawczym jest

---

\* Notariusz w Świątnikach Górnych.

Rada Zarządzająca, zwana też Radą Dyrekcji lub Radą Kierowniczą, natomiast funkcje doradcze i opiniodawcze sprawuje Rada Generalna. W ramach Międzynarodowej Unii Notariatu powołane zostały także liczne Komisje Kontynentalne i Międzykontynentalne. Pierwsze – zajmujące się sprawami notariatów w poszczególnych regionach, drugie – o charakterze uniwersalnym powołane zostały jako komisje tematyczne dla badania ważnych zagadnień, takich jak deontologia notarialna, wizerunek notariatu, nowe technologie, zabezpieczenie społeczne notariuszy czy prawa człowieka.

Berlińskie obrady Kongresu były poprzedzone spotkaniami części ww. organów Unii. W ramach tych spotkań doszło m.in. do wyboru przez Zgromadzenie Ogólne nowego prezydenta UINL, którym został notariusz z Meksyku David Figueroa Márquez. Jego kadencja rozpocznie się 1 stycznia 2026 roku i potrwa 3 lata.

Po oficjalnym otwarciu Kongresu głos zabrał ustępujący prezydent UINL Francuz Lionel Galliez notariusz w Paryżu, a także gospodarze Kongresu: prezes Federalnej Izby Notarialnej dr Marcus Sikora notariusz w Monachium, prezes Federalnego Trybunału Konstytucyjnego w Karlsruhe Stephan Harbarth, ministra sprawiedliwości RFN Stefanie Hubig i senatorka landu (miasta) Berlina do spraw sprawiedliwości i ochrony konsumentów dr Felor Badenberg. Wszyscy mówcy podkreślali rolę notariatu w służbie państwu obywatelom oraz jego znaczenie dla prewencyjnego zabezpieczenia praworządności i obrotu prawnego.

Program Kongresu obejmował dwa zasadnicze obszary dyskusji: I: Nowe narzędzia, nowe granice – notariusze w sercu cyfrowej przyszłości oraz II: Postępowania nieprocesowe – nowe role w służbie społeczeństwu.

W ramach tematu I zbadano szanse i zagrożenia związane z nowymi technologiami w pracy notariusza, tj. digitalizacją, automatyzacją i sztuczną inteligencją, podkreślając główne obowiązki notariuszy w obliczu tych innowacji.

Z kolei temat II był okazją do dyskusji na temat roli notariusza jako „sędziego jurysdykcji dobrowolnej”, które pokazały nowe, ważne zadania notariuszy w obszarze ochrony rodzin, osób wymagających szczególnej opieki, zabezpieczenia majątku, a także wspierania państwa w walce z praniem pieniędzy. Kompetencje w zakresie postępowania bezspornego zdobyte przez notariuszy państw członkowskich dostarczyły bogatego wachlarza przykładów i perspektyw.

## **I. I. Powracając do szczegółów tematu I, prezentacje poszczególnych zagadnień pogrupowano w pięciu panelach:**

### 1) Automatyzacja i sztuczna inteligencja (AI)

Chociaż zarówno automatyzacja, jak i sztuczna inteligencja obejmują komputerowe wykonywanie zadań, różnią się one w kluczowych aspektach. Automatyzacja odnosi się do systemów, które postępują zgodnie ze stałymi, wstępnie zaprogramowanymi regułami, aby wykonywać rutynowe, powtarzalne zadania bez odchyień. Natomiast sztuczna inteligencja opiera się na tych fundamentach, które – włączając metody uczenia maszynowego i rozpoznawania wzorców – pozwalają jej adaptować się, uczyć się na podstawie danych i podejmować decyzje w sposób, który zbliża ją do ludzkiego rozumowania. W efekcie sztuczną inteligencję można postrzegać jako bardziej rozbudowaną i elastyczną formę automatyzacji, podczas gdy jej zasady działania pozostają zasadniczo algorytmiczne.

Procesy te, jak się okazuje, mogą stać się potencjalnie użytecznymi narzędziami w pracy notariusza: mogą obniżyć koszty i zaoszczędzić czas w odniesieniu do rutynowych zadań, pozwalając skupić się na złożonych kwestiach prawnych. To z kolei może pomóc utrzymać wysoką jakość świadczonych usług publicznych, zwłaszcza w obliczu stale rosnących wymagań biurokratycznych i administracyjnych (np. obowiązków informacyjnych GIIF i KAS w Polsce).

Paneliści skupili uwagę na zagrożeniach związanych z tymi zagadnieniami. Narzędzia sztucznej inteligencji stanowią poważne wyzwanie dla notariuszy, którzy muszą być w stanie skontrolować wytwór AI, np. gdy mowa o przygotowaniu projektu aktu notarialnego. Złożona natura algorytmów sztucznej inteligencji, zwłaszcza algorytmów systemów głębokiego uczenia, często funkcjonuje jak nieprzejrzyste „czarne skrzynki”, co sprawia, że użytkownikom niezwykle trudno jest w pełni zrozumieć, w jaki sposób system generuje wnioski, co rodzi poważne obawy dotyczące transparentności. Ponadto systemy sztucznej inteligencji opierają się na ogromnych ilościach danych, co sprawia, że prywatność (ochrona danych) stanowi poważny problem. Nieautoryzowany dostęp do danych lub ich niewłaściwe wykorzystanie może mieć negatywne konsekwencje, podważając zaufanie do usług publicznych świadczonych przez notariuszy. Podkreślono, że systemy sztucznej inteligencji mogą czasami generować nieprzewidywalne wyniki lub „halucynować” fałszywe informacje, co podważa ich niezawodność (brak przewidywalności). Stąd szczególnie istotna

jest daleko posunięta ostrożność w korzystaniu z tych narzędzi. Nie bez znaczenia są też aspekty interpersonalne, kluczowe dla pracy notariusza. Poleganie na automatyzacji i sztucznej inteligencji może być postrzegane jako bezosobowe, a nawet odczłowieczające. W rezultacie obywatele mogą stracić zaufanie do notariuszy, jeśli uwierzą, że ich sprawami zajmują się zautomatyzowane systemy, a nie notariusze, którzy oferują autentyczną ludzką wiedzę i empatię.

## 2) Zdalne uwierzytelnianie i identyfikacja

W kolejnym panelu uczestnicy podjęli temat, w niektórych państwach członkowskich UNIL (np. Austria, Estonia) wprowadzony już w życie, dokonywania czynności notarialnych zdalnie, to jest za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Pod pojęciem zdalnego uwierzytelnienia rozumie się czynność sporządzenia aktu notarialnego między stronami, które znajdują się w różnych miejscach i stawiają się przed notariuszem za pośrednictwem technologii audiowizualnej (wideokonferencji). Zdalna identyfikacja z kolei odnosi się do czynności, w której notariusz ustala tożsamość stron za pośrednictwem technologii audiowizualnej: strony okazują dokument tożsamości, a obowiązkiem notariusza jest zweryfikować, czy osoba okazująca dokument tożsamości jest osobą wskazaną na dokumencie tożsamości.

Na tym tle pojawia się szereg zagrożeń, dotyczących w szczególności prawidłowego ustalenia przez notariusza tożsamości stron, ich zdolności prawnej i autonomii woli. Jako osoby sprawujące urząd publiczny notariusze muszą działać w ramach istniejących ram regulacyjnych, które różnią się w zależności od kraju. Aby skutecznie rozwijać i wdrażać projekty zdalnego uwierzytelniania i identyfikacji, konieczne jest skoordynowane działanie w wielu obszarach. Należą do nich: nadzór rządowy, współpraca instytucjonalna, wspierające ramy prawne i solidna infrastruktura techniczna. Oznacza to po pierwsze wprowadzenie ram ustawowych, dopuszczających przeprowadzenie czynności notarialnej na odległość, a po drugie równoległy rozwój infrastruktury informatycznej, która zapewni bezpieczeństwo kanałów komunikacji poprzez zaawansowane szyfrowanie i bezwzględnie pewne ustalenie tożsamości.

Zwrócono uwagę, że najlepsze praktyki w tym obszarze obejmują wprowadzenie kwalifikowanej identyfikacji wideo i korzystanie z certyfikowanych przez rząd systemów identyfikacji, odpowiednich do kontekstu online (np. krajowych dowodów elektronicznych z cyfrowymi chipami), w celu zapewnienia silnej, prawnie ważnej weryfikacji

tożsamości z dodatkowym etapem weryfikacji (poza okazaniem i weryfikacją dokumentu tożsamości), który pozwala notariuszowi upewnić się, że osoba przedstawiająca dokument tożsamości jest rzeczywiście osobą przedstawioną na przedstawionych dokumentach. Jako przykłady wskazano przetwarzanie danych biometrycznych zgodnie z przepisami o ochronie danych lub cyfrowe wyodrębnianie danych osobowych i oficjalnego portretu z dokumentu tożsamości (eID), aby notariusz mógł zweryfikować ważność dokumentu tożsamości i porównać portret z osobami widocznymi na ekranie. Ponadto kluczowe dla wdrożenia rozwiązań zdalnych przy czynnościach notarialnych są kwalifikowane elektroniczne znaczniki czasu, które zapewniają prawną równoważność podpisów odręcznych, niezależna platforma hostująca narzędzie audiowizualne, obsługiwane przez izby notarialne jako właściwe organy publiczne, stabilne połączenie internetowe, prywatne środowisko oraz szkolenia z zakresu kompetencji cyfrowych dla notariuszy i personelu.

### 3) Bezpieczeństwo cyfrowe i ochrona danych

Ze względu na fakt, że notariusz jest dysponentem danych wrażliwych, istotnym zagadnieniem „notariatu przyszłości”, niekoniecznie wyłącznie tego dopuszczającego digitalizację aktów notarialnych, jest cyberbezpieczeństwo i ochrona poufności danych w środowisku cyfrowym. Korzystanie z systemów informatycznych i technologii nie może zagrażać funkcji notarialnej (rzetelność i pewność obrotu prawnego) i musi być zgodne z tożsamością notariatu, przestrzegając zasad etycznych i szanując reguły zawodowe. Z technicznego punktu widzenia należy zatem zapewnić, aby dokumenty elektroniczne (a więc również pliki cyfrowe stanowiące odpowiedniki oryginałów aktów notarialnych w wersji papierowej) spełniały te same wysokie standardy weryfikowalnego bezpieczeństwa i integralności. Ponadto podczas archiwizacji dokumentów, aktów urzędowych i innych danych należy ściśle przestrzegać określonych przepisów technicznych i organizacyjnych. Zasady te mają kluczowe znaczenie dla zapewnienia bezpieczeństwa, niezmienności i długoterminowej dostępności wszystkich zarchiwizowanych zapisów cyfrowych.

Paneliści położyli nacisk na takie elementy dobrych praktyk w tym zakresie, jak: kontrola dostępu (ograniczony dostęp) i uwierzytelnianie wieloskładnikowe, np. za pomocą specjalnych kart tylko dla personelu i notariuszy z indywidualnymi i poufnymi kodami PIN oraz specjalnymi certyfikatami, mechanizmy monitorowania w celu szybkiego wykrywania incydentów bezpieczeństwa, w tym systemy wykrywania włamań

(wszystkie dane przesyłane do i z sieci są stale monitorowane i analizowane pod kątem zdarzeń nietypowych), rejestrowanie zdarzeń oraz wdrażanie procedur reagowania na incydenty, solidne zapory sieciowe i regularnie aktualizowane oprogramowanie antywirusowe, kopie zapasowe i odzyskiwanie po awarii, bezpieczna strategia tworzenia kopii zapasowych, w tym kopie zapasowe offline (lub bezpieczne certyfikowane chmury czy serwery lokalne) oraz sposoby uzyskiwania dostępu do zaszyfrowanych dokumentów.

Podkreślono, że istotne znaczenie mają regularne szkolenia i kampanie uświadamiające dla notariuszy i ich personelu w celu zapobiegania próbom oszustw poprzez odpowiednie praktyki (określenie zasad użytkowania, poufności i zachowań, które należy przyjąć).

#### 4) Komunikacja elektroniczna

Jak zwrócono uwagę w tym panelu dyskusyjnym, komunikacja elektroniczna w kontekście notarialnym obejmuje cztery podstawowe wymiary, które mogą być przedmiotem potencjalnej digitalizacji:

- komunikacja między notariuszem a klientem („perspektywa klienta”), która jest kluczowa na każdym etapie usługi notarialnej, od pierwszego kontaktu mailowego, przez wymianę danych niezbędnych do sporządzenia aktu, aż po sfinalizowanie czynności notarialnej;
- komunikacja między notariuszem a organami publicznymi („perspektywa organu”), która jest również niezbędna dla sprawnego i bezpiecznego przekazywania dokumentów i danych do rejestrów publicznych, a także innych organów publicznych zaangażowanych w transakcje notarialne; interesujące jest w tym kontekście postrzeganie wszelkiej dalszej komunikacji i procedur z organami po sporządzeniu aktu notarialnego jako dodatkowej usługi dla klienta, która uwalnia go od obowiązku składania dokumentu notarialnego w różnych kancelariach, z oszczędnością czasu i kosztów;
- komunikacja wewnątrz kancelarii notarialnej, która ma istotny wpływ na ogólną efektywność pracy notariusza, a tym samym na świadczenie usług notarialnych;
- informowanie opinii publicznej o istnieniu i zakresie usług notarialnych („perspektywa informacyjna”): za pośrednictwem cyfrowych środków rozpowszechniania, takich jak strony internetowe czy media społecznościowe, notariusz lub izby notarialne mogą informować opinię publiczną o usługach notarialnych bez uszczerbku dla istniejących ograniczeń wynikających z zakazu reklamy i nieuczciwej konkurencji.

W kontekście obowiązków technicznych podstawowym obowiązkiem notariusza korzystającego z komunikacji elektronicznej jest zatem zapewnienie bezpieczeństwa wykorzystywanych narzędzi i kanałów cyfrowych. Jako osoby sprawujące funkcje publiczne notariusze posiadają dostęp do ściśle poufnych informacji i je przetwarzają. W związku z tym niezwykle ważne jest, aby wszystkie dane przesyłane cyfrowo były chronione przed nieautoryzowanym dostępem i dostarczane wyłącznie do właściwych odbiorców.

Podkreślono, że odpowiedzialność spoczywa nie tylko na poszczególnych notariuszach, ale także na izbach notarialnych i organach centralnych notariatu, które powinny zapewnić dostępność bezpiecznej infrastruktury cyfrowej. Komunikacja cyfrowa może sprawić, że usługi notarialne będą szybsze, bezpieczniejsze i będą zużywać mniej zasobów. W odniesieniu do rejestrów publicznych lub innych organów publicznych gromadzenie i transmisja danych w formie danych nadających się do odczytu maszynowego (np. w formacie XML) może znacznie uprościć procedury. Zintegrowane platformy cyfrowe mogłyby ułatwić współpracę międzyinstytucjonalną. Ponadto wykorzystanie cyfrowych narzędzi komunikacyjnych w kancelarii notarialnej (np. grupowych czatów pracowniczych lub elektronicznego zarządzania danymi) może usprawnić przepływy pracy i wpisywać się w nowoczesne trendy w pracy, takie jak praca zdalna lub hybrydowa. Wreszcie, w odniesieniu do wymiaru informacyjnego, komunikacja elektroniczna może zwiększyć świadomość społeczną i zrozumienie usług notarialnych.

Doświadczenia notariatów różnych krajów wskazują, że klienci oczekują szybkiego, prostego i przejrzystego procesu komunikacji – nawet w sytuacjach, gdy obejmują one wiele organów. Aby spełnić ten wymóg, notariusz powinien pełnić funkcję „punktu kompleksowej obsługi”, odpowiedzialnego za gromadzenie wszystkich niezbędnych informacji od klienta i zarządzanie ich późniejszą dystrybucją do odpowiednich organów. Aby wesprzeć pozycję notariusza jako „punktu kompleksowej obsługi” za pomocą środków cyfrowych, praktyczne byłoby – zdaniem panelistów – wdrożenie dwóch narzędzi komunikacji:

- po pierwsze, portalu klienta, za pośrednictwem którego klienci mogą przysyłać notariuszowi wszystkie niezbędne dane, a notariusz może udostępniać klientowi dokumenty notarialne; taki portal może zawierać narzędzie umożliwiające klientowi śledzenie poszczególnych kroków podejmowanych przez notariusza w jego imieniu;

- po drugie, ujednocionej cyfrowej skrzynki pocztowej w celu zapewnienia bezpiecznej, profesjonalnej komunikacji między urzędami, takimi jak notariusze, sądy, rejestry, urzędy skarbowe i inne organy publiczne. Aby zapewnić wysoką wydajność, komunikacja powinna odbywać się w jednolitym standardzie z wykorzystaniem ustrukturyzowanych rekordów danych (np. XML). Zastosowanie kwalifikowanych podpisów elektronicznych może zagwarantować autentyczność i integralność przesyłanych dokumentów.

#### 5) Archiwa elektroniczne i bezpieczne przechowywanie dokumentów

Tradycyjnie bezpieczne przechowywanie dokumentów pełniło dwie zasadnicze funkcje: zachowanie pewności prawnej i umożliwienie długoterminowego dostępu do wiarygodnych dokumentów. Przez wieki odbywało się to poprzez fizyczne przechowywanie w kontrolowanych, często nadzorowanych przez państwo środowiskach, takich jak archiwa notarialne, rejestry sądowe czy urzędy stanu cywilnego. Dokumenty te często przeznaczano do trwałego przechowywania, jednak w wielu przypadkach, ze względów praktycznych, narzucano ograniczenia czasowe przechowywania wynoszące od 10 do 30, a nawet 100 lat, różniące się w zależności od jurysdykcji i rodzaju przechowywanego dokumentu.

Wraz z pojawieniem się elektronicznych technologii danych obowiązki archiwalne zaczęły stopniowo przenosić się do sfery elektronicznej. Początkowo digitalizacja koncentrowała się na prostym skanowaniu i nieformalnym przechowywaniu dokumentów fizycznych, aby ułatwić dostęp i obsługę w kancelariach notarialnych. Taka sytuacja pozostaje rzeczywistością dla wielu notariuszy na całym świecie – dokumenty notarialne są sporządzane w formie papierowej, a kopie elektroniczne oryginalnych dokumentów są przechowywane przez notariuszy indywidualnie w ich własnych archiwach, bez jakiegokolwiek centralizacji ani standaryzacji.

W wielu jurysdykcjach praktyka ta przekształciła się jednak w bardziej złożoną dziedzinę: archiwizację elektroniczną, która nie polega jedynie na cyfrowym przechowywaniu, ale zapewnia autentyczność, integralność, długoterminową dostępność i prawną wartość dowodową dokumentów w czasie. Obecnie archiwizacja elektroniczna odnosi się do systematycznego, bezpiecznego i zgodnego z prawem zarządzania dokumentami cyfrowymi – często pod nadzorem publicznym. Obejmuje to wykorzystanie metadanych, podpisów cyfrowych, kwalifikowanych znaczników czasu i certyfikowanych systemów archiwizacji, aby zapewnić,

że zarchiwizowane dokumenty pozostaną niezmienione, weryfikowalne i dostępne przez dziesięciolecia.

Podkreślono, że notariusze podejmują kluczowe obowiązki, które wymagają najwyższych standardów wiarygodności, pewności prawnej i bezpieczeństwa. Przejście na procesy cyfrowe i zdalne wiąże się z szeregiem istotnych wyzwań i zagrożeń technicznych:

- integralność i niezaprzeczalność dokumentów (dokumenty elektroniczne muszą pozostać odporne na manipulację przez cały cykl ich życia; wdrożenie kwalifikowanych podpisów elektronicznych i bezpiecznego znakowania czasem jest niezbędne, aby zagwarantować, że dokumenty nie zostaną zmienione w sposób niezauważalny);
- ochrona i bezpieczeństwo danych (bezpieczne fizyczne centra przechowywania danych, kompleksowe szyfrowanie, kontrola dostępu oraz zgodność z przepisami o ochronie danych, np. RODO);
- niezawodność i dostępność systemu (bezpieczeństwo IT);
- interoperacyjność i standaryzacja (cyfrowe systemy notarialne muszą płynnie integrować się z istniejącym lub planowanym wewnętrznym oprogramowaniem notarialnym oraz z zewnętrznymi rejestrami, rządowymi bazami danych i innymi platformami instytucjonalnymi, aby sprawnie i dokładnie przygotowywać i weryfikować informacje).

Ze względu na awarie techniczne, przerwy w dostawie prądu lub cyberataki, które mogą zakłócić przepływy pracy, opóźnić należyte postępowanie prewencyjne, transakcje biznesowe lub zagrozić ważności procedur elektronicznych, ważne jest dodatkowe fizyczne przechowywanie dokumentów.

Cyfrowa archiwizacja niesie za sobą nie tylko korzyści (oszczędność kosztów fizycznego przechowywania, zmniejszone zapotrzebowanie na fizyczną przestrzeń, większą wydajność i szybsze wyszukiwanie), ale także potencjalne problemy (wysokie początkowe koszty konfiguracji i bieżące koszty IT, koszty migracji danych do nowych technologii przez cały okres przechowywania, sprawiedliwy i przejrzysty podział kosztów poprzez taryfę notarialną – dla uczestników panelu było oczywiste, że koszty te nie mogą zostać w całości przerzucone na notariat, ale powinny być rozłożone na państwo i klientów).

## **II. Drugi dzień obrad wypełniły dyskusje panelowe w temacie „Postępowania nieprocesowe – nowe role w służbie społeczeństwu”.**

Pojęcie postępowań nieprocesowych jest ściśle związane z tzw. dejudycjalizacją. Zjawisko to wpisuje się w szeroki współczesny ruch zmierzający

do kontraktualizacji prawa i rozwoju koncepcji praw podstawowych. Dejudycjalizacja jest również coraz częściej reakcją władz publicznych na zaległości spraw w sądach. Wszędzie państwo dąży do usprawnienia swoich działań publicznych, a w szczególności w wymiarze sprawiedliwości, aby zapobiegać nadmiernemu obciążeniu sądów. Jednak niewiele państw jest skłonnych całkowicie polegać na swobodzie stron w zakresie samodzielnego rozstrzygania sporów i całkowicie wycofać się z nadzoru nad stosunkami międzyludzkimi i rodzinnymi. Zamiast całkowitej prywatyzacji tych spraw jesteśmy świadkami raczej substytucji władzy publicznej: uprawnienia, które pierwotnie były wykonywane wyłącznie przez sądy, są przekazywane innym organom lub dzielone z nimi.

Proces dejudycjalizacji oznacza unikanie interwencji sądowej, gdy jest ona niepotrzebna, zwłaszcza gdy nie ma sporu do rozstrzygnięcia, przez co pozwala na redystrybucję kompetencji: sędziowie odpowiadają za postępowania sporne poprzez rozstrzyganie sporów, a notariusze – za postępowania bezsporne.

W toku dyskusji można było wyodrębnić cztery zagadnienia węzłowe, wokół których koncentrowały się wypowiedzi zaproszonych panelistów – notariuszy z krajów, gdzie dejudycjalizacja osiąga największe postępy.

1) Cele postępowania nieprocesowego

Poprzez transfer i/lub dzielenie się kompetencjami między sędziami a notariuszami, notariat realizuje następujące cele:

- a) dostosowanie wymiaru sprawiedliwości do potrzeb społeczeństwa i jednostek; w kontekście kontraktualizacji prawa notariusze są kimś więcej niż tylko autorami aktów – są „doradcami, popularyzatorami i gwarantami, a ich misją jest przekształcenie procedury prawnej w doświadczenie ludzkie”. Notariusze muszą oferować skrojone na miarę rozwiązania prawne dostosowane do sytuacji osobistej i rodzinnej swoich klientów, nie mogą ograniczać się do udzielania standardowych odpowiedzi i muszą dbać o poszanowanie praw i potrzeb jednostek. W Kolumbii i Hiszpanii notariusze stali się główną instytucją zapewniającą wsparcie osobom wymagającym szczególnej ochrony: pomagają im wyrażać swoje życzenia i korzystać z praw zgodnie z zaleceniami Organizacji Narodów Zjednoczonych (Konwencja nowojorska z dnia 13 grudnia 2006 r. o prawach osób niepełnosprawnych). We Francji notariusze sporządzają dostosowane do sytuacji i potrzeb danej osoby trwałe pełnomocnictwa;
- b) usprawnienie życia obywateli i przedsiębiorstw; oznacza to uproszczenie i przyspieszenie procedur, a tym samym obniżenie ich kosztów bez

- podważania fundamentalnej potrzeby pewności prawa. W Rumunii notariusze są uprawnieni do udzielania rozwodów za obopólną zgodą, nawet gdy w małżeństwie są małoletnie dzieci. Obywatele preferują obecnie tę procedurę, ponieważ jest prostsza, szybsza i tańsza. W rzeczywistości nie jest potrzebny prawnik, a tylko jeden praktyk odpowiedzialny za procedurę, mianowicie notariusz, którego opłaty są stałe. Całą procedurą zajmuje się notariusz, który jest odpowiedzialny za umowę rozwodową, umowę o wykonywaniu władzy rodzicielskiej, umowę o alimenty, uregulowanie ustroju małżeńskiego i podziału majątku. We Francji notariat, zamiast administracji i sądów apelacyjnych, jest odpowiedzialny za przeprowadzanie formalności legalizacyjnych i apostille, co znacznie usprawnia i przyspiesza procedury dla przedsiębiorstw i obywateli;
- c) odpowiadanie na potrzeby instytucjonalne państwa; oznacza to odciążenie sądów, wzmocnienie pewności prawa i wspieranie rozwoju gospodarczego kraju. W Rumunii i Peru rozwód za obopólną zgodą przed notariuszem pomógł odciążyć sądy. W Uzbekistanie i Argentynie mediacja notarialna pomaga uniknąć nowych sporów trafiających do sądu. W Chile nowe kompetencje notariuszy w zakresie dochodzenia alimentów dają im kluczową rolę w zapobieganiu i egzekwowaniu alimentów, unikając w ten sposób systematycznego kierowania spraw do sądów. Notariuszom w Czechach powierzono ważne obowiązki dotyczące rejestru beneficjentów rzeczywistych, zwłaszcza w odniesieniu do bezpośrednich wpisów do rejestru. W Argentynie notariusze odgrywają kluczową rolę w zabezpieczeniu mieszkań. Aktywnie uczestniczą w mechanizmie prawnym „regulacji własności”, który pozwala na przyznawanie tytułów własności prawowitym mieszkańcom nieruchomości miejskich, którzy znajdują się w nieuregulowanej sytuacji. W Portoryko zaangażowanie notariuszy, przewidziane w ustawie o stanie wyjątkowym, pomogło tysiącom rodzin uzyskać tytuły własności nieruchomości po huraganach Irma i Maria, ułatwiając ich rejestrację w rejestrze gruntów i dając im dostęp do funduszy kompensacyjnych, umożliwiając im w ten sposób odbudowę swoich domów. W Algierii, w ramach umów partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP), notariusze odgrywają kluczową rolę jako pośrednicy między państwem, inwestorami i przedsiębiorstwami; gwarantują pewność prawną umów i równowagę stron.
- 2) Argumenty za dejudycjalizacją na rzecz notariatu
- a) Status funkcjonariusza publicznego – notariusze, podobnie jak sędziowie, posiadają rzeczywistą władzę publiczną, oni również są

funkcjonariuszami publicznymi i – z upoważnienia państwa i pod jego kontrolą – pełnią publiczną funkcję uwierzytelniania aktów, faktów, umów pozasądowych i czynności związanych ze sprawami bezspornymi. W Peru od 1996 roku notariusze posiadają liczne kompetencje w sprawach niespornych (adopcja osób pełnoletnich, rozwód, sprostowanie stanu cywilnego itp.), co było podyktowane zaufaniem, jakim państwo obdarza notariuszy.

- b) Niezależność i bezstronność – notariusze, podobnie jak sędziowie, wykonują swoje funkcje niezależnie, a ich decyzja o sporządzeniu aktu jest bezstronna i nie podlega żadnej zależności hierarchicznej. W Quebecu ustawodawca przyznał notariuszom kompetencje do sporządzania umów o macierzyństwo zastępcze, argumentując, że „ich obowiązek bezstronności pozwala im wspierać strony, sprzyjając osiągnięciu sprawiedliwej równowagi między ich interesami”. W Niemczech decyzja o przekazaniu notariuszom kompetencji dotyczących podziału majątku z majątku spadkowego lub małżeńskiej wspólności majątkowej została uzasadniona ich „quasi-sądową rolą” i statusem „neutralnych” urzędników publicznych;
- c) Szybkość procedur dzięki opanowaniu narzędzi cyfrowych – notariat podjął wyzwanie cyfryzacji i opracował narzędzia technologiczne, które przyspieszają i usprawniają procedury pozasądowe. Zdolność notariatu do adaptacji do współczesnego świata przekonała władze publiczne w wielu krajach do powierzenia notariatowi nowych kompetencji. W Chorwacji notariusze jako urzędnicy sądowi przeprowadzają postępowania egzekucyjne szybko i elektronicznie. Całkowita digitalizacja postępowania egzekucyjnego dzięki systemowi „eNotar” pomaga przyspieszyć i usprawnić procedurę oraz uczynić ją bardziej przejrzystą i dostępną dla użytkowników. We Francji, jeśli państwo chciało powierzyć notariatowi kompetencję do wydawania apostille i legalizacji, to dlatego, że istniała rzeczywista potrzeba odciążenia administracji i sądów apelacyjnych, a także potrzeba przyspieszenia procedury, ale także ponieważ notariat oferował bezpieczną platformę cyfrową umożliwiającą użytkownikom przesyłanie ich cyfrowych aktów i uzyskiwanie w zamian e-apostille do pobrania. W Belgii notariat uruchomił internetową platformę sprzedaży publicznej (licytacyjnej) „Biddit”. Zachowując wymogi autentyczności, oferuje użytkownikom szybką i skuteczną procedurę, która pobudza rynek nieruchomości. W Brazylii notariat uruchomił platformę e-Notariado, która umożliwia użytkownikom stawienie się przed notariuszem online i podpisanie

- aktów notarialnych. Dzięki tej platformie notariat uzyskał nowe uprawnienia, w tym „rachunek powierniczy” lub „notarialny rachunek powierniczy”. Mechanizm ten pozwala notariuszom przechowywać środki z transakcji na bezpiecznym i oddzielnym rachunku bankowym do czasu spełnienia uzgodnionych warunków, chroniąc w ten sposób obie strony i wzmacniając zaufanie na rynku brazylijskim;
- d) Opłata publiczna – postępowanie przed notariuszem jest zazwyczaj tańsze dla obywateli niż postępowanie sądowe. Oprócz niższych kosztów procesowych honoraria notarialne są ustalane przez państwo na podstawie opłat publicznych, co gwarantuje obywatelom dostęp do usług wymiaru sprawiedliwości. W Argentynie pozasądowa procedura notarialna w celu uregulowania nieformalnego zamieszkania jest krótsza i tańsza niż procedura sądowa. W Rumunii rozwód przed notariuszem cieszy się dużym powodzeniem wśród obywateli ze względu na sprawność postępowania i niższy koszt;
  - e) Moc prawna aktu notarialnego – akt notarialny doskonale zastępuje orzeczenie sądu dzięki swojej mocy dowodowej i, w stosownych przypadkach, wykonalności. Podobnie jak orzeczenia sądowe może być on również wpisany bezpośrednio do rejestrów publicznych (ksiąg wieczystych, rejestrów spółek, rejestrów stanu cywilnego: adopcji, uznania ojcostwa, rozwodów, zarejestrowanych związków partnerskich itp.), zachowując ten sam poziom pewności;
  - f) Wysokie kwalifikacje notariuszy – ich specjalistyczna wiedza prawnicza w różnych dziedzinach prawa (prawo rodzinne, prawo osobowe, prawo nieruchomości, prawo umów, prawo korporacyjne, prawo prywatne międzynarodowe, prawo handlowe itp.) oraz obowiązek ustawicznego kształcenia pozwalają im podjąć te same obowiązki, które wykonują sędziowie w sprawach nieprocesowych, przeprowadzać kontrole legalności i wypełniać obowiązek udzielania porad;
  - g) Kontrola legalności – prawidłowe stosowanie prawa przez strony i nadzorowanie jego przestrzegania wymagają kontroli umów w momencie ich podpisania (*ex ante*), a nie w przypadku późniejszych sporów (*ex post*), które wynikają z nieprawidłowo sporządzonych umów i nieprawidłowego stosowania prawa. Oprócz kontroli legalności notariusze zapewniają również równowagę umów. Czasami ustawodawca wymaga od nich również kontroli interesów rodziny lub dobra dziecka, a nawet zasadności działania w przypadku osoby wymagającej szczególnej opieki lub małoletniego. Na Kubie umowy rodzicielskie podlegają prewencyjnej kontroli legalności przez notariuszy. Ponadto notariusze

oceniają dobro dziecka i sprawdzają uczciwość i zasadność umów rodzinnych. We Włoszech notariusze są uprawnieni do autoryzowania czynności na rzecz osoby wymagające szczególnej opieki lub małoletniego (sprzedaż majątku, przyjęcie lub zrzeczenie się spadku). Autoryzacja sędziowska nie jest już obowiązkowa; może jej również udzielić notariusz odpowiedzialny za czynność główną. W takim przypadku notariusz ocenia, czy czynność leży w najlepszym interesie danej osoby i bada potrzebę i zasadność tej czynności, nawet z perspektywy finansowej, dla danej osoby bezbronnej lub małoletniego. Notariusz ma wówczas „uprawnienia śledcze” i może odmówić autoryzacji czynności, jeśli nie jest przekonany o jej przydatności lub stosowności dla osoby chronionej. Ta władza oceny, obejmująca również podejmowanie decyzji, wymaga od notariuszy uzasadnienia swoich działań. Zastosowane uzasadnienie prawne, podstawy i uzasadnienie aktu lub decyzji umożliwiają stronom pełne zrozumienie jej treści i, w razie potrzeby, odwołanie się do instancji sądowej. Skoro uzasadnienie jest wymagane od sędziów w postępowaniu spornym, powinno być ono również wymagane od notariuszy w postępowaniu nieprocesowym;

h) Deontologia notarialna – notariusze podlegają surowym zasadom deontologicznym: niezależność i bezstronność, uczciwość, uprzejmość i godność, dyspozycyjność i staranność to podstawowe zasady, które budują zaufanie społeczeństwa do notariusza.

3) Sprawy, które mogą być przedmiotem podziału kompetencji między sędziami a notariuszami

Prace przeprowadzone podczas Kongresu umożliwiły sporządzenie (orientacyjnego i niewyczerpującego) wykazu zadań lub funkcji niespornych, które w przypadku braku sporów do rozstrzygnięcia mogą prowadzić do przeniesienia lub podziału kompetencji między sędziami a notariuszami bądź do współpracy między nimi:

- a) w prawie osobowym: sprostowanie aktów stanu cywilnego, zgoda na pobranie narządów, upoważnienia do dokonywania czynności w interesie majątkowym małoletnich i osób dorosłych wymagających szczególnej opieki, pełnomocnictwo trwałe (opiekuńcze), zgoda na zawarcie związku małżeńskiego przez osobę małoletnią, zezwolenia na podróż;
- b) w prawie rodzinnym: zawarcie związku małżeńskiego, zawarcie, rejestracja i rozwiązanie związku partnerskiego, rozwód lub separacja za obopólną zgodą, z udziałem lub bez udziału małoletnich, ugody pozasądowe dotyczące alimentów, zasiłków wyrównawczych i wszelkich

- ich zmian w stosownych przypadkach, zmiana ustroju majątkowego małżeńskiego, postępowania bezsporne dotyczące zarządzania majątkiem wspólnym, gdy jeden z małżonków nie jest zdolny do działania, adopcja osób dorosłych, uznanie dziecka, umowy o macierzyństwo zastępcze, kafala (instytucja prawa marokańskiego wywodząca się z prawa szariatu, polegająca na przyjęciu dziecka pod opiekę bez prawa dziedziczenia);
- c) w prawie spadkowym: stwierdzanie nabycia spadku, procedury otwierania i potwierdzania ważności testamentów, przyjęcie oświadczeń o odrzuceniu spadku, sporządzenie inwentarza, wypłata zapisów, operacje finansowe rozliczeń i podziału spadku;
  - d) w prawie gospodarczym: postępowania egzekucyjne, postępowania nakazowe, rejestracja i dostęp do rejestrów (rejestry spółek, rejestry beneficjentów rzeczywistych itp.), umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym, wydawanie apostille, formalności legalizacyjne;
- 4) W konkluzjach tematu II Kongres przyjął rekomendacje dla samorządów notarialnych oraz dla samych notariuszy, obejmujące:
- a) proponowanie organom publicznym rozwiązań prawnych, które usprawnią i przyspieszą procedury, nie podważając jednocześnie fundamentalnej potrzeby pewności prawa;
  - b) opracowywanie bezpiecznych narzędzi cyfrowych (takich jak platformy notarialne), które pokażą zdolność notariuszy do adaptacji do współczesnego świata i pomogą przekonać organy publiczne do przyznania im nowych kompetencji w sprawach niespornych;
  - c) zapewnienie obywatelom dostępu do usług publicznych w sprawach bezspornych, w szczególności poprzez odpowiednie opłaty i geograficzne rozmieszczenie notariuszy;
  - d) promowanie w dialogu z decydentami fundamentalnej roli, jaką notariat odgrywa obecnie w zwalczaniu prania pieniędzy i finansowania terroryzmu, a także w zapewnianiu wiarygodności i przejrzystości rejestrów publicznych, co zbliża go do roli sądownictwa;
  - e) promowanie wśród decydentów zdolności notariuszy do przeprowadzania co najmniej kontroli legalności czynności związanych ze sprawami bezspornymi, a także kontroli interesów rodziny, dziecka i osoby wymagającej szczególnej opieki, co może obejmować ocenę stosowności czynności;
  - f) zapobieganie sporom i odciążanie sądów dzięki tradycyjnej roli mediatorów i bezstronnych stron trzecich, a także dzięki wykonywaniu

nowych kompetencji w sprawach bezspornych (np. mediacji i concyliacji);

- g) aktualizowanie wiedzy prawniczej we wszystkich dziedzinach prawa w celu świadczenia wysokiej jakości porad prawnych ze wskazaniem najlepszego dla interesów klienta rozwiązania zgodnego z prawem.

## Podsumowanie

Z perspektywy polskiego notariatu tematyka pierwszego zespołu zagadnień prezentowanych na Kongresie brzmi jak futurystyczna twórczość Stanisława Lema w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku. Pokazuje to technologiczną, ale także formalnoprawną przepaść pomiędzy notariatem polskim a notariatem tych krajów, których system prawny dopuszcza np. przeprowadzenie czynności notarialnej na odległość. Wspominano o tym także na łamach KPN<sup>1</sup>. Jak się jednak wydaje, również i w Polsce nie unikniemy dyskusji na ten temat, która toczy się wprawdzie nieśmiało od lat<sup>2</sup>, ale wymaga strategicznego wymiaru, którego może jej nadać wyłącznie Krajowa Rada Notarialna jako najwyższy organ samorządu zawodowego. Czas, jak sądzę, zerwać z reaktywnością tego organu na procedury legislacyjne dotyczące spraw notariatu, wykroczyć poza „bieżączkę” administracyjną, która pochłania działalność KRN i podjąć inicjatywę zasadniczych przemian polskiego notariatu w wymiarze ustrojowym i technologicznym. Jako środowisko notarialne nie powinniśmy pozostawiać organom państwa przywileju budowy notariatu według własnego uznania, a już na pewno nie powinniśmy pozostawiać węzłowych, zasadniczych zagadnień dotyczących notariat bez wewnętrznej dyskusji. Rola KRN jako lidera i moderatora zmian w notariacie, ich zakres i forma to temat na inną wypowiedź.

---

<sup>1</sup> W. Burek, A. Pacuszka, *(Nie)digitalizacja aktów notarialnych w polskim systemie prawnym – perspektywa prawnoporównawcza: Niemcy i Estonia*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2025, nr 2, s. 69 i nn.

<sup>2</sup> Por. np. A. Tkaczyński, *Rejestry notarialne w Polsce. Teraźniejszość i przyszłość*, 2014, Repozytorium Uniwersytetu Wrocławskiego, [116](https://www.repozytorium.uni.wroc.pl/dlibra/publication/49655/edition/51968?search=cmVzdWx0cz9hY3Rpb249QWR2YW5jZWRTZWZyY2hBY3Rpb24mdHlwZT0tMyZwPTAmcWYxPWF2YWlsYWJpbGl0eTpBdmFpbGFibGUmdmFsMT1xOIRrYWN6eSVDNSU4NHhNraStSZWplc3RyeStub3RhcmlhbG5lJmlwcd0yNQ;K.Maj, <i>Dopuszczalność składania oświadczeń woli w formie aktu notarialnego przy zastosowaniu komunikacji na odległość w obecnym stanie prawnym – polemika</i>, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2020, nr 3; E.M. Rott-Pietrzyk, F. Zoll, D. Szostek, M. Grochowski, <i>Czynności notarialne online? Podstawy de lege lata i uwagi de lege ferenda</i>, „Forum Prawnicze” 2020, nr 4.</p></div><div data-bbox=)

- W kontekście dorobku Kongresu w temacie I nasuwają się trzy wnioski:
- 1) notariat na całym świecie nie jest już tylko wolnym zawodem powołanym do nadawania formy notarialnej czynnościom prawnym na życzenie stron bądź z przymusu ustawy; jest raczej elementem szeroko rozumianej sfery usług publicznych, która obejmuje nie tylko rolę jurysdykcji prewencyjnej *sensu stricte* ale także służebny charakter wobec państwa (płatnik podatków, sprawozdawca KAS, instytucja zobowiązana w rozumieniu przepisów GIIF);
  - 2) obowiązki notariatu we współczesnej przestrzeni komunikacji elektronicznej wymagają przystosowania technologicznego i jakkolwiek wciąż ze względu na obserwowane w niektórych grupach społecznych wykluczenie cyfrowe notariat nigdy nie stanie się instytucją wyłącznie zdigitalizowaną, to funkcją przetrwania notariatu jako takiego jest przystosowanie się do rzeczywistości cyfrowej po wnikliwym rozpoznaniu zagrożeń i zapewnieniu bezpieczeństwa danych;
  - 3) na gruncie polskim zagadnienie to znajduje odzwierciedlenie w postulatach środowiska dotyczących budowy systemu informatycznego wymiany danych, który pozwalałby na pobranie przez notariusza, na uprzednie zlecenie klienta, dokumentów bezpośrednio od organów administracji; dzięki temu rozwiązaniu klient oszczędzałby czas, notariusz otrzymywałby konieczne dokumenty bez zwłoki, a same organy zostałyby odciążone w pracy (eliminacja papierowych wniosków, papierowych zaświadczeń, wypisów i innych dokumentów).

W odniesieniu do objętego tematem II procesu dejudycjalizacji Kongres był pożyteczną okazją do zapoznania się z szerokim wachlarzem rozwiązań w jurysdykcjach obcych, przenoszących kompetencje sądowe do notariatu. Na tle innych państw notariat polski nie jest zaawansowany w tym procesie, co można tłumaczyć z jednej strony słabą percepcją pojęcia praw podstawowych w działaniach ustawodawcy (podyktowaną ideologicznym podejściem do prawa), który nie dopuszcza póki co do przyjęcia rozwiązań istotnych z punktu widzenia jednostki (związki partnerskie, rozwody pozasądowe, umowy o macierzyństwo zastępcze), a z drugiej – niewytłumaczalną na gruncie racjonalnym rezerwą, by nie powiedzieć – nieufnością projekto- i ustawodawcy wobec poszerzania kompetencji notariuszy jako takich. Być może rolę odgrywa tu znów bierna postawa najwyższych władz samorządowych, które nie promują należycie korzyści dla systemu prawnego, obywateli, a przede wszystkim państwa jako dostawcy usług prawnych, wynikających z dejudycjalizacji wielu czynności sądowych na rzecz notariatu. Proces ten jawi się, mimo obiekcji

dyktowanych tradycyjalistycznym podejściem do zawodu notariusza, jako naturalna konieczność wynikająca z tempa rozwoju rzeczywistości społecznej i gospodarczej, która nie musi angażować sądownictwa spornego.

Niesporny wymiar sprawiedliwości oraz cyfrowe kompetencje notariatu to wyzwania, które nakreślił 31. Kongres Międzynarodowej Unii Notariatu i przed którymi stoi także notariat polski.

# ***NOTATKI***



### III Ogólnopolska Konferencja prawa rodzinnego znowu w Toruniu

W dniu 15 maja br., a więc z okazji Międzynarodowego Dnia Rodziny (ustanowionego przez Zgromadzenie Ogólne ONZ już 20 września 1993 r. – rezolucja nr 47/237), do Torunia zjechali i przez dwa dni obradowali eksperci prawa rodzinnego i spadkowego z całego kraju.

Odbyła się mianowicie kolejna, trzecia już edycja Ogólnopolskiej Konferencji Naukowej organizowanej przez Katedrę Prawa Cywilnego WPiA UMK (kierowaną przez prof. UMK dra hab. Tomasz Justyńskiego LL.M.). Jej hasłem były „Przeobrażenia współczesnej rodziny – potrzeby prawne i uwarunkowania społeczne”. Tym razem odbyła się stacjonarnie.

Podobnie jak wcześniej celem konferencji była interdyscyplinarna debata o zmianach zachodzących w rodzinie. Stąd do udziału zaproszeni zostali nie tylko (choć przed wszystkim) prawnicy, ale także psychologowie, socjologowie, pedagodzy, ekonomiści oraz przedstawiciele innych dyscyplin; spotkali się zarówno wybitni teoretycy prawa, jak i znakomici praktycy.

Inicjatywa cieszyła się wsparciem centralnych organów Państwa zajmujących się rodziną i prawem rodzinnym. Życzenia owocnych obrad nadeszły z Ministerstwa Sprawiedliwości (od Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości – Zuzanny Rudzińskiej-Bluszcz) oraz od Przewodniczącej Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Rodzinnego – prof. Magdaleny Szafranek.

W konferencji wzięli udział przedstawiciele 22 ośrodków akademickich i organizacji; obradowali reprezentanci Ministerstwa Sprawiedliwości, Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Rodzinnego, Państwowej Komisji do spraw przeciwdziałania wykorzystaniu seksualnemu małoletnich poniżej lat 15, Izby Notarialnej w Krakowie, Izby Notarialnej w Gdańsku, Izby Adwokackiej w Warszawie, Stowarzyszenia Mediatorów Rodzinnych, Centrum Badań nad Prawem Dotyczącym Rodziny Instytutu Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk, Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości, palestry toruńskiej, Uniwersytetu Jagiellońskiego, Uniwersytetu Warszawskiego, Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Uniwersytetu Wrocławskiego, Uniwersytetu Szczecińskiego, Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie, Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy, Uniwersytetu Andrzeja Frycza Modrzewskiego, Akademii Wymiaru Sprawiedliwości w Warszawie, Akademii Sztuki Wojennej w Warszawie oraz przedstawiciele UMK w Toruniu.

Spektrum analizowanych zagadnień było prawdziwie imponujące. Wystąpienia 31 referentów podzielone zostały na sześć eksperckich paneli tematycznych.

Wzorem ubiegłego roku Organizatorzy zaproponowali wyodrębnienie specjalnej Sesji Młodych Badaczy. Dała ona szansę zaprezentowania wyników badań wyróżniającym się studentom i doktorantom. W tej edycji Rada Programowa wybrała trzy najlepsze propozycje studentów. Prezentowały one bardzo wysoki poziom merytoryczny, co pozwala z nadzieją patrzeć na kontynuację i dalszy rozwój doktryny prawa rodzinnego.

Absolutne *novum* stanowiła natomiast sesja posterowa. Z inicjatywy prof. Tomasza Justyńskiego idea graficznego przedstawiania problemów badawczych, powszechnie przyjęta w naukach ścisłych, została – z sukcesem – przeniesiona na grunt nauk prawnych. Zaprezentowane zostały plakaty dotyczące szczególnie aktualnych problemów prawa rodzinnego, a sześcioposobowa Komisja Konkursowa dokonała ich ewaluacji (uwzględniając aktualność problemu badawczego, jego merytoryczną treść oraz także walory graficzne). Najwyżej oceniono pracę studenta IV roku prawa (UMK) Szymona Cysewskiego dotyczącą transseksualizmu i transrodzicielstwa (I miejsce; nagrodę pieniężną w kwocie 800 zł ufundowała Izba Notarialna w Krakowie). Drugie miejsce zajął Michał Poczwardowski (V rok prawa UMK), który zaprezentował plakat na temat umownej adopcji (przypadła mu nagroda pieniężna w kwocie 600 zł ufundowana przez Izbę Notarialną w Gdańsku). Trzecie miejsce zajął Łukasz Wilga (IV rok prawa UMK), który przedstawił prawnokarną ochronę rodziny (otrzymał nagrodę pieniężną w kwocie 400 zł ufundowaną przez Izbę Notarialną w Gdańsku). Wszyscy zwycięzcy otrzymali nadto nagrody książkowe od wydawnictwa Wolters Kluwer oraz od Kancelarii Wilamowscy Adwokaci Spółka Partnerska z Inowrocławia.

Konferencja objęta została licznymi patronatami honorowymi. Obradowała więc „pod skrzydłami”: Ministra Sprawiedliwości, Rzecznika Praw Obywatelskich, Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Rodzinnego, Państwowej Komisji do spraw przeciwdziałania wykorzystaniu seksualnemu małoletnich poniżej lat 15, Dziekana Wydziału Prawa i Administracji UMK w Toruniu, Izby Notarialnej w Krakowie, Izby Notarialnej w Gdańsku, Okręgowej Izby Radców Prawnych w Toruniu, Iustitii Oddział Toruński, Kancelarii Wilamowscy Adwokaci Spółka Partnerska z Inowrocławia, Stowarzyszenia Mediatorów Rodzinnych, Fundacji Instytut Prawa Szkolnictwa Wyższego i Nauki, Fundacji Pracownia Dialogu w Toruniu, Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Prezydenta Miasta Torunia

oraz Wydawnictwa Wolters Kluwer. Patronat medialny nad wydarzeniem sprawował Krakowski Przegląd Notarialny.

Co także ważne, wydarzenie naukowe zostało wsparte finansowo przez: Izbę Notarialną w Krakowie oraz Izbę Notarialną w Gdańsku.

Więcej informacji na stronie:

<https://www.facebook.com/profile.php?id=61570792026105>.

*dr hab. Tomasz Justyński prof. UMK*  
*dr Ewa Kabza*