UZASADNIENIE

Celem projektowanej ustawy jest wprowadzenie rozwiązań odciążających sądy wieczystoksięgowe i przyśpieszenie postępowań wieczystoksięgowych, które będą służyć przede wszystkim obywatelom.

Nowelizacja ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1001, z późn. zm.), dalej: „Prawo o notariacie”, i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341), dalej: „ukwh”, umożliwi składanie przez spadkobierców lub zapisobierców windykacyjnych za pośrednictwem notariuszy, przy użyciu systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, wniosków o wpis do księgi wieczystej w celu ujawnienia przejścia uprawnienia z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości wskutek dziedziczenia, stwierdzonego aktem poświadczenia dziedziczenia. Pośrednictwo notariusza, który aktualnie jest obowiązany do składania wniosku o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 6264 § 1 k.p.c. w zw. z art. 91 § 4 i nast. Prawa o notariacie), jest dla obywatela bardzo wygodne, gdyż notariusz pobiera należną od strony czynności opłatę sądową od wniosku o wpis i przekazuje ją do sądu oraz wypełnia za stronę wniosek o wpis i wstępnie weryfikuje dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Postulowane rozwiązanie przyśpieszy i ułatwi procedurę ujawniania przedmiotowych zmian w księgach wieczystych.

Obowiązujący art. 36 ust. 1 ukwh stanowi, że „Sądy, organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta.”. W tak ograniczonym zakresie przedmiotowym przepis ten służy jedynie aktualizacji wpisów do księgi wieczystej, nie stanowi jednak instrumentu upowszechnienia systemu ksiąg wieczystych. Obarczenie notariuszy sporządzających akty poświadczenia dziedziczenia obowiązkiem zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości nastąpiło w ustawie z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1075). Mimo że akt poświadczenia dziedziczenia, podobnie jak postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, nie obejmuje zasadniczo ustalenia zmiany stanu prawnego nieruchomości spadkowych z tej racji, że w ogóle pomija się w nim wskazywanie przedmiotów spadku, to jest zasadne stworzenie możliwości złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej na żądanie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego. Możliwość złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej obejmie spadkobierców dziedziczących z ustawy gospodarstwo rolne (dotyczy spadków otwartych przed dniem 14 lutego 2001 r.), osoby, na których rzecz spadkodawca uczynił zapisy windykacyjne, a także spadkobierców dziedziczących użytkowanie wieczyste nieruchomości i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz spadkobierców dziedziczących własność nieruchomości wchodzącą w skład masy spadkowej. Obecnie notariusz stwierdza w akcie poświadczenia dziedziczenia zmianę własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w razie dziedziczenia z ustawy spadku otwartego przed dniem 14 lutego 2001 r., stwierdza zmianę własności nieruchomości objętej zapisem windykacyjnym oraz zmianę własności nieruchomości i użytkowania wieczystego nieruchomości, jeżeli w kręgu osób zainteresowanych znajduje się cudzoziemiec w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). Zmiany w Prawie o notariacie zmierzają do dodania brakującej obecnie podstawy prawnej dla notariusza do zbadania i ustalenia, czy w skład spadku wchodzą nieruchomości, a następnie na żądanie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego złożenie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku o ujawnienie ich praw w księdze wieczystej.

Celem projektowanych zmian jest pozostawienie spadkobiercy/zapisobiercy windykacyjnemu wyboru, czy wypełni obowiązek ujawnienia swojego prawa do spadku w księdze wieczystej na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, czy najpierw rozporządzi swoim prawem (dokona działu spadku i ewentualnie zniesienia współwłasności) i dopiero wtedy zostanie ujawnione prawo do przedmiotu masy spadkowej, tj. nieruchomości w księdze wieczystej. Spadkobierca/zapisobierca windykacyjny może wówczas skorzystać z prawa z art. 34 ukwh zdanie drugie i wykazać nieprzerwane następstwo prawne co do prawa do nieruchomości po spadkodawcy odpowiednimi dokumentami, stanowiącymi podstawę wpisu do księgi wieczystej (patrz też: postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 30 marca 2017 r., V CSK 472/16, Legalis nr 1673899). Ustawodawca pozostawił wybór momentu złożenia wniosku obywatelowi. W sytuacji szybkiego rozporządzenia przedmiotami masy spadkowej, tj. dokonanie jednej czynności notarialnej po drugiej (sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia, dokonanie działu spadku i ewentualnie zniesienia współwłasności), może dojść do sytuacji, w której obligatoryjne złożenie wniosku przez notariusza po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia mogłoby doprowadzić do ujawnienia już nieaktualnego stanu prawnego nieruchomości. Ponadto może też narazić obywatela na dodatkowe koszty związane z taksą notarialną za sporządzenie i złożenie elektronicznego wniosku wieczystoksięgowego (§ 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1566); patrz też: uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 8 marca 2013 r., III CZP 5/13, Legalis nr 584421) i kosztów związanych z opłatą sądową od wniosku o wpis do księgi wieczystej (art. 42–48 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 959, z późn. zm.)). Fakultatywne złożenie przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku o wpis w księdze wieczystej, w celu ujawnienia przejścia uprawnienia z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości wskutek dziedziczenia, stwierdzonego aktem poświadczenia dziedziczenia, o ile następstwo prawne po osobie wpisanej jako osoba posiadająca uprawnienie z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, właściciel lub użytkownik wieczysty zostało wykazane odpowiednimi dokumentami, wypełnia prospołeczne cele ustawy.

Proponowane rozwiązanie usprawni postępowanie o wpis w księdze wieczystej, w przypadku sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia po właścicielu ujawnionym w księdze wieczystej, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przez zniesienie obowiązku zawiadamiania sądu, określonego w art. 36 ust. 1 ukwh. Zmiana przepisów w tym zakresie znacznie usprawni i przyspieszy rozpoznawanie spraw. Aktualnie ujawnienie spadkobiercy (nowego właściciela) w księdze wieczystej wiąże się niejednokrotnie z czasochłonną oraz pracochłonną procedurą, w której sądy muszą wykonywać wiele czynności, które w przypadku wprowadzenia zaproponowanych zmian będą zbędne. Procedura ujawniania nowych właścicieli (spadkobierców) w księdze wieczystej może generować konieczność zarejestrowania w sądzie w określonym przedziale czasowym aż trzech spraw wieczystoksięgowych, tj. o wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej, o wpis prawa własności oraz o wykreślenie ostrzeżenia z księgi wieczystej, w których w proces rozpoznawania (a także wcześniej rejestrowania) trzykrotnie zaangażowany musi być orzecznik oraz urzędnik sądowy. Ponadto, w jednej sprawie, sąd trzykrotnie wysyła do uczestników tego postępowania korespondencję sądową (zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia do księgi wieczystej, zawiadomienie o wpisie własności, zawiadomienie o wykreśleniu ostrzeżenia z księgi wieczystej). Procedura ta jest zatem pracochłonna, rozciągnięta w czasie, a także generuje niepotrzebne koszty sądowe.

Dodatkowo należy podkreślić, że w związku z tym, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, zamierzeniem wprowadzanych zmian jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami przez sprawne ujawnianie w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

Efektem wprowadzonych zmian związanych z możliwością składania przez notariuszy wniosków do księgi wieczystej po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia będzie transparentność i pewność aktualności wpisów w księdze wieczystej.

W art. 1 pkt 1 projektu proponuje się wprowadzenie zmiany w art. 7 w § 2 Prawa o notariacie przez dodanie odesłania do art. 95j § 2 i rozszerzenie obowiązku pobrania przez notariusza od strony czynności notarialnej stosownej opłaty sądowej od wniosku o wpis do księgi wieczystej uprawnienia z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości wskutek dziedziczenia, stwierdzonego aktem poświadczenia dziedziczenia, o ile następstwo prawne po osobie wpisanej jako osoba posiadająca uprawnienie z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości zostanie wykazane odpowiednimi dokumentami.

W art. 1 pkt 2 projektu proponuje się dodanie art. 95ga Prawa o notariacie, zgodnie z którym po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia na wniosek spadkobiercy albo zapisobiercy windykacyjnego notariusz sporządza protokół, który zawiera wniosek spadkobiercy albo zapisobiercy windykacyjnego o wpis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości do księgi wieczystej oraz oświadczenie o znanych spadkobiercy albo zapisobiercy windykacyjnemu: spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, własności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości, położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, które wchodzą w skład spadku.

W art. 1 pkt 3 projektu proponuje się w art. 95j dotychczasową treść oznaczyć jako § 1 i dodać § 2 i 3, które będą stanowić podstawę prawną do złożenia przez spadkobiercę lub zapisobiercę windykacyjnego za pośrednictwem notariuszy, przy użyciu systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, wniosków o wpis do księgi wieczystej w celu ujawnienia przejścia uprawnienia z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości wskutek dziedziczenia, stwierdzonego aktem poświadczenia dziedziczenia, o ile następstwo prawne po osobie wpisanej jako osoba posiadająca uprawnienie z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

W art. 2 projektu proponuje się zmianę w art. 36 ust. 1 ukwh, która znosi obowiązek notariusza zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości, jeżeli na żądanie spadkobiercy lub zapisobiercy windykacyjnego złożył wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

W związku z projektowanymi zmianami zachodzi również konieczność zmiany rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1397), tak aby dostosować sposób prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych, czas jej przechowywania oraz sposób i termin zwrotu opłat sądowych do nowej regulacji zawartej w projektowanym art. 7 § 2 Prawa o notariacie.

Przewiduje się, że projektowana ustawa wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia. Proponowane rozwiązanie umożliwi przeprowadzenie prac legislacyjnych nad zmianą ww. rozporządzenia, tak aby jego nowelizacja weszła w życie jednocześnie z wejściem w życie projektowanej ustawy.

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) projekt został zamieszczony w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy w trybie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie podlega przedstawieniu właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

Projekt ustawy nie zawiera norm technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.), w związku z czym nie podlega notyfikacji.

Projekt ustawy został przekazany do zaopiniowania przez Koordynatora Oceny Skutków Regulacji. Jego uwaga została uwzględniona.