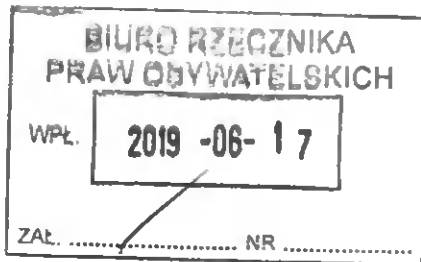


Warszawa, dnia 11.06.2019 r.

L.dz. 05/368/19



Szanowny Pan
Stanisław TROCIUK
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich

W piśmie z dnia 4 kwietnia 2019 roku (IV.7000.30.2019.DZ), zwrócił się Pan do Prezesa Krajowej Rady Notarialnej z prośbą o zajęcie stanowiska odnośnie argumentacji przedstawionej przez Ministerstwo Sprawiedliwości w piśmie z dnia 26 lutego 2019 roku (DLPC-V.053.1.2019), którego kopia została nam przekazana.

Zawarte w stanowisku Ministerstwa Sprawiedliwości uwagi na temat kompetencji Ministra Sprawiedliwości oraz Krajowej Rady Notarialnej na kształtowanie praktyki notarialnej oraz orzecznictwa sądów wieczystoksięgowych są trafne. Stan rzeczy w tym zakresie nie budzi wątpliwości. Oba organy nie posiadają tu kompetencji.

Ministerstwo Sprawiedliwości wyraziło jednak opinię, że w stanowisku Krajowej Rady Notarialnej z dnia 11 stycznia 2019 roku zbagatelizowano problem opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego. Uwaga ta odnosi się do wyrażonego przez Krajową Radę Notarialną poglądu o dopuszczalności tzw. obrotu wtórnego samodzielnie lokalami, z własnością których związany był udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, które to prawo uległo przekształceniu w prawo własności, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ustawy, zawiera jedynie informację o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości i okresie jej wnoszenia oraz stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę. Obowiązek wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, sposób ustalenia jej wysokości, okres jej wnoszenia oraz określenie osoby zobowiązanej do jej wniesienia wynikają wprost z przepisów powołanej ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku. Informacja zawarta w zaświadczeniu ma charakter czysto

deklaratywny, jak i opisany wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego dla istnienia roszczenia. Zatem brak zaświadczenia nie może wywoływać nieoczekiwanych dla stron skutków prawnych.

W dyskusji nad poprawnością poglądu zaprezentowanego przez Krajową Radę Notarialną warto zwrócić uwagę na przepisy ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw uchwalonej przez Sejm dnia 16 maja 2019 roku, obecnie rozpatrywanej przez Senat RP. W art. 20 pkt 3) powołanej ustawy z dnia 16 maja 2019 roku dodano w art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ust. 5a, o treści: „W przypadku dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal stanowiący odrębną nieruchomość przed wydaniem zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1, notariusz przesyła wypis aktu notarialnego właściwemu organowi.”. W ten sposób ustawodawca przyznał, że obrót takimi lokalami, bez przedłożenia przedmiotowego zaświadczenia, jest dopuszczalny, oraz był dopuszczalny od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2019 roku.

Odnosząc się do podnoszonej przez Pana kwestii informacji na temat praktyki orzeczniczej sądów wieczystoksięgowych, uprzejmie informuję, że Krajowa Rada Notarialna nie jest w posiadaniu takich danych.


**Wiceprezes
Krajowej Rady Notarialnej**

Tomasz Kot



Krajowa Rada Notarialna

00-172 Warszawa, ul. Dzika 19/23

tel. (22) 635 78 40, faks (22) 635 79 10

OTWIERDZENIE
PRIORU

R



00:559007734549793654



00:559007734549793654

(00)559007734549793654

09/2018

OPŁATA POBRANA
TAXE PERCUE - POLOGNE
umowa Nr ID236801/W z Poczta Polska S.A.
z dnia 09.05.2013 r.
Nadano w UP Warszawa 80



BIURO RZECZNIKA
PRAW OBYWATELSKICH

WPE.

2019 -06- 17

ZAL.

NR

Sz.P.

Stanisław Troiński
Zastępca

Rzecznika Praw Obywatelskich

Al. Solidarności 77

00-090 Warszawa