

Stanowisko
Krajowej Rady Notarialnej
z dnia 11 stycznia 2019 roku
w sprawie sporządzania po dniu 1 stycznia 2019 r.
przez notariuszy aktów notarialnych obejmujących umowy zbycia nieruchomości
objętych ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania
wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych
gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.)

1. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.), z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

2. Pomimo tego, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów wymienionych w ustawie nastąpiło z mocy prawa, ujawnienie prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków następuje na podstawie zaświadczenia wydawanego przez właściwy organ (art. 4 ustawy).

Na tym tle zarysował się – z punktu widzenia praktyki obrotu nieruchomościami – istotny problem dotyczący możliwości zbywania lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość (tzw. obrót wtórny lokalami). Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.), z lokalem stanowiącym odrębną nieruchomość związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu lub prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie sądów, w tym Sądu Najwyższego, ukształtował się niekwestionowany pogląd, że w przypadku lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość prawem wiodącym jest prawo własności tego lokalu a związany z nim udział w nieruchomości wspólnej jest prawem niemającym samodzielnego bytu prawnego i niepodlegającym samodzielnemu obrotowi prawnemu. Podkreślić również należy, że w konsekwencji zbycia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość następuje wpis prawa własności na rzecz nabywcy lokalu jedynie w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej.

Od pewnego czasu organy samorządu notarialnego prowadzą intensywne konsultacje prawne, w tym także z Ministerstwem Inwestycji i Rozwoju (projektodawcą ustawy), jak również z przedstawicielami sądów prowadzących księgi wieczyste. Wyniki tych konsultacji oraz analizy własne Krajowej Rady Notarialnej pozwalają na przedstawienie poglądu, że do dokumentowania w formie aktów notarialnych umów zbycia lokali stanowiących odrębną nieruchomość, nie jest konieczne uprzednie wydanie zaświadczeń, o których mowa w art. 4 powołanej wyżej ustawy.

Krajowa Rada Notarialna zwraca jednocześnie uwagę, że nie ma przeszkód aby w wymienionych wyżej umowach przy opisie zbywanej nieruchomości lokalowej wskazać, że **według treści księgi wieczystej** prowadzonej dla lokalu - z własnością takiego lokalu związany

jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi między innymi prawo użytkowania wieczystego gruntu. W dalszej części umowy požądane jest pouczenie notariusza skierowane do stron transakcji, że grunt będący w użytkowaniu wieczystym, stanowiący nieruchomość wspólną, **mógł** ulec przekształceniu w prawo własności na podstawie powołanej wyżej ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Jak wskazano wyżej konsekwencją sporządzenia umowy zbycia lokalu jest obowiązek złożenia wniosku wieczystoksięgowego o wpis nabywcy w dziale II tak zwanej księgi lokalowej bez obowiązku wnioskowania wpisu w innych działach.

3. Przy ustanawianiu odrębnej własności lokali w budynkach wzniesionych na gruntach będących przed dniem 1 stycznia 2019 r. w użytkowaniu wieczystym, jak również przy zbywaniu zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi gruntów, będących przed dniem 1 stycznia 2019 r. w użytkowaniu wieczystym konieczne jest przedłożenie notariuszowi zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.

4. Zgodnie z art. 4 ust. 7 powołanej wyżej ustawy właściwy organ (niezależnie od wydania zaświadczenia wnioskodawcy) przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie 14 dni od jego wydania. Zgodnie z art. 5 ust. 1 powołanej wyżej ustawy sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych. W opinii Krajowej Rady Notarialnej regulacja powyższa nie stanowi jednak przeszkody do złożenia przez notariusza wniosku przy pomocy systemu teleinformatycznego o dokonanie przez sąd – **z urzędu** wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych, jak również, **także z urzędu**, wykreślenia w księdze wieczystej wszelkich wpisów dotyczących użytkowania wieczystego, przy czym ten ostatni wniosek może znaleźć się w rubryce „uwagi dodatkowe”. Zdaniem Krajowej Rady Notarialnej dyspozycja art. 5 ust. 1 (zdanie ostatnie) ustawy obejmuje także wymienione wyżej wnioski składane przez notariusza o dokonanie przez sądy **wpisów z urzędu**.

Prezes
Krajowej Rady Notarialnej
/-/ Mariusz Bialecki