

**Czynności pracownika kancelarii notarialnej. Zeszyt 4. Biurowość - Terminarz korespondencji, pisma przewodnie oraz odpowiedzi na typowe pisma sądów i innych organów, rejestracja w Rejestrze Spadkowym oraz CEiDG, przekazywanie wypisów do CREWAN**

# Rozdział 1. Terminarz korespondencji

## 1. Wprowadzenie

Zakres obowiązków notariusza określa nie tylko ustawa z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.; dalej jako: PrNot), ale częstokroć wynikają one z innych uregulowań zawartych w pozostałych ustawach szczególnych i rozporządzeniach. Samo funkcjonowanie kancelarii notarialnej, jak i sporządzanie przez notariusza poszczególnych czynności notarialnych, których rodzaje wskazuje art. 79 PrNot, implikuje szereg kolejnych powinności, w tym obowiązek przekazywania wypisów aktów notarialnych, sprawozdań czy też zawiadomień o dokonanych czynnościach określonym organom i podmiotom.

Zakres obowiązków  
notariusza

### Przepis ustawy

#### Art. 79 PrNot

Notariusz dokonuje następujących czynności:

- 1) sporządza akty notarialne;
- 1a) sporządza akty poświadczenia dziedziczenia;
- 1b) podejmuje czynności dotyczące europejskiego poświadczenia spadkowego;
- 1c) podejmuje czynności związane z zarządem sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i z tymczasowym przedstawicielem w zakresie udziału małżonka przedsiębiorcy w przedsiębiorstwie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (Dz.U. z 2021 r. poz. 170);
- 2) sporządza poświadczenia;
- 3) *(uchylony)*
- 4) spisuje protokoły;
- 5) sporządza protesty weksli i czeków;
- 6) przyjmuje na przechowanie pieniądze, papiery wartościowe, dokumenty, dane na informatycznym nośniku danych, o którym mowa w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne;

Rodzaje czynności

- 6a) prowadzi rejestry akcjonariuszy prostych spółek akcyjnych oraz podejmuje związane z tym czynności;
- 7) sporządza wypisy, odpisy i wyciągi dokumentów;
- 8) sporządza, na żądanie stron, projekty aktów, oświadczeń i innych dokumentów;
- 8a) składa wnioski o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej;
- 9) sporządza inne czynności wynikające z odrębnych przepisów.

Niniejszy rozdział poświęcony jest obowiązkom sprawozdawczym i korespondencji jako takiej, a zatem nie porusza kwestii związanych z terminową rejestracją określonych czynności za pośrednictwem systemu rejestry-notarialne.pl lub w CEIDG, czy też przesyłaniem poszczególnym podmiotom wypisów aktów notarialnych w formie elektronicznej do Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN), o czym traktują kolejne rozdziały niniejszej publikacji.

Tak pojęty terminarz korespondencji sprawozdawczej i tej dotyczącej wysyłki „papierowych” wypisów w kancelarii notarialnej można usystematyzować według następującego schematu, wskazując jako termin wysyłki odpowiednio:

- 1) **konkretne daty** – określone jako dni miesiąca – które na potrzeby tego opracowania nazwiemy **terminami stałymi**;
- 2) **dni liczone od dnia sporządzenia czynności** – gdzie przepisy jako termin wskazują liczbę dni od dnia sporządzenia danej czynności;
- 3) **niezwłoczne** podjęcie czynności związanych z wysyłką lub przekazaniem wypisu.

## 2. Liczenie terminów

Zanim przejdziemy do omówienia poszczególnych zadań związanych z korespondencją w kancelarii, przyjrzyjmy się temu, jak liczyć terminy. Zgodnie z art. 111 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061; dalej jako: KC), **termin oznaczony w dniach kończy się z upływem ostatniego dnia**, jeżeli zaś początkiem terminu oznaczonego w dniach jest pewne zdarzenie, **nie uwzględnia się przy obliczaniu terminu dnia, w którym to zdarzenie nastąpiło**. Jeśli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, to zgodnie z art. 115 KC termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą. Tak określone terminy nie powinny przysparzać kłopotów w ich obliczeniu. Ale jak rozumieć pojęcie „niezwłocznie”? Na próżno szukać definicji legalnej tego terminu. Najczęściej pojmowany jest jako wykonanie danego obowiązku (czy też spełnienie świadczenia) „bez zbędnej

zwłoki”, czyli w możliwie najkrótszym czasie, co w praktyce notarialnej niejednokrotnie oznacza podjęcie czynności jeszcze tego samego dnia (przykładowo, w zakresie wysyłki wypisów elektronicznych przeznaczonych dla Krajowego Rejestru Sądowego w ramach Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych CREWAN – o czym w osobnym rozdziale niniejszego opracowania), czy w przeciągu kolejnego dnia lub dwóch dni roboczych następujących po sporządzeniu danej czynności. Orzecznictwo nie przychodzi nam w sukurs, między innymi z racji tego, że traktuje raczej o terminie spełnienia świadczenia przez dłużnika, aniżeli o technicznym rozumieniu tego pojęcia w kontekście biurowości kancelarii.

### Uwaga szczegółowa

Tak np. SN w wyr. z 13.12.2006 r. (II CSK 293/06, Legalis): „Użytego w art. 455 KC terminu «niezwłocznie» nie należy utożsamiać z terminem natychmiastowym, termin «niezwłocznie» oznacza bowiem termin realny, mający na względzie okoliczności miejsca i czasu, a także regulacje zawarte w art. 354 i 355 KC” czy w wyr. z 26.1.2023 r. (II CSKP 298/22, Legalis): „Chodzi tu o taki czas, jaki jest niezbędny do spełnienia świadczenia przy założeniu, że dłużnik działałby, uwzględniając całokształt okoliczności rzutujących na wykonanie zobowiązania, bez nieuzasadnionej zwłoki”.

## 3. Terminy stałe

**W terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek**, notariusze jako płatnicy podatku od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego, zobowiązani są wpłacić pobrany podatek na rachunek organu podatkowego właściwego ze względu na siedzibę płatnika (notariusza), a także **przekazać** w tym terminie, w formie elektronicznej, **deklarację o wysokości pobranego i wpłaconego podatku przez płatnika, w tym informację o kwocie podatku należnego poszczególnym gminom** (art. 10 ust. 3a pkt 2 ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295; dalej jako: PodCzynnCywPrU).

Podatek  
od czynności  
cywilnoprawnych

### Przepis ustawy

#### Art. 10 ust. 3a PodCzynnCywPrU

3a. Płatnicy są obowiązani:

- 1) prowadzić rejestr podatku;
- 2) wpłacić pobrany podatek na rachunek organu podatkowego właściwego ze względu na siedzibę płatnika, w terminie do 7 dnia miesiąca następu-

jącego po miesiącu, w którym pobrano podatek, a także przekazać w tym terminie, w formie elektronicznej, deklarację o wysokości pobranego i wpłaconego podatku przez płatnika, w tym informację o kwocie podatku należnego poszczególnym gminom;

3) *(uchylony)*

Podatek  
od spadków  
i darowizn

**W terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek**, notariusze jako płatnicy podatku od spadków i darowizn od dokonanej w formie aktu notarialnego: darowizny, umowy nieodpłatnego zniesienia współwłasności lub ugody w tym przedmiocie, umowy nieodpłatnego ustanowienia służebności oraz umowy nieodpłatnego ustanowienia użytkowania, zobowiązani są wpłacić pobrany podatek na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na siedzibę płatnika (notariusza) wykonuje swoje zadania, a także **przekazać** w tym terminie, w formie elektronicznej, **deklarację o wysokości pobranego i wpłaconego przez płatnika podatku, w tym informację o kwocie podatku należnego poszczególnym gminom** (art. 18 ust. 1 pkt 3 ustawy z 28.7.1983 r. o podatku od spadków i darowizn, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 596; dalej jako: PodSpDarU).

#### Przepis ustawy

##### Art. 18 ust. 1 PodSpDarU

1. Notariusze są płatnikami podatku od dokonanej w formie aktu notarialnego:
  - 1) darowizny;
  - 2) umowy nieodpłatnego zniesienia współwłasności lub ugody w tym przedmiocie;
  - 3) umowy nieodpłatnego ustanowienia służebności;
  - 4) umowy nieodpłatnego ustanowienia użytkowania.

**W terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu**, w którym pobrano opłatę sądową i złożono wniosek o wpis w księdze wieczystej, notariusz dokonuje jej wpłaty na rachunek bankowy sądu rejonowego właściwego do rozpoznania wniosku o wpis w księdze wieczystej (lub bezpośrednio w jego kasie), a następnie, **w terminie 7 dni od jej dokonania**, notariusz przekazuje temu sądowi **oryginał lub kopię potwierdzenia wpłaty, wraz z wykazem zawierającym następujące dane**: oznaczenie uiszczającego opłatę, wysokość pobranej opłaty; numer księgi wieczystej, której dotyczy opłata, jeżeli księga ta została założona; numer, pod którym akt notarialny został wpisany do Repertorium A, oraz imię i nazwisko notariusza, który akt sporządził, oraz datę pobrania opłaty i złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Należy

pamiętać, iż w przypadku przekazania wydruku potwierdzającego dokonanie operacji bankowej (a tak najczęściej w praktyce się dzieje), na wydruku tym notariusz zamieszcza potwierdzoną własnoręcznym podpisem informację, że figurująca na nim kwota stanowi wpłatę, o której mowa w § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 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 2015 r. poz. 1645; dalej jako: PobOpłSądR). Notariusze prowadzący wspólnie jedną kancelarię przekazują opłaty łącznie [zob. *T. Chowański*, Wysyłanie do sądu potwierdzenia opłaty, w: *A.J. Szereda* (red.), *Czynności pracownika kancelarii notarialnej. Zeszyt 5. Wnioski wieczystoksięgowe z opłatami sądowymi*, Warszawa 2024, s. 128–129].

### Przepis rozporządzenia

#### § 4 PobOpłSądR

1. Pobraną opłatę notariusz przekazuje sądowi rejonowemu właściwemu do rozpoznania wniosku o wpis w księdze wieczystej, w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano opłatę i złożono wniosek o wpis w księdze wieczystej, dokonując jej wpłaty na rachunek bankowy tego sądu lub bezpośrednio w jego kasie.
2. Oryginał lub kopię potwierdzenia wpłaty, o której mowa w ust. 1, notariusz przekazuje, w terminie 7 dni od jej dokonania, sądowi rejonowemu, na rzecz którego dokonano wpłaty, wraz z wykazem zawierającym następujące dane:
  - 1) oznaczenie uiszczającego opłatę;
  - 2) wysokość pobranej opłaty;
  - 3) numer księgi wieczystej, której dotyczy opłata, jeżeli księga ta została założona;
  - 4) numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A, oraz imię i nazwisko notariusza, który akt sporządził;
  - 5) datę pobrania opłaty i złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej.
3. W przypadku przekazania wydruku potwierdzającego dokonanie operacji bankowej, na wydruku tym notariusz zamieszcza potwierdzoną własnoręcznym podpisem informację, że figurująca na nim kwota stanowi wpłatę, o której mowa w ust. 1.
4. Notariusze prowadzący wspólnie jedną kancelarię przekazują opłaty łącznie.

#### Uwaga szczegółowa

Co prawda termin przekazania sądowi dokumentacji w postaci wykazu i potwierdzenia wpłaty liczony jest od daty jej dokonania, to z doświadczenia i własnej praktyki należałoby wskazać, iż co do zasady pokrywa się on z terminem przekazania samej opłaty sądowej właściwemu sądowi i tak też chyba najłatwiej dopilnować terminowości wysyłki właściwej korespondencji do sądu – stąd jej umieszczenie pośród innych terminów stałych.

Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych, na formularzu MS-Not 24, notariusze kierują do Ministerstwa Sprawiedliwości i właściwego sądu apelacyjnego, drogą elektroniczną do Systemu AS SAP (systemu statystycznego Ministerstwa Sprawiedliwości) za pośrednictwem systemu rejestry-notarialne.pl (dostęp: 19.8.2024 r.), w terminach odpowiednio: do **7 lipca każdego roku** – za I jego półrocze, i do **7 stycznia każdego roku** – za cały rok poprzedni [podstawa prawna jest ogłaszana corocznie rozporządzeniem Rady Ministrów programy badań statystycznych statystyki publicznej na dany rok, obecnie jest to rozporządzenie Rady Ministrów z 7.12.2023 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2024 (Dz.U. z 2023 r. poz. 2747), wydane na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 29.6.1995 r. o statystyce publicznej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 773)].

### Uwaga szczegółowa

Zarówno same formularze jak i terminy ich wysyłki **mogą ulec zmianie**, przykładowo, w dacie niniejszej publikacji zostały one określone odpowiednio jako: „Raz w półroczu do 8 lipca 2024 r. za I półrocze 2024 r., do 10 stycznia 2025 r. za rok 2024”, a w samym formularzu pojawiły się nowe pozycje, dotyczące przykładowo aktów notarialnych sporządzonych poza siedzibą kancelarii notarialnej.

Informację o odprowadzonych przez notariusza podatkach i opłatach z tytułu wykonywania czynności notarialnych w danym roku, na formularzu KrnStat, notariusze kierują do Krajowej Rady Notarialnej, drogą elektroniczną za pośrednictwem systemu rejestry-notarialne.pl (dostęp: 19.8.2024 r.), w terminie do **15 marca każdego roku** – za cały rok poprzedni (uchwała Nr VIII/10/2014 Krajowej Rady Notarialnej z 7.2.2014 r. w sprawie zbierania danych przekazywanych Ministrowi Sprawiedliwości do sprawozdania i oceny notariatu, art. 40 § 2 PrNot).

### Przepis ustawy

#### Art. 40 § 2 PrNot

§ 2. Krajowa Rada Notarialna składa do dnia 30 kwietnia każdego roku Ministrowi Sprawiedliwości sprawozdanie i ocenę stanu notariatu. Sprawozdanie w szczególności zawiera dane dotyczące liczby sporządzonych czynności notarialnych, dane dotyczące odprowadzonych podatków i opłat sądowych, w tym odprowadzonego podatku VAT, dane dotyczące działalności nadzorczej izb notarialnych i Krajowej Rady Notarialnej.

## 4. Terminy liczone od dnia sporządzenia czynności

W terminie **3 dni od dnia złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej** notariusz przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia danej księgi wieczystej niesporządzone w postaci elektronicznej dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej (art. 626<sup>4</sup> § 3 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.; dalej jako: KPC).

### Przepis ustawy

#### Art. 626<sup>4</sup> § 3 KPC

§ 3. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej niesporządzone w postaci elektronicznej notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej w terminie trzech dni od dnia złożenia wniosku o wpis.

### Uwaga szczegółowa

Sam wniosek należy zaś złożyć, stosownie do treści art. 92 § 4 PrNot, nie później niż w dniu sporządzenia aktu notarialnego zawierającego przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej, bądź obejmującego czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta.

W terminie **3 dni od dnia zawarcia umowy obejmującej sprzedaż nieruchomości**, o których mowa w art. 30a ust. 1 ustawy z 20.7.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1026 ze zm.; dalej jako: KZNU), oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości, notariusz sporządzający tę umowę jest obowiązany do przekazania Prezesowi KZN wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży (art. 30b KZNU). Ponadto stosownie do art. 30b ust. 7 KZNU wypis z aktu notarialnego obejmującego oświadczenie, o którym mowa w art. 30b ust. 4 KZNU, notariusz doręcza sprzedawcy w **terminie 3 dni od dnia złożenia oświadczenia**.



## Przepisy ustawy

### Art. 30a KZNU

1. KZN przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 125 i 834).
2. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje w przypadku sprzedaży:
  - 1) lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz udziału w nieruchomości wspólnej;
  - 2) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny osobie, której przysługuje ustawowe prawo pierwszeństwa nabycia takiej nieruchomości.

### Art. 30b KZNU

1. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 30a ust. 1, oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości następuje, jeżeli Prezes KZN nie wykona prawa pierwokupu.
2. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Prezesa KZN zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.
3. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest obowiązany do przekazania Prezesowi KZN wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, o której mowa w ust. 2, w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy.
4. Prezes KZN wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, o którym mowa w ust. 3. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności, może być ono złożone u innego notariusza.
5. Z chwilą złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4:
  - 1) nieruchomość staje się własnością Skarbu Państwa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości;
  - 2) prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.
6. Nieruchomości, o których mowa w ust. 5, wchodzą do Zasobu.
7. Wypis z aktu notarialnego obejmującego oświadczenie, o którym mowa w ust. 4, notariusz doręcza sprzedawcy w terminie 3 dni od dnia złożenia oświadczenia.

**W terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, notariusz zobowiązany jest przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu (art. 37 ust. 5 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130; dalej jako: PlanZagospU).**

Przepis ustawy

Art. 37 ust. 5 PlanZagospU

5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

Notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie **7 dni od dnia sporządzenia**:

- 1) wypis aktu notarialnego oraz kopię umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi, na mocy których cudzoziemiec nabył nieruchomość położoną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub nabył lub objął udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) wypis aktu poświadczenia dziedziczenia wraz z wypisem protokołu dziedziczenia, jeżeli w akcie poświadczenia dziedziczenia stwierdzono dziedziczenie przez cudzoziemca, zaś w poprzedzającym go protokole dziedziczenia stawający złożyli oświadczenie o tym, że w skład spadku wchodzi własność lub wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) odpis europejskiego poświadczenia spadkowego, jeżeli stwierdzono w nim dziedziczenie przez cudzoziemca, zaś w skład spadku wchodzi własność lub wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub udziały, akcje lub ogół praw i obowiązków w spółce handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 8a ust. 1 ustawy z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278; dalej jako: NierCudzU).

Cudzoziemiec

Uwaga szczegółowa

Terminowe wykonywanie tego obowiązku przez notariusza podlega szczególnej kontroli z ramienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, a jego niespełnienie wymienione zostało *expressis verbis* w treści art. 50 PrNot, określającego zakres **odpowiedzialności dyscyplinarnej** notariusza.

W terminie **14 dni od dnia, w którym te dokumenty wywołują skutki prawne**, notariusze przekazują właściwemu staroście:

- 1) odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej;
- 2) odpisy aktów poświadczenia dziedziczenia oraz odpisy europejskich poświadczeń spadkowych (art. 23 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 5 ustawy z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1151; dalej jako: PrGeodKart).

### Uwaga szczegółowa

**Właściwy starosta** to starosta powiatu lub odpowiednio prezydent miasta na prawach powiatu, na terenie którego położona jest nieruchomość.

- ➔ Problematyka ustalenia właściwego starosty przy przysyłaniu dokumentów wskazanych w art. 23 ust. 2 pkt 2 PrGeodKart – tj. odpisów APD i EPS, została bliżej omówiona w rozdziale 2. Pisma przewodnie.

Notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423; dalej jako: UstRolU), jest obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie **14 dni od dnia zawarcia umowy** (art. 9a ust. 1 UstRolU).

### Przepisy ustawy

#### Art. 1b UstRolU (obowiązuje do 31.12.2025 r.)

Przepisów ustawy, z zastrzeżeniem art. 9a, nie stosuje się do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli:

- 1) w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
  - a) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) lub
  - b) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 2) zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

### Art. 9a ust. 1 UstRoU (obowiązuje do 31.12.2025 r.)

1. Notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b, jest obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

Notariusz przekazuje wypis aktu notarialnego przenoszącego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia takiej umowy [art. 17b ust. 5a ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 589 ze zm.; dalej jako: GospNierRoU)], w odniesieniu do nieruchomości regulowanych przepisami GospNierRoU, czyli stanowiących mienie Skarbu Państwa:

- 1) nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych;
- 2) innych nieruchomości i składników mienia pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń;
- 3) lasów niewydzielonych geodezyjnie z nieruchomości, określonych w pkt 1 i 2.

### Przepis ustawy

#### Art. 17b ust. 5a GospNierRoU

5a. Notariusz jest obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego przenoszącego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

Nieruchomości regulowane przepisami GospNierRoU

## 5. Niezwłoczność

Notariusz przesyła **spółdzielni** wypis aktu notarialnego obejmującego umowę zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 17<sup>2</sup> ust. 4 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558; dalej jako: SpółMieszkU).

Niezwłoczność

**Przepis ustawy**

**Art. 17<sup>2</sup> ust 4 SpółMieszkU**

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

Sąd spadku

Notariusz przesyła niezwłocznie do sądu spadku **oświadczenie o prostym przyjęciu spadku** lub z dobrodziejstwem inwentarza albo **o odrzuceniu spadku**, wraz z załącznikami, o ile nie zarejestrował aktu poświadczenia dziedziczenia (art. 640 § 1 KPC).

**Przepis ustawy**

**Art. 640 KPC**

§ 1. Oświadczenie o prostym przyjęciu spadku lub z dobrodziejstwem inwentarza albo o odrzuceniu spadku może być złożone przed notariuszem lub w sądzie rejonowym, w którego okręgu znajduje się miejsce zamieszkania lub pobytu składającego oświadczenie. Notariusz lub sąd prześle niezwłocznie oświadczenie, wraz z załącznikami, do sądu spadku. Notariusz nie przesyła oświadczenia, jeżeli zarejestrował akt poświadczenia dziedziczenia.

§ 2. Oświadczenia, o których mowa w paragrafie pierwszym, mogą być również składane w sądzie spadku w toku postępowania o stwierdzenie praw do spadku.

**Uwagi szczegółowe**

1. Stosownie do art. 628 KPC sądem spadku jest sąd (rejonowy) ostatniego miejsca zwykłego pobytu spadkodawcy, a jeżeli jego miejsca zwykłego pobytu w Polsce nie da się ustalić, sąd miejsca, w którym znajduje się majątek spadkowy lub jego część. W braku powyższych podstaw sądem spadku jest sąd rejonowy dla m.st. Warszawy.

2. Z dniem 15.11.2023 r. uchylono art. 641 § 3 KPC [art. 3 pkt 3 lit. b ustawy z 28.7.2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1615)], który wcześniej wymagał, by przy oświadczeniu złożyć wypis aktu zgonu spadkodawcy albo prawomocne orzeczenie sądowe o uznaniu za zmarłego lub o stwierdzeniu zgonu, a tym samym wysłać przedłożony dokument wraz z wypisem aktu notarialnego do sądu spadku.

Notariusz niezwłocznie zawiadamia sąd spadku o dokonanym **otwarcium i ogłoszeniu testamentu**, przysyłając odpis sporządzonego protokołu, o ile nie zarejestrował aktu poświadczenia dziedziczenia; ponadto o dokonanym otwarciu i ogłoszeniu testamentu notariusz zawiadamia w miarę możliwości osoby, których rozrządzenia testamentowe dotyczą, oraz wykonawcę testamentu, tymczasowego przedstawiciela i kuratora spadku (art. 652 KPC).

Otwarcie i ogłoszenie testamentu

#### Przepis ustawy

##### Art. 652 KPC

O dokonanym otwarciu i ogłoszeniu testamentu sąd spadku albo notariusz zawiadamia w miarę możliwości osoby, których rozrządzenia testamentowe dotyczą, oraz wykonawcę testamentu, tymczasowego przedstawiciela i kuratora spadku. Notariusz niezwłocznie zawiadamia o tym sąd spadku, przysyłając odpis sporządzonego protokołu, chyba że zarejestrował akt poświadczenia dziedziczenia.

Zawiadomienie zainteresowanych

Notariusz, przed którym złożono **wykaz inwentarza**, niezwłocznie przesyła wypis protokołu obejmującego wykaz inwentarza do sądu spadku (art. 636<sup>3</sup> § 2 KPC).

Wykaz inwentarza

#### Przepis ustawy

##### Art. 636<sup>3</sup> KPC

§ 1. Wykaz inwentarza może być złożony w sądzie spadku lub w sądzie, w którego okręgu znajduje się miejsce zamieszkania składającego wykaz. Sąd niebędący sądem spadku niezwłocznie przesyła wykaz inwentarza do sądu spadku.

§ 2. Na żądanie spadkobiercy, zapisobiercy windykacyjnego, wykonawcy testamentu lub tymczasowego przedstawiciela notariusz sporządza protokół obejmujący wykaz inwentarza. Notariusz, przed którym złożono wykaz inwentarza, niezwłocznie przesyła wypis protokołu do sądu spadku.

§ 3. Sąd spadku niezwłocznie zarządza ogłoszenie o złożeniu wykazu inwentarza.

Złożenie wykazu inwentarza

Notariusz sporządzający **akt poświadczenia dziedziczenia** zawiadamia sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta [art. 36 ust. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.; dalej jako: KWU)].

Akt poświadczenia dziedziczenia

## Rozdział 1. Terminarz korespondencji

(pieczęć urzędowa zawiadamiającego)

....., dnia .....

(miejscowość)

L.dz.

Sąd Rejonowy .....

Wydział Ksiąg Wieczystych/

Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych\*

### Zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości

Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.)

.....  
(nazwa sądu, organu administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego, imię (imiona) i nazwisko notariusza sporządzającego akt poświadczenia dziedziczenia oraz siedziba kancelarii notarialnej)

zawiadamia, że nastąpiła zmiana właściciela/współwłaścicieli\* nieruchomości gruntowej/budynkowej/lokalowej\*:

.....  
(oznaczenie nieruchomości gruntowej (numer lub nazwa obrębu, numer działek), budynkowej (ulica, numer budynku), lokalowej (ulica, numer budynku, numer lokalu) oraz miejsce położenia i obszar (powierzchnia użytkowa) nieruchomości gruntowej, budynkowej, lokalowej) dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w ..... księga wieczysta nr .....

Właścicielem tym/współwłaścicielami tymi\* obecnie jest/są\*:

.....  
(imię (imiona), nazwisko (nazwiska), imiona rodziców, PESEL osoby fizycznej lub nazwa/firma, siedziba, REGON podmiotu innego niż osoba fizyczna, wielkość nabytego udziału w prawie, rodzaj współwłasności)

Podstawą nabycia prawa własności jest:

.....  
(nazwa, numer i data wydania dokumentu stanowiącego podstawę nabycia, nazwa i siedziba organu, który wydał ten dokument, oraz zwięzły opis treści dokumentu)

Adres zamieszkania lub siedziby nowego właściciela/współwłaścicieli\*:

.....  
(kraj, miejscowość, ulica, numer budynku, numer lokalu, kod pocztowy, poczta)

.....  
(pieczęć okrągła i czytelny podpis osoby sporządzającej zawiadomienie, ze wskazaniem imienia, nazwiska oraz stanowiska służbowego lub funkcji)

\* Niepotrzebne skreślić.

## Przepis ustawy

### Art. 36 ust. 1 KWU

1. Sądy, organy administracji rządowej i jednostek 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.

## Uwagi szczegółowe

1. Notariusz przesyła do sądu jedynie zawiadomienie zgodnie z ustalonym wzorem, wynikającym z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, dla któ-

rej założona jest księga wieczysta (Dz.U. z 2013 r. poz. 1395). Podejmowane przez wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych próby wymuszania na notariuszach przesyłania wypisów aktu poświadczenia dziedziczenia czy wręcz żądania przesłania takich dokumentów są zupełnie błędną praktyką i powinny spotkać się z miłą, acz stanowczą odmową, popartą oczywiście przepisem art. 36 ust. 1 KWU. Nadmienić można jedynie, że procedura postępowania w tym przypadku jest następująca – sąd po otrzymaniu od notariusza zawiadomienia o zmianie właściciela umieszcza w dziale trzecim księgi wieczystej ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i jednocześnie wzywa nowego właściciela do ujawnienia się w dziale drugim tej księgi wieczystej.

2. Obowiązek wynikający z art. 36 ust. 1 KWU dotyczy tylko i wyłącznie własności. Przepisu powyższego nie stosuje się do prawa użytkownika wieczystego ani też do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta.

Notariusz zawiadamia **sąd rejestrowy**, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (wypis notariusz wysłał do CREWAN, o czym bliżej w rozdziale poświęconym tej tematyce), o każdorazowym zawarciu umowy między spółką a członkiem zarządu, w przypadku gdy wspólnik, o którym mowa w art. 173 § 1 ustawy z 15.9.2000 r. – Kodeksu spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.; dalej jako: KSH) (tj. jedyny wspólnik spółki), jest zarazem jedynym członkiem jej zarządu – czynność prawna między takim wspólnikiem a reprezentowaną przez niego spółką wymaga formy aktu notarialnego (art. 210 § 2 KSH).

Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 152 ze zm.), na których ustanowiono **zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego** ujawnione w księdze wieczystej, notariusz, który sporządził ten akt, jest obowiązany **przesłać z urzędu jego wypis bankowi**, którego prawo ujawniono w tej księdze wieczystej (art. 92 § 7 PrNot).

Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie własności nieruchomości dokonane przez osobę, na rzecz której zostało **przekształcone prawo użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości** na podstawie art. 1 ust. 1, 2 albo 3 ustawy z 29.7.2005 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 900), przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, notariusz, który sporządził ten akt, jest obowiązany **przesłać z urzędu jego wypis organowi, który wydał decyzję o przekształceniu** (art. 92 § 6 PrNot).

Oświadczenie, o którym mowa w art. 110 ust. 4 ustawy z 21.9.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145; dalej jako: GospNierU), **notariusz doręcza sprzedawcy** (art. 110 ust. 5 GospNierU).

Umowy z członkiem zarządu

Umowa odwróconego kredytu

Przekształcenie prawo użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości



[Przejdź do księgarńi →](#)

[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)