



## Pytania i odpowiedzi

**Pytanie:** *Jakie są obecnie skutki przedłożonego notariuszowi postanowienia sądu grodzkiego o umorzeniu wypisu aktu notarialnego?*

**Odpowiedź:** Jednym ze skutków II wojny światowej było zaginięcie (zniszczenie) zarówno oryginałów aktów notarialnych wraz z całym archiwum notarialnym, jak i wypisów tych aktów. W tych ostatnich wypadkach zaginięcie wypisów aktów notarialnych najczęściej wiązało się z zaginięciem (spaleniem) ksiąg wieczystych, które ujawniały wpisy prawa własności nabytych nieruchomości na podstawie wspomnianych dokumentów. Najczęstszym skutkiem zaistniałych zdarzeń był fakt, że nabywca (właściciel) nieruchomości nie dysponował żadnym tytułem legitymizującym jego prawo własności do gruntu (budynku, lokalu).

W wyniku wydanego dekretu z dnia 10 grudnia 1946 r. o umarzeniu utraconych dokumentów (Dz.U. z 1947 r. Nr 5, poz. 20), który wszedł w życie z dniem 25 stycznia 1947 r. (i nadal obowiązuje) powstał problem możliwości odtworzenia wypisów aktów notarialnych utraconych zwłaszcza w okolicznościach wojennych. Najczęściej jedna ze stron zawartej umowy była nieznana z miejsca pobytu, wobec czego nabywcy nieruchomości uważali, że jedyną drogą „odtworzenia” wypisu aktu notarialnego stwierdzającego dojście do skutku umowy przeniesienia własności nieruchomości jest przewidziane dekretem postępowanie o umorzenie przedmiotowego wypisu aktu stosownie do przepisów art. 1 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 3 cyt. dekretu.

Zgodnie z unormowaniami przyjętymi w art. 1 ust. 1 w zw. z art. 3 cyt. dekretu umorzenie utraconego dokumentu następuje w trybie nieprocesowym (niespornym) w sytuacjach, w których posiadanie dokumentu jest potrzebne do rozporządzenia prawem z nim związanym. Postępowanie zostaje wszczęte na wniosek ostatniego prawnego posiadacza. Żądać umorzenia na rzecz ostatniego prawnego posiadacza dokumentu może także każdy, kto ma interes prawny w umorzeniu, np. spadkobierca (art. 12 ust. 2 cyt. dekretu).

Na mocy art. 11 ust. 1 i 3 cyt. dekretu wypis prawomocnego postanowienia o umorzeniu dokumentu zastępuje umorzony dokument, dopóki w zamian za ten wypis nie będzie wydany nowy dokument (duplikat). Dla zobrazowania całokształtu problemu trzeba jeszcze przytoczyć treść przepisu art. 4 ust. 3 cyt. dekretu, według którego, jeżeli dokument stwierdza prawo wpisane do księgi wieczystej, wyłącznie właściwym jest sąd, w którego okręgu znajduje się księga wieczysta.

Bezpośrednio po wejściu w życie wspomnianego dekretu zostały wszczęte przed sądami grodzkimi liczne postępowania w przedmiocie umorzenia zniszczonych, zgubionych lub bezprawnie zabranych wypisów aktów notarialnych, uznając że wypisy te objęte są także treścią przepisu art. 1 ust. 1 dekretu. Zarazem podnoszono, iż sam odpis prawomocnego postanowienia o umorzeniu wypisu aktu notarialnego będzie dokumentem stanowiącym podstawę do żądania ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej<sup>1</sup>. Natomiast niektórzy notariusze uważali się za wystawców dokumentu w rozumieniu art. 5 pkt 1 cyt. dekretu<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Przeglądając niektóre numery „Monitora Polskiego” z lat 1947-1948, można stwierdzić, że zamieszczano w nim liczne ogłoszenia sądów grodzkich zapowiadające umorzenie licznych umów zawartych w formie aktu notarialnego, kwitów zezwalających na wykreślenie hipotek, odpisów zaginionych ksiąg wieczystych, a nawet testamentów sporządzonych w formie aktu notarialnego. W każdym ogłoszeniu sąd wzywał wszystkich roszcujących prawa do dokumentu, aby we wskazanym terminie zgłosili swoje prawa i złożyli w sądzie dokument pod rygorem umorzenia tego dokumentu; por. także orzeczenie SN z dnia 29 kwietnia 1949 r., C 365/48 (OSNC 1950, nr 1, poz. 10); postanowienie SN z dnia 11 maja 1981 r., III CRN 64/81 (OSN 1982, nr 1, poz. 9).

<sup>2</sup> Tak T. G u s t o w s k i, *Z dziedziny postępowania amortyzacyjnego*, PN 1947, nr 11, s. 415-416. Przedmiotem wypowiedzi był następujący stan faktyczny: w 1921 r. strony A i B zawarły umowę zamiany nieruchomości w formie aktu notarialnego, jednak B, nie będąc wpisanym w księdze hipotecznej jako właściciel, w 1938 r. nieruchomość tę podarował synowi. W związku z wojną zaginął zarówno oryginał, jak i wypis aktu notarialnego,

Przeciwko dopuszczalności umorzenia wypisów aktów notarialnych opowiedzieli się jednoznacznie C. Tabęcki<sup>3</sup> oraz A. Ohanowicz<sup>4</sup>. Zwracając uwagę na niewłaściwą praktykę większości sądów grodzkich, a także niektórych notariuszy, podniesiono, iż przewidziana dekretem instytucja umorzenia dokumentów, odnosząca się wyłącznie do papierów wartościowych, miała na celu uczynienie „wyłomu w zasadzie ścisłego związku, jaki zachodził między prawem i dokumentem go ucieleśniającym, przez co dawała możliwość posiadaczowi uratowania swojego prawa mimo zaginięcia dokumentu w ten sposób, że za pomocą osobnego postępowania sądowego zaginiony dokument został umorzony, czyli pozbawiony ważności, a prawo z nim związane od niego odłączone i połączone z nowym dokumentem lub jego surogatem”<sup>5</sup>. Skutek umorzenia był zatem dwojaki: po pierwsze – dokument zaginiony został pozbawiony mocy prawnej; po drugie – dotąd uprawniony ostatni posiadacz dokumentu zachowywał swoje prawo i po prawomocności postanowienia umarzającego papier wartościowy mógł żądać od wystawcy – dłużnika świadczenia, a jeżeli wierzytelność jeszcze nie była wymagalna – wydania nowego dokumentu. Wierzyciel, dysponując zatem nowym dokumentem, mógł dochodzić swych roszczeń od dłużnika, czego przedtem uczynić nie mógł, ponieważ dłużnik zobowiązany jest do świadczenia tylko za zwrotem, względnie okazaniem dokumentu, i żaden dowód przeprowadzany w innym postępowaniu nie mógł być przeprowadzany (por. art. 229

---

stwierdzający zawarcie umowy zamiany. W 1947 r. chodziło o to, czy obdarowany może złożyć wniosek o umorzenie wypisu aktu notarialnego z 1924 r., ponieważ do złożenia wniosku o wypis prawa własności należało oprócz wypisu aktu notarialnego z 1938 r. (który się zachował) dołączyć również wypis aktu z 1924 r., który zaginął. Pogląd ten był również prezentowany w oficjalnych wypowiedziach redakcji „Przeglądu Notarialnego”, z których można przytoczyć następujące stwierdzenie: „Nabywca nieruchomości, który utracił wypis aktu sprzedaży, a skądinąd wypis ten nie musi być w treści swej odtworzony, ma prawo wystąpić do właściwego sądu grodzkiego o umorzenie utraconego wypisu i uzyskać postanowienie, które umożliwi dalsze rozporządzanie nabytym prawem”, PN 1947, nr 4, s. 351-352.

<sup>3</sup> C. Tabęcki, *Kwestia umorzenia wypisów aktów notarialnych*, PN 1947, nr 12, s. 518-5290.

<sup>4</sup> A. Ohanowicz, *Zakres dopuszczalności morzenia dokumentów*, PN 1948, nr 2-3, s. 153-157.

<sup>5</sup> Tamże, s. 155.

kodeksu zobowiązań). Trzeba nadto zwrócić uwagę, że umorzenie w trybie omawianego dekretu nie przewiduje odtworzenia zaginionego dokumentu. Oznacza to, że dawny dokument, choćby się później odnalazł, nadal jest pozbawiony mocy prawnej, natomiast wystawca wydaje nowy, a więc inny dokument. Ten dowód staje się dla stosunku prawnego wyłącznie miarodajny<sup>6</sup>. Dekret wskazywał tylko na takie dokumenty, które jako papiery wartościowe były ściśle z takim dokumentem związane w tym znaczeniu, że bez możliwości rozporządzania dokumentem nie istniała prawna możliwość rozporządzania prawem. Konsekwencją ścisłego związania prawa z dokumentem było to, że w razie zaginięcia lub zniszczenia dokumentu prawo powinno zgasnąć, jak to się odnosiło do papierów wartościowych. Utrata dokumentu oznaczała utratę prawa wynikającego z tego dokumentu. Utrata ta nie polegała na faktycznej niemożliwości udowodnienia swego prawa, ale na rzeczywistym zgaśnięciu prawa wskutek utraty jego substratu, bez którego istnieć nie może<sup>7</sup>. Instytucja umorzenia papieru wartościowego dawała możliwość posiadaczowi uratowania swojego prawa, mimo zaginięcia dokumentu, w ten sposób, że za pomocą odrębnego postępowania sądowego zaginiony dokument zostaje umorzony, a prawo z nim związane zostaje połączone z nowym dokumentem. Oznacza to także, że dekret wykluczał możliwość umorzenia dokumentów o charakterze czysto dowodowym, których utrata może powodować utrudnienie dowodowe dochodzenia swojego prawa, co nie wyklucza prawnej możliwości wykonywania tego prawa.

Z powyższego wynika, że przedmiotem postępowania odnoszącego się do umorzenia utraconych dokumentów były wyłącznie dokumenty traktowane w cyt. wyżej dekrete jako papiery wartościowe (art. 1 ust. 1). Z natury rzeczy sporządzane przez notariusza dokumenty nie mogą mieć żadnej wartości nominalnej, rynkowej czy giełdowej. Nie zachodziła zatem żadna potrzeba umorzenia innych – niż wskazane w art. 1 ust. 1 dekretu – dokumentów (w tym zwłaszcza oryginałów aktów notarialnych i ich wypisów), ponieważ rozporządzanie prawami stwierdzanymi w takich dokumentach ani uzyskanie świadczenia (np. z tytułu zapłaty ceny umowy sprzedaży nieruchomości) nie było i nie jest uzależnione tylko od posiadania tego właśnie dokumentu.

---

<sup>6</sup> Tamże, s. 156.

<sup>7</sup> Tamże, s. 155.

W wypadku zaginięcia akt w związku z wojną strony mogą oczywiście mieć interes prawny w odtworzeniu ich treści, ale nigdy w ich umorzeniu. W tym celu otwarta jest droga postępowania sądowego z zamiarem udowodnienia okoliczności stwierdzonych w utraconym lub zniszczonym dokumencie – można tu wskazać na przykład choćby na treść przepisu art. 189 k.p.c.

Przedstawienie powyższego zakresu dopuszczalności umorzenia dokumentów w trybie wskazanego dekretu z 1946 r. ma o tyle współczesne odniesienie, że w związku z podejmowanymi licznymi przedsięwzięciami zmierzającymi do regulacji stanu prawnego, zwłaszcza nieruchomości w związku z działaniami wojennymi 1939-1945, jednym z dokumentów (dowodów) mających legitymizować tytuł prawny do danej nieruchomości jest okazywany wypis prawomocnego postanowienia sądu grodzkiego o umorzeniu danego wypisu aktu notarialnego stwierdzającego przeniesienie własności nieruchomości z powołaniem się na treść przepisu art. 11 ust. 3 cyt. dokumentu, w świetle którego „wypis prawomocnego postanowienia o umorzeniu zastępuje umorzony dokument”. Incydentalne sprawy dotyczą przede wszystkim poprzedników prawnych obecnych spadkobierców, którzy zamierzają wywodzić swoje prawa spadkowe do nieruchomości, którą miałyby nabyć ich spadkodawca, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, którego oryginał oraz wypis zaginął w okolicznościach ostatniej wojny. Przedkładane notariuszowi oraz sądowi wieczystoksięgowemu wypisy prawomocnych postanowień o umorzeniu aktu (wypisu aktu notarialnego) stanowić miałyby obecnie wiarygodny dowód nabycia przedmiotowego prawa do nieruchomości w drodze umowy oraz stanowić podstawę wpisu własności w księdze wieczystej czy dalszego rozporządzenia tym prawem.

Poddając ocenie powyższe postanowienie w przedmiocie umorzenia wypisu aktu notarialnego stwierdzającego nabycie prawa własności nieruchomości w drodze czynności prawnej, należy podnieść, że orzeczenie to nie może zostać uznane za tytuł prawny legitymizujący nabycie prawa. Zarówno sąd wieczystoksięgowy, jak i notariusz nie są związani przedkładanym orzeczeniem sądowym wydanym w trybie cyt. dekretu choćby z tej oczywistej przyczyny, iż stosownie do przepisu art. 523 k.p.c. omówione przedmiotowe orzeczenie nie jest „postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy”. Nie można zatem mówić o powadze rzeczy

osądzonej w rozumieniu art. 523 w zw. z art. 13 § 2 i art. 366 k.p.c., ponieważ postanowienie umarzające nie ustala żadnego stosunku prawnego. Wynika z jego treści tylko to, komu duplikat zaginionego wypisu aktu notarialnego został wydany, co przy dokumentach o charakterze dowodowym jest obojętne, ponieważ prawo nie jest związane z „okazanym” dokumentem. Przedkładający obecnie taki dokument (dowód) stwarza jedynie pozór, że wypis aktu notarialnego jako dokument umorzony istniał. Należy zatem stwierdzić, że dla notariusza przedmiotowe postanowienie nie ma żadnego znaczenia dowodowego. Co do postępowania wieczystoksięgowego, z uwagi na upływ czasu, dokonane wpisy prawa własności na podstawie przedmiotowego postanowienia odnoszą się w istocie do zamkniętych już ksiąg wieczystych. Nawet przy odłączeniu nieruchomości z zamkniętej księgi wieczystej do obecnie zakładanej sąd nie bada podstawy jego dokonania. Gdyby natomiast wnioskodawca w obecnie składanym wniosku o założenie księgi wieczystej żądał dokonania na jego rzecz wpisu prawa własności i wykazywał tytuł nabycia tegoż prawa przez poprzednika prawnego, co do którego następstwo wykazał (np. postanowieniem o stwierdzenie nabycia spadku), sąd wniosek taki oddali, ponieważ – jak już wskazano – dołączony do wniosku odpis prawomocnego postanowienia (art. 11 ust. 3 cyt. dekretu) nie stanowi podstawy dokonanego wypisu w rozumieniu art. 626<sup>8</sup> § 2 w zw. z art. 626<sup>9</sup> k.p.c.

*Aleksander Oleszko*