



# Trzeba mieć duszę poszukiwacza

Z Beatą Perską – kuratorem spadku i zarządcą nieruchomości, na temat działalności kuratorów spadku, rozmawia Sabina Augustynowicz.

**Sabina Augustynowicz: Zajmuje się Pani edukacją zarządców nieruchomości, którzy chcieliby się podjąć pełnienia funkcji kuratora spadku ustanawianego przez Sąd dla uregulowania stanu prawnego nieruchomości, czy tak?**

**Beata Perska:** Prowadzę kursy dla zarządców nieruchomości, którzy chcieliby na podstawie postanowienia sądu pełnić funkcję zarządcy sądowego/przymusowego/dla nieruchomości będących przedmiotem współwłasności, we wspólnocie mieszkaniowej, jak również objęciem funkcji kuratora spadku – inaczej mówiąc kuratora masy spadkowej nieobjętej, którego obowiązkiem jest ochrona spadku w całości, poszukiwanie spadkobierców prawnych i uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, bądź funkcji kuratora osób nieznanych z miejsca pobytu.

Kuratora spadku ustanawia się na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu ustanawia się na podstawie przepisów Kodeksu rodzinnie-opiekuńczego.

W obu przypadkach Sąd ustanawia kuratora na wniosek, bądź z urzędu np. w przypadku postępowań administracyjnych o warunki zabudowy, pozwolenia na budowę, wywłaszczenia, a w przypadku postępowania cywilnego, dotyczącego np. uregulowania wstąpienia w stosunek najmu, zasiedzenia, ustalenia następców po zmarłym właścicielu we wspólnocie mieszkaniowej.

**SA: Jaka jest skala takich spraw i czego głównie one dotyczą?**

**BP:** Nie mam statystyk, ale wiem, że takich spraw jest dużo, aczkolwiek muszę przyznać, że ich liczba maleje. Najwięcej jest spraw, związanych z nieruchomościami, które – dla uregulowania stanu prawnego – wymagają ustanowienia kuratora spadku ponieważ nieżyjący właściciel figuruje w księdze wieczystej, spadek po nim nie został objęty, do czasu jak sprawa spadkowa nie zostanie uregulowana nie ma możliwości wprowadzenia zmian w księdze wieczystej. Jest wiele zaszłości wojennych i powojennych. Często sytuację komplikowały dekrety, np. o majątkach polnieckich i opuszczonych, czy wprowadzony w Warszawie Dekret Bieruta. W Krakowie osoby, które przeżyły holokaust też w jakiś sposób chciały uregulować stan prawny swoich nieruchomości przeprowadzały przed sądami postępowania spadkowe i na podsta-



Fot. Beata Perska – wieloletni kurator i zarządczyni sądowy (fot. arch. BP)

wie dekretów dziedziczenia były wpisywane do lwh/elwuhów<sup>1</sup>, z których dane później były przenoszone do ksiąg wieczystych.

Zaraz po wojnie – jak mówią osoby, które przeżyły Holokaust i wykazały w jakiś sposób swoje następstwo prawne – sąd wydawał postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz tych osób. O późniejszych losach takich nieruchomości, decydował ciąg różnych zdarzeń, w tym wydarzenia

## Najwięcej jest spraw, związanych z nieruchomościami, które wymagają ustanowienia kuratora spadku.

z 1968 roku. Część osób pozostawiła pełnomocnictwa do zarządzania np. budynkiem, ale owym pełnomocnikom nierzadko władze państwowe zabierały prawo do administrowania. W każdym razie, szczególnie po 1968 roku, nikt nie miał wpływu na zarządzanie tymi nieruchomościami. Ustanawiano administracje państwowe, z uwagi na ustrój i państwową gospodarkę nieruchomościami, przydzielano mieszkania z tzw. kwaterunku, a własność wpisana do księgi wieczystej nie miała znaczenia.

Dlatego też, po 2000 roku Skarb Państwa – często na wniosek lokatorów z tzw. przydziału, kwaterunku – zaczął składać wnio-

ski do sądu o zasiedzenie nieruchomości, będących w administracji państwowej oraz, żeby mieć stronę przeciwną do postępowań sądowych, w sprawie ustanowienia kuratorów dla mas spadkowych, nie objętych masą spadkową.

W Krakowie, w 2004 roku, zarządzeniem prezydenta miasta wskazano, które nieruchomości są nieruchomościami miasta, a które własnością prywatną.

**SA: Co oznacza termin masa spadkowa nieobjęta?**

**BP:** Masa spadkowa – to jest to, co wchodzi w skład spadku po osobie zmarłej, mogą to być ruchomości, nieruchomości. Z masą spadkową nieobjętą natomiast mamy do czynienia, gdy spadkobierca, spadkobiercy nie objęli spadku w faktyczne przechowanie, zarząd, użytkowanie. W prawie rzymskim spadki nieobjęte nazywane były spadkami wakuującymi.

**SA: Wiele miast ma w tej kwestii zaszłości trudne, bo wynikające ze zdarzeń historycznych. Przecież okres zaborów też odcisnął swoje piętno. Wydawałoby się więc, że trudno dociec prawdy w przypadku osób nieznanymi z miejsca pobytu, osób nieżyjących.**

**BP:** Sąd rodzinny, rozpoznając wniosek o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu, bada przedłożone do wniosku dokumenty, wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia w przypadku braków aktów stanu cywilnego, żeby w pełni zweryfikować potrzebę ustanowienia kuratora. Przy kuratorze spadku mamy akt zgonu, ale tu może zdarzyć się sytuacja, że akt zgonu został sporządzony na podstawie postanowienia sądu, a po latach okazuje się, że spadkodawca zmarł w innej dacie i mamy akt zgonu sporządzony przez urząd.

**SA: A proszę mi powiedzieć, co w przypadku, gdy do nieruchomości rości sobie prawo gmina żydowska?**

**BP:** Ustawa z 1997 r. pozwala na zwrot przez Komisję Regulacyjną ds. Gmin Wyznaniowych Żydowskich. Warunkiem jest, by nieruchomości były 1 września 1939 r. własnością gmin żydowskich, by w 1939 r. znajdowały się na nich cmentarze żydowskie lub synagogi, siedziby dawnych gmin żydowskich i budynki służące niegdyś celom kultu religijnego, działalności oświatowo-wychowawczej i charytatywno-opiekuńczej.

<sup>1</sup> LWH – to liczba wykazu hipotecznego, czyli na obecnym czasie odpowiednik numeru księgi wieczystej – przyp. red.



**SA: Mówimy cały czas o zaszczościach historycznych w kontekście ustanawiania kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu. Czy zetknęła się Pani również z takimi sprawami w nowych budynkach? Nierządco znikła właściciel, a jego zaległości wobec wspólnoty czy spółdzielni rosną.**

**BP:** Wspólnota mieszkaniowa nie jest tu bezradna. Może złożyć wniosek do sądu o ustanowienie właśnie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu. Kurator taki musi poszukiwać osoby wpisanej do księgi wieczystej, korzystając z katalogu metod poszukiwania. Sądy same z urzędu tego nie zrobią i nie zajmą się sprawą, jeśli nie dostarczą się im adresu aktualnego osoby ze statusem nieznanego z miejsca pobytu. Kurator sądowy, *de facto* zarządca, wyręcza więc sąd w odnalezieniu dłużnika.

**SA: Jakie obowiązki, poza poszukiwaniami ma zarządca, będący ustanowionym sądownie kuratorem masy spadkowej?**

**BP:** Podstawowym obowiązkiem kuratora spadku jest wyjaśnienie, kto jest spadkobiercą, zawiadomienie spadkobierców o otwarciu spadku, zarząd majątkiem spadkowym, ochrona spadku jako całości. W przypadku, gdy nieruchomość jest w administracji państwowej, kurator winien podjąć działania przejęcia nieruchomości, gdyż tylko on jest uprawniony do zarządu masą spadkową pod nadzorem sądu.

Sprawy wydania kuratorowi nieruchomości w administracji państwowej, to trudny temat z uwagi na to, że w grę wchodzi zasiedzenie, lokatorzy, którzy składali wnioski na przykład o wykup lokali. Bardzo często siłą napędową do składania wniosków o zasiedzenie przez Skarb Państwa są lokatorzy, którzy w przypadku nabycia przez zasiedzenie nieruchomości Skarbu Państwa, mogliby wykupić mieszkania z bardzo dużą bonifikatą.

**SA: Nie ma chyba wspólnoty, która nie borykałaby się z problemem nieznanego z miejsca pobytu jakiegoś właściciela mieszkania. Nie brakuje też sytuacji, gdy właściciel umiera i nie ma spadkobierców.**

**BP:** Bywa, że właściciel umiera i jak się potocznie mówi nie ma spadkobierców, co nie jest prawdą, zgodnie z dziedziczeniem ustawowym „ostatni” w kolejce do nabycia spadku jest Skarb Państwa lub gmina ostatniego miejsca zamieszkiwania spadkodawcy.

Czasami bywa tak, że rodzina nie ujawnia się w obawie przed potencjalnymi długami zmarłego i podatkiem od spadku.

Wspólnoty nie są bezradne. Mamy przecież instytucję kuratora i w zależności od sytuacji można złożyć wniosek o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu, bądź spadku. Kuratorzy powinni podjąć działania, żeby wynająć nieruchomość/mieszkanie lokal i z tych środków regulować należności do wspólnoty.

**SA: Na jaki czas ustanawiany jest kurator masy spadkowej?**

**BP:** Nie określa się tego czasu, bo zaszczości historyczne, różne koleje ludzkich losów sprawiły, że ludzie wyjeżdżali, zamieszkiwali w krajach, w których nie ma obowiązku meldunkowego i poszukiwania są niezwykle trudne, żmudne. Kuratela spadku ustaje w momencie odnalezienia spadkobierców, przeprowadzenia postępowania spadkowego i objęcia spadku przez spadkobierców w zarząd i posiadanie.

**SA: Jest Pani zarządcą. Skąd zainteresowanie kuratela spadku? Czy występuje Pani w roli podwójnej – zarządcy nieruchomości i zarządcy masy spadkowej?**

**BP:** Zaczęło się w 2000 roku od kamienicy, w której mieszkałam. Chcieliśmy uregulować jej stan prawny. Połknęłam wówczas bakcyła poszukiwacza, trochę detektywa. Cieszę się, jak coś znajdę. Jest to co prawda ogrom pracy, ale i satysfakcji. A propos podwójnej roli, o której Pani wspomniała, to warto podkreślić, że przecież zarząd masą spadkową oznacza również zarządzanie nieruchomością. Można, a nawet należy łączyć obie te role, ale pod warunkiem, że ma się duszę poszukiwacza.

**SA: Dziękuję za rozmowę!**



ADMINISTRATOR I MENEDŻER  
Nieruchomości

## TERMINARZ ZARZĄDCY 2024

Redakcja miesięcznika Administrator i Menedżer Nieruchomości wydaje\* po raz dziesiąty **Terminarz Zarządcy**.

Publikacja ta jest skierowana do osób **związanych zawodowo z branżą zarządzania nieruchomościami** – zarządów wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, pracowników firm zarządzających publicznym zasobem, a także nieruchomościami komercyjnymi. Profesjonalnie przygotowany terminarz o wysokiej jakości wykonania i dużej wartości edytorskiej połączony z bazą wiedzy prawnej, finansowej i technicznej jest często niezbędnikiem w pracy zarządcy i administratora.

**W środku oprócz czytelnego kalendarium znaleźć można m.in.:**

- omówienie wybranych przepisów ustaw:
  - o gospodarowaniu nieruchomościami
  - o własności lokali
  - o spółdzielniach mieszkaniowych
- przepisy Prawa budowlanego bezpośrednio dotyczące zarządców
- aktualne informacje podatkowe i finansowe
- wykaz aktów prawnych przydatnych w pracy zarządcy/administratora
- porady prawne dotyczące zarządzania nieruchomościami
- porady techniczne związane z eksploatacją budynków
- dane kontaktowe najważniejszych urzędów i organizacji
- przydatne wzory umów i uchwał
- wiele innych informacji potrzebnych w codziennej pracy zarządców.

\* wysyłka zamówionych terminarzy w grudniu 2023 r.

Format: **B5**  
Liczba stron: **300**

Cena: **50 zł**  
**40 zł dla prenumeratorów**

Zamówienia  
przyjmuje:

Aneta Cartailier  
tel. 22 512 60 50

faks 22 810 27 42  
acartailier@medium.media.pl