



Z kart historii notariatu

Z dziejów notariatu w Drugiej Rzeczypospolitej. Problem tzw. przymusu notarialnego

I. Wraz z wejściem w życie w dniu 1 I 1934 r. prawa o notariacie, zawartego w rozporządzeniu Prezydenta RP z dnia 27 X 1933 r.¹, ujednoczono w skali kraju przepisy dotyczące wymogu formy notarialnej *ad solemnitatem* w stosunku do umów o przejęcie, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości. Tym samym zlikwidowane zostało istniejące przez wiele lat zróżnicowanie obowiązujących zasad, wynikające z utrzymania w mocy ustawodawstwa odziedziczonego po zaborcach.

Problem tzw. przymusu notarialnego w zakresie czynności prawnych dotyczących nieruchomości wywoływał od chwili odzyskania niepodległości duże zainteresowanie środowisk prawniczych². Forma czynności prawnych przenoszących własność lub inne prawa rzeczowe stanowiła jedno z istotniejszych zagadnień cywilnoprawnej problematyki obrotu nieruchomościami, obok problemu charakteru wpisu do ksiąg wieczystych oraz

¹ Dz.U. RP Nr 84, poz. 609.

² Choć w piśmiennictwie prawniczym okresu międzywojennego rozumiano pojęcie przymusu notarialnego jako wymóg zachowania formy aktu notarialnego dla określonych czynności prawnych, to w praktyce skrótowo określano tym terminem obowiązek zachowania formy notarialnej dla czynności dotyczących obrotu nieruchomościami oraz ustanawiania, zmiany oraz znoszenia praw na nieruchomościach, w tym znaczeniu pojęcie używane będzie dalej; szerzej na temat współczesnych koncepcji przymusu notarialnego A. O l e s z - k o, *Ustrój polskiego notariatu*, Zakamycze 1999, tam też podstawowa, wybrana literatura przedmiotu.

administracyjnoprawnych ograniczeń obrotu nieruchomościami. Przebieg dyskusji prowadzonej na ten temat w całym okresie międzywojennym, niekiedy bardzo burzliwej, wart jest bliższego omówienia i przypomnienia³.

II. Ustawodawstwo odziedziczone po okresie zaborów różnie regulowało te zagadnienia. Obowiązująca na terenie Królestwa Polskiego ustawa hipoteczna z 1818 r. nakazywała sporządzanie „wszelkich czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie własności dóbr nieruchomości, ścieśnienie, obciążenie, uwolnienie od obciążeń tejże własności (...) w kancelarii właściwej dobrom nieruchomym” (art. 1). Sankcją za niedotrzymanie wymogu formy aktu notarialnego początkowo była tylko niemożność wciągnięcia aktu sporządzonego bez zachowania formy notarialnej do księgi hipotecznej (art. 3). Po wprowadzeniu w 1876 r. na terenie dawnego Królestwa Polskiego rosyjskiej organizacji sądownictwa wraz z ustawą notarialną sytuacja uległa zmianie. Zgodnie z treścią art. 24 postanowienia z 1875 r. o wprowadzeniu ustaw sądowych, który wszedł następnie w skład ustawy notarialnej jako jej art. 241 „akty w przedmiocie przejścia lub ograniczenia prawa własności do nieruchomości powinny być, pod nieważnością samych umów i czynności sporządzane zawsze przed notariuszem”⁴. Tym samym, w efekcie utrzymania po 1918 r. mocy obowiązującej dotychczasowych ustaw, na ziemiach dawnego Królestwa Polskiego istniał w omawianym zakresie tzw. przymus notarialny. Brak formy notarialnej powodował nieważność aktów prywatnych, dotyczących m.in. przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości, wprowadzających ograniczenia własności rzeczy nieruchomości, np. ustanowienia służebności, ale także i długoletnich dzierżaw⁵. Te same zasady obowiązywały na terenie pozostałych ziem dawnego zaboru rosyjskiego, na których, zgodnie z rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z 15 V 1919 r. w przed-

³ W niewielkim stopniu zagadnienie to poruszył ostatnio jedynie T. G r a j n e r, *Wpływ projektów ustawy notarialnej powstałych w Drugiej Rzeczypospolitej na ostateczny kształt prawa o notariacie z 1933 r.*, Rejent 1999, nr 6-7, s. 196.

⁴ J. G l a s s, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa-Kraków 1922, s. 65-66.

⁵ S. B r e y e r, *Przeniesienie własności nieruchomości*, wyd. II uzupełnione, Warszawa 1971, s. 24 i nast.

⁶ Dziennik Urzędowy Zarządu Cywilnego Ziem Wschodnich 1919, nr 4, poz. 23.

miocie prawa cywilnego i postępowania cywilnego⁶, stosowano przepisy rosyjskiego prawa cywilnego, w tym część I tomu X Zbioru Praw oraz ustawę notarialną. Zgodnie z przepisami tomu X Zbioru Praw, forma aktu notarialnego wymagana była w wypadku przeniesienia własności nieruchomości (art. 707), darowizny (art. 987), działów nieruchomości (art. 1317). Latem 1919 r. na terenach tych wprowadzono ustawę hipoteczną z 1818 r. oraz prawo o przywilejach i hipotekach z 1825 r.⁷

Na ziemiach dawnego zaboru pruskiego utrzymano w mocy przepisy niemieckiego kodeksu cywilnego z 1896 r. (*Bürgerliches Gesetzbuch*, dalej BGB), obowiązującego od 1 I 1900 r.⁸ Jednocześnie nadal obowiązywała ustawa o księgach wieczystych z 24 III 1897 r. oraz ustawy i rozporządzenia wykonawcze do niej. Zgodnie z treścią § 313 BGB, umowa obligacyjna, dotycząca przeniesienia własności nieruchomości, powinna być stwierdzona dokumentem sądowym lub notarialnym. Brak odpowiedniej formy zobowiązującej mógł być jednak konwalidowany poprzez wpis do księgi wieczystej, łącznie z umową rzeczową⁹.

Na terenie dawnego zaboru austriackiego obowiązywały nadal przepisy austriackiego kodeksu cywilnego (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, dalej ABGB)¹⁰. Kodeks nie wymagał dla umów o przeniesienie własności nieruchomości formy notarialnej. Częściowo wymóg taki wprowadziła ustawa o księgach gruntowych z 1871 r.¹¹ Zgodnie z jej treścią, intabulacja (wpis do ksiąg publicznych) możliwa była tylko na podstawie dokumentów publicznych lub na podstawie takich dokumentów prywatnych, na których podpisy stron były sądownie lub notarialnie uwierzytelnione (§ 31). Dokumentami publicznymi w tym rozumieniu były odpowiadające wymogom

⁷ Ustawa z 31 VII 1919 r., Dziennik Praw Państwa Polskiego 1919, nr 64, poz. 382; rozporządzenie Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z 31 VIII 1919 r., Dziennik Urzędowy Zarządu Cywilnego Ziem Wschodnich 1919, nr 18, poz. 157.

⁸ Ustawa z 1 VIII 1919 r. o tymczasowej organizacji zarządu byłej dzielnicy pruskiej, Dz.U. RP Nr 64, poz. 385.

⁹ S. B r e y e r, *Przeniesienie własności nieruchomości*, s. 15 i nast.

¹⁰ Kodeks wszedł w życie m.in. na terenie Galicji i Bukowiny od dnia 1 I 1812 r.; na terenie Wolnego Miasta Krakowa obowiązywał Kodeks Napoleona, ABGB wszedł w życie na tym terenie dopiero na mocy patentu cesarskiego z dnia 23 marca 1852 r., Dziennik Ustaw Państwa 1852, poz. 77.

¹¹ Powszechna ustawa o księgach gruntowych z dnia 25 lipca 1871 r., Dziennik Ustaw Państwa, poz. 95.

formalnym dokumenty sporządzone przez władzę publiczną lub notariusza w granicach ich kompetencji, nadające się do egzekucji ugody sądowe lub sporządzone przez inne uprawnione władze i osoby, nakazy zapłaty ustawowych należności i kwot konkurencyjnych, orzeczenia sądowe i inne (§ 33). Ustawy z dnia 25 VII 1871 r.: notarialna¹² oraz o potrzebie sporządzania aktów notarialnych w niektórych czynnościach prawnych¹³ nie wprowadziły w tym zakresie żadnych zmian. Po nowelizacji kodeksu w 1916 r.¹⁴ wprowadzony został wprost do niego wymóg ujęcia aktu nabycia nieruchomości w formie przepisanej do ważności aktu albo dokumentem publicznym.

Ziemie dawnego zaboru austriackiego jako jedyna część kraju nie znały zatem przymusu notarialnego w zakresie czynności prawnych dotyczących obrotu nieruchomościami. Oceniano, iż było to główną przyczyną niezgodności hipotek ze stanem rzeczywistym oraz licznych postępowań sądowych, spowodowanych błędami w księgach gruntowych¹⁵. Na wokandach sądowych Galicji pojawiały się często spory na tle nieformalnych umów o sprzedaż nieruchomości, trafiające niekiedy aż do Sądu Najwyższego, który orzekał niejednolicie¹⁶. Na terenie Małopolski sporządzaniem i wnoszeniem do ksiąg gruntowych umów zbycia nieruchomości bardzo często

¹² Dziennik Ustaw Państwa 1871, poz. 75.

¹³ Dziennik Ustaw Państwa 1871, poz. 76.

¹⁴ Rozporządzenie cesarskie z dnia 19 III 1916 r. zawierające trzecią nowelę częściową do powszechnej księgi ustaw cywilnych, Dziennik Ustaw Państwa 1916, poz. 69.

¹⁵ Niezgodność tę oceniano nawet na 50% wpisów, sytuacji nie poprawiła nawet ustawa o sprostowaniu ksiąg gruntowych w Galicji i Bukowinie z 1906 r.; J. D y r m o n t t, *Wznowienie ataku na art. 82 prawa o notariacie*, Przegląd Notarialny (dalej PN) 1939, nr 5, s. 100-101; J. P a w ł o w i c z, *Małopolska wschodnia pod rządem art. 82 pr. o not.*, PN 1939, nr 6, s. 126.

¹⁶ W 1926 r. Sąd Najwyższy uznał np., iż nawet ustna umowa połączona z przeniesieniem posiadania na nabywcę stanowiła ważny tytuł do żądania formalnego przeniesienia własności nieruchomości; odpowiedzialnością za taki kierunek orzecznictwa obarczono niekiedy Fryderyka Zolla, uważającego, iż należy bronić nieformalnych nabywców, których nie było stać na poniesienie kosztów nieformalnej umowy, F. Z o l l, *Prawo cywilne*, wyd. III, Poznań 1931, t. I, s. 387-399, 419; S. B r e y e r, *Przeniesienie własności nieruchomości*, s. 39-40.

¹⁷ Przed większością kancelarii, zwłaszcza notarialnych, „naganiacze” oferowali znacznie tańsze usługi rozmaitych biur pisania podań; m.in. J. P a w ł o w i c z, *Małopolska wschodnia pod rządami art. 82 pr. o not.*, s. 127.

zajmowali się nie tylko notariusze i adwokaci, ale także liczni pokątni „pisarze umów”¹⁷.

III. Nie dziwi zatem fakt, iż z małopolskiego środowiska notarialnego wyszły pierwsze postulaty zmiany obowiązujących przepisów i ujednoczenia ich w skali kraju. Jednocześnie małopolscy adwokaci najostreżniej występowali przeciwko proponowanym zmianom. W zasadzie cała dyskusja nad potrzebą wprowadzenia przymusu notarialnego, a po 1933 r. nad zakresem jego obowiązywania, toczyła się między prawnikami z terenu byłego zaboru austriackiego, najbardziej zainteresowanymi w sprawie. Niewątpliwie jednym z najważniejszych argumentów podnoszonych przez obie strony była obrona interesów materialnych obu grup zawodowych: adwokatów i notariuszy.

Zwolennicy przymusu notarialnego formułowali kilka podstawowych koncepcji jego wprowadzenia. Przedstawiciele nauki prawa opowiadali się za umieszczeniem odpowiednich przepisów w przyszłym polskim kodeksie cywilnym. Notariusze przekonywali o konieczności zawarcia odpowiednich zasad w ustawie notarialnej, na wzór przepisów obowiązujących w dawnym zaborze rosyjskim. Wyrażano także opinię, iż choć najwłaściwszym miejscem dla planowanych przepisów byłby kodeks cywilny, to wobec zaplanowanych na wiele lat prac nad nim i wobec wagi zagadnienia, dla pewności obrotu prawnego można zamieścić normy o formie notarialnej *ad solemnitate* wśród przepisów końcowych lub przejściowych przyszłej ustawy notarialnej.

Podczas obrad Zjazdu Notariuszy i Pisarzy Hipotecznych w Krakowie w dniach 3-5 czerwca 1922 r. uchwalono rezolucję w sprawie wprowadzenia obowiązku sporządzania aktów notarialnych w zakresie czynności *inter vivos*, dotyczących ustanawiania lub zmiany praw na nieruchomościach¹⁸. Podkreślano, że rozwiązanie takie służyć będzie przyspieszeniu unifikacji prawa w skali całego kraju. Podobne stanowisko zajęto podczas kolejnego zjazdu, tym razem ogólnopolskiego, odbytego w Warszawie w dniach 8-

¹⁸ (Red.) *Sprawozdanie z pierwszego Zjazdu polskich notariuszy w Krakowie*, PN 1922, nr 3-4, s. 45-46.

¹⁹ Kwestionariusz opracowała podkomisja w składzie: J. Glass, W.L. Jaworski, J. Trammer; obejmował on szczegółowe pytania dotyczące ustroju notariatu oraz zakresu działania notariuszy, (red.) *Prace Komisji Kodyfikacyjnej nad nową ustawą notarialną*, PN 1923, nr 3-4, s. 90-91; Pismo Komisji Kodyfikacyjnej do Prezesa Krakowskiej Izby Notarialnej z dnia 26 maja 1923 r., Archiwum Państwowe w Krakowie, R. Not. 351-352.

10 IX 1923 r. Sekcja notarialna zjazdu, formułując odpowiedzi na pytania kwestionariusza Komisji Kodyfikacyjnej¹⁹, stała na stanowisku konieczności rozciągnięcia przymusu notarialnego w tym zakresie na wszystkie dzielnice, w interesie porządku publicznego oraz Skarbu Państwa²⁰. Analogiczną propozycję zawierał kwestionariusz izb małopolskich, przygotowany w 1926 r. w porozumieniu z prezydentem Komisji Kodyfikacyjnej Ksawerym Fierichem²¹. W uzasadnieniu zajętą stanowiska o konieczności objęcia przymusem notarialnym m.in. aktów prawnych dotyczących „nabycia, pozbycia lub przemiany praw rzeczowych na nieruchomościach”²² wskazywano na konieczność ujednoczenia zasad prawnych w całym kraju, konieczność uregulowania stanów hipotecznych nieruchomości, utrzymanie zgodności ksiąg gruntowych ze stanem faktycznego posiadania. Podnoszono także, iż wpłynie to na zmniejszenie liczby procesów, będących skutkiem pozahipotecznych przeniesień własności i umożliwi wytepienie pokątnego pisarstwa²³. Podobna propozycja znalazła się wśród przesłanych Ministerstwu Sprawiedliwości zasad opracowanych przez Komisję Kodyfikacyjną, postulującą, aby czynności dotyczące przejścia prawa własności do nieruchomości lub do innych praw rzeczowych sporządzane były pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego²⁴.

Przepis wprowadzający przymus formy notarialnej przy czynnościach prawnych, dotyczących ustanowienia, przeniesienia, zmiany lub zniesienia praw rzeczowych i innych stanowiących przedmiot wpisu do ksiąg publicznych oraz aktów dotyczących zmiany własności lub zastawu (i hipoteki) nieruchomości (bez względu na to, czy stanowiły przedmiot ksiąg gruntowych), znalazł się także w jednym z pierwszych projektów prawa o notariacie, opracowanym przez notariusza Stefana Górcę²⁵. Także w kolejnym

²⁰ *Zjazd wszechpolski notariuszów i pisarzy hipotecznych w Warszawie w dniach 8-10 września 1923 r., sprawozdanie opracowane przez Komitet Zjazdu*, PN 1923, nr 5-6, s. 47.

²¹ *Sprawozdanie z działalności Komisji Kodyfikacyjnej RP od dnia 1 stycznia 1926 r. do 31 grudnia 1926 r.*, Komisja Kodyfikacyjna RP, Dział Ogólny, t. I, z. 9, Warszawa 1927, s. 245-246; (red.) *O nową ordynację notarialną*, PN 1926, nr 7, s. 266.

²² Cyt. za: W.L. J a w o r s k i, *Reforma notariatu*, Kraków 1929, s. 56.

²³ *Op. cit.*, s. 57-59.

²⁴ *Op. cit.*, s. 61.

²⁵ *Ustawa notariatu*, PN 1922, nr 1, s. 9-39, nr 2, s. 3-45.

²⁶ Art. 76 projektu izb małopolskich stanowił co do postulowanych zasad powtórzenie przepisu z projektu S. Góry, W.L. J a w o r s k i, *Reforma notariatu*, s. 65.

projekcie, przygotowanym wspólnie przez małopolskie izby notarialne, znalazły się analogiczne przepisy²⁶.

W pierwszych latach starań o jednolitą, ogólnopolską ustawę notarialną pojawiały się także opinie, iż problem tzw. przymusu notarialnego, formalnych warunków ważności umów, nie powinien znaleźć się w ordynacji notarialnej, która winna ograniczać się do ustroju notariatu, formy aktu notarialnego i innych czynności notarialnych²⁷. Słuszność pozostawienia rozbudowy przepisów dotyczących przymusu notarialnego kodyfikacji jednolitego prawa cywilnego akcentował Fryderyk Zoll²⁸.

Stanowisko, iż miejscem najwłaściwszym dla przepisów o formie notarialnej pod rygorem nieważności jest kodeks cywilny, podzielał Władysław Leopold Jaworski. Uważał jednak, że skoro najprawdopodobniej ustawa notarialna opracowana zostanie wcześniej, należy odpowiednią normę zamieścić wśród przepisów wykonawczych ustawy notarialnej. Art.160 projektu ustawy notarialnej W.L. Jaworskiego (stanowiący powtórzenie odpowiedniego przepisu projektu izb małopolskich) obowiązywać miał zatem jedynie czasowo – do chwili wejścia w życie polskiego kodeksu cywilnego²⁹.

IV. Wobec zaplanowanych na długi okres prac Komisji Kodyfikacyjnej nad unifikacją prawa prywatnego, a także nad jednolitym prawem o notariacie, wprowadzenie przymusu notarialnego we wskazanym wyżej zakresie starano się uzyskać wcześniej, przy okazji wprowadzania innych ustaw. Możliwość taka pojawiła się w związku z projektowaną przez Ministerstwo Skarbu nową ustawą stemplową, która stanowić miała istotny krok w kierunku unifikacji systemu opłat skarbowych, a także zasad ich pobierania³⁰.

²⁷ Opinia Ministerstwa Sprawiedliwości na zasady kwestionariusza Komisji Kodyfikacyjnej, cyt. za: W.L. J a w o r s k i, *Reforma notariatu*, s. 62-63; podobne stanowisko dr K. G r z., *Przed polską ustawą notarialną*, PN 1929, nr 1-2, s. 275.

²⁸ *Opinia prawna prof. dra Fryderyka Zolla, przedłożona Izbie notarialnej w Krakowie pismem z dnia 14 listopada 1924 r.*, PN 1925, nr 3-4, s. 39.

²⁹ W.L. J a w o r s k i, *Reforma notariatu*, s. 237-238.

³⁰ Pierwszy z projektów ustawy o współdziałaniu sądów i notariuszy przy wymiarze i poborze opłat stemplowych z 7 VI 1922 r. stał się podstawą do ożywionej współpracy m.in. z Krakowską Izbą Notarialną, akta Izby Notarialnej (Wnioski ustawodawcze 1911-1923), Archiwum Państwowe w Krakowie, R. Not. 351.

Rządowy projekt ustawy o opłatach stemplowych, w wersji wniesionej w czerwcu 1924 r. do Sejmu, nie przewidywał możliwości poszerzenia przymusu notarialnego³¹. Odpowiedni zapis pojawił się w projekcie dopiero w toku prac ustawodawczych³². Za jego wprowadzeniem opowiedziało się wiele instytucji i osób³³. Z inicjatywy Krakowskiej Izby Notarialnej opinie prawne przygotowali m.in. W.L. Jaworski³⁴ oraz F. Zoll³⁵. W.L. Jaworski uważał, iż interes skarbowy państwa jest dostatecznym uzasadnieniem dla wprowadzenia tzw. przymusu notarialnego w ustawie stemplowej. Zwracał uwagę na trudność redakcji odpowiednich przepisów: nie można być bowiem pewnym kompletności wyliczenia taksatywnego, zaś termin „prawa rzeczowe” bywa różnie interpretowany. Zdaniem Jaworskiego, tzw. przymus notarialny winien w związku z tym objąć wszystkie prawa na nieruchomościach oraz prawa na tych prawach, bez względu na to, czy się je nabywa, zmienia lub znosi przez wpis do księgi gruntowej, jak i bez niego³⁶. Opinia Jaworskiego oraz zawarta w niej propozycja zmian obowiązującego na terenie b. zaboru austriackiego ustawodawstwa została zaaprobowana w całości przez Krakowską Izbę Notarialną³⁷. Proponowany przepis, wzorowany na rozwiązaniach obowiązujących w byłym zaborze rosyjskim, wprowadzałby wymóg formy notarialnej pod rygorem nieważności w sprawach czynności dotyczących praw (oraz praw na prawach) na nieruchomościach, przeniesienia prawa własności, ograniczenia, obciążenia oraz uwolnienia od ograniczeń lub obciążeń takiej własności, praw rzeczowych lub uznanych przez ustawę

³¹ Druk sejmowy nr 1136, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, okres I.

³² Zgodnie z uchwałą podkomisji sejmowej z dnia 21 XI 1924 r.; A. Ry b i a ń s k i, *Projekty ustawy o opłatach stemplowych*, PN 1925, nr 3-4, s. 79.

³³ M.in. Towarzystwo Ekonomiczne w Krakowie, Małopolskie Towarzystwo Rolnicze w Krakowie, Sekcja krakowska Związku Sędziów Małopolski; ich opinie zostały opublikowane w *Przeglądzie Notarialnym* 1925, nr 3-4, s. 31-33.

³⁴ *Opinia prawna prof. dra Władysława Leopolda Jaworskiego w przedmiocie projektu ustawy o tzw. przymusie notarialnym*, PN 1925, nr 3-4, s. 35-38.

³⁵ *Opinia prawna prof. dra Fryderyka Zolla, przedłożona Izbie notarialnej w Krakowie pismem z dnia 14 listopada 1924 r.*, PN 1925, nr 3-4, s. 38-42.

³⁶ *Opinia prawna prof. dra Władysława Leopolda Jaworskiego...*, s. 35-36.

³⁷ *Opinia prawna Izby notarialnej w Krakowie wydana na posiedzeniu w dniu 28 listopada 1924 r. Nr 1279/24*, PN 1925, nr 3-4, s. 33-36.

³⁸ *Opinia prawna Izby notarialnej w Krakowie...*, s. 33.

za rzeczowe, ciężących na nieruchomości, a także pełnomocnictwa do zawarcia wyżej wymienionych umów³⁸. Na wniosek W.L. Jaworskiego do projektu izby dodano wprowadzenie wymogu formy notarialnej w stosunku do przeniesienia prawa żądania, aby nieruchomość oddana została na własność oraz do przeniesienia prawa opcji w przedmiocie nabycia nieruchomości³⁹.

Opinia F. Zolla wzbogacona została o ciekawe wywody na temat możliwych form wprowadzenia (poszerzenia) przymusu notarialnego na terenie Małopolski. Także F. Zoll uważał, iż zwłaszcza w stosunku do umów kupna-sprzedaży nieruchomości, wymóg formy notarialnej powinien zostać wprowadzony w jak najkrótszym czasie, aby „przez taki uroczysty akt – podobnie, jak się rzecz ma przy darowiźnie – zmuszać strony do należytego uświadomienia sobie czynności prawnej, którą sporządzają, jej doniosłości i skutków (...)”⁴⁰. Realizacja celu była możliwa albo poprzez przejęcie w całości odpowiednich zasad obowiązujących w b. zaborze rosyjskim, albo poprzez stworzenie dla b. zaboru austriackiego odrębnej, własnej regulacji. Choć F. Zoll dostrzegał zalety wynikające z ujednoczenia zasad przymusu notarialnego w obu dzielnicach, to obawiał się niejasności i wątpliwości wynikających z konieczności dostosowania prawa prywatnego obowiązującego w Małopolsce do instytucji stworzonej w innych warunkach ustrojowych, na potrzeby innego ustawodawstwa⁴¹. Opowiedział się raczej za stworzeniem odrębnej regulacji, jednak przy zachowaniu istotnych zasad. Pierwszą z nich stanowiły granice przymusu notarialnego w b. zaborze rosyjskim i pruskim, których nie należało przekraczać. Nowa regulacja nie powinna także wykraczać poza względy cywilistyki oraz potrzeby obrotu, a przymus notarialny powinien być ograniczony do aktów najważniejszych. Proponował, aby na terenie b. zaboru austriackiego wprowadzić go w stosunku do najważniejszych, dwustronnie alienacyjnych czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a zatem w stosunku do umów wprost lub

³⁹ *Op. cit.*, s. 34.

⁴⁰ *Opinia prawna prof. dra Fryderyka Zolla...*, s. 38-39.

⁴¹ F. Z o l l wykluczał jednocześnie możliwość przyjęcia przymusu notarialnego według wzorca b. zaboru pruskiego wobec zbyt dużych różnic między kodeksami BGB oraz ABGB, *op. cit.*, s. 39.

⁴² Odradzał w związku z tym rozciągnięcie przymusu na czynności „mające za przedmiot służebności, umorzenie praw, ich zmiany, albo dążące na razie tylko do adnotacji (n.p. adnotacji stopnia hipotecznego) itp. (...)”, *op. cit.*, s. 39.

pośrednio prowadzących do przeniesienia własności. Zbytnie poszerzenie przymusu notarialnego spowodować mogłoby niezadowolenie społeczeństwa⁴². Ostatecznie zaproponował wprowadzenie obowiązkowej formy notarialnej w stosunku do umów⁴³ o przeniesienie prawa własności na nieruchomości, obciążenie ich prawem zastawu (z cesją wierzytelności hipotecznej) i o obciążenie zastawu prawem nadzastawu; umowy o ustanowienie lub przeniesienie prawa zabudowy i obciążenie go prawem zastawu⁴⁴. Stanowisko F. Zolla różniło się zatem od poglądów W.L. Jaworskiego i oczekiwań środowiska notarialnego w Małopolsce, oczekującego wprowadzenia zasad identycznych jak na terenie b. Królestwa Polskiego.

Podejmowane w związku z pracami nad ustawą stemplową starania o wprowadzenie przymusu notarialnego w omawianym zakresie spowodowały niezadowolenie zwłaszcza adwokatów z terenu Małopolski. W wielu czasopismach prawniczych pojawiły się polemiczne, a niekiedy wręcz napastliwe wobec notariatu małopolskiego artykuły. Niewątpliwie istotnym powodem sprzeciwu była ciężka sytuacja adwokatury w Małopolsce, stanowiącej w 1923 r. aż 65% ogólnej liczby adwokatów w Polsce; sporządzanie umów dotyczących nieruchomości stanowiło istotny fragment wykonywanych czynności⁴⁴. Przymusowa forma notarialna uznana została za zamach na zasadę swobody umów, przeprowadzany wyłącznie w interesie finansowym notariuszy⁴⁵. Podobne argumenty zawierał opublikowany je-

⁴³ Bez możliwości zastąpienia formy notarialnej ekwiwalentem formy sądowej, *op. cit.*, s. 39.

⁴⁴ I II 1923 r. na terenie Galicji działało 2111 adwokatów (z tego aż 672 na terenie Krakowskiej Izby Adwokatów, 1013 na terenie Izby Lwowskiej), w notariacie małopolskim w tym czasie zaledwie 157 notariuszy (w Krakowie 5, we Lwowie 8), Rocznik Statystyki Rzeczypospolitej Polskiej 1924. Oceniano, iż czynności związane z obrotem nieruchomościami stanowią połowę, a na prowincji aż 3/4 wszystkich czynności adwokatów; W. G o d b l a t t, *Kampania notariatu przeciwko adwokaturze*, Głos Adwokatów 1926, nr 4, s. 133.

⁴⁵ A. T u n i s, *Przeciw rozrostowi przymusu notarialnego*, Głos Prawa 1924, nr 4, s. 17; M. C e d e r b a u m, *Wyprawa notariatu małopolskiego po złote runo*, Głos Prawa 1925, nr 1-2, s. 29-32; B. L o n g c h a m p s, *Krok wstecz (w sprawie projektowanego rozszerzenia przymusu notarialnego)*, Głos Prawa 1925, nr 17-20, s. 375-378.

⁴⁶ *Memoriał adwokatury małopolskiej w sprawie przymusu notarialnego*, Lwów 1925.

⁴⁷ (Red.) *W odpowiedzi na memoriał adwokatury małopolskiej w sprawie przymusu notarialnego*, PN 1926, nr 1, s. 4.

sienią 1925 r. memoriał Izby Adwokatów we Lwowie⁴⁶. W odpowiedzi na memoriał zwracano uwagę, że propozycja zmiany obowiązujących przepisów nie była zwrócona przeciwko komukolwiek, a jedynie w interesie Skarbu Państwa i wymogów unifikacji prawa polskiego⁴⁷. Podnoszono, iż wprowadzenie przymusu spowoduje konieczność zwiększenia liczby notariuszy w Małopolsce o ok. 300 osób, ściągniętych m.in. z advokatury i sądownictwa⁴⁸. Starano się udowodnić, jak wielką oszczędność dla Skarbu Państwa może przynieść nowa regulacja, skoro znaczna część umów zawieranych w Małopolsce w zakresie obrotu nieruchomości sporządzana jest wadliwie przez pokątnych pisarzy⁴⁹. Argument o podrożeniu obrotu nieruchomościami zwalczano, starając się udowodnić, że wydatek na opłacenie notariusza zaoszczędzi interesantom kosztów postępowania sądowego, sama zaś taksa notarialna może zostać odpowiednio zmodyfikowana⁵⁰.

Konflikt między advokaturą a notariatem przybrał szczególnie ostre formy w kwietniu 1926 r., gdy Wydział Izby Adwokackiej we Lwowie wniósł na ręce marszałka Sejmu pismo protestujące przeciwko „posądzaniu Sejmu Rzeczypospolitej (...) o najpospolitszą zbrodnię przekupstwa”⁵¹. Sprawa dotyczyła rozpowszechnianej rzekomo przez jednego z posłów informacji, jakoby odrzucenie przez Sejm wprowadzającego przymus no-

⁴⁶ S. G ó r a, *Pro i contra „przymusu notarialnego”*, PN 1925, nr 3-4, s. 117.

⁴⁹ Dr St. St., „*Przymus notarialny jako oszczędność dla Skarbu Państwa*”, PN 1926, nr 2, s. 92-93.

⁵⁰ *Op. cit.*, s. 93-94.

⁵¹ *Pismo Lwowskiej Izby Adwokatów z dnia 7 IV 1926 r. do Pana Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej*, Głos Adwokatów 1926, nr 4, s.108-110, podobną wymowę miał artykuły W. G o l d b l a t t a, *Monopol względnie przymus notarialny w Sejmie*, Głos Adwokatów 1926, nr 1, s. 3-7, *Kampania notariatu przeciwko advokaturze*, Głos Adwokatów 1926, nr 5, s. 131-139, polemicznie w stosunku do nich Dr St. St., *W imieniu prawdy!*, PN 1926, nr 4, s. 257-264; uchwałę w sprawie walki „przeciwko potężnie zorganizowanej zachłanności notariatu” podjęło Walne Zgromadzenia Lwowskiej Izby Adwokatów 30 I 1926 r., *Sprawozdanie z Walnego Zgromadzenia Lwowskiej Izby Adwokatów*, Głos Prawa 1926.

⁵² Według rozpowszechnianych opinii Izba Adwokacka we Lwowie zebrała w drodze składek jej członków kwotę 230 000 złotych, *Pismo Lwowskiej Izby Adwokatów...*; notariat oskarżano także o kolportowanie wśród posłów anonimowej ulotki pt. *Co ważniejsze? Czy interes państwa i polskiego chłopca czy interesy wybranego narodu?*, *Lex, Pięć osobliwości – czyli: egzamin notariatu małopolskiego z publicznego zaufania*, Głos Prawa 1926, nr 3, s. 131.

tarialny przepisu ustawy stemplowej było efektem łapówki znacznej wartości, wręczonej posłom przez adwokatów małopolskich⁵².

Przeciwko planowanym zmianom wypowiedziało się także Polskie Towarzystwo Ekonomiczne we Lwowie, uważające poszerzenie przymusu jedynie za formę rekompensaty dla notariuszy za przerwienie na nich obowiązków związanych z wymierzaniem i poborem opłat stemplowych⁵³. Podnoszono, iż przepis taki – jako nie należący do specyficznej materii prawa skarbowego – nie powinien znaleźć się w ustawie stemplowej. Poszerzenie przymusu notarialnego, sprzeczne z ogólną tendencją ustawodawstwa austriackiego, zmierzającego konsekwentnie do zmniejszenia formalizmu, uznano przy tym za „spóźnione echo tradycji średniowiecza”⁵⁴.

Ostatecznie, ku zadowoleniu małopolskiej palestry⁵⁵, w ustawie o opłatach stemplowych z 1 VII 1926 r. nie zamieszczono przepisów o poszerzeniu zakresu przymusu notarialnego na terenie Małopolski⁵⁶. Notariusze uznali to za zaprzepaszczenie szansy na istotną unifikację przepisów prawa, zaś dorobione w pośpiechu przepisy dotyczące b. zaboru austriackiego poddawano surowej krytyce⁵⁷.

V. Gdy pod koniec lat dwudziestych prace Komisji Kodyfikacyjnej nad ustawą notarialną uległy przyspieszeniu, powrócono do problemu zakresu przymusu notarialnego. Sugerowano przy tym, aby ewentualną dyskusję przenieść z płaszczyzny formalistycznej, ograniczającej się do rozważenia kwestii, w jakiej ustawie znaleźć się mają odpowiednie przepisy, na płaszczyznę merytoryczną, pozwalającą stwierdzić, czy przymus notarialny jest

⁵³ *Opinia Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego we Lwowie w sprawie projektu wprowadzenia przymusu notarialnego w Małopolsce*, Głos Adwokatów 1926, nr 3, s. 85-86.

⁵⁴ Dowodem miały być ustawy z 1882 oraz 1890 r., ograniczające obowiązek legalizacji notarialnej lub sądowej podpisów, *op. cit.*, s. 86.

⁵⁵ (Red.) *Zwycięstwo prawa i słuszności*, Głos Adwokatów 1926, nr 6, s. 186-190.

⁵⁶ Dz.U. Nr 98, poz. 570; nie powierzono także małopolskim notariuszom proponowanego wcześniej na wzór ustawodawstwa b. zaboru rosyjskiego prawa wymiaru i poboru należności skarbowych.

⁵⁷ S. S t e i n, *Kilka uwag o zastosowaniu praktycznym nowej ustawy stemplowej*, PN 1927, nr 1, s. 53-56.

⁵⁸ Dr K. G r z., *Przed polską ustawą notarialną*, s. 275-276.

⁵⁹ *Projekt ustawy notarialnej*, Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej Polskiej, Sekcja Postępowania Cywilnego, t. I, z. 7, Warszawa 1930.

w ogóle potrzebny⁵⁸. W opracowanym w ramach Komisji Kodyfikacyjnej przez Jakuba Glassa projekcie ustawy notarialnej⁵⁹, do wymagających formy notarialnej pod rygorem nieważności zaliczone zostały akty przejścia lub ograniczenia prawa własności do nieruchomości (art. 69) oraz pełnomocnictwa do ich zawarcia (art. 72). Warto zauważyć, że J. Glass podzielał pogląd, iż wyliczanie czynności sporządzanych pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego nie wchodzi w zakres ustawy notarialnej⁶⁰. Podobnie jednak jak W.L. Jaworski uznał za konieczne zamieszczenie w projekcie odpowiedniego przepisu dla utrzymania w mocy zasad znanych z ustawodawstwa dzielnicy porosyjskiej i popruskiej, do chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego. Projektowany przepis usunąłby przy okazji lukę w przepisach na terenie b. zaboru austriackiego, dotkliwie krzywdzącą – zdaniem Glassa – notariat małopolski⁶¹.

Projekt J. Glassa wywołał ponowną dyskusję na temat zakresu przymusu notarialnego. Powróciły w niej poprzednio podnoszone argumenty o nietrafności zamieszczania przepisu wprowadzającego formę notarialną *ad solemnitatem* w ustawie notarialnej, faktycznym ograniczeniu obrotu nieruchomościami, wysokich opłatach notarialnych⁶². Adwokaci małopolscy, broniąc swych uprawnień, uważali się za najlepiej przygotowanych tak teoretycznie, jak i praktycznie do sporządzania umów w zakresie obrotu nieruchomościami⁶³. Wprowadzenie przymusu notarialnego widziano przede wszystkim jako ustanowienie monopolu na rzecz niewielkiej liczby notariuszy⁶⁴. Podkreślając nietrafność decyzji o rozszerzeniu zakresu przymusu

⁶⁰ J. Glass, *Niektóre zagadnienia przyszłej polskiej ustawy notarialnej*, PN 1930, z. 1, s. 60-61.

⁶¹ *Op. cit.*, s. 61.

⁶² M.in. J. Geldwert, *Przymus notarialny w nowym projekcie ustawy notarialnej*, Głos Adwokatów 1931, nr 4, s. 106-113.

⁶³ Argumenty te zwalczał m.in. S. Breyer, „*Głos adwokatów*” o *Projekcie nowej ustawy notarialnej*, PN 1931, nr 2, s. 211-223.

⁶⁴ M.in. J. Geldwert, *Przymus notarialny...*, s. 107.

⁶⁵ Względy etatystyczne w carskiej Rosji, inne powody w Prusach, gdzie istniała możliwość łączenia zawodu notariusza i adwokata, J. Geldwert, *Przymus notarialny...*, s. 108, 112.

⁶⁶ Projekt J. Glassa wraz z nadesłanymi na jego temat opiniami stał się przedmiotem pierwszego czytania na 17 posiedzeniach podkomisji notarialnej Komisji Kodyfikacyjnej w 1931 oraz 1932 r.; szczegółowy przebieg dyskusji relacjonowało na bieżąco pismo Notariat-Hipoteka.

notarialnego na ziemię dawnego zaboru austriackiego (wobec diametralnie różnych powodów wprowadzenia go na pozostałych terenach), sugerowano wręcz konieczność uchylecia go w interesie całego państwa⁶⁵.

W toku podjętych przez Komisję Kodyfikacyjną prac nad projektem J. Glassa⁶⁶, art. 69 został skreślony wobec decyzji o umieszczeniu go w przepisach przechodnich i końcowych⁶⁷. Usunięcie art. 69 wywołało obawy o zakres czynności notariuszy we wszystkich dzielnicach kraju. Małopolskie środowisko notariuszy podkreślało, że przepisy o przymusowej formie notarialnej winny znaleźć się – w aktualnym stanie prac kodyfikacyjnych – właśnie w ustawie notarialnej, co potwierdza dotychczasowa praktyka z terenów dawnego Królestwa Polskiego⁶⁸. Notariusze z terenu dawnego zaboru rosyjskiego wskazywali – w wypadku rezygnacji przez ustawodawcę z takiego rozwiązania – na konieczność równoległego z ustawą notarialną rozwiązania problemu⁶⁹. Wobec zaplanowanych na następne lata prac nad kodyfikacją prawa prywatnego akceptowano także możliwość umieszczenia odpowiedniej normy wśród przepisów przechodnich ustawy notarialnej⁷⁰. Zwolennicy obu rozwiązań podkreślali zgodnie, że „przymus formy notarialnej jest niezbędny dla równowagi prawnej życia gospodarczego kraju oraz życia rodzinnego społeczeństwa,

⁶⁷ (Red.) *Dyskusja szczegółowa w podkomisji przygotowawczej Komisji Kodyfikacyjnej nad projektem ustawy notarialnej*, Notariat-Hipoteka 1932, nr 21, s. 435.

⁶⁸ Dr St. B r., *Pierwsze czytanie projektu ustawy notarialnej w Komisji Kodyfikacyjnej*, Przegląd Notarialny 1932, nr 1, s. 79-82.

⁶⁹ Przykłady realizacji takiego podejścia przez ustawodawcę dostrzegano w projekcie ustawy o spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością, W.N., *Przesadna ocena*, Notariat-Hipoteka 1932, nr 14-15, s. 330; polemicznie wobec takiej możliwości w świetle projektu prawa o zobowiązaniach m.in. dr St. B r., *Głosy o ustawie notarialnej*, PN 1932, nr 2, s. 286-288.

⁷⁰ W.N., *W sprawie przymusu notarialnego*, Notariat-Hipoteka 1932, nr 21, s. 434.

⁷¹ W.N., *Przesadna ocena*, s. 331; podobnie W. N a t a n s o n, *Tendencje rozwojowe instytucji przymusu notarialnego*, PN 1933, nr 6, s. 74-76.

⁷² W dniach 24-27 września 1932 r.; podstawą dyskusji były projekty przepisów przechodnich przygotowane przez J. Glassa, W. Prądzyńskiego (dla b. zaboru pruskiego) oraz J. Skąpskiego (dla b. zaboru austriackiego); (red.) *Pierwsze czytanie przepisów przechodnich. Sprawozdanie szczegółowe z sesji wrześniowej*, Notariat-Hipoteka 1932, nr 34, s. 634.

⁷³ Pierwotnie zaproponowano, by formą notarialną objąć „akty przejścia lub ograniczenia własności (...) aż do ujednostajnienia przepisów prawa rzeczowego”, (red.) *Przepisy*

zaś Państwo jest postawione na straży tej równowagi i dlatego stanowi ono w poszczególnych ustawach o przymusie formy ustawowej⁷⁷¹.

Podczas poświęconego pierwszemu czytaniu przepisów przechodnich posiedzenia podkomisji notarialnej Komisji Kodyfikacyjnej⁷² zdecydowano o wprowadzeniu pod rygorem nieważności obowiązku sporządzania w formie aktu notarialnego umów „przejścia lub ograniczenia prawa własności”⁷³. Przepis znalazł się jednak ostatecznie wśród przepisów szczególnych dla okręgów sądów apelacyjnych w Warszawie, Wilnie i Lublinie (art. 126)⁷⁴. Projekt Komisji Kodyfikacyjnej nie spełnił zatem pokładanych w nim nadziei, utrzymywał bowiem dotychczasowy, zróżnicowany stan ustawodawstwa w zakresie wymogów formy notarialnej przy czynnościach prawnych dotyczących nieruchomości⁷⁵. Zdziwienie budzić może fakt, iż przy tak silnym akcentowaniu przez notariuszy potrzeby zawarcia w ustawie przepisów o formie przymusowej, w przygotowanym wkrótce przez tzw. Stałą Delegację Notariatu projekcie ustawy notarialnej powtórzono bez zmian treść odnośnych przepisów projektu Komisji Kodyfikacyjnej⁷⁶.

VI. W maju 1933 r. projekt ustawy notarialnej przejęło z Komisji Kodyfikacyjnej Ministerstwo Sprawiedliwości⁷⁷. Po dokonaniu w nim pewnych zmian, ostatecznie jednolite ogólnopolskie prawo o notariacie, wydane w formie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 29 X 1933 r., weszło w życie 1 I 1934 r. Sporna kwestia wymaganej formy czynności dotyczących nieruchomości została w nim przesądzona, zgodnie z treścią

przechodnie do ustawy notarialnej. Pierwsze czytanie w Komisji Kodyfikacyjnej, Notariat-Hipoteka 1932, nr 35, s. 656.

⁷⁴ *Projekt ustawy notarialnej uchwalony w pierwszym czytaniu przez podkomisję notarialną Komisji Kodyfikacyjnej, Komisja Kodyfikacyjna, Podkomisja notarialna, z. 1, Warszawa 1933.*

⁷⁵ *Krytyka przyjętego rozwiązania m.in. dr St. B r., Dookoła ustawy notarialnej, PN 1932, nr 4, s. 437-438.*

⁷⁶ *Projekt Stałej Komisji (utworzonej uchwałą zjazdu notariuszy i pisarzy hipotecznych w 1922 r.) stanowił reakcję środowiska na opublikowany projekt Komisji Kodyfikacyjnej, na którym opierał się co do struktury i przewodnich idei; Wyniki obrad Stałej Delegacji Notariatu RP, PN 1933, nr 1, s. 72-74.*

⁷⁷ *J. G l a s s, W. N a t a n s o n, Prawo o notariacie, Warszawa 1934, s. 17.*

⁷⁸ *Art. 82 prawa o notariacie. Oświadczenie P. Wiceministra Sprawiedliwości St. Sieczkowskiego, PN 1933, nr 11, s. 203.*

art. 82. Wprowadzenie wymogu formy notarialnej dla umów o przejście, ograniczenie lub obciążenie nieruchomości, a także dla pełnomocnictw do ich zawarcia, nastąpiło z inicjatywy Ministerstwa Sprawiedliwości, a zwłaszcza ówczesnego wiceministra resortu S. Sieczkowskiego⁷⁸. W postępowaniu sądowym formę notarialną zastępować miały: ugoda, układ lub orzeczenie sądowe (art. 82 § 2). Zgodnie z art. 129 prawa o notariacie, przepis art. 82 nie naruszał uprawnień władz administracyjnych wynikających z ustaw szczególnych, w mocy pozostały także przepisy ustaw dopuszczające formę aktu prywatnego dla umów, których skuteczność była uzależniona od zezwolenia lub zatwierdzenia właściwej władzy ziemskiej.

Wśród motywów uwzględnionych podczas prac ministerialnych nad treścią art. 82 wymieniano m.in. konieczność ujednoczenia przepisów w zakresie formy urzędowej oraz zmuszenia do niezbędnej refleksji jednostek pragnących dokonać czynności w zakresie obrotu nieruchomościami, wymogi w zakresie ustalenia stanu prawnego w interesie pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego⁷⁹. Istotnym argumentem były także względy fiskalne i możliwość powierzenia także notariuszom w Małopolsce obowiązku wymiaru i poboru opłat stemplowych⁸⁰. Ministerstwo nie widziało kolizji między interesami adwokatów i notariuszy, nawet jeśli wprowadzenie przymusu spowodować miałyby przesunięcie zakresu wykonywanych

⁷⁹ Wskazywano na złe skutki braku przymusu notarialnego na terenie b. zaboru austriackiego, gdzie hipoteka w efekcie dopuszczenia umów prywatnych stawała się instytucją nominalną, *op. cit.*, s. 203; konieczność ograniczenia swobody wyboru formy dokonywanej czynności prawnej podzielał – z tych samych powodów – Sąd Najwyższy, stwierdzając w uzasadnieniu uchwały całej Izby Cywilnej, iż forma dokumentu publicznego „chroni strony w lepszy sposób przed transakcjami dokonywanymi w pośpiechu i bez nakazanej rozważi, (...) daje zewnętrzny dokładny wyraz oświadczeń woli stron, (...) wyklucza wątpliwość co do [ich] definitywnego charakteru”, Uchwała Izby Cywilnej SN z dnia 3 IV 1937 r. C.Prez. 5/36, PN 1937, nr 13-14, s. 26.

⁸⁰ Stanowisko to nie znalazło uznania m.in. S. G o ł a b a, *Organizacja sądów powszechnych*, Kraków 1938, s. 109-110.

⁸¹ *Op. cit.*, s. 203-204; ministerstwo uważało, iż wstępne przygotowanie umów nadal należeć może do adwokatów, zaś samo tylko nadanie im ostatecznej formy i znamienia wiary publicznej – do notariusza; krytycznie o takiej możliwości m.in. S. G o ł a b, *Organizacja sądów powszechnych*, s. 110, aprobującą A. R y b i a ń s k i, (red.) *Ku współdziałaniu notariatu i advokatury w Małopolsce*, PN 1933, nr 14; s. 290; *Ku kooperacji*, Nowa Palestra 1933, nr 11.

⁸² J. G l a s s, W. N a t a n s o n, *Prawo o notariacie*, s. 102; W. P r a d z y ń s k i, *Art. 82 i 147 prawa o notariacie w praktyce Ziem Zachodnich*, PN 1934, nr 24, s. 558; o wadze

przez nich czynności⁸¹. Oficjalne stanowisko ministerstwa stanowiło zatem podsumowanie wszystkich podnoszonych w dotychczasowej dyskusji argumentów za poszerzeniem przymusu notarialnego. Zamieszczenie przepisu w ustawie notarialnej, a nie w poświęconej prawu rzeczowemu części przyszłego kodeksu cywilnego, uzasadniano „imperatywnymi warunkami realnymi”⁸².

Wśród opinii na temat art. 82 znalazły się liczne wypowiedzi krytyczne, nawiązujące do argumentów podnoszonych podczas starań o wprowadzenie przymusu notarialnego w ustawie stemplowej⁸³. Etap walki o zakres przymusu notarialnego został jednak zakończony, co spowodowało pojawianie się także bardziej ugodowych opinii⁸⁴. Wraz z wejściem w życie polskiego kodeksu zobowiązań⁸⁵ pojawiły się ponownie głosy krytyczne, wskazujące na złe umieszczenie przepisu w ustawie notarialnej, jego niejasność oraz wręcz niecelowość⁸⁶.

VII. Praktyczne stosowanie przepisu art. 82 prawa o notariacie rodziło liczne wątpliwości, zwłaszcza na terenie Małopolski⁸⁷. Możliwość zastąpienia przymusowej formy notarialnej ugodą sądową budziła uzasadnione

przepisu dla Małopolski m.in. J. G l a s s, *Rzut oka na polską ustawę notarialną*, PN 1933, nr 10, s. 1190-191.

⁸³ M.in. L. P e i p e r, *Ideologia kampanii notariatu o monopol*, Głos Prawa 1933, nr 9; polemicznie z wymienionym artykułem m.in. S. B r e y e r, *Odpowiedź notariusza małopolskiego D-rowi Leonowi Peiperowi*, PN 1933, nr 11, s. 214-217 oraz W. N a t a n s o n, PN 1933, nr 11, s. 217.

⁸⁴ M.in. oświadczenie redakcji lwowskiej Nowej Palestry: *Ku kooperacji*, Nowa Palestra 1933, nr 11, w pełni zaakceptowane przez notariuszy; (red.) *Stosunki adwokatury i notariatu w Małopolsce*, PN 1933, nr 13, s. 271.

⁸⁵ Rozporządzenie Prezydenta RP z 27 X 1933 r., Dz.U. RP Nr 82, poz. 598; kodeks zaczął obowiązywać od 1 VII 1934 r.

⁸⁶ F. J a g l a r z, *Jeszcze w kwestii przymusu (monopolu) notarialnego*, Głos Prawa 1934, nr 1; obszerna polemika z autorem m.in. S. B r e y e r, *Przymus notarialny w ogniu krytyki*, PN 1934, nr 5, s. 101-104.

⁸⁷ M.in. *Opinia prawna Rady Notarialnej w Krakowie*, PN 1934, nr 12, s. 279-280.

⁸⁸ S. G u z i k o w s k i, *Przymus notarialny w Małopolsce wobec obchodzenia § 1 art. 82 pr. o not.*, PN 1934, nr 18, s. 404-405.

⁸⁹ *Okólnik prezesa Sądu Apelacyjnego we Lwowie nr 3377/34*, PN 1934, nr 5, s.117; zwracano także uwagę na konieczność informowania ludności o nowym przepisie, *Okólnik Prezesa Sądu Apelacyjnego w Krakowie*, PN 1934, nr 8, s. 190; okólniki te krytykowano jako naruszające zasadę niezawisłości sędziowskiej, *Niezawisłość sędziowska na tle okólników*, Głos Prawa 1934, nr 4-5.

obawy o chęć obejścia w ten sposób wymogów ustawowych⁸⁸. Zwracono uwagę sędziów na konieczność dokładnego badania intencji stron co do powodów wszczęcia postępowania, aby – w razie stwierdzenia chęci obejścia ustawy – odmówić spisania ugody i odesłać strony do notariusza⁸⁹. Zawarcie ugody sądowej było zatem możliwe jedynie w razie stwierdzenia przez sąd, iż dotyczy ona prawa rzeczywiście spornego i ma na celu zapobieżenie wytoczeniu powództwa⁹⁰. Formą kontroli nad prawidłowością stosowania art. 82 przez sądy miało być comiesięczne sporządzanie osobnych wykazów zawartych ugód oraz ich wrywkowa kontrola przez prezesów⁹¹.

Sporną kwestią była możliwość zastąpienia aktu notarialnego ugodą zawartą w postępowaniu przed sądem polubownym. W opinii prawnej Rady Notarialnej w Krakowie podnoszono, iż ustawodawca miał na myśli jedynie ugody zawierane przed sądami powszechnymi⁹². Przepis art. 501 kodeksu postępowania cywilnego, zrównujący co do mocy prawnej ugodę zawartą przed sądem polubownym z wyrokiem sądu państwowego, uznany został tym samym przez autorów opinii za uchylony, jako wydany wcze-

⁹⁰ *Okólnik Ministra Sprawiedliwości (nr 1730/I C/34) w sprawie spisywania w postępowaniu pojednawczym ugód o prawa rzeczowe na nieruchomościach*, PN 1934, nr 13, s. 331.

⁹¹ *Okólnik Prezesa Sądu Apelacyjnego w Krakowie (nr Prez. 10309/34) w sprawie niektórych kwestyj z prawa o notariacie, a w szczególności stosowania przez sądy przepisu art. 82 p.r.o not.*, PN 1934, nr 19, s. 436.

⁹² *Opinia Rady Notarialnej w Krakowie*, PN 1936, nr 11-12, s. 271-272.

⁹³ *Op. cit.*, s. 272.

⁹⁴ Wyrok SN z dnia 23 IV 1936 r. C.II.110/36, PN 1936, nr 11-12, s. 271; możliwość zastąpienia aktu notarialnego ugodą sądu polubownego widział również M. Allerhand, jednakże tylko w wypadku, gdy zapis na sąd polubowny będzie miał formę aktu notarialnego lub gdy w formie notarialnej zapadnie wyrok lub sporządzona zostanie ugoda, M. A l l e r h a n d, *Prawo o notariacie*, Lwów 1934, s. 126-127.

⁹⁵ Zastanawiano się m.in. nad dopuszczalnością jednostronnego wniosku właściciela, nie poprzedzonego umową, o wpis obciążenia lub ograniczenia prawa własności; K. Ż u r o m s k i, *Art. 82 prawa o notariacie w praktyce województw zachodnich*, PN 1934, nr 6, s. 129; G. G r a f e, *Art. 147 w powiązaniu z art. 82 prawa o not.*, PN 1934, nr 18, s. 410-411; M. K o s a ł a, *Art. 147 w powiązaniu z art. 82 prawa o not.*, PN 1934, nr 18, s. 411-412; W. R a d a j e w s k i, *W sprawie art. 147 prawa o notariacie. Dalszy przyczynek dyskusyjny*, PN 1934, nr 20, s. 456; W. P r a d z y Ń s k i, *Art. 82 i 147 prawa o notariacie w praktyce Ziem Zachodnich*, s. 558; B. S t e l m a c h o w s k i, *Praktyka notarialna a kodeks zobowiązań i kodeks handlowy na tle ustawodawstwa Ziem Zachodnich*, PN 1935, nr 5, s. 100-101.

śniej, o ile dotyczył materii objętej art. 82 prawa o notariacie⁹³. Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy, uznając dopuszczalność skutecznego zastąpienia formy aktu notarialnego, wymaganego przepisem art. 82 pr. o not., ugodą zawartą przed sądem polubownym⁹⁴.

Treść art. 82 budziła poważne wątpliwości interpretacyjne także na terenie dawnego zaboru pruskiego⁹⁵. Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Sprawiedliwości, sądy przed dokonaniem wpisu do księgi gruntowej powinny na tych terenach żądać okazania zawartej w formie notarialnej umowy co do obciążenia nieruchomości tylko wtedy, gdy z wniosku o wpis wynikało, iż została przez strony zawarta⁹⁶. Problem dopuszczalności jednostronnego aktu jako podstawy umownego wpisu prawa zastawu na obszarze mocy obowiązującej austriackiego kodeksu cywilnego ABGB rozstrzygnął w 1935 r. w składzie całej Izby Cywilnej Sąd Najwyższy⁹⁷. Zgodnie z uchwaloną wówczas zasadą prawną, podstawę wpisu stanowić mógł jedynie akt notarialny, zeznany jednostronnie przez właściciela nieruchomości. Dostrzegano w tym potencjalną możliwość odejścia od zasady, iż tylko przez umowę zawartą w całości w formie aktu notarialnego można spowodować przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności nieruchomości⁹⁸.

Mimo starań o jednolite stosowanie przepisu art. 82 w praktyce zdarzały się często wypadki obchodzenia przymusowej formy aktu notarialnego, zwłaszcza na tzw. ziemiach wschodnich, gdzie zgodnie z treścią rozporządzenia Prezydenta RP z 1927 r. o uchyleniu odrębności stanowych⁹⁹

⁹⁶ Okólnik Ministra Sprawiedliwości w sprawie stosowania art. 147 prawa o notariacie (Nr 1736/I.C./34), Dziennik Urzędowy Ministerstwa Sprawiedliwości 1934, nr 23; o dopuszczalności przedłożenia na terenie b. zaboru pruskiego „zezwolenia” na wpis (nie będącego umową, lecz jednostronnym oświadczeniem abstrakcyjnym) w formie dokumentu publicznie uwierzytelnionego wypowiedział się także Sąd Apelacyjny w Poznaniu w orzeczeniu z dnia 14 II 1936 r. II Cz/x/3/36, PN 1936, nr 11-12, s. 273-279.

⁹⁷ Uchwała Izby Cywilnej SN z dnia 9 III 1935 r., sygn. C.Prez.64/34, PN 1935, nr 7, s. 146.

⁹⁸ T. Kostórkiewicz, *Wnioski praktyczne z orzeczenia co do art. 82 prawa o notariacie*, PN 1935, nr 13-14, s. 307-308; polemicznie wobec takiej możliwości A. B1 o k, *Praktyka art. 82 prawa o notariacie w województwach południowych*, PN 1935, nr 19, s. 419-420.

⁹⁹ Dz.U. RP 1927, nr 92, poz. 824.

¹⁰⁰ O.P., *Dziwy na ziemiach wschodnich: soltysi w roli notariuszów*, PN 1936, nr 1, s. 9; J. P o d g ó r s k i, *Osobliwe stosunki na ziemiach wschodnich*, PN 1936, nr 9, s. 199.

urzędy gminne zostały upoważnione do prowadzenia tzw. ksiąg umów. Choć nie mogły one obejmować umów, co do których prawo przewidywało wymóg formy notarialnej oraz umów o wartości powyżej 2 tysięcy złotych, w praktyce umowy takie często sporządzali nawet sołtysi, wójtowie, sekretarze gminni oraz duchowni¹⁰⁰. Podobna praktyka występowała na terenie Małopolski Wschodniej. Skierowane przez Radę Notarialną we Lwowie wezwanie do starostów z prośbą o informowanie ludności o nieważności takich umów spowodowało m.in. wydanie przez ordynariat greckokatolicki we Lwowie zakazu sporządzania ich przez proboszczów¹⁰¹. Zdając sobie sprawę z ograniczonego zasięgu takich akcji, apelowano do ministerstwa sprawiedliwości o spowodowanie zajęcia się przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych problemem wykraczania poza ustawowe kompetencje przez organy i urzędników gminnych¹⁰². Podobne wypadki zdarzały się jednak również i na terenie województw zachodnich¹⁰³.

VIII. W 1935 r. po raz pierwszy od chwili wejścia w życie ogólnopolskiego prawa o notariacie wysunięty został formalnie postulat zwolnienia z obowiązku zachowania formy notarialnej w stosunku do umów, dotyczących nieruchomości o wartości poniżej 3 tysięcy złotych¹⁰⁴. Uzasadnieniem propozycji była praktyka – szczególnie widoczna na terenie Małopolski – nieformalnego obrotu nieruchomościami, coraz powszechniejsza – jak podnoszono – wobec wysokich kosztów notarialnych¹⁰⁵. W ocenie adwo-

¹⁰¹ (Red.) *Osobliwe stosunki na ziemiach wschodnich*, PN 1936, nr 9, s. 199; podkreślano jednak, iż choć umowy takie nie wywołują – jako nieważne z mocy prawa – żadnych skutków, to podlegają obowiązkowej opłacie stemplowej, (red.) *Zarządzenie starosty powiatu lwowskiego*, PN 1936, nr 13-14, s. 310.

¹⁰² *O porządek prawny w stosunkach majątkowych*, PN 1936, nr 15-16, s. 341.

¹⁰³ W latach 1933-1936, jak donosił z niedowierzaniem Przegląd Notarialny, zarząd jednego z miast powiatowych na terenie b. zaboru pruskiego sprzedawał z pominięciem formy aktu notarialnego nieruchomości komunalne, (red.) *Z nieprawdziwego zdarzenia... Burmistrz w roli notariusza*, PN 1937, nr 6, s.125.

¹⁰⁴ *Uchwała Zarządu Głównego Związku Adwokatów Polskich z dnia 2 VI 1935 r.*, Czasopismo Adwokatów Polskich 1935, nr 3-4.

¹⁰⁵ Uzasadnienie *Uchwały Zarządu Głównego Adwokatów Polskich*, *op. cit.*; podobne propozycje zgłoszono podczas kolejnego posiedzenia Zarządu w dniach 26-27 X 1935 r., (red.) *Wystąpienie Związku Adwokatów Polskich w sprawie zmiany art. 34 i 82 pr. o not.*, PN 1936, nr 1, s. 11.

¹⁰⁶ W. G o l d b l a t t, *Prawo o ustroju adwokatury w stadium nowelizacji (Projekt N.R.A.)*, Głos Adwokatów 1936, nr 11, s. 320.

katów od wejścia w życie prawa o notariacie zakres wykonywanych przez nich czynności zmniejszył się o 75%, a w stosunku do terenów wiejskich praktyka kontraktowa kancelarii adwokackich całkowicie ustalała¹⁰⁶. Memoriał zawierający przedstawioną propozycję skierowany został do Ministerstwa Sprawiedliwości, które jednak – podczas debaty sejmowej nad swoim budżetem – wypowiedziało się przeciwko ograniczaniu przymusu notarialnego¹⁰⁷. Propozycja odczytana została przez notariat małopolski jako zamach na istotę czynności notarialnych, podważający był większości kancelarii¹⁰⁸. Kolejny postulat ograniczenia stosowania art. 82 do umów dotyczących nieruchomości o wartości powyżej 10 tysięcy złotych przedstawiła w 1936 r. Rada Adwokacka we Lwowie¹⁰⁹. W tym samym czasie całkowitego zniesienia przymusu notarialnego w obrocie

¹⁰⁷ Wypowiedź wiceministra sprawiedliwości S. Sieczkowskiego w dniu 18 II 1936 r., *Monitor Polski* 1936, nr 41.

¹⁰⁸ M.in. M. R z e p e c k i, notariusz z Nowego Targu, obliczył, że na 979 wpisanych w 1934 r. do repertorium jego kancelarii spraw, 607 stanowiły podlegające przepisowi art. 82 prawa o notariacie, wśród nich aż 518 dotyczyło nieruchomości o wartości poniżej 3 tysięcy złotych; w 1935 r. na ogólną liczbę 958 spraw, w 621 obowiązek zachowania formy notarialnej wynikał z art. 82, wśród nich 542 dotyczyło spraw wartości poniżej 3 tysięcy złotych, *Przeciwko reminiscencjom z „austriackich” czasów i obyczajów*, PN 1936, nr 6, s. 118-122.

¹⁰⁹ Memoriał wręczony ministrowi sprawiedliwości po posiedzeniu Naczelnej Rady Adwokackiej, odbytym we Lwowie w dniach 13-14 VI 1936 r., obejmował także propozycje obniżenia taksy notarialnej oraz podziału wynagrodzenia notariuszy na 2 grupy w zależności od tego, czy sporządzają akt w całości, czy też nadają wymaganą formę aktowi wstępnie zredagowanemu przez adwokata, (red.) *W sprawie zmiany art. 82 prawa o notariacie*, Nowa Palestra 1936, nr 1, s. 31-32, (red.) *Memoriał Rady Adwokackiej we Lwowie do Naczelnej Rady Adwokackiej w sprawie postulatów palestry małopolskiej*, Nowa Palestra 1936, nr 6, s. 273. Zagwarantowania adwokatom wynagrodzenia za redagowanie aktu, wymagającego formy notarialnej, domagała się także Rada Adwokacka w Krakowie, (red.) *Uchwala Rady Adwokackiej w Krakowie z dnia 6 marca 1935 r. w przedmiocie nowelizacji prawa o ustroju adwokatury*, *Głos Adwokatów* 1935, nr 3, s. 74-76; podobne postulaty m.in. W. D o r o ż y Ń s k i, *Drożynna i utrudnianie obrotu prawnego*, *Głos Adwokatów* 1935, nr 8-9, s. 234, A. G l a s n e r, *Redagowanie aktów a taryfa notarialna*, *Głos Adwokatów* 1935, nr 11, s. 324-328.

¹¹⁰ Z faktu, iż rezolucję tej treści wręczono delegatowi lwowskiej Rady Adwokackiej wyciągano wniosek, że akcja – po raz kolejny – inspirowana była przez małopolską palestrę, (red.) *Akcja przeciwko przymusowi notarialnemu*, PN 1936, nr 21, s. 458-459.

¹¹¹ Druki sejmowe nr 288, 363.

¹¹² Wystąpienie posła-sprawozdawcy Smoczkiwicza na 47 posiedzeniu Sejmu RP w dniu 25 II 1937 r., *Sprawozdanie stenograficzne z 47 posiedzenia Sejmu RP*; przymus

nieruchomościami zażądano na zgromadzeniu Stronnictwa Ludowego w Jarosławiu¹¹⁰.

Przy okazji sejmowej debaty nad opracowanym w 1936 r. projektem zmiany rozporządzenia o zniesieniu odrębności stanowych¹¹¹ przedstawiono rezolucję uchwaloną przez Komisję Prawniczą, wzywającą rząd do opracowania ustawy zwalniającej spod przymusu notarialnego nieruchomości o powierzchni do 5 hektarów¹¹². W toku dyskusji wyrażono jednak wątpliwości wobec takiego rozwiązania, sugerując raczej wyraźne obniżenie taksy notarialnej w stosunku do tzw. małej własności, co ostatecznie Sejm zaaprobował¹¹³. Kolejny projekt zmiany prawa o notariacie – powtarzający dokładnie treść odrzuconej przez Sejm rezolucji Komisji Prawniczej – wniósł do Sejmu poseł H. Terszakowiec¹¹⁴. W oczekiwaniu na jego rozpatrzenie Komisja Prawnicza Zjednoczenia Notariuszów RP rozesała do posłów referaty uzasadniające istnienie przymusu notarialnego¹¹⁵. Ostatecznie Sejm nie podzielił poglądów o konieczności ograniczenia zakresu art. 82 prawa o notariacie, uznając za środek wystarczający dla usunięcia nieformalnego obrotu nieruchomościami znaczne obniżenie

notarialny atakowany był również podczas wcześniejszych posiedzeń Sejmu, m.in. w wystąpieniach posłów Lubelskiego, Wolańskiego, Hyli, Morawskiego i innych w dniu 16 II 1937 r., *Sprawozdanie stenograficzne z 40 posiedzenia Sejmu RP*.

¹¹³ Wystąpienia posłów Szeteli oraz Olszowskiego, *op. cit.*

¹¹⁴ (Red.) *O podważenie § 1 art. 82, PN 1937*, nr 6, s. 121; oceniano, iż w praktyce wniosek dotyczył 95% transakcji zawieranych na prowincji; K. Chyliński, *Na marginesie nieprzemyślanego wniosku*, PN 1937, nr 17-18, s. 372; (red.) *Forma notarialna*, PN 1937, nr 23, s. 519-526.

¹¹⁵ *Sprawozdanie z działalności Komisji Prawniczej*, PN 1938, nr 7-8, s. 184.

¹¹⁶ Ustawa z dnia 28 IV 1938 r. o ulgowych opłatach stempowych, Dz.U. Nr 32, poz. 276; rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 czerwca 1938 r. o wynagrodzeniu notariuszy i pisarzy hipotecznych za niektóre czynności w związku z przeniesieniem własności nieruchomości i z przebudową ustroju rolnego, Dz.U. Nr 41, poz. 343; np. należność za akt notarialny wraz z 3-stronnym wypisem wynosiła przy umowach o wartości do 1 tysiąca złotych w 1934 r.: 36 złotych, od 22 czerwca 1938 r.: 20 złotych.

¹¹⁷ Wniosek posła S. Barana w sprawie zmiany prawa o notariacie, Druk sejmowy nr 79; podobny postulat – podczas dyskusji w Komisji Budżetowej Sejmu – zgłosił poseł Peleński, (red.) *W izbach ustawodawczych*, PN 1939, nr 3-4, s. 50-51, a podczas senackiej debaty budżetowej senator Hordyński, (red.) *Z rozprawy budżetowej w Senacie*, PN 1939, nr 6, s. 122.

¹¹⁸ H. Weissberg, *Groźba wylomu w art. 82 pr. o not. Podważenie notarialności kontraktów naftowych*, PN 1936, nr 19, s. 409-410.

opłat stemplowych oraz taksy notarialnej¹¹⁶. Kolejny, również niezrealizowany wniosek, postulujący wyłączenie spod art. 82 nieruchomości rolnych lub leśnych o powierzchni do 5 hektarów, a także ustanowienia hipoteki do wysokości 3 tysięcy złotych, zgłoszono w Sejmie w 1939 r.¹¹⁷ W 1936 r. zaproponowano wyłączenie stosowania tego artykułu w stosunku do tzw. kontraktów naftowych, dotyczących prawa poszukiwania i wydobywania minerałów żywicznych¹¹⁸. W dekreście Prezydenta RP o formie umów dotyczących praw wydobywania minerałów żywicznych zmieniono prawo o notariacie, dodając do art. 129 nowy § 4, zwalniający od obowiązku zachowania formy notarialnej umowy o przejściu, ograniczeniu lub obciążeniu prawa wydobywania minerałów żywicznych¹¹⁹. Wprowadzoną zmianę krytykowano nie tylko z powodu pominięcia podczas prac ustawodawczych opinii rad notarialnych¹²⁰, kwestionowano także prawo prezydenta do regulowania tej materii w drodze dekretu¹²¹.

Art. 82 prawa o notariacie nie obowiązywał do wybuchu II wojny światowej na terenie Zaolzia, zajętego w październiku 1938 r. Dekret Prezydenta RP z 18 XI 1938 r. o rozciągnięciu prawa o notariacie na ziemię odzyskane odroczył bowiem jego wejście w życie do dnia 1 I 1940 r.¹²² Do tego czasu stosować miano dotychczasowe zasady, wynikające z obowiązującej na tych terenach austriackich ustaw: notarialnej i hipotecznej z 1871 r. oraz kodeksu ABGB¹²³.

¹¹⁹ Dz.U. z 1936 r. Nr 84, poz. 585.

¹²⁰ (Red.) *Kontrakty naftowe wyłączone spod art. 82 pr. o not.*, PN 1936, nr 21, s. 475.

¹²¹ (Red.) *Nowy paragraf 4 art. 129 pr. o not.*, PN 1936, nr 22, s. 479.

¹²² Dz.U. Nr 89, poz. 606.

¹²³ Sugerowano, by wyznaczony termin – jako zbyt długi – skrócić o rok, PN 1938, nr 23-24, s. 517.

¹²⁴ Choć Komisja Kodyfikacyjna zadecydowała o podjęciu prac nad prawem rzeczowym, powołana w tym celu podsekcja postanowiła przystąpić w pierwszej kolejności do opracowania ustawy hipotecznej, by później powrócić do kodyfikacji całości prawa rzeczowego. W lutym 1933 r. zaniechano prac nad ustawą hipoteczną i zajęto się ponownie projektem prawa rzeczowego, *Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej*, Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej, Podkomisja Prawa Rzeczowego, z. 1, Warszawa 1937.

IX. Niezależnie od wciąż toczonej dyskusji na temat istoty, zakresu i potrzeby przymusu notarialnego, wynikającego z art. 82 prawa o notariacie, a także pojawiających się odstępstw od zawartej w nim reguły, konieczność wprowadzenia dla szeregu czynności formy notarialnej pod rygorem nieważności widziała Komisja Kodyfikacyjna. W toku jej prac nad projektem jednolitej ustawy hipotecznej¹²⁴ o takiej potrzebie wypowiedział się główny referent F. Zoll, proponując wprowadzenie w całym kraju formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności dla „umowy, przez którą ktoś zobowiązuje się do przewłaszczenia dobra nieruchomości lub do ustanowienia na nim prawa rzeczowego lub prawa zastawu”¹²⁵.

W uchwalonym w pierwszym czytaniu w 1937 r. projekcie prawa rzeczowego przymus formy notarialnej przewidziany został m.in. w stosunku do umów o przeniesienie własności nieruchomości (art. 38 § 1), przelewu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (art. 42), zrzeczenia się własności nieruchomości (art. 61 § 1), zniesienia jej współwłasności w drodze umownej (art. 94 § 2), nabycia, zmiany treści i zniesienia służebności (art. 165, 166) oraz ciężarów realnych (art. 333, 334)¹²⁶. Projekt, przyjęty przez podkomisję w drugim czytaniu latem 1939 r., nie zdążył już przed wybuchem II wojny światowej wejść pod obrady Kolegium Uchwalającego Komisji Kodyfikacyjnej¹²⁷. Tym samym jedynym aktem wprowadzającym jednolite, ogólnopolskie zasady w zakresie przymusowej formy notarialnej pozostało w okresie międzywojennym prawo o notariacie.

¹²⁵ F. Zoll, *Referat przygotowany do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych) obejmujący główne zarysy projektu ustawy wraz z objaśnieniami*, Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej, Podsekcja II Prawa Cywilnego, t. I, z. 1, Warszawa 1930, s. 62; przepis zamieszczony został w części II projektu: *Tymczasowe ujednostajnienie poza właściwą treścią ustawy o sądowych księgach ziemskich różnych przepisów dzielnicowych*; F. Zoll, *Drugi referat przygotowany do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych), obejmujący zestawienie tez, które mają być podstawą projektu ustawy*, Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej, Podsekcja II Prawa Cywilnego, t. I, z. 2, Warszawa 1931, s. 32.

¹²⁶ *Projekt prawa rzeczowego, uchwalony w pierwszym czytaniu przez podkomisję prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej, Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej, Podkomisja Prawa Rzeczowego, z. 1, Warszawa 1937.*

¹²⁷ S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją i unifikacją polskiego prawa prywatnego (1919-1947)*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1992, z. 1-4, s. 18.

Mimo podnoszonych zarzutów i propozycji ograniczenia zakresu stosowania art. 82, ilość notarialnych umów o zbyciu nieruchomości systematycznie zwiększała się. Wymownie świadczyły o tym dane z terenu Małopolski Wschodniej, gdzie problem umów sporządzanych przez tzw. pokątnych pisarzy występował przed 1934 r. szczególnie wyraźnie. Zwiększenie liczby umów notarialnych (przy wyraźnym spadku liczby umów nieformalnych) świadczyło nie tylko o poprawie sytuacji gospodarczej w drugiej połowie lat trzydziestych, ale także o skuteczności działań uświadamiających tamtejszej ludności skutki prawne nieprzestrzegania wymogów formalnych, wynikających z art. 82 prawa o notariacie¹²⁸. Na zmianę i poprawę sytuacji wpłynęło niewątpliwie również znaczne obniżenie w 1938 r. stawek i taryf notarialnych.

Choć podstawowym celem prawa o notariacie z 1933 r. było ujednoczenie zasad działania notariatu w skali kraju, jego przepisy stanowiły jednocześnie ważny element unifikacji całego prawa cywilnego, poprzez wprowadzenie ogólnopolskich zasad dotyczących przymusowej formy umów w zakresie obrotu nieruchomościami.

Dorota Malec

¹²⁸ W 1934 r. na terenie Lwowskiej Izby Notarialnej sporządzono 48555 umów notarialnych w zakresie objętym przymusem z art. 82, w 1935 roku: 50967, w 1936 roku: 69969, w 1937 roku: 84527, w 1938 roku: 85119, dane cyt. za: J. P a w ł o w i c z, *Małopolska wschodnia pod rządem art. 82 pr. o not.*, s. 128.