

*Romuald Szytk*

## **Obowiązki notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym**

Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie<sup>1</sup> w sposób zasadniczy modyfikuje dotychczasowe przepisy dotyczące ustroju ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego, a także obowiązki notariusza w tym postępowaniu. Nowelizacja przepisów nastąpiła w okresie różnorodnych propozycji innego ukształtowania zasad modelowych ksiąg wieczystych<sup>2</sup>. Prawodawca konsekwentnie realizuje zasadę prowadzenia postępowania wieczystoksięgowego przez sądy rejonowe z wykorzystaniem nowych rozwiązań organizacyjnych i nowoczesnych technik informatycznych. Dla usprawnienia postępowania powołano referendarza sądowego, jako wyższego urzędnika sądowego, powierzając mu między

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 63, poz. 635. Przepisy te omawia S. R u d n i c k i, *Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Rejent 2001, nr 10, s. 31-40.

<sup>2</sup> Ważniejsze propozycje zmian modelowych ustroju ksiąg wieczystych, a w tym własne, przedstawił R. S z t y k, *Notariusz w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rejent 1995, nr 6, s. 78-99, t e n ż e, *Modelowe zmiany ksiąg wieczystych i hipoteki*, Rejent 1996, nr 3, s. 59-76. Krytycznie do projektu ustawy doniósł się A. O l e s z k o, *Notariusz jako ustawowy pełnomocnik zainteresowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rejent 2000, nr 9, s. 13-25. Oryginalne rozwiązanie modelowe przedstawia Z. B y s t r z y c k a, *Księgi wieczyste – w domu u właściciela*, Rejent 2001, nr 6, s. 172-174. Generalnie krytycznie ocenia wszystkie propozycje zmiany ustroju ksiąg wieczystych, w tym instytucji pisarza hipotecznego, B. Z d z i e n n i c k i, *Prywatyzacja sądów wieczystoksięgowych*, Jurysta 2001, nr 6, s. 3-6.

innymi prowadzenie tego postępowania<sup>3</sup>. Krytycznie należy odnieść się do dwóch rygorystycznych zasad wprowadzonych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Pierwsza dotyczy nieuiszczenia stałej opłaty sądowej, kiedy sąd zwraca wniosek bez wzywania o jej uiszczenie (art. 16<sup>1</sup> ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Druga natomiast – oddalenia przez sąd wniosku o wpis, o ile brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.), bez wyznaczania wnioskodawcy terminów do usunięcia tej przeszkody.

W zasadzie nie budzi istotnych wątpliwości stwierdzenie, iż wpisy powinny być dokonywane na podstawie dokumentów określonych w art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Istnieją one w zakresie innych przeszkód natury formalnej, które mogą być usunięte przez wnioskodawców. Chodzi o niedołączenie do wniosku między innymi dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia lokalu czy też nieruchomości. Zostały one wymienione w § 20, 28 i 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów. Odnosi się to do niezaopatrzenia dokumentów geodezyjnych w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków, stwierdzającą, że są one przeznaczone do dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Do usuwalnych przeszkód oprócz wymienionych należy zaliczyć obowiązek przedstawienia dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia zarówno nieruchomości odłączonej, jak i pozostałej części. Nie można uznać za przeszkodę wpisu powołanie wymienionych dokumentów złożonych przy innym wniosku. We wszystkich przypadkach wydaje się, że sąd powinien wezwać wnioskodawcę do usunięcia przeszkody do wpisu, a nie wydawać postanowienia o oddaleniu wniosku.

Inne stanowisko w tym względzie prezentuje S. Rudnicki. Uważa, że obecnie każda przeszkoda do dokonania wpisu powoduje oddalenie wniosku<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Art. 12 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. Nr 98, poz. 1070), przewiduje w sądzie rejonowym istnienie wydziału ksiąg wieczystych do prowadzenia ksiąg wieczystych oraz innych spraw cywilnych z zakresu postępowania wieczystoksięgowego. Natomiast art. 147 § 1 tego prawa stwierdza, że referendarze sądowi są powołani między innymi do wykonywania czynności w postępowaniu w sprawach związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych.

<sup>4</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 371.

Stwierdza również, że brak jest także podstaw prawnych do usunięcia przeszko-  
dy do wpisu.

Inaczej należy ocenić braki formalne wniosku, występujące przy zmianie w prawie własności, o ile wynikają one z dołączonych do niego dokumentów. Wówczas na zasadzie art. 626<sup>2</sup> § 4 k.p.c. sąd zwraca wniosek i z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia o niezgodności wpisu w księdze wieczystej ( art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.).

Odstąpienie od tej zasady nie harmonizuje z postanowieniami art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nakładającego na właściciela nieruchomości obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. W przypadku powstania szkody na rzecz osób trzecich z tytułu nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność. Niezależnie od tego sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 zł do 10.000 zł w celu spowodowania ujawnienia własności nieruchomości (art. 36 ust. 4 cytowanej ustawy).

W przyszłości zostaną w pełni wykorzystane współczesne techniki informatyczne i wprowadzone uproszczone formy postępowania, nakładające na wnioskodawcę obowiązek sporządzenia wniosków na urzędowych formularzach. Odstępstwo od tej zasady zastosowano wobec notariusza poprzez wprowadzenie obowiązku umieszczania w akcie notarialnym wniosku o wpis lub wykreślenie prawa w księgach wieczystych, w sytuacji przewidzianej w art. 92 § 4 prawa o notariacie.

Ustawodawca uporządkował dotychczasowe przepisy i stworzył odrębne regulacje prawne, wzajemnie się uzupełniające w zakresie:

1. Przepisów materialnych<sup>5</sup> na bazie poprzedniej ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

2. Postępowania wieczystoksięgowego, umieszczając je w rozdziale VI w art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c., mającego charakter nieprocesowy, zaś wnioski rozpoznawane są na posiedzeniach niejawnych.

3. Obowiązku notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym przez zmianę prawa o notariacie i dodanie:

---

<sup>5</sup> Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 października 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 124, poz. 1361.

a) § 2 w art. 7, stwierdzającego, że w przypadku, gdy wniosek o wpis do księgi wieczystej podlega opłacie sądowej, notariusz pobiera od wnioskodawców tę opłatę i zaznacza w akcie notarialnym jej wysokość. Obowiązany jest także uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej. Pobraną opłatę wpłaca na rachunek bankowy sądu rejonowego, w którego obszarze właściwości ma siedzibę kancelaria notarialna, w terminie do 7 dnia następnego miesiąca:

b) § 4 w art. 92 o obowiązku zamieszczania w akcie, w sytuacji tam opisanej, wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierającego wszystkie dane wymagane przepisami k.p.c.

Ponadto notariusz obowiązany jest przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego, zawierającego wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od jego sporządzenia. Znacznie skrócony termin przesłania wniosku motywuje się koniecznością zabezpieczenia w większym rozmiarze obrotu nieruchomościami, wobec znacznych zaległości w niektórych sądach i nieobowiązania właściwości miejscowej przy przeniesieniu własności nieruchomości. W związku z tym zdarza się w praktyce sporządzanie tych czynności przez notariuszy mających siedziby w znacznej odległości od sądu rejonowego miejsca jej położenia. Z tego powodu wpływ wniosków do właściwych sądów był w niektórych sytuacjach bardzo opóźniony<sup>6</sup>.

4. Kosztów sądowych poprzez dodanie art. 16<sup>1</sup> w ustawie z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, regulującego w sposób odrębny zasady postępowania. W myśl art. 16<sup>1</sup> ust. 1, wniosek podlegający opłacie stałej nienależycie opłacony sąd zwraca bez wezwania o uiszczenie tej opłaty. Jednocześnie art. 16<sup>1</sup> ust. 2 przewiduje, że w terminie tygodniowym od dnia doręczenia zarządzenia o zwrocie wniosku z opisanej przyczyny wnioskodawca może uiścić brakującą opłatę. Spełnienie tego obowiązku powoduje, iż wniosek wywołuje skutek od daty pierwotnego wniesienia. Skutek taki nie następuje w razie kolejnego zwrotu wniosku z tej samej przyczyny. Ponadto, w myśl § 5 art. 626<sup>1</sup> k.p.c., za wartość prawa podlegającego ujawnieniu przyjmuje się zawartą w akcie

---

<sup>6</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 czerwca 2001 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste, Dz.U. Nr 66, poz. 674.

notarialnym wartość przedmiotu podaną przez strony. W takim przypadku nie stosuje się również art. 25 k.p.c. w zakresie sprawdzania przez sąd wartości przedmiotu wniosku. Rezygnacja z tego uprawnienia ma sprzyjać uproszczeniu toku postępowania.

Bliższa analiza nowelizacji zostanie dokonana w dalszej części rozważań. Natomiast przedstawiona ogólna charakterystyka powołanej ustawy wskazuje na dość dokładne usytuowanie poszczególnych rozwiązań prawnych, które w myśl założeń ustawodawcy mają prowadzić do uproszczenia zasad postępowania, a w konsekwencji zlikwidowania dotychczasowych zaległości. Spełnienie oczekiwań zależy również od innych przesłanek organizacyjnych i strukturalnych<sup>7</sup>.

Przyjęte rozwiązanie nie jest oryginalne. Spotykamy się z podobnymi regulacjami prawnymi w poprzednio obowiązujących przepisach. Zachowując porządek chronologiczny, należy dokonać odpowiednich odniesień do następujących przepisów:

A. Art. 41 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych<sup>8</sup>, w myśl którego notariusz, który sporządził akt obejmujący umowę przenoszącą własność nieruchomości, obowiązany był z urzędu przesłać w ciągu tygodnia wypis aktu do sądu prowadzącego właściwą księgę wieczystą wraz z wnioskiem o dokonanie wpisu. Przepis ten nie wyłączał uprawnienia zainteresowanych do złożenia wniosku. Notariusz składał odrębny wniosek podlegający przepisom postępowania sądowego, który mógł się zbiec z wnioskiem zainteresowanych stron. W związku z tym w literaturze prawniczej wykształciły się różne poglądy o kolejności rozpatrywanych wniosków i skutków prawnych stąd wynikających.

Notariusz nie mógł ograniczyć tego obowiązku jedynie do przesłania do sądu wypisu aktu notarialnego, nawet wtedy, gdy strony go z tego zwolniły lub oświadczyły, że same ten wniosek wniosą. W każdym wypadku był on z mocy ustawy obowiązany do przesłania wniosku o wpis do księgi wie-

---

<sup>7</sup> Z tabeli II Ewidencji spraw w sądach powszechnych według działów prawa i instancyjności w latach 1999-2000 wynika, że w 1999 r. wpływ spraw do ksiąg wieczystych (Kw) wyniósł 2.110.122, a w roku 2000 – 2.107.207. Załatwiono w 1999 r. – 2.217.637, zaś w 2000 r. – 2.230.178 spraw, a więc pozostało nie załatwionych w 1999 r. – 658.212, a w roku 2000 – 577.011 spraw. Na podstawie powyższego zestawienia można stwierdzić, że na koniec roku 2000 zaległości wynosiły 3,28 przeciętnego miesięcznego wpływu spraw za ten okres.

<sup>8</sup> Dz.U. Nr 57, poz. 320.

czystej wraz z wypisem aktu notarialnego. Niewykonanie tego obowiązku mogło spowodować odpowiedzialność dyscyplinarną i skierowanie przeciwko niemu powództwa o odszkodowanie w razie zaistnienia szkody z tego powodu<sup>9</sup>.

Przepis ten był stosowany także wtedy, gdy nieruchomości nie miała urządzonej księgi wieczystej albo gdy zaginęła lub uległa zniszczeniu<sup>10</sup>. Z obowiązku tego notariusz był zwolniony wówczas, gdy z umowy wynikało tylko roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Zgodnie z obowiązującą wówczas zasadą urzędowania Ministerstwo Sprawiedliwości<sup>11</sup> zaleciło, aby we wszystkich wypadkach składania przez notariuszy wniosków pobierali oni od zainteresowanych osób opłaty sądowe i koszty założenia księgi wieczystej oraz przekazywali je sądom jednocześnie ze składanym wnioskiem.

Dopuszczano jednak możliwość niepobrania kosztów sądowych i zaznaczenia tej okoliczności we wniosku. Uważano, że obowiązek uiszczenia ich powstaje dopiero po wniesieniu wniosku do sądu, który zgodnie z obowiązującym trybem wyznaczy wysokość opłaty i termin jej uiszczenia. Przy aktualnej nowelizacji przepisów starano się wprowadzić podobne rozwiązanie prawne przewidziane w art. 40 dekretu o umocowaniu notariusza, który sporządził akt mający być podstawą wpisu w księdze wieczystej, nie tylko do złożenia wniosku w imieniu zainteresowanych, ale także do przedsięwzięcia w ich imieniu wszelkich czynności potrzebnych do uzyskania wpisu, w szczególności do wnoszenia środków odwoławczych, z wyjątkiem skargi kasacyjnej. Wobec braku uregulowania ustawowego Ministerstwo Sprawiedliwości wprowadziło dla sądów obowiązek przesyłania notariuszom jednego odpisu zawiadomienia o wpisie i postanowienia pozwalającego lub odmawiającego wpisu, niezależnie od doręczenia tych pism osobom zainteresowanym<sup>12</sup>. W uzupełnieniu tych rozważań należy

---

<sup>9</sup> Blżej J. Sikorski, E. Korytkowski i T. Dorożała, *Praktyka notarialna*, 1956, s. 160-162.

<sup>10</sup> W tej mierze wypowiedzieli się J. Wasilkowski, *Pytania i odpowiedzi*, PN 1947, nr 4, s. 353; S. Breyer, *Pytania i odpowiedzi*, PN 1947, nr 78, s. 85; J. Borkowski, *Pytania i odpowiedzi*, PN 1947, nr 7-8, s. 87.

<sup>11</sup> Pismo Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 31 maja 1948 r. Ns 235/48/II Ksw, publikowane także w PN 1948, nr 7-8, s. 128.

<sup>12</sup> Okólnik Ministerstwa Sprawiedliwości ogłoszony pod pozycją 32 w Zbiorze Zarządzeń i Okólników według stanu na dzień 31 marca 1956 r., *Notariat*, s. 50.

podkreślić, że w myśl art. 19 prawa rzeczowego<sup>13</sup> istniała możliwość konwalidacji wpisu dokonanego w księdze wieczystej na podstawie aktu nie mającego znaczenia dokumentu publicznego z powodu naruszenia przepisów prawa o notariacie.

B. W art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 1964 r. o przekazaniu państwowym biurom notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych<sup>14</sup> postanowiono, że akt notarialny, którego treścią jest ustanowienie, zmiana lub zniesienie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej, powinien oprócz treści określonej w prawie o notariacie zawierać wnioski stron o dokonanie wpisu. W wypadku natomiast gdy akt notarialny sporządzało państwowe biuro notarialne nie prowadzące księgi wieczystej, biuro to obowiązane było przesłać w ciągu siedmiu dni wypis aktu państwowemu biurowi notarialnemu właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej danej nieruchomości. Biura notarialne pobierały, zgodnie z art. 3 ust. 2 tejże ustawy, opłaty sądowe i zwrot wydatków (koszty) na zasadach określonych w przepisach o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Nieuiszczone należności z tego tytułu oraz grzywny nałożone w postępowaniu przynagającym ścigał sąd tak jak należności sądowe. Tytułem wykonawczym było prawomocne postanowienie państwowego biura notarialnego o obowiązku uiszczenia kosztów lub nałożenia grzywny.

C. W art. 39 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>15</sup> przed nowelizacją postanowiono, że akt notarialny, którego treścią jest ustanowienie, zmiana lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej, powinien zawierać wnioski o dokonanie wpisu. Stosownie zaś do art. 40 tegoż prawa, wypis aktu notarialnego notariusz przysyłał w terminie siedmiu dni od dnia jego sporządzenia sądowi rejonowemu właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej dla danej nieruchomości. Na podstawie art. 126 pkt 4 tejże ustawy utraciła moc ustawa z dnia 16 listo-

---

<sup>13</sup> Dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.

<sup>14</sup> Dz.U. Nr 41, poz. 278. Państwowe biura notarialne przejęły prowadzenie ksiąg wieczystych od 21 grudnia 1964 r., a przekazały je właściwym sądom rejonowym z chwilą zniesienia tych biur obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości wydanym na podstawie art. 3 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Przepis wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych.

<sup>15</sup> Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.

pada 1964 r. o przekazaniu państwowym biuram notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych.

D. Mocą art. 24 pkt 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych<sup>16</sup> zmieniono brzmienie art. 23 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece i przekazano prowadzenie ksiąg wieczystych do właściwości sądów rejonowych. Również na podstawie art. 24 pkt 10 zmieniono art. 40 prawa o księgach wieczystych i hipotece i nakazano, by wypis aktu notarialnego notariusz przysyłał w terminie siedmiu dni od dnia sporządzenia aktu – sądowi rejonowemu właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej dla danej nieruchomości.

Aktualnie obowiązek zamieszczenia w treści aktu notarialnego wniosku o dokonanie wpisu praw został sprecyzowany w § 4 art. 92 prawa o notariacie. Wniosek ten jest składnikiem aktu notarialnego. Musi być zamieszczony w akcie notarialnym w razie przeniesienia, zmiany lub zrzeczenia się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu, a także przeniesienia własności nieruchomości. Obowiązek zamieszczenia wniosku ciąży na notariuszu sporządzającym akt notarialny także wówczas, gdy dla nieruchomości objętej czynnością nie była prowadzona księga wieczysta. Powinien zawierać wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego, które określają wymogi formalne wniosku w postępowaniu nieprocesowym. Zasady te zostały uregulowane w art. 511 § 1 k.p.c., który stwierdza, że każdy wniosek o wszczęcie postępowania odpowiada przepisom o pozwie, z tym że zamiast pozwanego należy wymienić zainteresowanych w sprawie. Z kolei art. 187 § 1 k.p.c. o pozwie postanawia, że musi on czynić zadość warunkom pisma procesowego, czyli odpowiadać dyspozycji art. 126 § 1 k.p.c., a nadto zawierać dokładne określenie żądania, oznaczenie wartości przedmiotu. Należy także przytoczyć okoliczności faktyczne, uzasadniające żądania. Natomiast każde pismo procesowe, w myśl powołanego art. 126 § 1 k.p.c., winno zawierać oznaczenie sądu, do którego jest kierowane, imię i nazwisko stron, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników, osnovę wniosku lub oświadczenia oraz dowody na poparcie przytoczonych

---

<sup>16</sup> Dz.U. Nr 22, poz. 92.



okoliczności i wymienienie załączników. Przedstawiony tryb postępowania koresponduje z dyspozycją art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., w myśl której wpis dokonywany jest na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególnie powoduje dokonanie wpisu z urzędu. Reasumując powyższe, należy przyjąć, że obowiązują ogólne reguły sporządzania wniosku. Wniosek powinien być napisany w sposób jasny i zrozumiały, prostymi zdaniami. Szczególną uwagę należy zwrócić na konkretyzację żądania określonego wpisu zbieżnego z treścią czynności cywilnoprawnej bądź dołączonych dokumentów<sup>17</sup>.

Są to wymogi formalne redakcji wniosków w postępowaniu nieprocesowym i stosowane wówczas, gdy przepisy szczególne, zawarte w dziale III spraw z zakresu prawa rzeczowego, w rozdziale 6 k.p.c. o postępowaniu wieczystoksięgowym, nie stanowią inaczej. Posiadają one charakter *lex specialis* do przepisów obowiązujących w postępowaniu nieprocesowym.

Wniosek o dokonanie wpisu na urzędowym formularzu, zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 1 k.p.c., będzie składany dopiero z chwilą wejścia w życie systemu informatycznego zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych, co wynika z art. 8 powołanej ustawy. Odstępstwo wprowadzono do wniosku wynikającego z czynności notarialnej, który zamieszczany jest w akcie. Do tego czasu obowiązują opisane wyżej zasady dotyczące wniosków składanych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Przekazanie przez notariusza właściwemu sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej uważa się, w myśl art. 626<sup>4</sup> k.p.c., jako złożenie wniosku przez uprawnionego. Odrębne potraktowanie formy wniosku zawartego w akcie notarialnym powoduje, iż w pozostałej części, nie uregulowanej przez te przepisy, należy stosować ogólne zasady formalnoprawne obowiązujące dla każdego wniosku, bez względu na to, w jakiej formie będzie on złożony. Z przepisami szczególnymi w tej mierze spotykamy się w zakresie:

1. Dyspozycji § 5 art. 626<sup>1</sup> k.p.c., w myśl której za wartość prawa podlegającego ujawnieniu przyjmuje się podaną przez stronę w akcie notarialnym.

2. Przekazania przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego, co uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego (art. 626<sup>4</sup> k.p.c.).

---

<sup>17</sup> Wśród licznych opracowań na ten temat wskazać należy *System Prawa Procesowego Cywilnego*, t. II, Ossolineum 1987, pod redakcją Z. Resicha, s. 635 i nast. oraz powołaną tam literaturę i orzecznictwo.

Obowiązek notariusza ogranicza się jedynie do dokonania tej czynności. I od tej chwili sąd może wezwać wnioskodawcę o usunięcie braków formalnych wniosku w terminie siedmiu dni, pod rygorem jego zwrotu na zasadzie art. 130 § 1 k.p.c. W takiej sytuacji wnioskodawca powinien skontaktować się z notariuszem w sprawie usunięcia tego braku lub uczynić to we własnym zakresie, szczególnie w razie wystąpienia obiektywnych trudności kontaktu z nim. Inaczej i w sposób racjonalny przebieg uzupełnienia wniosku przedstawia S. Rudnicki<sup>18</sup>. Stwierdza, że obowiązek ten zostanie wykonany przez notariusza dopiero wtedy, gdy wniosek będzie odpowiadał wymaganiom formalnym. W razie braków formalnych wniosku, sąd wezwie notariusza o ich usunięcie na opisanych zasadach. Pogląd ten nie znajduje uzasadnienia w ocenie ustawowej charakteru wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym. W przepisach nie określa się pojęcia braków formalnych, które mają być usunięte. Przyjmuje się, że chodzi jedynie o poprawienie lub uzupełnienie wniosku. Braki formalne nie mogą spowodować, iż wniosek nie powstał. Został on zamieszczony w akcie notarialnym i nadano mu odpowiedni ustawowy bieg. Uzupełnienie jego należy do obowiązku wnioskodawcy. Notariusz nie posiada legitymacji ustawowej do wykonywania tych czynności uzupełniających na żądanie sądu.

Niezamieszczenie wniosku w akcie notarialnym powoduje istotną jego ułomność prawną, która może być sanowana aktem prostującym. Brak bowiem możliwości sprostowania tej czynności na mocy art. 80 § 4 prawa o notariacie, ściśle określającego, jakie zdarzenia podlegają sprostowaniu. Notariusz nie został upoważniony do złożenia wniosku odrębnym pismem. Wniosek ten może być złożony tylko w akcie notarialnym. Wydaje się jednak, że może go złożyć również właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które ma być wpisane w księdze wieczystej. Uprawnienie to zostało przewidziane w § 5 art. 626<sup>2</sup> k.p.c. i ma charakter suwerenny. Nie może być wyłączone w razie gdy notariusz uchybił temu obowiązkowi i nie zamieścił w akcie notarialnym wniosku o dokonanie praw w księdze wieczystej. Problem ten jest o tyle kontrowersyjny, że może spowodować równoległe składanie wniosków przez strony i notariusza.

---

<sup>18</sup> Jak przypis 4, s. 297.

Nie przewiduje się takiej sytuacji jak w poprzednich rozwiązaniach prawnych.

Niewykonanie tego obowiązku spowodować może odpowiedzialność cywilną notariusza z racji braku należytej staranności, w rozmiarze przewidzianym w art. 80 § 2 prawa o notariacie. Zagadnienie to występować może również w innych sytuacjach, jak na przykład wadliwego sporządzenia wniosku, nie obejmującego wszystkich praw objętych czynnością cywilnoprawną. Zdarzyć się może, że we wniosku błędnie określono dane osoby mającej być wpisana do księgi wieczystej, niezgodne z prawidłowymi ustaleniami wynikającymi z treści aktu notarialnego. Sąd, dokonując wpisu na podstawie źle zredagowanego wniosku, nie dopełnił obowiązku przewidzianego w § 2 art. 626<sup>8</sup> k.p.c. W wyniku tego powstała niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z treścią czynności notarialnej. Powinna być ona sprostowana z urzędu przez sąd na zasadzie § 2 art. 626<sup>13</sup> k.p.c.

Sprostowanie usterki wpisu może być dokonane w każdym czasie. Nie ma ono znaczenia wpisu, a zatem nie narusza zasady *res iudicata*. Szczególnie chodzi o sprostowania nie wywołujące niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Występuje to wtedy, gdy na przykład imię właścicielki nieruchomości z Teresy należy sprostować na „Terehsia”, gdy fakt ten jest oczywisty i wynika z treści aktu notarialnego. Usunięcie tej niezgodności może być dokonane na podstawie protokołu notarialnego prostującego oczywistą omyłkę, w którym zostanie zamieszczony wniosek o wpis prawa do księgi wieczystej.

Niezależnie od tego, jaka koncepcja spotka się w praktyce z aprobatą należy mieć na uwadze konieczność zachowania wymogu poprawnej redakcji aktu notarialnego i sprostowania dostrzeżonych błędów. Jest to obowiązek notariusza sporządzającego akt notarialny.

Czynność ta może być dokonana przez innego notariusza z inicjatywy stron lub z urzędu. W przeciwnym razie istnieć będzie niezgodność treści wpisu w księdze wieczystej z czynnością zawartą w akcie notarialnym.

Przy redakcji wniosku notariusz musi uwzględnić postanowienia rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów<sup>19</sup>. We wniosku

---

<sup>19</sup> Dz.U. Nr 102, poz. 1122, obowiązuje od dnia 23 września 2001 r.

nie należy zamieszczać żądania tych wpisów, które wykonuje z urzędu sąd, jak na przykład przewidziane w § 11 cytowanego rozporządzenia. Powyższa uwaga odnosi się do wniosku o założenie księgi wieczystej, który musi spełniać wymogi przewidziane w rozdziale 2 tegoż rozporządzenia. W tym przypadku notariusz musi uwzględnić wymogi przewidziane w § 19 rozporządzenia, a w tym zamieścić oświadczenie wnioskodawcy o braku wiadomości o istnieniu ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością. Jeżeli natomiast nieruchomość była wpisana do księgi wieczystej, a księga zaginęła lub uległa zniszczeniu, we wniosku należy wskazać jej numer. Należy również podać numer zbioru dokumentów, o ile był prowadzony dla tej nieruchomości. Zdarzyć się może, że powstanie konieczność złożenia wniosku z dokumentami do zbioru dokumentów dotyczącego ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami, w razie spełnienia się przesłanek przewidzianych w art. 123 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>20</sup>.

Obowiązek ten nie wynika z treści § 4 art. 92 prawa o notariacie. Nie przewidziano w nim także możliwości zamieszczenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Do założenia księgi wieczystej konieczne jest oświadczenie zarządu spółdzielni o przyjęciu w poczet członków spółdzielni, które może być złożone dopiero po nabyciu tego prawa. W tej sytuacji sąd wezwie osobę, która ma być wpisana do księgi wieczystej, o przedłożenie wymaganego oświadczenia zarządu spółdzielni.

Notariusz musi zadbać, by przedłożono do aktu notarialnego wymagane dokumenty i przesłać je wraz z wypisem aktu notarialnego zawierającego wniosek. W akcie notarialnym może być zamieszczone oświadczenie uczestnika postępowania o zrzeczeniu się zawiadomienia o dokonany wpis. Zrzeczenie się zawiadomienia może nastąpić również odrębnym pismem uczestnika, przesłanym do właściwego sądu. Do takiego wniosku należy dojąć w drodze wykładni gramatycznej art. 626<sup>10</sup> k.p.c. Osoba zamieszkała lub mająca siedzibę za granicą powinna w akcie notarialnym wskazać

---

<sup>20</sup> Jak przypis 4. Jak wynika z danych powołanych w przypisie 5, nadal składane są wnioski i dokumenty celem złożenia ich do prowadzonych zbiorów dokumentów.

pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej. Nie stanowi to samodzielnej czynności notarialnej i nie podlega dodatkowym opłatom.

Nałożenie na notariusza w art. 7 § 2 prawa o notariacie obowiązku pobrania od wnioskodawców opłaty sądowej od wniosków o wpis do księgi wieczystej, określonych w art. 92 § 4 tego prawa, wywołuje wiele kontrowersji<sup>21</sup>. Nie czyni to notariusza płatnikiem tej opłaty w rozumieniu art. 8 ordynacji podatkowej. Definicja opłaty sądowej, zawarta w art. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, stwierdza, że składają się na nią wpis i opłaty kancelaryjne. Natomiast koszty sądowe obejmują opłaty sądowe i zwroty wydatków, do których zaliczyć należy założenie księgi wieczystej<sup>22</sup>. Do uiszczenia opłaty sądowej obowiązana jest strona, która wnosi do sądu wniosek, o ile ustawa nie stanowi inaczej (art. 5 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Dochody z tytułu opłaty sądowej zgodnie z brzmieniem art. 176 § 1 prawa o ustroju sądów powszechnych stanowią w budżecie państwa odrębną część, wyodrębnioną w projekcie ustawy budżetowej i przeznaczoną na pokrycie kosztów związanych z działalnością resortu sprawiedliwości.

Nieprzekazanie pobranej opłaty sądowej na rachunek bankowy właściwego sądu rejonowego może spowodować jego odpowiedzialność karną jako funkcjonariusza publicznego. Szkody z tego powodu mogą być dochodzone na warunkach ogólnych, w drodze powództwa sądowego. W tym samym trybie może być orzeczony zwrot pobranych i nie wpłaconych do właściwego sądu należności z tytułu opłaty sądowej z powództwa Skarbu Państwa.

Konieczność wprowadzenia tego obowiązku prawodawca motywował przyspieszeniem toku postępowania wieczystoksięgowego oraz sprawnej realizacji należnej opłaty bez konieczności angażowania administracji sądowej. Ograniczono obowiązek ten jedynie do opłaty sądowej wpisu należnego od wniosku. Nie objęto tym nakazem opłaty od założenia księgi wieczystej, zwrotu wydatków za druk księgi wieczystej i zwrotu opłaty za doręczenie zawiadomień lub postanowień w postępowaniu wieczystoksię-

---

<sup>21</sup> Niesłusznie traktuje się opłatę sądową jako daninę publiczną, zaś notariusza uważa się za płatnika w świetle przepisów prawa podatkowego. Pogląd ten jest błędny i nie znajduje logicznego uzasadnienia w obowiązujących przepisach.

<sup>22</sup> Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 maja 1991 r. w sprawie kosztów sądowych w postępowaniu o założenie księgi wieczystej, M.P. Nr 19, poz. 136 z późn. zm.

gowym. Redakcja § 2 art. 7 prawa o notariacie jest nieprecyzyjna. Stwierdza jedynie, że notariusz pobiera opłatę sądową od wnioskodawców, czyli należy rozumieć, że od osób, na rzecz których ma być dokonany wpis w księdze wieczystej. Nie określa natomiast, czy w sytuacji, gdy czynność sporządzona jest na podstawie nie ujawnionego w księdze wieczystej postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku, działu spadku lub zniesienia współwłasności, należy pobierać opłatę sądową także od uprzedniego ujawnienia tych praw, czy też poprzestać na pobraniu należnej opłaty sądowej od dokonanej czynności notarialnej. Przyjąć można, że na notariuszu ciąży obowiązek naliczenia i pobrania opłaty sądowej od praw, które mają być wpisane na podstawie wniosku. Natomiast, jeżeli wnioskiem objęte będą również prawa wynikające z orzeczenia sądowego, należy wyliczyć i pobrać opłaty należne z obu tytułów prawnych. Będzie to dotyczyło zbycia części nieruchomości przez wszystkich następców prawnych względnie zbycia udziałów nieruchomości przez niektórych współwłaścicieli i konieczności ujawnienia pozostałych praw na rzecz zbywców.

Notariusz zaznacza w akcie notarialnym wysokość pobranej opłaty sądowej i wpłaca ją na rachunek bankowy sądu rejonowego, w którego obszarze właściwości ma siedzibę kancelaria notarialna, zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych<sup>23</sup>. Obowiązany jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony, a więc nie tylko przez wnioskodawców, należnej opłaty sądowej. Jest to oczywista niekonsekwencja, jako że strona nie zawsze musi być identyczna z wnioskodawcą. W § 2 cytowanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości doprecyzowano to pojęcie na stronę czynności prawnej, na której spoczywa obowiązek poniesienia opłaty. Opłata ta może być uiszczona gotówką do rąk notariusza względnie na rachunek bankowy jego kancelarii notarialnej. Notariusz w akcie notarialnym zaznacza nie tylko wysokość pobranej opłaty, ale jednocześnie powołuje podstawę prawną jej określenia i osobę wnoszącą opłatę, sposób uiszczenia, a także pozycję ewidencji prowadzonej odrębnie na każdy rok kalendarzowy i przechowywanej przez okres 5 pięciu lat od roku, w którym została założona. Ewi-

---

<sup>23</sup> Dz.U. Nr 90, poz. 1011.

dencja prowadzona jest jako odrębna księga i powinna zawierać wszystkie pozycje wymienione w § 5 ust. 2 tegoż rozporządzenia. Dokonuje się w niej podsumowania pobranych opłat w okresach miesięcznych i zaznacza w rubryce „uwagi”: kwotę wpłat, datę wpłaty i okres, którego wpłata dotyczy. Przedmiotowa ewidencja stosownie do § 6 ust. 1 może być zastąpiona przez repertorium A, przewidziane w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych. W razie stwierdzenia, że została uiszczona opłata, lecz nie doszło do sporządzenia czynności w formie aktu notarialnego, notariusz niezwłocznie zwraca kwotę nienależnej opłaty osobie, która ją uiściła. Jednocześnie czyni o tym fakcie odpowiednie zapisy w ewidencji. W pozostałych wypadkach zwrot opłaty sądowej następuje na podstawie przepisów o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Stosownie więc do art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych<sup>24</sup> sąd z urzędu zwraca stronie wszelkie należności z tytułu kosztów sądowych, przez co należy również rozumieć opłatę sądową, stanowiącą różnicę między wpłatą uiszczoną a należną. Przepisy nie określają jednak, który sąd rejonowy ma zwrócić nadpłatę opłaty sądowej w razie przekazania wypisu aktu notarialnego z wnioskiem do innego właściwego sądu rejonowego według miejsca położenia nieruchomości, który stwierdził tę okoliczność, powiadamiając właściwy sąd rejonowy, na konto którego wpłacono pobraną opłatę sądową. Wydaje się, że właściwym będzie sąd, na którego konto wpłacono opłatę. W przeciwnym razie sąd rozpoznający wniosek musiałby zwrócić nadpłatę w błędnie wyliczonej opłacie sądowej, której nie otrzymał. Postępowanie tego sądu powinno ograniczyć się do poinformowania sądu, na konto którego wpłynęła opłata sądowa, o zaistnieniu tej okoliczności.

Nie ma obowiązku uiszczenia opłaty sądowej wnioskodawca, jeżeli został w całości zwolniony od ponoszenia wynagrodzenia notariusza. Na notariuszu ciąży wówczas obowiązek zaznaczenia tego w akcie notarialnym i podania podstawy prawnej zwolnienia.

Przepis nie przewiduje częściowego zwolnienia. Wydaje się, że w razie zaistnienia takiej sytuacji należy również pobrać w identycznym stosunku mniejszą opłatę sądową.

---

<sup>24</sup> Dz.U. Nr 24, poz. 110 z późn. zm.

W wypadku uiszczenia opłaty sądowej gotówką do rąk notariusza, notariusz na żądanie osoby uiszczającej wydaje pokwitowanie zawierające kwotę opłaty, dane notariusza i numer aktu notarialnego, w którym zamieszczony jest wniosek o wpis do księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma zastosowania art. 113 k.p.c. o zwolnieniu z obowiązku uiszczenia opłaty sądowej, z wyjątkiem zwolnienia z opłat sądowych od wnoszonych środków zaskarżenia. Nie ma także zastosowania art. 9 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w przedmiocie zwolnienia od opłat sądowych organizacji społecznych.

Przedstawione przepisy nie przewidują obowiązku kontroli przez sąd wpłaconych opłat sądowi przez notariuszy. Jest to zatem ewidencja jednostronna, nie podlegająca jakimkolwiek nadzorowi. W praktyce ogranicza się do kontroli weryfikacyjnej i w razie stwierdzenia nieprawidłowości sąd wydaje stosowne zarządzenia. W praktyce zarówno przy obowiązku uiszczenia opłaty stałej, jak i wpisu stosunkowego sąd wzywa strony o uiszczenie brakującej opłaty sądowej. Nie korzysta z uprawnień przewidzianego w art. 16<sup>1</sup> ust. 1 i nie podejmuje decyzji o zwrocie wniosku, a wzywa jedynie o uiszczenie brakującej stałej opłaty sądowej.

W konsekwencji należy stwierdzić, że uporządkowanie przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego nie wnosi istotnych zmian modelowych. Ten fakt nie umniejsza walorów nowego rozwiązania prawnego. Należy oczekiwać, że stosunkowo długotrwałe prace legislacyjne nad zmodyfikowaniem przepisów przyniosą oczekiwane i zapowiadane usprawnienia w postępowaniu wieczystoksięgowym. W niektórych sytuacjach, będących przedmiotem niniejszych rozważań, przepisy są nieprecyzyjne, co w znacznym stopniu utrudnia ich prawidłową wykładnię. Należy oczekiwać, że będą one w niedługim czasie przedmiotem kolejnej nowelizacji.