



Rejent * rok 12 * nr 5(133)
maj 2002 r.

Pytania i odpowiedzi

I. Pytanie: *Jak obecnie powinien zachować się notariusz w świetle art. 626² § 5 k.p.c., z którego wynika, że wnioskodawcą jest osoba, na rzecz której ma nastąpić wpis, zaś nabywca własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, dla którego jest prowadzona księga wieczysta, powołując się na dyspozycję art. 1 ust. 3 i art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h., nie wnioskując o wpisanie go w dziale II księgi wieczystej – w świetle art. 92 § 4 znowelizowanego prawa o notariacie?*

Odpowiedź: Z pytania zdaje się wynikać, iż wątpliwość powstała w związku ze sporządzeniem przez notariusza umowy „zbycia” własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, dla którego to prawa w chwili sporządzenia aktu notarialnego prowadzona była księga wieczysta (art. 1 ust. 3 w zw. z art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h.). Nabywca wspomnianego prawa jako wnioskodawca „nie wnioskuje o wpisanie go w dziale II księgi wieczystej”. Powstaje zatem problem, czy notariusz obowiązany jest zamieścić w tym akcie notarialnym wniosek o dokonanie wpisu nabywcy w księdze wieczystej (art. 92 § 4 pr. o not.), czy też – skoro wnioskodawca takiego wniosku nie zgłasza – ma zastosowanie przepis art. 626² § 5 k.p.c.

W świetle przepisu art. 245¹ k.c., gdy przedmiotem obrotu jest prawo wpisane do księgi wieczystej, do skutecznego nabycia tego prawa konieczny jest wpis do takiej księgi. Wpisowi temu nadano charakter prawotwórczy (konstytutywny); tak np. J. Szachulowicz, [w:] K. Pietrzykowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 1999, t. I, s. 596. Jed-

nocześnie wskazany przepis art. 245¹ *in fine* k.c. stanowi „chyba że przepis szczególny stanowi inaczej”.

Artykuł 245¹ k.c. pomija formę umowy wymaganej dla „przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości”, przez co rozumie się, że chodzi tu o formę pisemną dla celów dowodowych. Ale właśnie z mocy przepisów szczególnych „umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego” (§ 5 art. 223 pr. spółdz.).

Wskazane regulacje oznaczają dla notariusza określone i wyraźne obowiązki. Zatem z mocy art. 1 § 1 pr. o not. w zw. z art. 244 § 1 i art. 245¹ k.c. oraz art. 223 § 5 pr. spółdz., notariusz jest obowiązany sporządzić umowę zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w formie aktu notarialnego. Prawo to bowiem jest prawem zbywalnym (§ 1 ust. 223 pr. spółdz.). Skoro notariusz sporządza akt notarialny (art. 92 § 1 pr. o not.), który „w swej treści zawiera przeniesienie prawa ujawnionego w księdze wieczystej (§ 4 art. 92 *in princ.* o not.), „jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej” (art. 92 § 4 zd. 1 *in fine* pr. o not.).

Jak się ma zachować notariusz – jak to precyzuje pytanie – gdy przedmiotowego wniosku nie zgłasza nabywca omawianego prawa, a na podstawie art. 626² § 5 k.p.c. wniosek taki może złożyć „osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić”, a więc nabywca własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

Godzi się zauważyć, iż przepisy art. 92 § 4 pr. o not. w zw. z art. 626⁴ k.p.c. oraz art. 626² § 5 k.p.c. nie zostały w sposób nie budzący wątpliwości ze sobą skorelowane. Należy jednak z całą mocą podkreślić, iż zarówno na gruncie nieobowiązującego już art. 39 u.k.w.h., jak i obecnego stanu prawnego (art. 92 § 4 pr. o not. w zw. z art. 626⁴ k.p.c.) notariusz nie jest pełnomocnikiem stron umowy sporządzanej w formie aktu notarialnego, na podstawie której sąd dokonuje wpisu prawa (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) w wyniku rozpoznania wniosku zawartego w akcie notarialnym (art. 626⁸ § 1 k.p.c.). Oznacza to, że wniosek wieczystoksięgowy zawarty w akcie notarialnym notariusz sporządza z mocy obowiązku ustawowego, a nie na żądanie stron umowy. Nie działa bowiem w imieniu zainteresowanych jako ich przedstawiciel (S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 192; zob. także A. Oleszko, *Notariusz jako ustawowy pełnomocnik zainteresowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym*

(uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie), Rejent 2000, nr 9, s. 13-25 i cyt. tam dalsza literatura).

Przekazanie przez notariusza właściwemu sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej uważa się, w myśl art. 626⁴ k.p.c., jako złożenie wniosku przez uprawnionego (tak trafnie R. Szytk, *Obowiązki notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rejent 2001, nr 11, s. 13-28 i cyt. tam obszerna dalsza literatura dotycząca tego zagadnienia).

Istnieje rozbieżność stanowisk co do stosunku przepisu art. 92 § 4 pr. o not. do art. 626² § 5 k.p.c. R. Szytk uważa, iż „uprawnienie przewidziane w § 5 art. 626² k.p.c. ma charakter suwerenny”. „Nie może być ono wyłączone w razie gdy notariusz uchybił temu obowiązkowi i nie zamieścił w akcie notarialnym wniosku o dokonanie wpisu praw w księdze wieczystej. Problem ten jest o tyle kontrowersyjny, że może spowodować równoległe składanie wniosków przez strony i notariusza” (tak R. Szytk, *Obowiązki notariusza...*, s. 22).

Regulację z art. 626² § 5 k.p.c. należy – jak się wydaje – rozumieć w ten sposób, iż legitymację czynną do złożenia wniosku wieczystoksięgowego mają osoby w nim wskazane, jeżeli w ogóle nie zachodziła sytuacja sporządzenia aktu notarialnego bądź gdy notariusz wbrew ustawowemu obowiązkowi, wskazanemu w art. 92 § 4 pr. o not., wniosku takiego nie „zawarł w akcie”. Jeżeli notariusz uczynił zadość ustawowemu obowiązkowi, wówczas z mocy art. 626⁴ k.p.c. „uważa się przekazanie przez notariusza wniosku zawartego w akcie za złożenie wniosku przez uprawnionego”. Nie zachodzi zatem „równoległe” składanie wniosków przez strony oraz notariusza.

* * *

II. Pytanie: *Skuteczność decyzji administracyjnej wojewody – wydana w 1991 roku w trybie art. 60 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 29, poz. 154 ze zm.), stwierdzającej przeniesienie na rzecz kościelnej osoby prawnej z dniem 23 maja 1989 r. prawa własności nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta, ujawniająca w dziale*

drugim wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej – w następujących sytuacjach:

a) jako podstawa wpisu prawa własności na rzecz kościelnej osoby prawnej przy ujawnionym użytkowaniu wieczystym na rzecz osoby trzeciej. Czy sąd, uwzględniając wniosek o wpis prawa własności, powinien z urzędu wykreślić użytkowanie wieczyste na rzecz osoby trzeciej, jeżeli wnioskodawca żąda tylko wpisu prawa własności na jego rzecz w miejsce Skarbu Państwa;

b) gdy na podstawie wspomnianej decyzji kościelna osoba prawna bez wcześniejszego wpisu własności w księdze wieczystej rozporządziła nieruchomością na rzecz innej osoby prawnej, która jako nabywca wniosła o dokonanie wpisu prawa własności na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości przy ujawnionym wpisie w tej księdze użytkowania wieczystego, jak w punkcie a;

c) czy wpisany w dziale drugim księgi wieczystej użytkownik wieczysty nabył wspomniane prawo, jeśli podstawą wpisu była umowa sprzedaży tegoż prawa zawarta po wejściu w życie wspomnianej ustawy z 1989 r., tj. w dniu 26 maja 1989 r., a wojewoda we wskazanej decyzji uwłaszczył kościelną osobę prawną w zakresie prawa własności i w uzasadnieniu decyzji wyraził pogląd, iż wieczysty użytkownik nie mógł na drodze umowy nabyć wspomnianego prawa, ponieważ czynność prawna została zawarta po dniu 23 maja 1989 r., gdy uwłaszczona kościelna osoba prawna nabyła z mocy prawa z dniem 23 maja 1989 r. własność tej nieruchomości?

Odpowiedź: Ad a) Księga wieczysta założona jest dla nieruchomości, co do której w dziale drugim wpisani są: jako właściciel Skarb Państwa w użytkowaniu wieczystym na rzecz wskazanego innego podmiotu. Na podstawie decyzji administracyjnej, wydanej w trybie art. 5 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 29, poz. 154 ze zm.), wojewoda stwierdził nabycie własności tej nieruchomości na rzecz kościelnej osoby prawnej z dniem 23 maja 1989 r., tj. z dniem wejścia w życie wspomnianej ustawy. Decyzja uwłaszczeniowa ma charakter deklaratoryjny, gdyż z mocy art. 5 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy, nieruchomość lub jej część pozostająca w dniu wejścia w życie ustawy we władaniu kościelnej osoby prawnej

stała się z mocy prawa jej własnością, jeśli była własnością diecezji, parafii, klasztoru lub innych instytucji greckokatolickich (unickich).

Uwłaszczona kościelna osoba prawna złożyła w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis na jej rzecz prawa własności nieruchomości w miejsce Skarbu Państwa na podstawie wskazanej wyżej decyzji administracyjnej. Sąd, badając treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 *in fine* k.p.c.), stwierdził, iż w dziale drugim tej księgi wpisane jest prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej. Powziął zatem wątpliwość co do możliwości uwzględnienia wniosku, jeżeli osoba trzecia ujawniona jest w tej księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty.

W związku z powyższym należy stwierdzić, co następuje. Zgodnie z art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c., wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Sąd bada w tym wypadku treść wniosku oraz treść i formę dołączonej do niego decyzji administracyjnej. Treścią wniosku jest żądanie wpisu prawa własności na rzecz uwłaszczonej kościelnej osoby prawnej w miejsce Skarbu Państwa. Należy rozważyć, czy istnieje podstawa do oddalenia wniosku, jeżeli w księdze wieczystej ujawnione jest użytkowanie wieczyste na rzecz osoby trzeciej.

W świetle art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeśli: 1) brak jest podstawy do jego dokonania albo 2) istnieją przeszkody do uwzględnienia wniosku. Wydaje się, że w rozważanym wypadku takie przyczyny oddalenia wniosku nie zachodzą. Decyzja uwłaszczeniowa nie została wydana z takim naruszeniem cyt. ustawy z 1989 r., które skutkowałoby tzw. nieważnością bezwzględną decyzji, przeto dla sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa własności jest wiążąca. Istnieje zatem podstawa do dokonania wpisu prawa własności na rzecz uwłaszczonego podmiotu. Pozostaje rozważyć, czy przeszkodą do uwzględnienia wniosku o wpis prawa jest ujawniony wpis prawa użytkowania wieczystego co do przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Na pytanie to należy odpowiedzieć przecząco z uwagi na zakres kognicji sądu wyznaczonej treścią wniosku oraz dołączoną do niego decyzją. Wnioskodawca nie odniósł się w żądaniu wniosku do wpisu użytkowania wieczystego, uznając, że prawo to „wygasało” z chwilą dokonania wpisu prawa własności na rzecz kościelnej osoby prawnej w miejsce Skarbu Państwa. Godzi się zauważyć, iż wnioskodawca nie żądał ani wykreślenia powyższego prawa, ani nie dołączył do wniosku dokumentu, na podstawie którego wykreślenie użytko-

wania wieczystego byłoby możliwe. Oznacza to, iż po uwzględnieniu „wniosku w jego granicach” (art. 626⁸ § 1 *in princ.* k.p.c.), rzeczą wnioskodawcy będzie wykazanie w odrębnym postępowaniu bądź w oddzielnym postępowaniu wieczystoksięgowym, iż użytkowanie wieczyste wygasło na podstawie wymaganego dokumentu. W obecnym stanie sprawy z pewnością dokumentem tym nie jest decyzja uwłaszczeniowa.

Ad b) Rozporządzenie uwłaszczonej nieruchomości nastąpiło bez uprzedniego wpisu prawa własności na rzecz kościelnej osoby prawnej w miejsce Skarbu Państwa jako dotychczasowego właściciela. Bezsporne jest, iż w teże księdze wieczystej ujawniony jest podmiot jako użytkownik wieczysty. Jeżeli nabywca nieruchomości żąda wpisu prawa własności na podstawie zawartej ze zbywcą (uwłaszczonej kościelną osobą prawną) umowy sprzedaży, sąd wieczystoksięgowy w ramach kognicji z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wniosek taki powinien oddalić (art. 626⁹ k.p.c.), ponieważ istnieje przeszkoda do jego dokonania. Przeszkodą tą jest wpis prawa użytkowania wieczystego co do przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Nie wnikając w ocenę ważności umowy, notariusz powinien odmówić sporządzenia tej umowy w formie aktu notarialnego na podstawie art. 81 pr. o not., po wcześniejszym zapoznaniu się z treścią przedłożonego mu odpisu księgi wieczystej (§ 18 ust. 1 pkt 5 rozp. wyk. z 2001 r.), prowadzonej dla nieruchomości Skarbu Państwa. Gdyby uwłaszczony zbywca zataił fakt prowadzenia dla nieruchomości Skarbu Państwa księgi wieczystej i umowa przeniesienia własności została sporządzona według zapewnienia zbywcy, wówczas sąd, stwierdziwszy założenie księgi w przedmiotowej sprawie, powinien również oddalić wniosek o wpis nabywcy w miejsce Skarbu Państwa, ale notariusz nie powinien z tego tytułu ponosić odpowiedzialności.

Ad c) Wpis prawa użytkowania wieczystego korzysta z domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. Domniemanie to działa również wtedy, gdy dokonany wpis ujawnia sprzeczną z prawem podstawę wpisu. Nie obala tego domniemania wyrażone w uzasadnieniu decyzji uwłaszczeniowej stanowisko, iż wpis użytkowania wieczystego został dokonany na podstawie wadliwie sporządzonej umowy sprzedaży użytkowania wieczystego, gdyż wspomniana kościelna osoba prawna nabyła z mocy ustawy, przed zawarciem stosownej umowy, prawo własności tej nieruchomości. Dopóki bowiem wykazane domniemanie wpisu użytkowania wieczystego nie zostanie

obalone w prawem przewidzianej drodze (np. na podstawie wyroku sądu orzekającego niezgodność stanu prawnego nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego gruntu), treść wpisu działa na korzyść ujawnionego podmiotu.

* * *

III. Pytanie: *Jaka powinna być redakcja wniosków wieczystoksięgowych w aktach notarialnych (dot. elementów obligatoryjnych oraz fakultatywnych)?*

Odpowiedź: A. Zarówno ustawa o księgach wieczystych i hipotece, jak i prawo o notariacie, a także przepisy ustawy – Kodeks postępowania cywilnego w rozdziale „Postępowanie wieczystoksięgowe” (art. 626¹-626¹³) nie odróżniają „elementów obligatoryjnych oraz fakultatywnych” wniosku wieczystoksięgowego. Dotyczy to również wniosków zamieszczonych w akcie notarialnym, do których sporządzenia obowiązany jest notariusz z mocy samego prawa (obowiązek ustawowy) – art. 92 § 4 pr. o not. w zw. z art. 626⁴ k.p.c.

Redakcja wniosku zamieszczonego w akcie notarialnym powinna „zawierać wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego” (art. 92 § 4 zd. 1 *in fine* pr. o not.). Nie trudno zauważyć, iż zakres tego wymogu jest bardziej szczegółowy od poprzedniego uregulowania art. 39 u.k.w.h., który wywoływał wątpliwości jeszcze w praktyce państwowych biur notarialnych (por. B. Tymecki, *Notariat i czynności notarialne*, Białystok 1988). Nie znaczy to jednak, iż obecne uregulowanie nie budzi dyskusji. Jak się wydaje, art. 92 § 4 pr. o not. można rozpatrywać w następujących aspektach:

a) obowiązku przesłania z urzędu wypisu aktu notarialnego właściwemu sądowi rejonowemu prowadzącemu księgę wieczyste (zob. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 czerwca 2001 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste – Dz.U. Nr 66, poz. 674 ze zm.),

b) treści aktu notarialnego,

c) treści wniosku wieczystoksięgowego.

Ad a) Obowiązek przesłania z urzędu wypisu aktu notarialnego powstaje wówczas, gdy akt w swej treści zawiera:

1) przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej,

2) ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej,

3) czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, wówczas notariusz obowiązany jest zamieścić w akcie wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonać stosownych wpisów przewidzianych przepisami k.p.c.

Na tle powyższego wyróżnienia można stwierdzić, iż ustawowy obowiązek przesłania sądowi wypisu aktu wraz z wnioskiem wieczystoksięgowym stanowi przejaw ochrony interesu powszechnego, związanego z prowadzeniem ksiąg wieczystych jako rejestrów publicznych, dla których jawność stosunków własnościowych odnoszących się do nieruchomości (czy innych praw) ma istotne znaczenie prawne oraz gospodarcze. Dlatego już na gruncie dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (art. 40-41) przyjmowano, iż notariusz nie może odstąpić od przesłania sądowi odnośnego wniosku ani „gdy strony z tego obowiązku go zwolnią, ani gdy zrzekną się dokonania wpisu własności, ani także gdy strony notariuszowi oświadczą, że same złożyły dany wniosek w sądzie” (S. Breyer, *Wnioski o wpisy do ksiąg wieczystych*, DPP 1949, nr 8-9, s. 49 i nast.; W. Natanson, *Zarys prawa o notariacie*, Warszawa 1953, s. 89 i nast.). Nakaz wynikający z punktu 3 jest wyrazem realizacji zasady powszechności ksiąg wieczystych, zaostrożony nadto przepisami art. 35 i art. 36 ust. 4 u.k.w.h.

Obowiązek objęty punktem 2 odnosi się do zamieszczenia wniosków w aktach notarialnych w sytuacjach, gdy wpis ma charakter konstytutywny.

Niejednokrotnie z wpisem dotyczącym działu drugiego księgi wieczystej „związane” są zmiany odnoszące się do wpisów zwłaszcza ograniczonych praw rzeczowych z wyjątkiem hipotek (art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h.). Uważam, iż treścią wniosku wieczystoksięgowego należy również objąć powyższe wpisy, ponieważ nie tylko wpływają na jawność praw związanych z własnością nieruchomości (art. 3 u.k.w.h.), ale także na skuteczność materialnoprawną czynności prawnej podlegającej wpisowi. Zasada pewności obrotu cywilnoprawnego wymaga realizacji wskazanego obowiązku notariusza.

Oczywiście można sobie wyobrazić, iż wniosek wieczystoksięgowy obejmować będzie jedynie żądanie co do wpisu w dziale drugim księgi wieczystej

stej, mimo że nabywca nieruchomości obciążył swoje prawo własności np. służebnością czy użytkowaniem, ale brak jest w tym zakresie żądania wpisu. Sąd, rozpatrując taki „wniosek w jego granicach” (§ 1 art. 626⁸ k.p.c.), pominię wpis w dziale trzecim co do obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, ale – zapoznając się z treścią stwierdzonych w akcie notarialnym czynności prawnych – ma obowiązek z urzędu wpisać w tym dziale ostrzeżenie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ § 1 k.p.c.). Trzeba byłoby uznać – w razie sporu – iż zaniechanie przez notariusza zamieszczenia w akcie przedmiotowego wniosku naraziłoby właściciela na szkodę, a co najmniej istnieje możliwość rozważenia odpowiedzialności dyscyplinarnej notariusza (art. 50 pr. o not.).

Obowiązek objęty art. 92 § 4 pr. o not. obejmuje sporządzenie aktów notarialnych i zamieszczenie wniosków wieczystoksięgowych, dla których to czynności prawnych wymagana jest forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności (art. 73 k.c.). Uważam, iż obowiązku takiego nie ma, jeżeli nakaz sporządzenia aktu notarialnego jest wynikiem tego, że „strony pragną” nadać tę formę czynności prawnej, dla której ustawa nie przewiduje rygору *ad solemnitatem* (np. w razie zawarcia umowy użytkowania).

Wskutek cywilnoprawnego obrotu, którego przedmiotem są ograniczone prawa rzeczowe w rozumieniu art. 244 § 2 k.c. w zw. z art. 223 pr. spółdz.), jeżeli obrót ten odbywa się w tzw. drodze pozaksięgowej, wniosek o założenie dla nabytego prawa księgi wieczystej może w pewnych wypadkach być w ogóle niewykonalny (np. gdy nieruchomość zabudowana budynkiem spółdzielczym nie ma uregulowanego stanu prawnego) bądź też takiego wniosku nie życzy sobie nabywca. Jednakże z ostrożności obrotu powyższe zastrzeżenie nabywcy powinno zostać stwierdzone w akcie.

Przepis art. 92 § 4 pr. o not. jednoznacznie wskazuje, że obowiązek notariusza odnosi się tylko do „sporządzanych aktów notarialnych”. Nie można zatem rozciągać powyższego obowiązku na inne rodzaje czynności notarialnych i zamieszczenie w nich wniosków wieczystoksięgowych. Na przykład poświadczenie notarialne podpisu na dokumencie prywatnym służącym jako podstawa do dokonania wpisu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.) nie nakłada na notariusza żadnego obowiązku co do sporządzenia wniosku wieczystoksięgowego. Dlatego w przeciwieństwie do art. 40 pr. ks. wiecz. z 1946 r., na gruncie obecnego prawa o notariacie notariusz nie jest obo-

wiązany do przedsięwzięcia „wszelkich czynności potrzebnych do uzyskania wpisów” (*Prawo cywilne z orzecznictwem, literaturą i przepisami związkowymi*, pod red. W. Świącickiego, Warszawa 1958, t. II, s. 314).

Przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu zawierającego wniosek wieczystoksięgowy (art. 626⁴ k.p.c.) nie uniemożliwia wnioskodawcy złożenia innego wniosku bądź jego uzupełnienia (art. 626² § 5 z zastrzeżeniem art. 626⁵ k.p.c.).

Ad b) Treścią czynności prawnej stwierdzonej w formie aktu notarialnego mogą być objęte prawa i roszczenia (art. 16 ust. 2 pkt 1-6 u.k.w.h.). W zasadzie nie są one objęte obowiązkiem z art. 92 § 4 pr. o not., chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jak się wydaje, takim przepisem szczegółowym jest art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przewidujący wymóg wpisania roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa na nabywcę na podstawie umowy zawartej w trybie art. 9 ust. 1 cyt. ustawy. Nie podlegają przepisowi z art. 92 § 4 pr. o not. umowy zobowiązujące do przeniesienia własności.

Różna jest praktyka odnośnie do sporządzonych umów, w wyniku których przenoszona własność „nie jest dojrzała do ujawnienia w księdze wieczystej z powodu wad po stronie zbywcy bądź nabywcy w postaci np. wymaganej dokumentacji”. S. Breyer uważał, iż w takim wypadku istnieje obowiązek notariusza, o którym mowa obecnie w art. 92 § 4 pr. o not. (S. Breyer, *Przyczynki do wykładni art. 41 pr. o ks. w.*, PN 1947, nr 7-8, s. 85). Przeciwnego zdania był J. Pawłowicz (PN 1947, nr 7-8, s. 85). Obecnie klasycznym tego przykładem jest przepis art. 223 § 2 pr. spółdz., który stanowi, że skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni.

Ad c) Treść wniosku wieczystoksięgowego powinna zawierać wszystkie dane wymagane przepisami k.p.c. (art. 92 § 4 zd. 1 *in fine* pr. o not.). Sformułowania treści wniosku powinny czynić zadość wymogom samego wpisu w granicach kognicji sądu przewidzianej treścią art. 626⁸ § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 2 i 3, a przy założeniu księgi wieczystej – § 10 ust. 2 w zw. z § 19 i nast. rozp. wyk. z 2001 r. W szczególności niedopuszczalne jest formułowanie wniosków tzw. systemem blankietowym, „odwołującym” się w treści wniosku do poszczególnych paragrafów aktu notarialnego, w których brak jest stosownego stwierdzenia dla wymogu wpisu w księdze

wieczyste, np. „wnosi o wpis jak w § 3 aktu notarialnego”, „wnosi o wpis hipoteki jak w treści § 2 umowy pożyczki”. Tego rodzaju sformułowania wniosków dotknięte są brakami formalnymi, o których mowa w art. 130 § 1 k.p.c.

Treść wniosku powinna wynikać z „podstawy do dokonania wpisu”, a więc najczęściej z treści czynności prawnej, wywołującej określony skutek materialnoprawny, stwierdzonej w akcie notarialnym.

B. W sytuacjach wskazanych w § 4 art. 92 pr. o not. wniosek wieczystoksięgowy powinien być „zamieszczony w akcie notarialnym”. Chodzi w tym wypadku o rozważenie „formy” wniosku wieczystoksięgowego oraz możliwość jego uzupełnienia czy zmiany, jeśli po odczytaniu, przyjęciu i podpisaniu aktu notarialnego (art. 92 § 1 pkt 7-9 pr. o not.), notariusz zorientował się w wadliwości sporządzonego wniosku.

Trzeba przyznać, iż właściwsze było uregulowanie art. 41 pr. ks. wiecz. z 1946 r., który przewidywał, iż notariusz obowiązany był przesłać sądowi wypis aktu „z wnioskiem o dokonanie wpisu”. Na tle tego przepisu przyjmowano, iż notariusz powinien przesłać wniosek w formie odrębnego pisma odpowiadającego ogólnym wymaganiom wniosku. Nie można zatem traktować takiego wniosku jako części aktu (*Kodeks cywilny...*, pod red. W. Świącickiego, s. 315).

Wprawdzie obecnie wniosek wieczystoksięgowy jest „częścią aktu notarialnego”, ale w zakresie wymogów zachowania formy jako pisma wszczynającego postępowanie wieczystoksięgowe nie można uważać, iż wniosek ten objęty jest formą aktu notarialnego w rozumieniu kodeksu cywilnego. Akt notarialny zawiera bowiem wiele stwierdzeń, które są wymagane albo strony tego „pragną” dla zachowania wymogów dokumentu urzędowego i nigdy nie odnosi się do formy czynności prawnej. Dlatego wszelkie uzupełnienia wniosku zamieszczonego w akcie notarialnym dokonane przez notariusza nie wymagają zachowania formy aktu notarialnego, ani wymogów wskazanych w art. 92 § 1 pr. o not. Dyskusyjne jest, czy „sprostowanie wniosku” wymaga zachowania wymogu protokołu notarialnego, nawet w sytuacjach gdy sprostowanie to odnosi się do „niedokładności, błędu pisarskiego, rachunkowego lub innej oczywistej pomyłki”, np. innego oznaczenia ewidencyjnego działki będącej przedmiotem rozporządzenia w zakresie objętym wymogami formy aktu notarialnego, a innego wskazania we wniosku

numeru tej działki itp. Ponieważ z mocy art. 1 § 1 pr. o not. notariusz jest powołany wyłącznie do dokonywania czynności notarialnych, można bronić poglądu, iż uzupełnienie wniosku z art. 92 § 4 pr. o not. wymaga zachowania pisma w postaci protokołu notarialnego. Jednakże z drugiej strony obowiązek sporządzenia wniosku w sytuacji z art. 92 § 4 pr. o not. nie jest odrębną czynnością notarialną, a samodzielnym obowiązkiem ustawowym. Przesłanka ta uzasadniałaby odpowiednie zastosowanie w tym wypadku art. 130 § 1 k.p.c. w postaci zwykłego pisma. Jednakże notariusz nie może sporządzać innych pism (dokumentów), aniżeli wskazane w przepisie art. 1 § 1 pr. o not. Sporządzonej czynności notariusz musi nadać określoną formę notarialną. Formą tą nie może być zwykłe pismo procesowe zawierające wniosek wieczystoksięgowy. Obowiązek zamieszczenia wniosku wieczystoksięgowego odnosi się wyłącznie do sporządzanego aktu notarialnego (art. 92 § 4 pr. o not.). Jeżeli zatem uzupełnienie wniosku nie następuje w postaci protokołu notarialnego, notariusz powinien pouczyć wnioskodawcę (art. 80 § 2 pr. o not. w zw. z art. 626² § 5 k.p.c.) o obowiązku złożenia takiego wniosku w odrębnym trybie przewidzianym przepisami k.p.c.

Aleksander Oleszko