

**Aleksander Oleszko**

**OBRÓT CYWILNOPRAWNY W PRAKTYCE  
NOTARIALNEJ  
ORAZ WIECZYSTOKSIĘGOWEJ**

**Rejent 2002 – nr 8(136)**



## SPIS TREŚCI

<b>WPROWADZENIE</b> .....	15
<b>WYKAZ SKRÓTÓW</b> .....	17
<b>CZĘŚĆ PIERWSZA</b>	
<b>CZYNNOŚCI URZĘDOWE NOTARIUSZA</b>	
<b>A WYMOGI FORMALNE AKTU</b>	
<b>NOTARIALNEGO</b> .....	19
1. Sytuacja prawnoustrojowa notariusza .....	19
2. Podział aktów notarialnych według treści .....	24
3. Obowiązki notariusza sporządzającego akt notarialny obejmujący czynność prawną .....	24
4. Forma aktu notarialnego a akt notarialny jako dokument notarialny .....	25
4.1. Akt notarialny a stwierdzona w nim czynność prawna .....	25
4.2. Akt notarialny a czynność notarialna .....	32
4.3. Akt notarialny a forma notarialna .....	33
5. Części składowe aktu notarialnego i ich wpływ na ocenę sporządzonego dokumentu urzędowego .....	34
5.1. Brak wskazania w akcie miejsca sporządzenia aktu .....	34
5.2. Zawarcie w komparycji aktu notarialnego nieaktualnego nazwiska notariusza oraz złożenie przez tegoż notariusza podpisu niezgodnego z aktem małżeństwa .....	35
5.2.1. Określenie w komparycji aktu notarialnego siedziby kancelarii notarialnej oraz nazwiska notariusza prowadzącego kancelarię a złożenie podpisu na akcie przez zastępcę notariusza sporządzającego akt notarialny .....	40
5.3. Pominięcie w akcie adresu zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych oraz innych osób obecnych przy sporządzeniu aktu .....	40
5.4. Pominięcie wskazania w komparycji aktu stanu cywilnego osoby fizycznej .....	41
5.5. Pominięcie wskazania w komparacji aktu adresu siedziby osoby prawnej oraz nazwy firmy jako strony czynności prawnej .....	42

5.6.	Niewłaściwe określenie przedstawiciela działającego w imieniu osoby prawnej jako strony umowy .....	42
5.7.	Brak stwierdzenia, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany .....	43
5.8.	Podpis notariusza .....	44
5.9.	Pominięcie w akcie notarialnym stwierdzenia, że osoba głuchoniema jako strona czynności prawnej złożyła oświadczenie woli w obecności biegłego .....	45
5.10.	Zachowanie w akcie notarialnym wymogów przewidzianych w art. 87 § 1 pkt 2 a obowiązek uczynienia stosownej wzmianki o ich dopełnieniu w treści sporządzonego aktu .....	47
5.11.	Pominięcie w akcie pobranego wynagrodzenia .....	54
5.12.	Nieomówienie poprawek w akcie przed jego podpisaniem .....	54
5.13.	Niepowołanie przez notariusza w akcie okazanych mu dokumentów przez strony czynności prawnej .....	55
5.14.	Obalenie mocy dowodowej aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego sporządzonego z „naruszeniem” art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn .....	60
5.15.	Technika sporządzania aktu notarialnego w postaci obowiązku jego parafowania .....	63
6.	Zasada ciągłości sporządzania aktu notarialnego (tzw. zasada <i>unitas actus</i> ) .....	63
7.	Legitymacja prokuratora do złożenia wniosku o zawieszenie postępowania o wpis prawa w księdze wieczystej na podstawie umowy sprzedaży w związku z wszczęciem dochodzenia przeciwko zbywcy ujawnionemu w księdze wieczystej na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, które zostało wydane przez sąd spadku w wyniku fałszywego zapewnienia tegoż spadkobiercy co do rzeczywistego kręgu spadkobierców ustawowych .....	65
8.	Odmowa sporządzenia aktu notarialnego wobec zarzutu dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem .....	68

## **CZĘŚĆ DRUGA**

### **POZAKSIĘGOWY OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI A OBOWIĄZEK ZAŁOŻENIA KSIĘGI WIECZYSTEJ I WPIS PRAWA .....**

- |   |     |
|---|-----|
|   | 73  |
| 1. Rola i znaczenie ksiąg wieczystych a bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami .....  | 73  |
| 2. Zasada powszechności ksiąg wieczystych jako dyrektywa bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami a obowiązek notariusza zapobiegania sporom na tle obrotu pozaksięgowego ..... | 77  |
| 2.1. Zasada powszechności ksiąg wieczystych w prawie zunifikowanym .....  | 78  |
| 2.2. Zasada powszechności ksiąg wieczystych po wejściu w życie kodeksu cywilnego .....  | 83  |
| 2.3. Realizacja zasady powszechności ksiąg wieczystych po wejściu w życie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ....  | 83  |
| 2.4. Dalsze urealnienie zasady prowadzenia ksiąg wieczystych w świetle ustawy z dnia 11 maja 2001 r. ....   | 84  |
| 2.5. Zasada powszechności ksiąg wieczystych a notarialny obowiązek prewencyjnego zapobiegania sporom na tle obrotu pozaksięgowego .....                                       | 87  |
| 3. Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczystej a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami .....  | 90  |
| 3.1. Wadliwe założenie księgi wieczystej oraz błędna treść wpisów a dokonany na ich podstawie obrót nieruchomością .....  | 90  |
| 3.2. Założenie księgi wieczystej z pominięciem wydania postanowienia .....  | 91  |
| 3.3. Odpisy dokonane z naruszeniem wymogów formalnych oraz materialnoprawnych .....   | 95  |
| 3.4. Księga wieczysta nie zawierająca wpisów w działach pierwszym oraz drugim .....   | 100 |
| 3.5. Wpis nie podpisany .....   | 100 |
| 4. Akt notarialny stwierdzający rozporządzenie nieruchomością bez założonej księgi wieczystej .....   | 101 |
| 4.1. Obowiązek notariusza zapobiegania sporom a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami .....  | 101 |

4.2.	Sposoby badania przez notariusza tytułów prawa własności zbywcy w obrocie pozaksięgowym .....	109
4.3.	Rozporządzenie nieruchomością a wpis o charakterze deklaratoryjnym .....	113
4.3.1.	Pozaksięgowe rozporządzenie udziałem w nieruchomości należącej do spadku .....	117
4.3.2.	Rozporządzenie udziałem w nieruchomości według treści wpisu w księdze wieczystej, jeżeli wpis był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym .....	121
4.4.	Rozporządzenie nieruchomością a wpis konstytutywny ....	125
4.4.1.	Charakter i znaczenie wpisu konstytutywnego dla rozporządzenia nieruchomością .....	125
4.4.2.	Staranność zawodowa notariusza sporządzającego umowę przeniesienia użytkowania wieczystego bez wpisu zbywcy w księdze wieczystej .....	131
5.	Wpływ bezskuteczności względnej czynności prawnej na sytuację stron oraz pokrzywdzonego wierzyciela w postępowaniu wieczystoksięgowym .....	135
5.1.	Obowiązek wyjaśniająco-doradczy notariusza w celu poznania właściwych intencji stron czynności prawnej .....	135
5.2.	Pojęcie bezskuteczności względnej czynności prawnej .....	138
5.3.	Powstanie bezskuteczności względnej czynności prawnej .....	138
5.4.	Kognicja sądu w razie uznania umowy za bezskuteczną względnie jako podstawy wpisu prawa własności na rzecz nabywcy .....	139
5.4.1.	Wniosek nabywcy nieruchomości o wpis na jego rzecz prawa własności .....	139
5.4.2.	Wniosek wierzyciela o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nabytej nieruchomości .....	142
5.4.3.	Wniosek wierzyciela o wpis hipoteki przymusowej .....	143
	<b>LITERATURA</b> .....	146

## WPROWADZENIE

Instytucjonalne oraz organizacyjne wyodrębnienie polskiego notariatu w zakresie wykonywania funkcji publicznych państwa, dokonane ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo notariacie, sytuuje notariat jako gwaranta bezpieczeństwa obrotu prawnego w rozwijającej się gospodarce rynkowej. Prawidłowe funkcjonowanie notariatu zależy nie tylko od realizacji przez notariusza, jako osobę zaufania publicznego, ustawowych obowiązków, ale w równym stopniu także od prawidłowego orzecznictwa wieczystoksięgowego. Zasadniczą funkcją ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości w postaci dostępnej dla każdej publicznej ewidencji praw rzeczowych oraz roszczeń i praw na nieruchomościach. W przeważającej mierze stan prawny nieruchomości wynika z czynności prawnych dokumentowanych w formie aktu notarialnego, a więc przy aktywnym udziale notariusza sporządzającego określoną czynność prawną (umowę), stanowiącą podstawę dokonania wpisu prawa w księdze wieczystej.

Celem przedstawionego opracowania jest ukazanie funkcjonowania obu instytucji (notariatu oraz ksiąg wieczystych), a przeważającym tego dorobkiem są doświadczenia z praktyki, które warto eksponować dla wzbogacenia tej dziedziny wiedzy prawniczej.

Mimo przyjmowania zasady powszechności ksiąg wieczystych, w praktyce wiadomo, iż nadal spotykamy się z tzw. obrotem pozaksięgowym. Nie trzeba przekonywać, iż w tym ostatnim wypadku niepomierne wzrasta rola i obowiązek notariusza sporządzającego daną czynność notarialną, w wyniku której następuje założenie księgi wieczystej i ujawnienie praw dotyczących nieruchomości. Powstające na tym tle wątpliwości, związane głównie z praktyką, są przedmiotem niniejszego opracowania.

Uchwalona ostatnio 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 (Dz.U. Nr 63, poz. 635), a także nowe rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122) czynią w jeszcze większym stopniu odpowiedzialnym urząd notariusza

w kształtowaniu pewności oraz stabilności obrotu cywilnoprawnego. Oczekiwane także polepszenie sprawności postępowania wieczystoksięgowego, głównie w aspekcie eksponowania orzecznictwa jako elementu wpływającego na stabilizację stosunków prawnych podlegających ujawnieniu w księgach wieczystych, może stanowić przyczynek do tego opracowania.

*Aleksander Oleszko*

## WYKAZ SKRÓTÓW

BMS	Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości
k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
KKP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
NP	Nowe Prawo
OSN IC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna
OSPika	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
p.w.k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny
p. wpr. pr. rzecz. i pr. o ks.w.	dekret z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych
PiP	Państwo i Prawo
PN	Przegląd Notarialny
pr. o ks.w.	dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych
pr. o not.	ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (cytowane w dalszej części przepisy tej ustawy bez bliższego określenia oznaczają prawo o notariacie)
pr. rzecz.	dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe
PS	Przegląd Sądowy
reg. wewn. urzęd.	rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 listopada 1997 r. – Regulamin wewnętrznego urzędowania sądów powszechnych
rozp. ew. grunt. i bud.	rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454)
rozp. wyk. z 1992 r.	rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotecie

- rozp. wyk. z 2001 r. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów
- rozp. z 14 lipca 1986 r. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg
- u.k.w.h. ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece