

Zagadnienia związane z poborem opłaty sądowej przez notariuszy po wejściu w życie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

I. Podstawy materialnoprawne i proceduralne obowiązku poboru opłat sądowych przez notariuszy. Podstawowe pojęcia związane z poborem opłat sądowych

1. Artykuł 7 § 2 ustawy – Prawo o notariacie nakazuje (poza wyjątkami opisanymi poniżej) notariuszowi pobór opłaty sądowej od wniosku wieczystoksięgowego podlegającego takiej opłacie, o ile przedmiotem aktu notarialnego jest przeniesienie, zmiana, zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej, ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej albo przeniesienie własności nieruchomości, niezależnie od tego, czy jest prowadzona dla niej księga wieczysta czy nie (art. 92 § 4 pr. o not.). Rozumienie wyżej opisanych pojęć nie budzi wątpliwości, tym niemniej praktyka pokazuje, że nie we wszystkich przypadkach, gdy dochodzi do sporządzenia aktu notarialnego, badana jest kwestia jego skutków w kontekście tego przepisu. Dla przykładu należałoby wskazać, że zdarza się, iż notariusze nie przesyłają do sądu wypisów aktów notarialnych, których przedmiotem jest umowa majątkowa małżeńska czy zbycie udziałów spadkowych, a skutek jego zawarcia rozciąga się na nieruchomości należące do małżonków czy wchodzące w skład spadku. Kwestie te winny być badane każdorazowo przy zawarciu stosownego aktu.

Samo pojęcie wniosku wieczystoksięgowego nie jest regulowane ustawowo. Stosuje się do niego art. 187 k.p.c. i art. 126 k.p.c. z mocy odesłania zawartego w art. 511 k.p.c. Można więc ująć go jako żądanie lub zespół żądań dotyczących wpisu w księdze wieczystej. Takie rozumienie wniosku nie pokrywa się z określeniem zawartym w Zarządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.Urz. MS, Nr 5, poz. 22; por. § 245 odnoszący się

do rejestracji wniosków w wydziałach prowadzących księgi metodą tradycyjną czy § 263 dotyczący rejestracji wniosków w wydziałach prowadzących elektroniczne księgi wieczyste). Określenie wniosek wieczystoksięgowy zostało wprowadzone na potrzeby rejestracji w dzienniku ksiąg wieczystych i jest różne od pojęcia żądania, przynajmniej w znaczeniu tradycyjnym. W praktyce rodzi to spore zamieszanie w rozstrzygnięciu pod jednym numerem dz. kw. (pod jednym numerem dz. kw. wydaje się czasami kilka lub więcej rozstrzygnięć).

Notariusz nie ma obowiązku poboru opłaty, gdy w akcie notarialnym zawarty jest wprawdzie wniosek wieczystoksięgowy, ale nie jest on konsekwencją zdarzeń, o których mówi art. 92 § 4 pr. o not. Na przykład może to być wniosek o ujawnienie pozostałych spadkobierców, zawarty w akcie notarialnym zbycia udziałów spadkowych przez niektórych spośród nich.

Wątpliwości budzić może kwestia, czy notariusz ma pobierać opłatę od wniosków wieczystoksięgowych, których przedmiotem nie jest wprawdzie zdarzenie lub zdarzenia, o których mowa w art. 92 § 4 pr. o not., ale które niejako przygotowują stan prawny nieruchomości pod ujawnienie powyższych zdarzeń, np. podział geodezyjny, wpisanie prawidłowego oznaczenia nieruchomości, wykreślenie hipoteki w następstwie wygaśnięcia wierzytelności, zmiana nazwiska zbywcy nieruchomości itd.

Moim zdaniem, w tych przypadkach notariusz winien pobrać powyższe opłaty, skoro takie informacje zawiera w akcie notarialnym. Przemawia za tym fakt, że wnioski te mają charakter służebny w stosunku do podstawowych żądań zawartych w akcie notarialnym i bez ich uwzględnienia nie jest możliwe pozytywne rozstrzygnięcie całego wniosku wieczystoksięgowego. Nie jest także dopuszczalne (bo rodzi tylko zbędne zamieszanie i przedłuża postępowanie) zamieszczanie wniosku niezwiązanego z samą czynnością cywilnoprawną objętą aktem notarialnym, np. wpisu hipoteki na podstawie dokumentu bankowego, bez pobrania stosownej opłaty od jego realizacji.

2. Notariusz, jak już wcześniej zaznaczyłem, ma obowiązek pobrania i odprowadzenia opłaty sądowej. Pojęcie opłaty sądowej jest regulowane w art. 2.1 i art. 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (dalej: ustawa). Instytucja ta mieści się w pojęciu szerszym, jakim są

koszty sądowe, na które składają się prócz opłat także wydatki powstałe w postępowaniu sądowym.

Nowa ustawa o kosztach sądowych pozostawiła dotychczasową systematykę należności Skarbu Państwa z tytułu postępowania sądowego, więc w pojęciu opłaty sądowej mieści się zarówno opłata stała, stosunkowa, podstawowa (dawniej wpis), jak i opłata kancelaryjna. Ta ostatnia w praktyce notarialnej nie będzie pobierana, bo od wniosku o wpis do księgi wieczystej opłaty kancelaryjnej nie pobiera się nigdy. W tym miejscu należałoby zauważyć, że istniały do niedawna przypadki, kiedy w związku z postępowaniem wieczystoksięgowym powstawały wydatki podlegające zwrotowi. Były nimi najczęściej wydatki powstające w sprawie, a związane z refundacją druków księgi wieczystej i jej akt (por. § 2 nieobowiązującego już dzisiaj Zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 maja 1991 r. w sprawie kosztów sądowych w postępowaniu o założenie księgi wieczystej, MP Nr 19, poz. 136).

Te koszty sądowe, jako nieobjęte dyspozycją art. 7 § 2 pr. o not., nie podlegały poborowi, co już na wstępie wypaczało sens całej konstrukcji prawnej i przysparzało sądomi wieczystoksięgowemu dodatkowych obowiązków. Przedłużało to także tok postępowania sądowego. Obecnie nowa ustawa o kosztach sądowych wyraźnie stwierdza w art. 47, że o ile koszt związany z drukiem księgi wieczystej i teczki akt tej księgi jest wydatkiem w rozumieniu ustawy, lecz wydatek ten nie obciąża stron postępowania, w konsekwencji nie podlega poborowi ani przez notariusza, ani przez sąd w toku dalszego postępowania.

3. Nowa ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zrywa ostatecznie wartością prawa objętego wnioskiem o wpis jako podstawą do obliczenia i poboru opłaty sądowej w sprawach, gdzie dotychczas pobierało się wpis stosunkowy. W chwili obecnej (po 2 marca 2006 r.) rodzaj prawa, jak również podstawa jego nabycia będzie decydowała o wysokości opłaty sądowej podlegającej poborowi w danym postępowaniu o wpis do księgi wieczystej. Zauważyć należy także, że ustawa nie przewiduje w postępowaniu wieczystoksięgowym opłaty stosunkowej czy podstawowej, lecz we wszystkich przypadkach mamy do czynienia z opłatą stałą, co najwyżej o zróżnicowanej wartości. Konsekwentnie w tym postępowaniu na plan dalszy schodzi problematyka ustalenia wartości prawa objętego wnioskiem o wpis w drodze sprawdzenia, o którym

mowa w art. 25 § 1 k.p.c., i rodzi się pytanie o potrzebę podawania w akcie notarialnym na użytek postępowania sądowego wartości tego prawa, by uczynić zadość wymogom wynikającym z art. 19 § 2 k.p.c. Zauważyć należy, że dotychczas ustalona tak przez stronę, jak i notariusza wartość nie podlegała kontroli sądowej w trybie art. 25 § 1 k.p.c. z urzędu ani na wniosek strony. Po nowelizacji konieczność wskazywania tej wartości prawa została w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego wyłączona na mocy art. 126¹ § 1 k.p.c., ponieważ od jej podania nie zależy ani właściwość rzeczowa sądu, ani wysokość opłaty sądowej, jak również dopuszczalność środka odwoławczego.

Opłatę stałą, określoną w przepisach art. 42 i art. 43 ustawy, pobiera się odrębnie od wniosku o wpis każdego prawa, choćby wpis dwóch lub więcej praw miał być dokonany na tej samej podstawie prawnej (art. 45.2 ustawy). Oznacza to mniej więcej, że jeżeli na podstawie kilku żądań zawartych w jednym wniosku ma dojść do wpisu w księdze wieczystej, nie możemy zastosować zasady absorpcji przez opłatę wyższą opłaty niższej, lecz powinno się pobrać należne opłaty od każdego prawa podlegającego takiemu wpisowi. Dla przykładu wskazać by należało wpis prawa własności na podstawie umowy dożywocia, gdzie pobrać należy jedną opłatę stałą od wpisu prawa własności (art. 42.1 lub 43 pkt 2 ustawy) oraz wpisu dożywocia jako prawa osobistego (art. 43 pkt 3 ustawy).

Te oczywiste stwierdzenia, umotywowane powyżej prostymi przykładami, zawodzą w przypadkach bardziej skomplikowanych. Rodzi się pytanie, jakie opłaty należy pobrać w sytuacji założenia księgi wieczystej dla lokalu stanowiącego odrębną własność. Czy w tym przypadku opłata stała ograniczać się będzie do kwoty 200 zł, pobranej zgodnie z art. 42.1 ustawy, czy też należałoby pobrać także opłatę stałą, zgodnie z art. 42.2 ustawy, za wpis w księdze macierzystej udziału w prawie własności bądź użytkowania wieczystego, związanego z danym lokalem stanowiącym odrębną własność?

By udzielić odpowiedzi na tak postawione pytanie zauważyć należy, że pod rządem dotychczas obowiązujących przepisów opłata za wpis tego prawa składowego była pobierana. Działo się tak, ponieważ wartość prawa podlegającego wpisowi liczona była zarówno od zsumowanej wartości

udziału w prawie do gruntu, jak i do samego lokalu. Od tak ustalonej wartości wyliczano dopiero wpis stosunkowy.

W chwili obecnej, co zaznaczyłem powyżej, ustawa zrywa z pojęciem wartości prawa podlegającego wpisowi jako podstawą do wyliczenia opłaty, przesuwając raczej akcent na charakter prawa oraz podstawę jego wpisu w danej księdze wieczystej (o czym poniżej), w związku z tym, w mojej ocenie, za wpis udziału w danym rodzaju prawa w księdze macierzystej należałoby pobrać część opłaty stałej, proporcjonalną do wysokości udziału, lecz nie mniej niż 100 zł. Za tym przemawia także fakt ujawnienia tego prawa w odrębnej księdze wieczystej oraz wykładnia *a contrario* z art. 45.3, gdzie wskazano dwa wyjątki od nakazu pobierania odrębnych opłat za wpis każdego poszczególnego prawa. Jedyną słabszą, lecz w mojej ocenie nieprzekonującą, stroną takiej argumentacji jest fakt zakwalifikowania odrębnej własności lokalu jako prawa o jednolitym charakterze, a co za tym idzie, podlegającego ewentualnie jednej opłacie stałej.

Nie mniej ważna może być także odpowiedź na pytanie, jakie opłaty stałe i na jakiej podstawie należy pobrać, gdy dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnego oświadczenia dotychczasowego właściciela nieruchomości. O ile nie budzi wątpliwości kwestia pobrania opłaty stałej z art. 44.1 pkt 1 ustawy za założenie księgi wieczystej, to co do innych ewentualnych opłat mogą już pojawić się wątpliwości. W szczególności pierwszym zasadniczym pytaniem jest, czy należy pobrać kwotę 200 zł tytułem opłaty stałej za wpis prawa własności w księdze lokalowej na podstawie art. 42.1 ustawy. W mojej ocenie brak jest podstaw, by kwalifikować ten sposób powstania odrębnej własności jako nabycie prawa własności, a *ratio legis* tego przepisu jest objęcie powyższą normą sytuacji, gdy niewątpliwie do przejścia prawa własności doszło. Po drugie, sytuacja właściciela kreującego w sposób powyżej opisany odrębną własność byłaby gorsza niż współwłaściciela, który w następstwie zniesienia współwłasności nabywa lokal na odrębną własność (w tym drugim przypadku wpis stały z art. 42.3 ustawy wynosi 150 zł), dlatego, moim zdaniem, należałoby poprzestać tylko na pobraniu opłaty sądowej za założenie księgi wieczystej oraz opłaty stałej z art. 44.1 pkt 6 ustawy za wpis w dziale II księgi macierzystej udziału związanego z własnością wydzielonego lokalu. Podobnie się rzecz ma w przypadku podziału nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, gdy właści-

ciel wydziela z dotychczasowej księgi wieczystej jedną działkę i zakłada dla niej nową księgę wieczystą. W tym przypadku pobór wpisu ogranicza się do opłaty stałej w kwocie 60 zł, na podstawie art. 44.1 pkt 6 ustawy.

Na gruncie poprzednio obowiązującego stanu prawnego pojawił się problem wysokości należnej opłaty sądowej od wpisu prawa własności w kilku księgach wieczystych, prowadzonych w jednym sądzie rejonowym, na rzecz jednego podmiotu. W szczególności dotyczył on odpowiedzi na pytanie, czy opłatę sądową wyliczyć należy od zsumowanej wartości całego prawa, ponieważ było to prawo o charakterze jednorodczajowym (nie chodziło tutaj o wartość poszczególnych jednostkowych praw własności, lecz o wpis jednego prawa o tym charakterze). Problem ten został rozwiązany w praktyce wieczystoksięgowej na korzyść zobowiązanego do uiszczenia opłaty sądowej, uznano wyżej wskazaną argumentację, a w konsekwencji wyliczono jeden wpis stosunkowy od zsumowanej wartości wszystkich nieruchomości. W chwili obecnej po wejściu w życie nowej ustawy, kwestia ta na nowo winna podlegać wykładni. Otóż należy zauważyć, że dyspozycja art. 42 ustawy jest zasadniczo odmienna od dyspozycji poprzednio obowiązującego podstawowego przepisu dotyczącego opłaty sądowej za wpis prawa własności, jakim był § 31 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753). Zmiana ta, moim zdaniem, ma znaczenie zasadnicze, ponieważ nowa ustawa wiąże wpis prawa własności z wnioskiem o wpis w danej księdze wieczystej, co skłania do poboru opłaty stałej od wpisu w każdej księdze wieczystej objętej wnioskiem o wpis. Takiego powiązania w poprzednio obowiązującym stanie prawnym nie było, bowiem rozporządzenie nawiązywało tylko do wniosku o wpis, z całkowitym pominięciem kwestii jego sporządzenia w danej księdze wieczystej. Wyjątkiem od tak zakreślonej zasady jest norma art. 45.3 ustawy, gdzie wyszczególnia się dwie kategorie postępowań wieczystoksięgowych (o wpis hipoteki łącznej oraz o wpis służebności) podlegających zwolnieniu od powyższej regulacji (opłatę pobiera się raz, chociażby wniosek obejmował wpis w więcej niż jednej księdze wieczystej). Przy ostatecznym ustaleniu opłaty stałej trzeba mieć na względzie zdanie ostatnie art. 12 ustawy, gdzie określono minimalny jej wymiar (30 zł) oraz wymiar maksymalny (5000 zł). Oczywiście na gruncie ustawy

w postępowaniu wieczystoksięgowym brak jest opłat, które by się zbliżały do tych wartości, tym niemniej problem może być istotny przy wykreśleniach wpisów sporządzonych pod rządem starych przepisów, a wykreślanych po wejściu w życie nowej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W szczególności dotyczy to art. 46 ustawy. Zgodnie z tym przepisem, od wniosku o wykreślenie wpisu pobiera się połowę opłaty pobranej od wniosku o wpis. Nie budzi wątpliwości, że przepis ów jest napisany poprawnie, ale tylko w odniesieniu do wykreślenia wpisów sporządzonych pod rządem nowej ustawy o kosztach sądowych. W przypadku wpisów, których sporządzenie miało miejsce na gruncie poprzednio obowiązującego stanu prawnego, przepis ten nie obejmuje swą dyspozycją takich sytuacji. Stanowisko to uzasadnia nomenklatura, jakiej używa (opłata, a poprzednio do czynienia mieliśmy z wpisem i do tego najczęściej o charakterze stosunkowym, a więc wyliczanym od wartości prawa objętego wnioskiem o wpis) czy też fakt konieczności odesłania do przepisów obecnie uchylonych, gdyby uznać za racjonalne pobieranie połowy wpisu poprzednio uiszczonego.

Problemu tego nie rozwiązują skąpe i krótkowzroczne (jak to zwykle bywa w takich przypadkach) przepisy przechodnie, gdyż nie odnoszą się one do analizowanego przypadku. Konsekwentnie uznać należy, że mamy do czynienia z klasycznym przypadkiem luki prawnej, a zatem należałoby zastosować zasady określone we wnioskowaniu *per analogiam*. Jako rozwiązanie nakreślonego problemu przyjąć należy tezę o stosowaniu aktualnie obowiązujących, a najbardziej zbliżonych przepisów w tym zakresie. W takiej sytuacji, w mojej ocenie, pobrać należy połowę opłaty, jaka się należy za wpis, tak jakby był on dokonany pod rządem aktualnie obowiązujących przepisów.

Obowiązek poniesienia kosztów, a co za tym idzie i opłaty, ma osoba, która wnosi do sądu pismo podlegające opłacie (art. 2.2 ustawy). W postępowaniu wieczystoksięgowym norma ta jest modyfikowana przez art. 4.2 ustawy. Zgodnie z nim, opłatę za dokonanie wpisu w księdze wieczystej pobiera się od osoby, która wystąpiła z wnioskiem także wówczas, gdy na jego podstawie mają być ujawnione prawa osób, które nie są wnioskodawcami. W praktyce może to być jedna lub kilka osób, jeżeli złożą wspólny wniosek. Nie ponosi opłaty sądowej za wpis prawa nabytego zbywca tego prawa, bo na jego rzecz nie wpisuje się prawa, choć

może być wnioskodawcą (jest legitymowany do złożenia wniosku o wykreślenie swojego prawa z księgi wieczystej). Wykreślenie z księgi wieczystej tej osoby następuje niejako automatycznie, z momentem wpisu nabywcy prawa.

Zgodnie z art. 42.2 ustawy, każda osoba ponosi opłaty sądowe w sprawie w takim zakresie, w jakim ujawnia swój udział w prawie. Jeżeli więc domagamy się wpisu współwłaścicieli nieruchomości, każdy poniesie opłatę stałą, proporcjonalnie od wpisu swojego udziału w prawie, lecz nie mniej niż 100 zł. Jeden wnioskodawca ujawniający kilka udziałów, poniesie całą opłatę, lecz pobraną proporcjonalnie od liczby wpisywanych udziałów, nie mniej niż 100 zł za udział, chyba że w grę wchodzi pobranie tylko jednej opłaty, niezależnie od liczby wpisywanych udziałów (art. 42.3 ustawy). Jeżeli wnioskodawcami są małżonkowie, ich odpowiedzialność za uiszczenie opłaty ma charakter solidarny. W sytuacji gdy o wpis praw ubiega się kilka osób, np. wierzyciel i dłużnik hipoteczny, każdy z nich ponosi należną opłatę sądową po połowie. Na koniec do rozważenia pozostaje sytuacja, gdy opłatę sądową poniesie osoba, która w świetle obowiązujących przepisów nie ma takiego obowiązku. W tym przypadku, moim zdaniem, aktualność zachowuje orzecznictwo Sądu Najwyższego i utrwalona praktyka, uznająca takie uiszczenie opłaty za skuteczne. Problemy rodzić się mogą w sytuacji, gdy opłata zostanie błędnie pobrana i trzeba będzie ją uzupełnić (po uprzednim zarządzeniu zwrotu wniosku). W tym przypadku umowa stron, zawarta w akcie notarialnym dotycząca kwestii, kto poniesie opłatę sądową, w żadnym przypadku nie może być dla sądu wiążąca i przewodniczący z pewnością wezwie osobę rzeczywiście zobowiązaną do uiszczenia brakującej części opłaty sądowej (także wiążące i pod nowym stanem prawnym postanowienie Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 19 października 2000 r. w sprawie IV Cz 89/00).

II. Zakres kontroli sądowej opłat pobieranych przez notariuszy w postępowaniu wieczystoksięgowym

Nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego zachowała pełną kontrolę przewodniczącego nad prawidłowością ustalonych i pobranych przez notariuszy opłat sądowych.

Stosownie do treści art. 126² § 1 k.p.c., sąd nie podejmuje żadnej czynności co do pisma, od którego nie została uiszczona należna opłata.

Za równoważne z brakiem uważa się także jej zaniżenie. Taka sytuacja nie jest uiszczeniem należnej opłaty sądowej w rozumieniu tego przepisu, z wszelkimi płynącymi stąd konsekwencjami, którymi dla postępowania wieczystoksięgowego jest zwrot wniosku. Zgodnie z dyspozycją art. 511¹ § 1 k.p.c., przewodniczący zarządza każdorazowy zwrot wniosku bez wzywania o uzupełnienie opłaty sądowej, w sytuacji jej całkowitego braku lub zaniżenia. Jest to wyjątek od reguł obowiązujących w postępowaniu cywilnym procesowym, gdzie przewodniczący wzywa do uzupełnienia opłaty pod rygorem zwrotu tego pisma (art. 130 § 1 i 2 k.p.c.), a dopiero po bezskutecznym upływie terminu pismo zwraca.

Reasumując, przewodniczący jest władny przeprowadzić kontrolę zasadności i wysokości wyliczonej przez notariusza opłaty sądowej oraz podjąć środki przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego, i to tak radykalne, jak zwrot wniosku.

Nie przysługuje natomiast dalej (co niewątpliwie jest dużym mankamentem) żaden środek zaskarżenia, w sytuacji gdy ta osoba nie zgadza się z wysokością opłaty ustalonej przez notariusza, a pamiętać należy, że ten uzależnia sporządzenie aktu notarialnego od jej uiszczenia. Teoretycznie może się zdarzać, że strona, nie zgadzając się z pobraną przez notariusza opłatą, uiści ją, a następnie wniesie do sądu pismo, którego przedmiotem jest zwrot nadpłaconej kwoty. Należy jednak pamiętać o ograniczeniu czasowym przewidzianym dla strony w art. 81 ustawy w dochodzeniu tego typu roszczeń (3 lata od chwili powstania roszczenia).

W postępowaniu wieczystoksięgowym zachowano modyfikację art. 10 ustawy w części dotyczącej chwili uiszczenia opłaty sądowej od pisma, które podlega opłacie. Zgodnie z art. 7 § 2 pr. o not., chwila ta została przesunięta w czasie w stosunku do powyższej regulacji, zatem pobranie opłaty nastąpi już przy sporządzaniu aktu notarialnego. Tym samym chwilę tę uznać należy za powstanie obowiązku uiszczenia opłaty sądowej.

Argumentem dodatkowym, świadczącym o zachowaniu pełnej kontroli sądu wieczystoksięgowego nad prawidłowością pobieranej przez notariuszy opłaty sądowej, jest ostateczna treść art. 80.2 ustawy, który nakłada na sąd obowiązek zwrotu opłaty stanowiącej różnicę pomiędzy opłatą pobraną a należną w danej sprawie, przekładając ten obowiązek w przypadku poboru opłaty przez notariusza na sąd rozpoznający wniosek.

III. Problematyka zwolnień od ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz zwrotu uiszczonych opłat

Nie ma obowiązku ponoszenia opłaty sądowej od wniosku wieczystoksięgowego Skarb Państwa. To zwolnienie podmiotowe wynika z art. 94 ustawy i jest węższe od zwolnienia określonego w art. 8 poprzedniej ustawy. Nie obejmuje bowiem instytucji państwowych, których zadanie nie polega na prowadzeniu działalności gospodarczej. Wydaje się, że inne zwolnienia o charakterze przedmiotowym, udzielone na podstawie odrębnych przepisów w danej kategorii postępowań o uzyskanie wpisu danego rodzaju, pozostają w mocy, o ile w tytule VI ustawy („Zmiany w przepisach obowiązujących”) nie postanowiono inaczej, tj. zmieniono lub uchylono taką regulację.

Z punktu widzenia praktyki pobierania opłat sądowych przez notariuszy istotne znaczenie może mieć regulacja zwolnienia od ponoszenia kosztów sądowych, udzielonego przez sąd na wniosek zainteresowanego. Stosownie do treści art. 96.1 pkt 10 ustawy, nie ma obowiązku uiszczenia kosztów sądowych strona, która została od nich zwolniona przez sąd, w zakresie przyznanego jej zwolnienia.

Z powyższego wynika, że zwolnienie może mieć charakter zwolnienia całkowitego albo częściowego, i to w różnej formie (zwolnienie procentowe, ułamkowe, z konkretnej opłaty itd.; por. art. 101 ustawy). W normalnym stanie rzeczy strona, która uzyskała zwolnienie całkowite, ma obowiązek poniesienia opłaty podstawowej, przy czym nie dotyczy to postępowania wieczystoksięgowego i rejestrowego (art. 14.5 ustawy). Uzyskanie zwolnienia w postępowaniu wieczystoksięgowym musi nastąpić przed zawarciem aktu notarialnego, bowiem notariusz uzależnia sporządzenie go od uiszczenia należnej opłaty sądowej (art. 7 § 2 oraz art. 7 § 2¹ pr. o not.). Powyższe następuje w drodze złożenia wniosku o zainicjowanie postępowania incydentalnego (art. 106.2 ustawy). W chwili obecnej strona będąca osobą fizyczną może domagać się zwolnienia z opłaty z tego powodu, że nie jest w stanie ponieść jej bez uszczerbku koniecznego dla utrzymania siebie i rodziny. W tym zakresie winna złożyć oświadczenie na odpowiednim formularzu (art. 102 ustawy). Po rozpoznaniu wniosku sąd wydaje postanowienie, w zależności od okoliczności może udzielić stosownego zwolnienia. Odpis tego postanowienia, zaopa-

trzony w klauzulę prawomocności, stanowi dostateczną podstawę dla notariusza, by poniechać poboru opłaty sądowej, co winien zaznaczyć w akcie notarialnym. Winien także załączyć do niego odpis prawomocnego postanowienia w tym przedmiocie (art. 7 § 2¹ pr. o not.).

W tym miejscu należałoby zauważyć, że art. 7 § 2¹ pr. o not. nie jest skorelowany właściwie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego o zwolnieniu częściowym od kosztów sądowych. Ustawa – Prawo o notariacie takiego zwolnienia częściowego wydaje się nie zauważać.

Zwolnienie od kosztów sądowych ma charakter czasowy. Otóż, zgodnie z treścią art. 106.3 ustawy jest to termin trzymiesięczny i biegnie od dnia doręczenia odpisu postanowienia o zwolnieniu do chwili złożenia wniosku wieczystoksięgowego w sądzie. W tym przypadku należy pamiętać o wyjątkach dotyczących chwili złożenia wniosku, wynikających z art. 626⁶ § 1 k.p.c., uchylających ogólne reguły z części procesowej kodeksu postępowania cywilnego (art. 165 § 1 k.p.c.). Zgodnie z tymi regulacjami, za chwilę złożenia wniosku wieczystoksięgowego uznać należy chwilę jego wpływu do jednostki organizacyjnej właściwego sądu, upoważnionej do przyjmowania korespondencji.

Stosownie do treści art. 80.1 ustawy, sąd z urzędu ma obowiązek zwrotu stronie różnicy między opłatą pobraną a opłatą należną. Przepis ten ma pełne zastosowanie także w postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym. Poza wypadkiem opisanym powyżej, w tym postępowaniu z pewnością zastosowanie będą miały przepisy art. 79.1 pkt a i b o zwrocie całej opłaty od pisma zwróconego, odrzuconego lub cofniętego, jak również art. 79.1 pkt 3a o zwrocie opłaty pobranej od pisma cofniętego przed rozpoczęciem posiedzenia, na które sprawa została skierowana.

IV. Wysokość wpisów stałych w poszczególnych sprawach wieczystoksięgowych

W chwili obecnej kwestia poszczególnych stawek opłat stałych w postępowaniu wieczystoksięgowym stała się domeną ustawową. Jest to jak najbardziej zasadne i zgodne z techniką legislacyjną, ponieważ materia objęta regulacją dotyczy ciężarów nakładanych na obywatela.

Ustawa w art. 3 stwierdza, że opłacie podlega pismo, jeśli przepis ustawy przewiduje jej pobranie. Zgodnie z art. 3.2 pkt 7c ustawy, opłacie

podlega wniosek o wpis i wykreślenie w księdze wieczystej i słusznie zauważa się, że zmiana polegająca na modyfikacji dokonanego w księdze wieczystej wpisu jest także wpisem, stąd też wszystkie wnioski zmierzające do modyfikacji istniejących wpisów w księdze wieczystej podlegać będą opłacie stałej w kwocie 60 zł, w myśl art. 44.1 pkt 6 ustawy, chyba że przepis szczególny będzie stanowił inaczej, tak jak ma to miejsce w przypadku zmiany treści ograniczonych praw rzeczowych.

Szczegółowy wymiar tych opłat w postępowaniu wieczystoksięgowym uregulowany jest w art. 42-48 ustawy (rozdział 3 „Sprawy z zakresu prawa o księgach wieczystych”). Oczywiście zastosowanie mają także przepisy ogólne ustawy, cytowane wyżej.

Podstawową normą jest art. 42.1 ustawy, ustalający opłatę 200 zł od wniosku o wpis w księdze wieczystej własności, użytkownika wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Przepis ten, poza sygnalizowanym powyżej obowiązkiem poboru opłaty za wpis wymienionego w tym przepisie prawa od każdej księgi wieczystej, której dotyczy wniosek, nie budzi większych wątpliwości. Przy ustalaniu katalogu ograniczonych praw rzeczowych należy kierować się przepisem art. 244 k.c. Tak więc każdy wpis ograniczonego prawa rzeczowego podlegać będzie tej opłacie, chyba że podstawą nabycia będzie zdarzenie określone w art. 42.3 ustawy. Wpis udziału w prawach wymienionych w art. 42.1 ustawy podlega opłacie proporcjonalnej do wysokości wpisywanego udziału, lecz nie mniej niż 100 zł (art. 42.2 ustawy). Opłata stała, określona w art. 42.3 ustawy, przełamuje ogólną zasadę, że od wpisu poszczególnego udziału w księdze wieczystej należy pobrać opłatę odrębną. Jeżeli więc podstawą wpisu prawa wymienionego w tym przepisie są zdarzenia takie, jak dziedziczenie, dział spadku albo zniesienie współwłasności, pobiera się jedną opłatę stałą w wysokości 150 zł. Jednak, moim zdaniem, nie zwalnia to notariusza od zaniechania poboru wielokrotności tej opłaty, w sytuacji gdy ujawnienie praw następuje w kilku księgach wieczystych, jak również wtedy, gdy w związku z wpisem dochodzi do założenia księgi wieczystej. W tym przypadku należy pobrać także opłatę stałą 60 zł za złożenie księgi wieczystej (art. 45.1 ustawy).

Przy interpretacji tego przepisu pojawić się mogą trudności w rozstrzygnięciu kolizji pomiędzy tym przepisem a normą z art. 44.1 pkt 6,

w sytuacji gdy wniosek dotyczy zmian podmiotowych w spółce cywilnej. Problemy wysokości opłaty od takiego wpisu dotyczyły także poprzedniego stanu prawnego. Podstawowym wydaje się być odpowiedź na pytanie, czy dla takich zmian w kontekście nieruchomości należących do współników spółki prawa cywilnego koniecznym jest zawarcie aktu notarialnego przeniesienia przez wszystkich dotychczasowych współników na pozostających w spółce własności nieruchomości¹, czy też uznanie za S. Rudnickim, że skuteczne wystąpienie współnika ze spółki powoduje *ex lege* zmianę stosunków własnościowych co do nieruchomości należącej do dotychczasowych współników spółki². Przyznanie trafności pierwszemu z przedstawionych poglądów prowadzi do jednoznacznego wniosku, że należy pobrać opłatę stałą w kwocie 200 zł z art. 42 ustawy, natomiast uznanie trafności drugiego, do czego się osobiście przychyliam, rodzi pytanie, jaką opłatę stałą należałoby pobrać. Jednakże, moim zdaniem, i w tym przypadku opłata ta winna wynosić 200 zł, zgodnie z cytowanym przepisem, ponieważ niezależnie od oceny skutków prawnych skutecznego ustąpienia współnika ze spółki co do nieruchomości współników oraz formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu niewątpliwie dochodzi do zmiany podmiotów współwłasności łącznej, a więc do wpisu prawa własności³.

Wpis stały – 200 zł, zgodnie z art. 42 ustawy, należy pobrać także w przypadku przejęcia spółki w trybie art. 492 k.s.h., ponieważ w tej sytuacji dochodzi do sukcesji uniwersalnej i przejścia prawa własności na rzecz nowego podmiotu (spółki przejmującej).

Kolejny problem może dotyczyć nabycia własności (prawa użytkowania wieczystego) od Skarbu Państwa lub gminy. W praktyce zdarzył się dylemat, jaką opłatę pobrać od wniosku o wpis prawa nabytego na podstawie decyzji o zwrocie nieruchomości, z uwagi na to, że nie został spełniony cel, na jaki wywłaszczono nieruchomość albo gdy wydano decyzję stwierdzającą nieważność decyzji o wywłaszczeniu, w trybie art.

¹ G. Bieniek, *Nieruchomość jako wkład w spółce cywilnej*, NPN 2000, nr 2, s. 5 i nast.

² S. Rudnicki, *Inaczej o nieruchomości jako wkładzie do spółki cywilnej*, Rejent 2001, nr 1, s. 139 i nast.

³ J. Frąckowiak, *Przenoszenie własności i obciążanie nieruchomości w stosunku między spółką a jej współnikiem*, Rejent 1999, nr 2, s. 72 i nast.

156 k.p.a. Ostatecznie od wpisu pierwszego rodzaju prawa należy pobrać wpis stały w wysokości 200 zł, w drugim zaś przypadku, wpis stały z art. 44.1 pkt 6 ustawy, bo wtedy, wobec stwierdzenia nieważności decyzji, do przejścia własności nigdy nie doszło (wpis usuwa tylko stan prostej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym).

Kolejnym przepisem dotyczącym poboru opłaty w postępowaniu wieczystoksięgowym jest art. 43 ustawy. Ustanawia on opłatę stałą w kwocie 150 zł, przy czym przepis nie wiąże tego żądania z wpisem określonego prawa w danej księdze wieczystej. Przyjąć należy, że w tym przypadku pobieramy jeden wpis w tej wysokości, o ile do ujawnienia praw dochodzi jednym wnioskiem, choćby to miało miejsce w kilku księgach wieczystych.

A. Przepis ten odnosi się do czterech sytuacji:

1. Wpisu praw wymienionych w tym przepisie w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami

Zauważyć należy, że przepis ten, jak i niżej omówione nie reguluje opłaty od wpisu praw małżonków w konsekwencji zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej, wprowadzającej umowny rozszerzony ustrój majątkowy. W tym przypadku, jak się wydaje, zachodzi konkurencja pomiędzy poborem opłaty stałej z art. 42 ustawy a opłatą stałą z art. 44.1 pkt 6 ustawy, choć niewątpliwie, podobnie jak w przypadku zmian podmiotowych w spółce cywilnej, dochodzi do rozciągnięcia własności nieruchomości na rzecz współmałżonka dotychczasowego właściciela, stąd też należałoby optować za opłatą stałą w kwocie 200 zł z art. 42.1 ustawy.

2. Własności nieruchomości rolnej o powierzchni do 5 ha

Pojęcie nieruchomości rolnej określa art. 46¹ k.c. Ustawa reguluje opłatę stałą za wpis prawa własności całej nieruchomości o tym charakterze, pomija natomiast kwestię opłaty za wpis udziału w takiej nieruchomości, jak również jej współwłasności na rzecz kilku uprawnionych. W tym przypadku powstaje pytanie, czy od wpisu udziałów w tym prawie, w odniesieniu do tak określonej nieruchomości, należy zastosować normę z art. 42.2 ustawy o konieczności poboru opłaty stałej od wpisu każdego udziału (przepis art. 43 ustawy sytuację taką pomija milczeniem). W mojej

ocenie, jeżeli dochodzi do objęcia wnioskiem żądania wpisu udziału w prawie własności nieruchomości rolnej albo współwłasności nieruchomości rolnej na rzecz kilku współwłaścicieli, norma ta nie może mieć zastosowania i należałoby pobrać, o ile żądania są objęte jednym wnioskiem, jedną opłatę w kwocie 150 zł.

3. Praw osobistych i roszczeń

Zgodnie z treścią art. 16 u.k.w.h., w księdze wieczystej ujawnieniu podlegają poza prawami rzeczowymi także roszczenia i prawa osobiste. Przy kwalifikacji danego żądania należy kierować się w pierwszym rzędzie przykładowym katalogiem praw wymienionym w ust. 2 art. 16 u.k.w.h. W mojej ocenie, aktualność zachowała argumentacja wyrażona i zaakceptowana pod rządem poprzednio obowiązujących przepisów, że pobór opłaty od wpisu praw osobistych ma zastosowanie tylko wtedy, gdy prawo to nie ma charakteru ograniczonego prawa rzeczowego, jak w przypadku służebności mieszkania czy dożywotniego prawa użytkownia. W tym przypadku zastosowanie będzie miała norma ogólna z art. 42.1 ustawy, dotycząca wpisu ograniczonego prawa rzeczowego. Do rozważenia pozostaje także, ile pobrać opłat, jeżeli na podstawie jednej czynności prawnej ustanowiono kilka praw o tym charakterze (np. prawo najmu i prawo pierwokupu). W tym przypadku, zgodnie z literalnym brzmieniem, pobiera się opłatę od wniosku o wpis każdego poszczególnego prawa, natomiast współuprawnienie kilku osób w ramach każdego poszczególnego prawa osobistego czy też roszczenia nie ma wpływu na wymiar tej opłaty (należy pobrać jeden wpis stały z tego przepisu).

4. Zmiany treści ograniczonych praw rzeczowych

Podstawową kwestią jest tutaj zakres przedmiotowy pojęcia zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego. Precyzyjne ustalenie tego zakresu bezpośrednio rzutuje na trafność jego stosowania. W mojej ocenie, jego wykładnia winna być ścisła i ograniczona bezpośrednio, zgodnie zresztą z literalnym brzmieniem, do modyfikacji treści prawa, a nie np. podmiotu uprawnionego, jak w przypadku zmiany wierzyciela hipotecznego. Tak więc w pojęciu tym mieścić się będą przy hipotece wszelakie modyfikacje dotyczące zmiany terminu spłaty wierzytelności, jej oprocentowania, przy służebności gruntowej modyfikacja sposobu jej wyko-

nywania, przy użytkowaniu zmian jego terminu czy też zmiana kolejności ograniczonych praw rzeczowych.

Następnym przepisem przewidującym opłatę stałą jest art. 44 ustawy. Ustanawia ją w kwocie 60 zł, w sześciu przypadkach. Przepis ten, z pozoru prosty, może jednak rodzi trudności interpretacyjne.

B. Przypadkami tymi są:

1. Opłata za założenie księgi wieczystej

Po wyeliminowaniu z obrotu pojęcia urzędzenia księgi wieczystej, przyjęło się uważać w praktyce za założenie księgi wieczystej każdą czynność zmierzającą do wyselekcjonowania nieruchomości (niezależnie od jej charakteru) w nowej księdze wieczystej, tj. takiej, która dotychczas nie istniała, przy czym nie ma tutaj znaczenia, czy założenie ma miejsce dla nieruchomości, dla której wcześniej nie była prowadzona księga wieczysta, czy też gdy dochodzi do jej założenia dla nieruchomości, której księga wieczysta zaginęła, uległa zniszczeniu albo utraciła moc prawną. W tym ostatnim przypadku, na podstawie § 7.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej takich ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 28, poz. 141), postępowanie to jest wolne od tej opłaty. Założenie księgi wieczystej zachodzi także w sytuacji, gdy nieruchomość, dla której jest zakładana księga wieczysta, jest odłączana z istniejącej już księgi wieczystej. Pewne trudności interpretacyjne rodzić może tzw. założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, która nie posiada księgi wieczystej, przez przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej. W tym przypadku nie dochodzi fizycznie do nadania numeru w repertorium ksiąg wieczystych, lecz i w tej sytuacji mamy do czynienia z faktem poddania danej nieruchomości pod reżym prawny, wynikający z faktu zaewidencjonowania jej w księdze wieczystej, stąd też (zresztą za dotychczasową praktyką) należałoby pobrać opłatę stałą 60 zł od takiego wniosku. Zauważyć także należy, że pobranie opłaty za założenie księgi wieczystej pochłania opłatę z art. 44.1 pkt 3 ustawy za odłączenie nieruchomości lub jej części, gdyby założenie następowało przez wydzielenie części nieruchomości z istniejącej księgi wieczystej – (art. 44.2 ustawy).

2. Opłata za połączenie nieruchomości w jednej księdze wieczystej, która jest już prowadzona, niezależnie od liczby łączonych nieruchomości

Przepis ten podobnie jak poprzednio obowiązujący dotyczy łączenia tzw. całych stanów danej księgi wieczystej w innej księdze wieczystej. Istotne dla jego zastosowania jest osiągnięcie efektu w postaci zamknięcia księgi wieczystej, z której następuje odłączenie z powodu wyczerpania jej stanu prawnego (§ 17.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122).

3. Opłata za odłączenie nieruchomości lub jej części

Dyspozycja tego przepisu ma zastosowanie tylko wtedy, gdy w związku z takim odłączeniem nie zachodzi potrzeba założenia księgi wieczystej, jak również wtedy, gdy nie dochodzi do połączenia całej nieruchomości w innej księdze wieczystej.

4. Sprostowanie działu I-O

W tym przypadku nie ma znaczenia, ile elementów określonych w jednym wniosku podlega sprostowaniu. W każdym przypadku pobiera się jedną opłatę stałą. W sytuacji żądania rozbicia na kilka odrębnych wniosków pobiera się wielokrotność tej opłaty.

5. Opłata za wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Zasadniczo wpis taki dokonuje się wskutek zawiadomienia, o którym mowa w art. 36.3 u.k.w.h., względnie z inicjatywy samego sądu w trybie art. 626¹³ § 1 k.p.c. Przyjmuje się w praktyce, że uprawnienie do działania sądu z urzędu uprawnia go także do działania z inicjatywy strony w trybie wnioskowym, nie da się bowiem wykluczyć, że dany podmiot może mieć interes prawny w jego uzyskaniu.

6. Opłata za wpisy inne, niewymienione w art. 42 oraz art. 43 ustawy

Norma ta ma charakter uniwersalny i odnosi się do innych, nieokreślonych przez ustawodawcę przypadków, takich jak wpisy wszelakich rodzajów ostrzeżeń, wzmianek, zmian wpisów takich, jak zmiana pisowni nazwiska właściciela, siedziby czy nazwy firmy będącej właścicielem, jak

również praw niewymienionych we wskazanych w tym przepisie odsłaniu. Istnienie tego przepisu jest uzasadnione faktem, że pobór opłaty za wpis lub wykreślenie w księdze wieczystej jest możliwy, zgodnie z treścią art. 3.1 ustawy tylko wtedy, gdy przepis przewiduje pobranie takiej opłaty. Jego brak spowodowałby sytuację, że pewien katalog wpisów bądź wykreśleń nie podlegałyby opłatom sądowym.

Opłata za wykreślenie wpisu w księdze wieczystej stanowi połowę opłaty pobranej od wniosku o wpis (art. 46 ustawy). Aktualna pozostaje kwestia, jaką i czy ogóle należy pobrać opłatę za wpis wykreślenia prawa użytkownika wieczystego w związku z jego wygaśnięciem, przekształceniem lub rozwiązaniem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Moim zdaniem, wykreślenie prawa użytkownika wieczystego podlega opłacie o tyle, o ile dochodzi tylko do jego wykreślenia, bez wpisu innego prawa, np. wykreślenie prawa użytkownika wieczystego w związku z jego przekształceniem w prawo własności czy wykreślenie tego prawa w związku z nabyciem prawa własności przez dotychczasowego użytkownika wieczystego (opłata z wpisu prawa własności pochłania opłatę sądową za wykreślenie prawa użytkownika wieczystego). Jeżeli taki przypadek nie zachodzi, pobiera się połowę wpisu należnego za ujawnienie prawa wieczystego użytkownika, czyli w zdecydowanej większości przypadków będzie to 100 zł.

V. Zmiany w przepisach obowiązujących

Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych posiada także walor porządkujący opłaty sądowe w sprawach wieczystoksięgowych. Większość przepisów odrębnych rangi ustawowej oraz rozporządzeń wykonawczych do tych ustaw zostało uchylonych. Tym samym zastosowanie ma w tych sprawach nowa ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W sprawach wieczystoksięgowych zastosowanie mają art. 133, 136, 137, 138, 141, 145 ustawy.

Jacek Sobczyński