



## Pytania i odpowiedzi

**Pytanie:** *Czy w przypadku, kiedy protokół złożenia pieniędzy na przechowanie u notariusza zawiera stwierdzenia ocenne, uzależniające wydanie złożonych pieniędzy, notariusz ma prawo do dokonywania ich interpretacji w zakresie, który jest niezbędny do ustalenia zasadności wydania depozytu?*

**Odpowiedź: I.** 1. Przedstawione pytanie związane jest z kontekstem następujących sytuacji prawnych, które wynikają z poniższych dokumentów notarialnych.

1.1. W związku z zawartą umową przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z własnością budynków, której termin zawarcia umowy przyrzeczonej określony został co do wyznaczonej daty do godz. 15.00 po uprzednim spełnieniu „warunków” określonych w umowie przedwstępnej, strony przedmiotowej umowy postanowiły ponadto, że:

a) część ceny w kwocie .... „została zapłacona jako zadatek, do której stosowane będą przepisy art. 394 k.c., którą to kwotę kupujący wpłaci na konto depozytowe notariusza sporządzającego umowę”;

b) „pozostała do zapłaty część ceny w kwocie ... zostanie zapłacona sprzedającemu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez konto depozytowe notariusza sporządzającego umowę”;

c) „strony umowy przedwstępnej ustalają, że w razie uchylecia się przez sprzedającego od zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. wtedy, kiedy

uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo wpłaty przez kupującego na konto depozytowe notariusza ceny nieruchomości, kupującemu przysługuje zadatek w podwójnej wysokości”;

d) „strony umowy przedwstępnej ustalają, że w przypadku uchylecia się przez kupującego od zawarcia umowy przyrzeczonej, sprzedającemu przysługuje prawo zatrzymania zadatku”.

1.2. Protokół przyjęcia pieniędzy na przechowanie stwierdza, że w związku z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży, kupujący za zgodą sprzedawcy wpłacił przelewem zadatek na konto depozytowe notariusza („konto depozytowe tutejszej kancelarii notarialnej”) i kwotę tę sprzedający „składa w dniu spisania protokołu na przechowanie w tutejszej kancelarii tytułem zadatku”. Jednocześnie wspomniany protokół stwierdza, że sprzedający „określa następujące warunki wydania depozytu”.

a) jeżeli w terminie wskazanym co do daty, ale bez określenia godziny (jak to zastrzeżono w umowie przedwstępnej) sprzedawca zawrze „w tutejszej kancelarii umowę sprzedaży” lub

b) jeżeli „do dnia określonego co do daty, do godz. 15.00 kupujący nie okaże czyniącej notariusz wypisu protokołu przyjęcia na przechowanie pieniędzy, z którego będzie wynikało, że reszta ceny w kwocie .... została złożona na przechowanie przed podpisaniem umowy sprzedaży na koncie depozytowym kancelarii notarialnej”, lub

c) „jeżeli w akcie określonym co do daty do godz. 15.00 kupujący lub jego pełnomocnik nie pojawi się w tutejszej kancelarii celem podpisania umowy sprzedaży” – zdeponowana kwota zostanie wydana na rachunek sprzedającego.

1.3. Protokół wydania z depozytu stwierdza, że kupujący oświadczył, iż „wobec tego, że złożył do depozytu notarialnego kwotę ... co do reszty ceny w związku z zamiarem zawarcia umowy sprzedaży i kupujący stawil się w wyznaczonym dniu w kancelarii notarialnej w celu zawarcia tej umowy, która nie została zawarta do godz. 15.00, wobec czego kwota zadatku powinna zostać zwrócona na jego rachunek bankowy”. Zgodnie z protokołem zarówno kwota zadatku, jak i wpłacona reszta ceny do depozytu zostały zwrócone kupującemu.

1.4. W chwili obecnej sprzedający dochodzi od notariusza zapłaty kwoty równej wysokości złożonego na przechowanie zadatku. Roszcze-

nie swoje uzasadnia „niewywiązaniem się przez notariusza z zawartej ze sprzedającym umowy depozytu i niedopełnieniem przez niego ciężącego na nim obowiązku przez wydanie depozytu (z tytułu zadatku) nieuprawnionej osobie”.

**II. 1.** Przedmiotem zainteresowania jest depozyt notarialny w postaci przyjęcia pieniędzy tytułem zadatku wpłaconego przez kupującego na podstawie zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku. Przyjęcie na przechowanie zadatku nastąpiło na żądanie sprzedawcy, czego dowodem jest protokół przyjęcia pieniędzy na przechowanie. Jest bezsporne, że zwrot zadatku nastąpił na rzecz kupującego, czego dowodem jest protokół wydania depozytu oraz pokwitowanie jego wydania.

2. Od razu należy jednoznacznie stwierdzić, że między sprzedającym a notariuszem nie została zawarta żadna umowa depozytu (przyjęcia pieniędzy na przechowanie). Jedynym dowodem z przyjęcia pieniędzy na przechowanie jest sporządzony przez notariusza dokument w postaci protokołu z przyjęcia depozytu (art. 108 § 2 *in princ* pr. o not.), który to protokół nie jest kwestionowany jako dokument urzędowy (art. 2 § 2 pr. o not. w zw. z art. 244 k.p.c.).

3. Żądanie dokonania określonej czynności notarialnej (por. art. 1 § 1 w zw. z art. 108 pr. o not.) nie konkretyzuje się zawarciem „umowy o dokonanie czynności notarialnej”, której stronami byłiby notariusz oraz osoba żądająca przyjęcia pieniędzy do depozytu, ponieważ instytucja przymusu notarialnego nakłada na notariusza ustawowy obowiązek spisania protokołu z przyjęcia na przechowanie, ilekroć takie żądanie jest zgodne z prawem<sup>1</sup>. Za konstrukcję prawną spisanego protokołu z przyjęcia do depozytu odpowiada notariusz, kierując się właściwie rozpoznawanymi motywami i zamiarem osoby żądającej dokonania przedmiotowej czynności notarialnej. Treść sporządzonej umowy przedwstępnej sprzedaży co do określenia „warunków” zadatku wpłaconego przez kupującego, jak i treść spisanych protokołów z przyjęcia pieniędzy „tytułem zadatku” do depozytu oraz wydania z depozytu mogą świadczyć o tym,

---

<sup>1</sup> Por. M. Allerhand, *Prawo o notariacie*, Lwów 1934, s. 17; S. Szer, *Prawo o notariacie. Komentarz do czynności notarialnych*, Warszawa 1934, s. 16-17.

że notariusz nie dopełnił wymaganej staranności zawodowej co do „nada-  
nia” właściwej konstrukcji prawnej treści protokołu z przyjęcia do de-  
pozytu w kontekście sporządzonej umowy przedwstępnej oraz protokołu  
z wydania depozytu. Kwestie te wymagają oddzielnego przedstawienia.

4. Zadek jest instytucją prawa cywilnego (art. 394 k.c.). Nie ma  
w tym miejscu potrzeby dokonywania bliższej analizy konstrukcji prawnej  
zadatku. Dla potrzeb dalszych rozważań (odnośnie do przyjęcia do de-  
pozytu notarialnego „tytułem zadatku” pieniędzy na przechowanie) istotne  
jest zwrócenie uwagi na to, czy przyjęcie na przechowanie jako czynność  
notarialna odnosi się do „przyjęcia pieniędzy jako zadatku”, czy też przed-  
miotem czynności notarialnej może być tylko „przyjęcie na przechowanie  
pieniędzy w celu wydania ich osobie wskazanej lub jej następcy praw-  
nemu przy złożeniu” (por. art. 108 § 1 pr. o not.). W praktyce notarialnej  
nie zawsze zwraca się właściwą uwagą na powyższe rozróżnienie, które  
może stanowić przyczynę określoną jako „sporządzenie dokumentu  
w sposób niezrozumiały i nieprzejrzysty” (art. 80 § 1 pr. o not.).

Ograniczmy się jedynie do stwierdzenia, że ujęte w umowie przed-  
wstępnej postanowienia składające się na treść zadatku, wyrażone w po-  
staci oświadczeń woli stron, podlegają co do zasady wykładni, do której  
stosujemy przede wszystkim przepis art. 394 k.c., ale także w razie  
rozbieżności interpretacji jej poszczególnych postanowień – art. 65 k.c.  
ze względu na dyspozytywny charakter art. 394 k.c., a granice tej swobody  
określa art. 353<sup>1</sup> k.c.<sup>2</sup> Powszechnie przyjmuje się, że przedmiotem za-  
datku mogą być wyłącznie pieniądze lub rzeczy zamienne. Wśród spo-  
sobów realizacji uprawnień z tytułu zadatku strony w umowie przed-  
wstępnej sprzedaży określiły przesłanki („warunki”) roszczenia o zwrot  
przedmiotu zadatku (pkt 1.1.1. lit. c.-d.). Zastrzeżenia te są o tyle istotne,  
że „protokół z przyjęcia pieniędzy na przechowanie” określa „warunki  
wydania depozytu” (pkt 1.1.2. lit. a-c). Każdy z tych „warunków”  
rozpoczyna się od sformułowania „jeżeli”, co dopuszcza możliwość różnej  
oceny stron umowy przedwstępnej „realizacji bądź jej braku” odnośnie  
do przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej w określonej dacie i go-  
dzinie. W związku z tym pytanie odnosi się do udzielenia odpowiedzi, czy

---

<sup>2</sup> Zob. A. Olejnik z ak, *Zadek*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. V, *Prawo zobowiązania – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 911 i nast.

„notariusz ma prawo dokonania interpretacji w zakresie niezbędnym do ustalenia zasadności wydania depozytu”.

5. W kontekście przedstawionego pytania chodzi o możliwość dokonanej przez notariusza wykładni postanowień odnoszących się do treści protokołu przyjęcia pieniędzy na przechowanie, w którym sprzedający „określił warunki wydania depozytu” w sytuacji wydania tego depozytu na podstawie złożonego oświadczenia kupującego „wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej” stwierdzonego w protokole wydania z depozytu. Chodzi bowiem o skonkretyzowanie przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej jako podstawy wydania z depozytu wobec ich określenia jako „warunków wydania depozytu” zawartych w protokole przyjęcia pieniędzy na przechowanie.

6. Na powyższe pytanie należy odpowiedzieć przecząco. Notariuszowi nie przysługuje prawo dokonania interpretacji w zakresie niezbędnym do ustalenia zasadności wydania pieniędzy z depozytu.

Przepis art. 108 § 1 pr. o not. jednoznacznie wskazuje, że czynnością notarialną jest przyjęcie na przechowanie pieniędzy (albo papierów wartościowych) w związku z dokonywaną w jego kancelarii czynnością. Z przyjęcia depozytu notariusz spisuje protokół. Paragraf 2 tegoż przepisu określa zarazem wymogi formalne, jakim powinien czynić zadość protokół mający wywołać skutki dokumentu urzędowego. Zgodnie z tymi wymogami notariusz:

- a) wymienia datę przyjęcia,
- b) ustala tożsamość osoby składającej,
- c) ustala datę mającego nastąpić wydania,
- d) wymienia imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby odbierającej depozyt.

W świetle przytoczonych wymogów formalnych odnośnie do spisanego protokołu z przyjęcia notarialnego depozytu pieniężnego wynika, że notariusz potraktował jako czynność notarialną przyjęcie do depozytu „pieniędzy w postaci zadatku”. Tymczasem przedmiotem depozytu może być pieniądź, a nie pieniądź jako „postać zadatku”. Biorąc pod uwagę funkcje, jakie spełniać ma zadatek, jego „warunki” strony mogły określić (i *de facto* określiły) w umowie przedwstępnej sprzedaży. Złożone w tym przedmiocie oświadczenia woli w razie sporu podlegają wykładni w postępowaniu sądowym. Notariusz nie może bowiem zapewniać stron

czynności prawnej (umowy przedwstępnej), że sporządzony akt notarialny odpowiada prawu i daje gwarancje prawidłowego jego sporządzenia. Obowiązkiem notariusza jest dokonać czynności notarialnej zgodnie z prawem. Jednakże to, czy owa czynność czyni zadość temu wymaganiu, podlega stosownej ocenie prawnej kompetentnych organów, ale nie notariusza.

Z zupełnie inną kwestią spotykamy się w razie przyjęcia na przechowanie pieniędzy oraz wydania tego depozytu. Potwórzmy to jeszcze raz: notariusz nie przyjmuje do depozytu „zadatku” ani też w protokole przyjęcia pieniędzy nie może nadawać kształtu prawnego oświadczeniu woli sprzedającego w postaci określenia „warunków wydania depozytu”, które w razie sporu mogłyby podlegać ocenie notariusza. Notariusz nie może zastępować w tym wypadku sądu. Jak bowiem powszechnie przyjmuje się, notariusz jako osoba zaufania publicznego uważany jest za „sędziego bez sporu”, co oznacza, że daje gwarancje bezpieczeństwa obrotu prawnego dokonywanego z jego udziałem. Czasem gwarancje te zawodzą.

W protokole przyjęcia do depozytu pieniędzy nie jest rolą notariusza określanie funkcji, jakie spełniać ma zadatek, jeżeli przedmiotem zadatku jest pieniądź. Notariusz do depozytu przyjmuje pieniądze w związku z dokonywaną przez niego czynnością. Wymogiem formalnym spisanego protokołu jest poprawne określenie elementów wyżej wskazanych pod literami c-d. Ustalenie daty mającego nastąpić wydania depozytu pieniężnego polega na ścisłym (jednoznacznym) określeniu daty (godziny oraz minuty) niedojścia do skutku zawarcia umowy przyrzeczonej bez dokonywania jakiegokolwiek oceny przyczyny niezawarcia umowy stanowczej. Notariusz przy wydaniu takiego depozytu nie jest bowiem w stanie dokonać rzeczywistej oceny przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej i z tego powodu nie może formułować tego typu okoliczności w protokole przyjęcia depozytu, gdyż na to nie pozwala przepis § 2 art. 108 pr. o not.

*Aleksander Oleszko*