



Pytania i odpowiedzi

Pytanie: *Jaka jest kognicja sądu wieczystoksięgowego rozpoznającego wniosek zamieszczony w akcie notarialnym stwierdzającym zawarcie umowy darowizny oraz oświadczenie obdarowanego o ustanowieniu służebności osobistej na rzecz darczyńcy obciążającej przedmiot umowy, w sytuacji braku wniosku o wpis ustanowionej w tymże akcie służebności?*

Odpowiedź: W sporządzonym akcie notarialnym notariusz zgodnie z art. 92 § 4 pr. o not. zamieścił wniosek wieczystoksięgowy o wpis obdarowanego jako właściciela nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w miejsce darczyńcy na podstawie sporządzonej umowy darowizny. Natomiast nie został w tymże akcie zamieszczony wniosek o wpis przedmiotowej służebności, od której to czynności notariusz nie pobrał opłaty sądowej (art. 7 § 2 pr. o not.). O braku wniosku została uczyniona w akcie notarialnym wzmianka, że strony złożyły przedmiotowy wniosek samodzielnie, ponieważ w obecnej chwili nie dysponują stosowną kwotą potrzebną do uiszczenia należnej opłaty sądowej od wniosku o wpis służebności.

Stosownie do treści § 4 art. 92 pr. o not., jeżeli akt notarialny w swojej treści zawiera ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, notariusz sporządzający akt jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu. Z mocy art. 7 § 2 pr. o not., jeżeli przedmiotowy wniosek podlega opłacie sądowej, notariusz pobiera od wnioskodawcy tę opłatę i zaznacza w akcie wysokość jej pobrania.

Wspomniany przepis nakłada nadto na notariusza obowiązek uzależnienia sporządzenia aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej.

Nie ulega wątpliwości, że wniosek o wpis służebności podlega opłacie stałej w kwocie 200 zł (art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm., dalej: u.k.s.c.), zaś sposób uiszczenia przez strony i pobierania przez notariusza opłaty reguluje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczonych w aktach notarialnych (Dz.U. Nr 90, poz. 1011 ze zm.).

W przedmiotowej kwestii opłatę sądową od wniosku o wpis prawa własności oraz służebności powinien notariusz pobrać odrębnie od każdego z tych praw (art. 45 ust. 2 u.k.s.c.). Notariusz nie pobrał opłaty od mającego być zamieszczonego wniosku o wpis służebności i nie zawarł w akcie przedmiotowego wniosku, czyniąc na tę okoliczność stosowną wzmiankę w treści aktu „zgodnie z życzeniem stron”.

Praktyka niektórych sądów wieczystoksięgowych rozpoznających wnioski o wpis prawa własności w sytuacjach, gdy w akcie nie są zamieszczone dalsze wnioski o wpis odnośnie do ustanowionego prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 92 § 4 zd. 1 *in princ.* pr. o not.), jest rozbieżna. W jednych wypadkach sądy dokonują wpisu prawa własności, zaś wobec braku wniosku co do wpisu innego „ustanowionego w akcie prawa podlegającego ujawnieniu” z urzędu dokonują wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w dziale III tej księgi (art. 626¹³ k.p.c.); w innych – wzywają wnioskodawcę o „uzupełnienie” wniosku oraz uiszczenie opłaty sądowej co do wpisu „ustanowionego w akcie prawa podlegającego ujawnieniu” wobec „sprzeczności wniosku sporządzonego przez notariusza z treścią aktu notarialnego” pod rygorem odmowy wpisu prawa własności; wreszcie sąd oddał wniosek w całości z uzasadnieniem, iż „w razie odmowy uiszczenia opłaty sądowej od wniosku o wpis służebności obowiązkiem notariusza było odmówić sporządzenia aktu notarialnego stwierdzającego zawarcie umowy darowizny, ponieważ warunkiem *sine qua non* sporządzenia aktu jest uiszczenie przez wnioskodawcę opłaty sądowej”. Według tego stanowiska sądu w rzeczywistości przedmiotowy

akt notarialny należy uznać za nieistniejący, mimo pozoru jego sporządzenia. W konsekwencji oznacza to oddalenie wniosku o wpis prawa własności.

Ustosunkowując się do przedstawionych wątpliwości, należy w pierwszym rzędzie zauważyć, że obowiązek notariusza sporządzającego akt notarialny w sytuacjach wskazanych w art. 92 § 4 pr. o not. został dodatkowo „zastrzony” przez nowelizację przepisu art. 7 § 2 pr. o not. (ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o notariacie – Dz.U. Nr 63, poz. 635). Nowe brzmienie zd. 2 § 2 art. 7 pr. o not. stwierdza, że „notariusz obowiązany jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej” od wniosku wieczystoksięgowego zamieszczonego w tymże akcie.

Wbrew pozorom, sformułowanie to nie tylko wywołuje rozbieżności w praktyce sądowej, ale także odmiennie rozumiane jest w piśmiennictwie. Problemy stąd wynikające koncentrują się: po pierwsze – na ocenie prawnego określenia funkcji notariusza obowiązane do pobrania opłaty sądowej; po drugie – na określeniu charakteru obowiązku pobrania tej opłaty i sporządzenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej; po trzecie – na ocenie skuteczności zawartej w akcie notarialnym czynności prawnej, mimo odmowy uiszczenia (niepobrania) opłaty sądowej.

Co do kwestii pierwszej i drugiej zasadniczy kierunek wykładni przepisów art. 92 § 4 w zw. z art. 7 § 2 pr. o not. znajdujemy w uchwale SN z dnia 12 września 2002 r., III CZP 50/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 114). Ujmując rzecz skrótowo dla niniejszych potrzeb, należy podzielić wyrażone w uchwale stanowisko, według którego notariusz, działając na podstawie art. 7 § 2 pr. o not., nie podejmuje żadnej decyzyjnej czynności ani też czynności przewodniczącego sądu (zarządzenia), lecz działania jego polegają jedynie na pobraniu opłaty sądowej od wniosku o wpis do księgi wieczystej zawartego w akcie notarialnym. Według Sądu Najwyższego notariusz nie pełni funkcji analogicznej do tej, jaką spełnia przewodniczący wydziału sądu, a jedynie pośredniczy w przekazaniu wniosku i uiszczeniu przez wnioskodawcę opłaty sądowej. Wniosek taki podlega badaniu przez przewodniczącego wydziału sądu tak samo, jak wniosek złożony bezpośrednio przez wnioskodawcę, w tym również w zakresie uiszczenia opłaty sądowej we właściwej wysokości (por. art. 130 § 1

w zw. z art. 511¹ § 1 k.p.c.). W przeciwieństwie do sformułowania odnoszącego się do „sporządzenia aktu notarialnego”, notariusz na podstawie art. 92 § 4 pr. o not. „zamieszcza w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej”, co wskazuje jednoznacznie, że obowiązek ten wynika z przepisów ustawy oraz że wniosek ten jest uważany za wniosek wnioskodawcy, a nie notariusza. Sąd Najwyższy obowiązek zamieszczenia wniosku i pobrania stosownej opłat sądowej określił jako „spełnienie przez notariusza ustawowego obowiązku jako pośrednika między uprawnionym wnioskodawcą a sądem wieczystoksięgowym” (z uzasadnienia cyt. wyżej uchwały SN). Zgodnie z motywami ustawodawcy obowiązek zamieszczenia wniosku o wpis oraz pobrania opłaty został podyktowany usprawieniem postępowania wieczystoksięgowego. Funkcji notariusza przy pobraniu opłaty nie można utożsamiać z funkcją jurysdykcyjną przewodniczącego wydziału wydającego zarządzenie określające wysokość należnej opłaty i nakazującego wezwanie do jej uiszczenia pod rygorem zwrotu pisma nieopłaconego lub odrzucenia środka odwoławczego. Dodajmy od razu, że notariusz zamieszczający wniosek nie jest żadnym pełnomocnikiem wnioskodawcy ani też nie działa w jego imieniu. Brak jest również podstaw do twierdzenia, iż „zamiast pełnomocnikiem, notariusz stał się dodatkowo osobą o nieokreślonej prawnie funkcji, którą można porównać co najwyżej do roli gońca, doręczyciela aktu notarialnego obejmującego czynność prawną wraz z wnioskiem o wpis” (tak W. Sługiewicz w głosie do cyt. wyżej uchwały SN, Rejent 2004, nr 7, s. 135).

Bardziej złożony problem dotyczy wspomnianej na wstępie kwestii trzeciej, a mianowicie oceny skuteczności zawartej w akcie notarialnym czynności prawnej, mimo odmowy (niepobrania) opłaty sądowej od zawartego w tymże akcie wniosku o wpis prawa w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy w omawianej uchwale stwierdza jedynie, że „zgodnie z art. 7 § 2 pr. o not. notariusz ma jedynie obowiązek uzależnienia sporządzenia aktu notarialnego obejmującego wniosek o wpis do księgi wieczystej od uprzedniego uiszczenia należnej opłaty. Odmowa uiszczenia takiej opłaty powinna znaleźć wyraz w odmowie dokonania czynności notarialnej” (z uzasadnienia cyt. wyżej uchwały SN).

Można wnosić, iż zagadnienie nie jest aż tak oczywiste w tym znaczeniu, że odmowa uiszczenia opłaty sądowej powinna skutkować odmową dokonania czynności notarialnej na podstawie art. 81 pr. o not.

Problem tkwi w tym, że przepis art. 7 § 2 w zw. z art. 79 nie zalicza pobrania przez notariusza opłaty sądowej do czynności notarialnych, na których odmowę ich sporządzenia przysługuje zażalenie (art. 81 w zw. z art. 83 pr. o not. pod rygorem uznania takiej czynności notarialnej za pozbawioną mocy dokumentu urzędowego (jako sprzeczną z prawem). W nawiązaniu do tych uregulowań nie wiadomo, co według autorów ma oznaczać stwierdzenie, iż „warunkiem *sine qua non* sporządzenia aktu notarialnego jest uiszczenie przez wnioskodawcę opłaty sądowej od wniosku o wpis w księdze wieczystej” (tak P. Osowy, J. Kawalek, *Problematyka kosztów czynności notarialnych i w postępowaniu wieczystoksięgowym (zagadnienia wybrane)*, Rejent 2003, nr 4, s. 103), czy też, że notariusz „podejmuje działalność niewątpliwie decyzyjną warunkującą *sine qua non* czynność merytoryczną, tj. sporządzenie aktu notarialnego, tak jak uiszczenie opłaty w należnej wysokości na zarządzenie przewodniczącego wydziału (także wieczystoksięgowego) umożliwia przejście do merytorycznego rozpoznania sprawy” (tak W. Sługiewicz w cyt. wyżej glosie, s. 138).

Trzeba zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że ustawy obowiązek pobrania opłaty sądowej od wniosku nie jest czynnością notarialną (art. 79 pr. o not.). Nie powinno ulegać także wątpliwości, iż zawarty w akcie notarialnym wniosek wieczystoksięgowy nie jest wnioskiem notariusza tylko wnioskodawcy z wszystkimi stąd wynikającymi skutkami w zakresie postępowania sądowego. Notariusz w żadnej mierze nie jest uczestnikiem tego postępowania. Jak zatem rozumieć sformułowanie, że „notariusz obowiązany jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej”? Według Sądu Najwyższego owo „uzależnienie” powinno skutkować odmową dokonania czynności notarialnej. Wprawdzie nie została dopowiedziana podstawa dokonania powyższej odmowy, ale z kontekstu uzasadnienia omawianej uchwały nie ma wątpliwości, że chodzi o przepis art. 81 w zw. z art. 83 pr. o not.

Przytoczona teza może budzić wątpliwości. „Uzależnienie” sporządzenia żądanej czynności notarialnej wynika nie tylko z uregulowania art. 7 § 2 pr. o not. Sporządzenie czynności notarialnej poza kancelarią uzasadnione jest tylko przesłankami wskazanymi w art. 3 § 2 pr. o not. (por. postanowienie SN z dnia 11 grudnia 2002 r., III DS 18/02, OSNP 2004, nr 6, poz. 108). Naruszenie tego obowiązku nie zostało wprawdzie

obostrzone skutkiem odmowy dokonania czynności notarialnej, ale może być zakwalifikowane jako przewinienie zawodowe notariusza polegające na „oczywistej i rażącej” obrazie art. 3 § 2 w zw. z art. 50 pr. o not. (z uzasadnienia cyt. wyżej orzeczenia SN). Obowiązkiem notariusza jest również „uzależnić” dokonanie czynności notarialnej poza kancelarią od spełnienia przesłanek z art. 3 § 2 pr. o not. pod rygorem odmowy dokonania danej czynności, ażeby przeciwdziałać uniknięciu ewentualnej odpowiedzialności dyscyplinarnej. Brak jest jednak podstaw do konstruowania w tym wypadku odmowy dokonania czynności notarialnej na podstawie art. 81 pr. o not. Naruszenie bowiem tego obowiązku może być kwalifikowane jako delikt dyscyplinarny, ale w żadnym wypadku nie pozbawia sporządzonego dokumentu mocy urzędowej (art. 2 § 2 pr. o not.).

Powracając do analizy treści przepisu art. 7 § 2 w zw. z art. 92 § 4 pr. o not. bardziej poprawna wydaje mi się wykładnia przyjmująca sformułowanie „uzależnia” jako delikt dyscyplinarny notariusza w razie sporządzenia aktu bez pobrania opłaty sądowej. Natomiast zaniechanie zawarcia wniosku wieczystoksięgowego (art. 92 § 4 pr. o not.) może także skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą (art. 49 pr. o not. w zw. z art. 415 k.c.).

W każdym jednak razie bezpodstawne było oddalenie wniosku o wpis prawa własności nieruchomości na podstawie zawartej umowy darowizny. Wadliwe było także wzywianie wnioskodawcy o „uzupełnienie” wniosku w przedmiocie dokonania wpisu służebności wobec „sprzeczności wniosku zawartego w akcie notarialnym z jego treścią” pod rygorem oddalenia wniosku o wpis własności. Ustanowiona w tym akcie służebność na rzecz darczyńcy oraz brak stosownego w tym zakresie wniosku o wpis powinny oznaczać dla sądu obowiązek dokonania z urzędu wpisu ostrzeżenia, ponieważ sąd „dostrzegł niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym” (art. 626¹³ § 1 k.p.c.) wobec nieujawnienia obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym nabytej przez obdarowanego nieruchomości.

Należy także jednoznacznie wskazać, że naruszenie obowiązku pobrania opłaty sądowej nie powoduje utraty mocy urzędowej sporządzonego aktu notarialnego, jak również nie ma żadnego wpływu na ocenę ważności stwierdzonej w tym akcie czynności prawnej.

Adam A. Oleszko