



Glosa

do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2009 r., III CZP 141/08¹

**„Akt notarialny” sporządzony przez notariusza zawieszono-
go w czynnościach zawodowych nie jest aktem notarialnym w rozumie-
niu prawa o notariacie oraz przepisów prawa materialnego normu-
jących formę czynności prawnych, zatem umowa przenosząca wła-
sność w celu wykonania zobowiązania do przeniesienia własności
nieruchomości (art. 158 k.c.), zawarta w opisanych okolicznościach,
jest umową dokonaną bez zachowania zastrzeżonej formy i z tego
powodu jest nieważna (art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 91 pr. o not.)².**

I

Bezdyskusyjny stan faktyczny, w którym notariusz zawieszony w czyn-
nościach zawodowych na podstawie art. 68 § 1 pr. o not., wobec wszczęcia
przeciwko niemu postępowania dyscyplinarnego, sporządził akt notarial-
ny, stwierdzając w nim zawarcie umowy przeniesienia własności nieru-
chomości w wykonaniu zobowiązania do jej rozporządzenia złożonego
w formie aktu notarialnego – wywołał wiele wątpliwości natury mate-
rialnoprawnej oraz procesowej.

¹ System Informacji Prawniczej „Lex” – orzeczenie nr 483368.

² Teza wyodrębniona z uzasadnienia uchwały SN przez autorkę glosy.

II

Stan prawny w ocenie sądów I i II instancji.

Co do oceny skuteczności materialnoprawnej umowy, jako podstawy wpisu prawa własności na rzecz nabywcy w miejsce zbywcy, sąd wieczystoksięgowy przedmiotowy wniosek prawomocnie oddalił, gdyż – „skoro umowa została sporządzona przez notariusza zawieszono w czynnościach zawodowych, to dokonanie wpisu nie jest możliwe”. W uzasadnieniu głosowanej uchwały (w tzw. części historycznej) nie wskazano podstawy prawnej oddalenia wniosku wieczystoksięgowego.

W powyższej sytuacji nabywca w pozwie skierowanym przeciwko zbywcy na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wniósł, aby „w odpowiedniej księdze wieczystej wpisać go, jako właściciela nabytej nieruchomości w miejsce pozwanego”. Sąd rejonowy oddalił powództwo, uznając, że „umowa przeniesienia własności sporządzona przez notariusza niemającego uprawnień do sporządzania aktów notarialnych jest nieważna z powodu braku formy *ad solemnitatem*” (z uzasadnienia cyt. wyżej części historycznej uchwały SN).

Na tle prezentowanego stanowiska dwie kwestie wymagały bliższej analizy. Pierwsza odnosi się do rozważenia dopuszczalności drogi sądowej w przedmiocie wszczęcia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w sytuacji prawomocnego oddalenia wniosku o wpis prawa, jeżeli podstawą obu żądań jest ta sama umowa zawarta w formie aktu notarialnego, sporządzona przez notariusza zawieszono w czynnościach zawodowych (por. art. 68 § 1 pr. o not.). Druga dotyczy wątpliwości co do prawnej podstawy oddalenia powództwa (przy założeniu dopuszczalności drogi sądowej w przedmiotowej sprawie), a mianowicie, czy uzasadnione jest oddalenie powództwa z braku zachowania dla zawartej umowy formy aktu notarialnego (art. 73 § 1 z zw. z art. 158 k.c.), czy też należałoby, jako podstawę oddalenia żądania wskazać art. 91 w zw. z art. 2 § 2 i art. 81 pr. o not. wobec braku mocy urzędowej sporządzonej przez notariusza umowy mającej skutkować przeniesieniem własności nieruchomości.

III

Prezentowany na wstępie głosy pogląd SN, będący rozszerzeniem tezy analizowanej uchwały, zasługuje na pogłębioną uwagę z kilku powodów. Zasadniczym motywem głosy jest odniesienie się do tzw. styku prawa

o notariacie oraz materialnego prawa cywilnego, a ściślej rzecz ujmując – relacji, jakie zachodzą między mocą urzędową sporządzonej przez notariusza czynności notarialnej w postaci aktu notarialnego a oceną samej umowy, jako czynności prawnej poddanej wyłącznie przepisom prawa materialnego normującym formę czynności prawnych.

Spośród sygnalizowanych licznych problemów, ramy glosy pozwalają skoncentrować się na tym ostatnim zagadnieniu. Wyrażona przez Sąd Najwyższy ocena umowy, jako czynności prawnej nieważnej (bezwzględnie nieważnej), zasługuje na pełną akceptację. Dyskusyjna wydaje mi się „część” uzasadnienia uchwały odnosząca się do wskazania podstawy prawnej wyrażonego poglądu. Sąd Najwyższy, poddając analizie tzw. styk odpowiednich uregulowań prawa o notariacie oraz kodeksu cywilnego w zakresie dokonanej oceny „ważności” sporządzonej umowy przez notariusza w okresie jego zawieszenia (art. 68 § 1 pr. o not.), trafnie podniósł, że „podjęta przez niego czynność dotknięta jest nieusuwalną wadą braku ustawowej kompetencji”. I dalej „w okresie zawieszenia notariusz nie może dokonać czynności notarialnej.” Zarazem Sąd Najwyższy, jako podstawę prawną wyrażonego poglądu, przytoczył przepisy art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 91 pr. not.

IV

Zgodnie z art. 1 § 1 i *in princ.* pr. o not. notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych³, które mają charakter dokumentu urzędowego⁴, jeżeli zostały sporządzone zgodnie z prawem (§ 2 art. 2

³ Prawo o notariacie z 1991 r. nie definiuje pojęcia „czynność notarialna”, nie czyniło tego również zunifikowane polskie prawo o notariacie z 1933 r. W piśmiennictwie podejmowane są próby bliższego określenia pojęcia „czynność notarialna” – zob. np. Z. Szymkowiak, *Forma czynności w świetle Prawa o notariacie*, Notariat-Hipoteka 1934, nr 6, s. 43 i nast.; M. A l l e r h a n d, *Prawo o notariacie*, Lwów 1934, s. 133-134; B. T y m e c k i, *Notariat i czynności notarialne*, Białystok 1988, s. 74 i nast.; M. K o l a s i Ń s k i, *Odpowiedzialność cywilna notariusza*, Toruń 2005, s. 37; E. D r o z d, *Czynności notarialne z elementem zagranicznym w obrocie nieruchomościami (zagadnienia wybrane)*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Szytk, Poznań-Kluczbork 1999, s. 7 i nast. Najogólniej rzecz ujmując, można stwierdzić, że czynnością notarialną jest czynność sporządzona przez notariusza (czynność zawodowa notariusza) w ramach ustawowej kompetencji.

⁴ Przewidziany przepisami kodeksu postępowania cywilnego (art. 244 i nast.) podział na dokumenty urzędowe oraz prywatne ma swoją doniosłość z punktu widzenia dowodo-

pr. o not.)⁵. Nie ulega wątpliwości, że jedną z czynności notarialnych jest akt notarialny (art. 79 pkt 1w zw. z art. 91 pr. o not.), który sporządza notariusz, jeżeli wymaga tego przepis prawa lub taka jest wola stron (art. 91 pr. o not.) W świetle bezspornego stanu faktycznego sprawy, sporządzenie aktu notarialnego wymagane było przepisami prawa materialnego, gdyż zamiarem i celem zawieranej przez strony umowy było przeniesienie własności nieruchomości (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 1 k.c.).

Należy w pełni podzielić stanowisko Sądu Najwyższego, że sporządzenie aktów notarialnych stanowi czynność zawodową notariusza (art. 79 pkt 1 w zw. z art. 91 pr. o not.). W ten sposób ustawodawca wyznaczył notariuszowi kompetencję do dokonywania czynności notarialnych. Podkreślenia wymaga, że do dokonywania czynności notarialnych, co jest akceptowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, konieczna jest ustawowa kompetencja notariusza, czego wyrazem jest akceptowany tzw. przymus notarialny (por. art. 91 pr. o not.), uważany jako ustawowy o charakterze publicznoprawnym obowiązek dokonywania czynności notarialnych, o ile nie zachodzą negatywne przesłanki jej sporządzenia, kwalifikowane jako „czynność sprzeczna z prawem (por. art. 2 § 2 w zw. z art. 81 pr. o not.)⁶. Wskazuje się przy tym, iż notariusz w zakresie swoich kompetencji pełni zarazem funkcję prewencji jurysdykcyjnej rozumianej jako obowiązek zapobiegania sporom, które mogłyby powstać

wego. W doktrynie zwraca się uwagę, iż podział ten z punktu widzenia dokumentów notarialnych, a zwłaszcza aktów notarialnych, nie jest adekwatny do potrzeb oceny domniemań wynikających ze sporządzonego aktu notarialnego stwierdzającego określoną czynność prawną oraz liczne zawarte w akcie oświadczenia wiedzy stron czynności notarialnej. Zob. E. D r o z d, *Forma aktu notarialnego*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej*, red. A. Oleszko, R. Szytk, Kluczbork 1993, s. 7 i nast.

⁵ Co do określenia czynności notarialnej zgodnej z prawem (czynności sprzecznej z prawem) E. D r o z d, *Forma aktu notarialnego...*; t e n ż e, *Czynności notarialne z elementem...*; S. W ó j c i k, *Wpływ notariusza na powstanie stosunków cywilnoprawnych z umów. Problematyka prawna reprivatyzacji notariatu polskiego*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Szytk, Poznań-Kluczbork 1999, s. 231; t e n ż e, *Rola notariusza w sprawach spadkowych (na przykładzie testamentu notarialnego)*, Rejent 1996, nr 4-5, s. 144 i nast.

⁶ Por. Z. T r u s z k i e w i c z, *Tzw. przymus notarialny – podstawowy element instytucji notariatu*, [w:] *III Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Szytk, Warszawa-Kluczbork 2006, s. 373 i nast.

w związku ze sporządzoną czynnością notarialną⁷. Ma bowiem obowiązek dokonania czynności notarialnej zgodnie z prawem. Godzi się podkreślić, że obowiązek dokonania czynności notarialnej zgodnie z prawem nie ogranicza się tylko do oceny skuteczności materialnoprawnej zawartej w sporządzonym dokumencie umowy, dla której właściwe przepisy prawa materialnego przewidują formę *ad solemnitatem*, ale odpowiedzialność notariusza jako osoby zaufania publicznego wyraża się nadto np. odpowiedzialnością odszkodowawczą w ramach przewidzianych przepisami art. 49 pr. o not. w zw. z art. 415 k.c.⁸

Niezależnie od tego, jak na gruncie prawa o notariacie rozumie się określenia „zgodnie z prawem” (art. 2 § 2 pr. o not.) oraz „sprzecznie z prawem” (art. 81 pr. o not.) bezdyskusyjny jest fakt, że akt notarialny sporządził zawieszony w czynnościach zawodowych notariusz (art. 68 § 1 pr. o not.), co oznacza – jak trafnie uzasadnił SN – iż w chwili dokonania tej czynności nie miał ustawowej kompetencji zawodowej, czyli nie był „powołany do dokonania czynności notarialnych” (art. 1 § 1 *in princ.* pr. o not.). Wypada zatem zgodzić się, że przy sporządzeniu przedmiotowego aktu notarialnego zostały naruszone stosowne przepisy prawa o notariacie, a nie przepisy kodeksu cywilnego zastrzegające dla ważności zawartej umowy formę aktu notarialnego (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 1 k.c.) Naruszenie to miało charakter nieusuwalny.

Sąd Najwyższy nie pozostawia w tym względzie żadnych wątpliwości – „czynność dotknięta jest nieusuwalną wadą braku kompetencji” (z uzasadnienia glosowanej uchwały SN). Dochodzimy w tym miejscu do istotnej konstatacji, która w orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawiła się bodajże po raz pierwszy.

Na gruncie prawa o notariacie uzasadnione jest odróżnienie braku ustawowej kompetencji notariusza do dokonania czynności notarialnej (art. 6 § 1) od niezachowania nieusuwalnych (konstytutywnych) wymogów formalnych przewidzianych dla sporządzonego aktu notarialnego (art. 92-94 pr. o not.)⁹.

⁷ Por. G. B i e n i e k, *W sprawie nowych uprawnień notariusza*, [w:] *III Kongres...*, s. 15 i nast.

⁸ Zob. E. D r o z d, *Odpowiedzialność notariusza w wypadku nieważnej (bezskutecznej) czynności prawnej*, [w:] *III Kongres...*, s. 71 i nast.

⁹ Por. tamże.

W obu sytuacjach akt notarialny został sporządzony niezgodnie z prawem (sprzecznie z prawem). W obu wypadkach „akt notarialny”, mimo jego nazwy, z powodu powyższych nieusuwalnych braków przewidzianych przepisami ustawy – Prawo o notariacie nie ma charakteru (mocy) dokumentu urzędowego. Podstawą prawną utraty mocy urzędowej takiego „aktu notarialnego” są wyłącznie przepisy prawa o notariacie. Dopiero skutkiem utraty mocy urzędowej aktu notarialnego jest nieważność stwierdzonej w nim czynności prawnej. Niezachowanie dla umowy formy aktu notarialnego jest skutkiem „odblaskowym” utraty z mocy prawa o notariacie – mocy urzędowej sporządzonego aktu. Skoro nie ma aktu notarialnego jako „bytu prawnego”, to konsekwencją takiej sytuacji (wtórnym skutkiem) jest nieważność czynności prawnej stwierdzonej w akcie, który w rzeczywistości nie istnieje, mimo pozoru jego „funkcjonowania”. Skutek w postaci nieważnej umowy, której nie można sannotować, jest taki sam, ale podstawę omawianej wadliwości stanowią przepisy prawa o notariacie, których sankcją jest utrata mocy urzędowej aktu notarialnego. Ustalenie to powinno dla sądu stanowić podstawę oddalenia wniosku o wpis prawa w księdze wieczystej oraz oddalenia powództwa w postępowaniu wszczętym w trybie 10 ust. 1 u.k.w.h.

Z analizy glosowanej uchwały wynika zatem, że utrata mocy urzędowej sporządzonego aktu notarialnego może wynikać z braku kompetencji notariusza wywołanej zawieszeniem go w czynnościach zawodowych bądź w razie niezachowania konstytutywnych wymogów formalnych przewidzianych przepisami art. 92-94 pr. o not. Jeżeli akt notarialny stwierdza czynność prawną, dla której przewidziana jest forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności, skutkiem utraty mocy urzędowej aktu notarialnego jest nieważność czynności prawnej (art. 158 k.c. w zw. art. 73 k.c.).

Małgorzata Szymańska
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie