

Edward Gniewek

O ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej – kilka uwag wstępnych

Wraz z wejściem w życie¹ ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377) ujawniają się w praktyce ze szczególną mocą wszelkie wątpliwości interpretacyjne wynikające z obserwowanych niedociągnięć legislacyjnych. Nie można oczywiście kwestionować ochronnych funkcji ustawy, szkoda zaś, że na przestrzeni jej regulacji spotykamy się nazbyt często z niejasną redakcją poszczególnych przepisów, a ponadto z dostrzeganą również wewnętrzną sprzecznością systemową norm regulujących „obrót deweloperski” z normami „obrotu powszechnego”².

Wśród kłopotliwych dla praktyki zagadnień mieści się także problematyka zasad i trybu ujawniania w księdze wieczystej wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej roszczenia nabywcy lokalu³. Jest tu sporo niejasności legislacyjnych. Wbrew pozorom zmiana przepisów nie przyniosła legislacyjnej poprawy, wykładnia doktryny⁴ potęguje zaś wątpliwości.

¹ Z dniem 29 kwietnia 2012 roku.

² Sprzecznością niedającą się usunąć według zasady *lex specialis derogat legi generali*.

³ Lub domu jednorodzinnego.

⁴ Zob. R. Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 128-129.

Przechodząc do szczegółów, trzeba najpierw dokonać niezbędnych porównań obecnego i poprzedniego stanu prawnego. Pamiętamy mianowicie, że dotychczas – pod rządami art. 9 ust. 2 *in fine* ustawy o własności lokali⁵ – od ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia tego prawa uzależniano wręcz ważność umowy deweloperskiej⁶. W praktyce zaś notarialne umowy deweloperskie, połączone z ujawnieniem w księdze wieczystej roszczenia nabywcy lokalu, należały raczej do rzadkości. Zawierano raczej przedwstępne umowy sprzedaży, przeważnie w zwykłej formie pisemnej, a w razie sporu stron wszyscy stykali się z istotnymi trudnościami procesowymi.

Według obecnej regulacji prawnej, zawartej w powołanej już ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego, umowę deweloperską zawiera się w formie aktu notarialnego (art. 26 ust. 1). Równocześnie przyjęto teraz rozwiązanie, według którego umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczenia nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego (art. 23 ust. 1). Uściślając, postanowiono, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dewelopera⁷, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Unikając przeoczeń, trzeba jeszcze uwzględnić dalsze, szczegółowe postanowienia współczesnej „ustawy deweloperskiej”⁸. Zauważmy za-

⁵ Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.).

⁶ Stawiano również warunek, by deweloper był właścicielem nieruchomości i dysponował udzielonym pozwoleniem na budowę.

⁷ Według słów ustawy „dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie”.

⁸ Ciągłe mamy na uwadze ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

tem, mając na uwadze konsekwencje dopuszczalnego odstąpienia przez strony od zawartej umowy deweloperskiej⁹, że oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej (art. 31 ust. 1).

Z drugiej strony, w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (art. 31 ust. 2).

Dalsze rozważania szczegółowe wypada rozpocząć od skomentowania podstawowej regulacji prawnej zawartej w przytoczonym przepisie art. 23 ustawy deweloperskiej, na tym zaś tle odnotujmy pierwsze spostrzeżenia doktryny. Niestety, trzeba zaś niezwłocznie podjąć polemikę z poglądami zawartymi w pierwszym, pośpiesznym, pochopnym komentarzu do ustawy¹⁰. Oczywiście nie można podważać tego, że umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu roszczenia do księgi wieczystej. Jest też oczywistością, że ujawnia się je w dziale trzecim księgi wieczystej. Można jednak zaoponować przeciwko twierdzeniu, że ujawnienia dokonuje się „na podstawie wniosku zamieszczonego w akcie notarialnym obejmującym umowę deweloperską”, a wypis tego aktu notariusz wysyła właściwemu sądowi wieczystoksięgowemu w terminie 3 dni od sporządzenia aktu (art. 92 § 4 pr. o not.)”¹¹

Nie można również przesadzać, wyrażając tezę, według której „na notariuszu sporządzającym umowę deweloperską spoczywa obowiązek zadbania o to, aby w akcie notarialnym obejmującym tę umowę zamieszczony został wniosek o ujawnienie roszczenia nabywcy w księdze wieczystej”¹². W szczególności nie można poddać się sugestii, że „obowiązek ten wynika zarówno z kategorycznego brzmienia art. 23 ust. 2 komentowanej ustawy stanowiącego, że w księdze (...) ujawnia się roszczenie nabywcy, jak też z art. 80 § 2 pr. o not. stanowiącego, że przy doko-

⁹ Przesłanki dopuszczalnego odstąpienia od umowy określono w art. 29 ustawy.

¹⁰ Zob. R. Strzelczyk, *Ochrona praw...*, s. 128-129.

¹¹ Tamże, s. 128.

¹² Tamże.

nywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne”¹³.

Zabrakło tutaj komentatorowi dostatecznej refleksji wymagającej szerszego spojrzenia jurydycznego, a przydałoby się należyte skojarzenie we wspólnym zastosowaniu przepisów obejmujących reżim prawny umów deweloperskich, reżim prawny ksiąg wieczystych oraz regulację prawa o notariacie. Zaczniemy zaś od spostrzeżenia, że w rozumieniu wieczystoksięgowym¹⁴ roszczenie nabywcy lokalu o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu¹⁵ należy do kategorii „roszczeń” podlegających ujawnieniu w księdze „w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych” (zob. art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Nie obrazuje ono bowiem stanu prawnorzecowego nieruchomości dewelopera, a pomimo to podlega ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie upoważnienia zawartego w komentowanej ustawie deweloperskiej.

Bez wątpienia przydatne jest – dla ochrony kontrahentów firm deweloperskich – ujawnienie w księdze wieczystej roszczeń przysługujących nabywcom lokali. Zastosowana regulacja prawna jest zaś wystarczająca i słuszenie ogranicza się do postanowienia, według którego „umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej roszczeń nabywcy”. Absolutną przesadą, a zarazem systemowym błędem legislacyjnym było forsowanie w poprzednim stanie prawnym rozwiązania, według którego ważność umowy deweloperskiej zależała od ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia jego własności na kontrahenta firmy deweloperskiej.

Powtórzmy zatem, rozwiązanie współczesne jest akuradne i wystarczające, należy zaś stanowczo ograniczać jego stosowanie do postępowania wieczystoksięgowego. Właśnie w tym obszarze prawnym funkcjonuje norma, według której umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń nabywcy lokalu. Przyjęcie tej normy

¹³ Tamże, s. 128-129.

¹⁴ W rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.).

¹⁵ I odpowiednio roszczenie nabywcy domu jednorodzinnego.

przez ustawodawcę oznacza¹⁶ „zezwoleń” na ujawnienie w księdze wieczystej takiego roszczenia, a zarazem określa równocześnie rodzaj dokumentu¹⁷ stanowiącego badaną przez sąd wieczystoksięgowy podstawę wpisu¹⁸.

W żadnym zaś razie nie wolno uważać, że akt notarialny dokumentujący zawartą między stronami umowę deweloperską stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczenia nabywcy lokalu z tej niesłusznej, nadużywanej przyczyny, że notariusz zawarł w treści sporządzanego aktu wniosek wieczystoksięgowy. Rozdzielajmy bowiem skrupulatnie w postępowaniu wieczystoksięgowym, jak czyni to ustawodawca, sam wniosek o dokonanie wpisu, od jego dokumentowanej podstawy.

Jedynie w warunkach określonych normą art. 92 § 4 pr. o not.¹⁹ może się zespolic²⁰ w jednym dokumencie wniosek wieczystoksięgowy oraz stanowiąca jego materialnoprawną podstawę czynność prawna rozporządzenia nieruchomością. Mianowicie, jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. W ślad za tym następuje wymaganie, według którego notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych – wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu.

Rozważając problem, trzeba z wielką stanowczością stwierdzić, że zacytowany przepis z przyczyn naturalnych nie znajduje zastosowania w obrocie deweloperskim. Nie mamy tu przecież do czynienia, na etapie

¹⁶ O czym już wspomniano.

¹⁷ Załączonego do wniosku.

¹⁸ Według zasad art. 626⁸ § 2 k.p.c.

¹⁹ Ustawy z dnia 14 lutego 1991. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r., nr 189, poz. 1158 ze zm.).

²⁰ Ściśle biorąc – musi.

zawierania umowy deweloperskiej, z nijakim jeszcze rozporządzeniem nieruchomością ze strony dewelopera; rozporządzeniem, które byłoby objęte regulacją art. 92 § 4 pr. o not. Nie powinno zaś ulegać wątpliwości, że w przypadku ustanawianych „praw osobistych” i roszczeń²¹ notariusza bynajmniej nie obciąża obowiązek formułowania w treści aktu jakiegokolwiek wniosku wieczystoksięgowego²².

Nie można zaś, wbrew powszechnym zasadom prawa o notariacie, obarczać notariusza wrywkowo na podstawie wydumanej interpretacji ustawy deweloperskiej, obowiązkiem²³ obejmowania treścią aktu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego o ujawnienie roszczenia nabywcy lokalu. W szczególności jest nadużyciem interpretacyjnym głoszenie tezy, że „obowiązek ten wynika z kategorycznego brzmienia przepisu art. 23 ust. 2 komentowanej ustawy”²⁴. Ustawodawca wskazuje tu jedynie, można powiedzieć kategorycznie, rodzaje roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej. Podkreślenie, że „w księdze wieczystej ujawnia się” określone roszczenia nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego, nie oznacza jakoby ustawodawca ustanowił wymóg wpisu konstytutywnego²⁵, a notariusz był obowiązany zamieścić w treści aktu notarialnego stosowny wniosek wieczystoksięgowy²⁶.

Zauważmy zresztą ponownie, że wskazanie rodzaju roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej nastąpiło w wyniku wcześniejszego postanowienia (z art. 23 ust. 1), że umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Dokonał tu zresztą ustawodawca bardzo wyraźnego odesłania, postanawiając, że umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej „roszczeń, o których mowa w ustępie 2”. Nie ma tu żadnych dalszych intencji.

Nie wolno zresztą przeoczyć, że wśród dalszych przepisów ustawy znajdujemy pośredni, jednakże bardzo wyraźny dowód świadczący wręcz o dostrzeganiu i tolerowaniu przez ustawodawcę rozerwania treści

²¹ W rozumieniu art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

²² Por. E. Gniewek, *Wnioski o wpis do księgi wieczystej formułowane przez notariuszy w ich aktach notarialnych*, Rejent 2006, nr 5, s. 70.

²³ Ciężarem i odpowiedzialnością.

²⁴ Przypomnijmy, że głosi ją R. Strzelczyk, *Ochrona praw...*, s. 128.

²⁵ Czego nikt nie sugeruje.

²⁶ Jak błędnie sugeruje R. Strzelczyk, *Ochrona praw...*, s. 128.

aktu notarialnego z zawartymi tam zobowiązaniami i odrębnymi wnioskami wieczystoksięgowymi. Zauważmy mianowicie, powtórnie zresztą, że oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, „w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej” (art. 31 ust. 1). Widać zatem, że możliwa jest sytuacja, gdy „nie złożono wniosku o wpis roszczenia do księgi wieczystej”; do zagadnienia wypadnie jeszcze powrócić.

Również trzeba odrzucić posługiwanie się fałszywym argumentem, że obowiązek zamieszczenia w treści aktu notarialnego umowy deweloperskiej wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego wynika z zastrzeżonego w art. 80 § 2 pr. o not. obowiązku czuwania przez notariusza nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta może spowodować skutki prawne²⁷. Nie można przecież przeoczyć, że właśnie w imię słusznej ochrony praw przysługujących stronom odrębnie zastrzega ustawodawca – ponad ogólną regulacją art. 80 § 2 – wzmożony obowiązek notariusza polegający na konieczności zamieszczenia w treści aktu notarialnego stosownego wniosku wieczystoksięgowego, jednakże tylko w przypadkach i warunkach określonych normą art. 92 § 4 pr. o not. Nie można jednak tego wzmożonego obowiązku rozciągać na wszystkie, jak popadnie, akty notarialne, pod pozorem obowiązku strzeżenia praw przysługujących stronom; po co bowiem dodatkowa, szczególna, ale wąska regulacja art. 92 § 4 pr. o not. Przypomnijmy zaś, że ustanowiony przez ustawodawcę obowiązek ujawnienia w treści aktu notarialnego stosownego wniosku wieczystoksięgowego dotyczy jedynie tych czynności notarialnych, które dokumentują²⁸ zmianę stanu prawnorzeczonego nieruchomości. Nie obejmuje zaś swoim zakresem czynności kształtowania „praw osobistych” i roszczeń²⁹ płyną-

²⁷ A do takiej „dodatkowej” argumentacji sięga R. Strzelczyk, *Ochrona praw...*, s. 128-129.

²⁸ Konstytutywnie lub deklaratoryjnie.

²⁹ W rozumieniu art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

cych z podejmowanych zobowiązujących czynności prawnych, które nie rodzą³⁰ skutków prawnorzeczowych – chociażby w przypadku komentowanej umowy deweloperskiej.

Generalnie zatem ustawodawca odstąpił w prawie o notariacie od postawienia notariuszom wymagania, by w treści aktu notarialnego zamieszczać wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń. Dodajmy, że w tym zakresie żadnych zmian, choćby wycinkowych, nie zawiera komentowana ustawa deweloperska. Brakuje tam wyraźnego, wykraczającego poza regulację prawa o notariacie postanowienia, że w szczególnym przypadku umowy deweloperskiej notariusz jest również, wyjątkowo, obowiązany – podobnie jak pod rządem art. 92 § 4 pr. o not. – do zamieszczania w treści sporządzanego aktu notarialnego wniosku nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego o ujawnienie jego roszczenia w księdze wieczystej. Nie uchodzi zresztą, aby jedynie mimochodem, tak od niechcenia, zmieniać w trybie legislacji peryferyjnej postanowienia zasadniczych ustaw ustrojowych funkcjonujących w obrocie nieruchomościami: tutaj ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece wraz z odpowiednimi przepisami kodeksu postępowania cywilnego.

Oczywiście nie wolno nigdy, także przy stosowaniu ustawy deweloperskiej, lekceważyć nałożonego generalnie na notariuszy obowiązku czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz osób trzecich. Trzeba tu wszakże stosować się do wymaganej miary staranności. Dodajmy, że tylko tyle i aż tyle wymaga ustawodawca od notariusza w toku jego rzetelnego wypełniania powierzonych obowiązków. Pożądana jest tutaj jego „gorliwość”, trzeba zaś wykluczyć jednostronnie adresowaną „nadgorliwość” notariusza. W rozważanym zaś kontekście, w warunkach zagwarantowanej już ze wszech miar w komentowanej ustawie deweloperskiej ochrony praw nabywców lokali, ewidentną „nadgorliwością” byłoby dokonywanie przez notariusza „z urzędu”, bez wyraźnego wymagania owej ustawy, a zarazem na przekór zasadom prawa o notariacie, zamieszczenia w treści aktu notarialnego wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej roszczenia nabywcy lokalu.

³⁰ Przynajmniej na etapie ich dokonywania.

W tych okolicznościach najwyższą miarą staranności czy wręcz „gorliwości” notariusza dbającego o zabezpieczenie praw oraz słusznym interesów stron jest dokonywanie w treści aktu notarialnego pouczenia stron, że sporządzany akt może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń nabywcy lokalu czy domu jednorodzinnego³¹. W żadnym zaś razie nie może notariusz z własnej inicjatywy zamieszczać w sporządzanym akcie, pod pozorem obowiązku ustawowego, wniosku wieczystoksięgowego o ujawnienie roszczeń nabywcy lokalu. Byłaby to „nadgorliwość” sprzeczna z prawem.

Do rozważenia pozostaje zaś jedynie taka sytuacja, gdy nabywca lokalu ze swej inicjatywy³² żąda, aby notariusz w sporządzanym akcie notarialnym zamieścił jego wniosek o ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej. Również w tej wątpliwej z pozoru kwestii trzeba ostatecznie wykluczyć nie tyle obowiązek, co raczej kompetencję³³ notariusza. Patrząc z perspektywy materialnego prawa cywilnego, a nadto zasad ustrojowych prawa o notariacie, trzeba podkreślić, że notariusz nie dokonuje przecież „na żądanie stron” byle jakich, wszelakich czynności notarialnych o treści odpowiadającej stronom, a przynajmniej wnioskodawcy; trzeba tu przeciw dostatecznej refleksji jurydycznej. W rozważanej kwestii trzeba zaś pozostawić nabywcy lokalu kompetencję do złożenia wniosku, a notariusz nie powinien go tu zastępować bez wyraźnej przecież normy prawnej. Pozostaje zatem troską nabywcy lokalu złożenie swojego, odrębnego, następującego po zawarciu umowy deweloperskiej, wniosku o ujawnienie jego roszczenia w księdze wieczystej, z koniecznym przestrzeganiem wymagań formalnych i dokonania opłaty sądowej.

Oczywiście nie odrzuci sąd wieczystoksięgowy wniosku o ujawnienie roszczenia nabywcy lokalu zawartego w umowie deweloperskiej, wyraźnie „przypisanego nabywcy” lokalu, opłaconego przez tego wnioskodaw-

³¹ Chociaż do tej pory wyrażałem pogląd, że w przypadku dotyczącym praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej notariusz nie jest obowiązany nawet do ujmowania w treści aktu odpowiednich pouczeń; por. E. Gniewek, *Wnioski o wpis...*, s. 70.

³² Chociażby pod wpływem pouczenia, że umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

³³ Właściwość, legitymację.

cę u notariusza³⁴. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że w ogóle nie obowiązuje tutaj norma art. 92 § 4 pr. o not., łącznie z zastrzeżonym tam terminem 3 dni na przesłanie wypisu aktu notarialnego do sądu wieczystoksięgowego.

W konkluzji wypada powtórzyć, że notariusz, sporządzając akt notarialny dokumentujący zawieraną przez strony umowę deweloperską, bynajmniej nie jest zobowiązany, by w treści tego aktu ujmować wniosek nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego o ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z zawartej umowy. Wymaganie takie nie wynika bowiem ani z przepisów prawa o notariacie, ani z ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wystarczającym zaś dla wypełnienia obowiązującego notariusza ustrojowego obowiązku czuwania nad zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron jest udokumentowanie w treści aktu pouczenia stron, że zawierana przez nie umowa³⁵ stanowi podstawę ich samodzielnych, odrębnych wniosków wieczystoksięgowych.

Prof. dr hab. Edward Gniewek – Uniwersytet Wrocławski.

³⁴ Z opłatą przekazaną do sądu wieczystoksięgowego przez notariusza.

³⁵ A w sensie dokumentu – sporządzony akt notarialny.