

Ryszard Strzelczyk

Charakter prawny wpisu roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej

Istota problemu

Przepis art. 23 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹ głosi *expressis verbis*:

„Art. 23.

1. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w ust. 2.

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, 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.”

¹ Dz.U. nr 232, poz. 1377 (dalej: u.o.p.n.).

Wyjaśnienie charakteru prawnego wpisu tego rozszczenia do księgi wieczystej sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na trzy podstawowe pytania, a mianowicie:

- 1) Czy wpis ten ma charakter konstytutywny, czy jedynie deklaratoryjny?
- 2) Czy jest to wpis obligatoryjny, czy tylko fakultatywny?
- 3) W jakiej formie powinien być złożony wniosek o dokonanie tego wpisu?

Konstytutywny czy deklaratoryjny?

Przede wszystkim przypomnieć trzeba, że współczesna cywilistyka polska recypowała XVI-wieczną koncepcję podziału praw do rzeczy na: *iura ad rem* – rozumiane jako obligacyjne (zobowiązaniowe) prawa do rzeczy, oraz *iura in re* – rozumiane jako rzeczowe prawa do rzeczy. Prawa należące do pierwszej grupy są słabsze i mają względny charakter, gdyż skuteczne są tylko *inter partes*, tj. jedynie między umawiającymi się stronami, podczas gdy prawa należące do drugiej grupy są silniejsze i mają charakter bezwzględny, co oznacza, że są skuteczne *erga omnes*, tzn. wobec wszystkich podmiotów podlegających prawodawstwu polskiemu. Do praw obligacyjnych należy np. najem i dzierżawa, zaś do praw rzeczowych np. własność, użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe.

Przedstawiona wyżej linia demarkacyjna pomiędzy prawami obligacyjnymi i rzeczowymi jest jednak w praktyce znacznie bardziej złożona. Istnieje bowiem wiele praw o charakterze, co do zasady, względnym, którym przepisy szczególnie przyznają tzw. rozszerzoną skuteczność. W sytuacjach takich prawa z istoty swej obligacyjne i skuteczne *inter partes* nabierają cech właściwych dla praw rzeczowych, skutecznych *erga omnes*, tworząc tym samym grupę pośrednią, obejmującą prawa określane niekiedy mianem „praw urzeczowionych”. Przykładem takiego przepisu jest art. 690 k.c., nakazujący stosowanie do ochrony praw najemcy do używania lokalu odpowiednio przepisów o ochronie własności, a także art. 910 § 1 k.c., nakazujący stosowanie do prawa dożywocia odpowiednio przepisów o prawach rzeczowych ograniczonych².

² Zob. R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 247-253 wraz z powołaną tam literaturą.

Należy jednak zauważyć, że niektóre prawa względne uzyskują ową rozszerzoną skuteczność przez ich ujawnienie w księdze wieczystej. Mocą art. 17 u.k.w.h. przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Oznacza to, że ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego o przeniesienie prawa własności, wynikające z umowy deweloperskiej zawartej z deweloperem będącym jej właścicielem, przekształca roszczenie przeciwko temu deweloperowi (*actio in personam*) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu przyszłemu właścicielowi tej nieruchomości (*actio in rem scripta*). Dodatkowym skutkiem prawnym wpisu roszczenia jest ochrona nabywcy przed przyszłymi obciążeniami nieruchomości.

Zaliczenie wpisu roszczenia nabywcy z umowy deweloperskiej do zbioru wpisów konstytutywnych albo deklaratoryjnych, wymaga uprzedniego ustalenia kryterium powyższego podziału, a to przez wskazanie różnicy gatunkowej (*differentia specifica*), bez ustalenia której niemożliwe jest wydzielenie rozłącznych gatunkowo zbiorów (*definitio fit per genus et differentiam specificam*). Wynika to z faktu, że pojęcia konstytutywności oraz deklaratoryjności, jako terminy pozaustawowe, nie mają swych normatywnych definicji, co wymusza konieczność ich dookreślenia w celu zapewnienia jednoznaczności. Można się w tym celu posiłkować uchwałą Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r., III CZP 29/02³, w której Sąd Najwyższy wyjaśnił, że charakter konstytutywny wpisu oznacza, iż powstanie określonego prawa lub jego przejście na nabywcę uzależnione zostało od dokonania wpisu w księdze wieczystej. Także w doktrynie przyjmuje się dość zgodnie, że wpis konstytutywny powoduje powstanie, przejście lub ustanie prawa bądź stosunku prawnego, podczas gdy wpis deklaratoryjny jedynie potwierdza istnienie określonego stanu prawnego. Dlatego też wpisy konstytutywne określa się mianem „prawotwórczych”, zaś deklaratoryjne (deklaratywne) – „potwierdzających” lub „ujawniających”.

W kontekście tego, co zostało tu powiedziane, udzielenie jednoznacznej odpowiedzi na postawione wyżej pytanie, czy wpis roszczenia na-

³ OSNC 2003, nr 6, poz. 76.

bywcy z umowy deweloperskiej ma charakter konstytutywny, czy też deklaratoryjny, możliwe jest dopiero po doprecyzowaniu wspomnianej wyżej różnicy gatunkowej (*differentia specifica*), tzn. po dookreśleniu, czy chodzi o kreację roszczenia słabszego, skutecznego tylko *inter partes*, czy też roszczenia silniejszego, skutecznego *erga omnes*. Z uwagi na fakt, że roszczenie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w stosunku do dewelopera powstaje z chwilą zawarcia umowy deweloperskiej, wpis tego roszczenia do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny. Analogicznie, z uwagi na fakt, że roszczenie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w stosunku do każdorazowego przyszedłego właściciela nieruchomości powstaje nie z chwilą zawarcia umowy deweloperskiej, lecz zależne jest od wpisu roszczenia w księdze wieczystej, wpis tego roszczenia ma – w tym rozszerzonym zakresie – charakter konstytutywny (prawotwórczy). Dla przykładu, jeżeli po złożeniu wniosku o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy deweloper sprzeda daną nieruchomość innemu deweloperowi, roszczenie nabywcy w stosunku do drugiego dewelopera zależne będzie od tego, czy sąd wieczystoksięgowy dokona wpisu roszczenia, czy oddali wniosek. Nie sposób obronić poglądu, że wpis roszczenia nabywcy nie będzie miał – w tym rozszerzonym zakresie – charakteru prawotwórczego, a jedynie potwierdzi istniejący stan prawny.

Reasumując, wpis roszczenia nabywcy z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny w zakresie roszczenia nabywcy w stosunku do dewelopera będącego właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości oraz prawotwórczy (konstytutywny) w zakresie roszczenia nabywcy w stosunku do każdorazowego nabywcy nieruchomości (użytkownika wieczystego), który swoje prawo wywodzi z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej, z uwzględnieniem wstecznej mocy wpisu wynikającej z art. 29 u.k.w.h.

Obligatoryjny czy fakultatywny?

Nadrzędnym celem omawianej ustawy jest ochrona praw nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Świadczy o tym zarówno sam tytuł ustawy, jak i treść zawartych w niej przepisów. Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że intencją ustawodawcy jest stworzenie instrumentów prawnych rzetelnie zabezpieczających prawa nabywców. Jed-

nym z podstawowych instrumentów tej ochrony jest wpis roszczenia nabywcy do księgi wieczystej. Zabezpieczenie to przewidziane zostało w cytowanym wyżej *in extenso* art. 23 u.o.p.n.

Nasuwa się jednak pytanie, czy ujawnienie tego roszczenia w księdze wieczystej ma charakter obligatoryjny, czy tylko fakultatywny? Innymi słowy, czy roszczenie to musi, czy tylko może zostać do księgi wpisane?

Udzielając rzetelnej odpowiedzi na postawione wyżej pytanie, zauważyć trzeba, że charakter mocy wiążącej normy prawnej ustala się przez analizę treści przepisu, tzn. jego brzmienia, określanego mianem redakcji słownej, zaś w dalszej kolejności, tj. w przypadku pojawienia się wątpliwości, analizuje się również cel jego ustanowienia (*ratio legis*) oraz jego funkcję.

Z imperatywnego brzmienia art. 23 ust. 2 u.o.p.n., stanowiącego, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości „ujawnia się” roszczenie nabywcy, a także z oczywistego *ratio legis* tego przepisu, służącego ochronie praw nabywcy, wynika obligatoryjność ujawnienia tego roszczenia. Na poparcie tej konstatacji przypomnieć warto, że obligatoryjność ujawnienia firmy przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze wynika z identycznego sformułowania, a mianowicie z art. 43² § 2 k.c., według którego firmę „ujawnia się” we właściwym rejestrze⁴. Gdyby intencją ustawodawcy była fakultatywność ujawnienia roszczenia, dałby temu wyraz w mniej imperatywny sposób, postanawiając chociażby, że roszczenie nabywcy „może zostać ujawnione” w księdze wieczystej, zamiast „ujawnia się” w księdze wieczystej.

Obligatoryjności wpisu roszczenia z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej nie podważa art. 31 ust. 1 u.o.p.n., uzależniający skuteczność odstąpienia nabywcy od umowy deweloperskiej od wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia. Zawarte w tym przepisie sformułowanie „w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej” nie unicestwia obligatoryjności złożenia wniosku, lecz podkreśla konieczność wyrażenia przez nabywcę zgody na wykreślenie

⁴ Druga część cytowanego przepisu art. 43² § 2 k.c., tzn. słowa „chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej” jest dla omawianego tu zagadnienia bezprzedmiotowa i stanowi *superfluum*, gdyż oczywiste jest, że przepisy szczególne uchylają normę ogólną (*lex specialis derogat legi generali*).

roszczenia jeszcze do księgi nie wpisanego, a dopiero oczekującego na wpis. Dotyczy to sytuacji, gdy zawarty w akcie notarialnym wniosek jeszcze nie dotarł do sądu wieczystoksięgowego, ewentualnie już dotarł, lecz nie został przez sąd rozpoznany. Z przepisu tego wynika jedynie konieczność wyrażenia przez nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia w każdym przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, także w sytuacji chwilowego braku wpisu spowodowanego nierozpoznaniem wniosku. W żadnym razie nie można z niego wywodzić fakultatywności ujawnienia roszczenia⁵.

Obligatoryjność ujawnienia roszczenia nabywcy w księdze wieczystej jest niezaprzeczalna. H. Ciepla podkreśla dobitnie, że „roszczenia nabywców o wybudowanie domu (wyodrębnienie lokalu) i przeniesienie ich własności podlegają obowiązkowemu ujawnieniu w księdze wieczystej, skutkiem czego zyskują rozszerzoną skuteczność wobec osób trzecich (np. wobec nowego dewelopera, który nabędzie inwestycję). Dochodzi bowiem wówczas do tzw. urzeczowienia roszczenia w rozumieniu art. 17 u.k.w.h. i dlatego bezprzedmiotowe są uregulowania art. 23 u.o.p.n. poza fragmentem dotyczącym obligatoryjnego wpisu do księgi wieczystej”⁶.

Należy jednak zauważyć, że ustawodawca wykreował normę niedoskonałą, pozbawioną sankcji (*lex imperfecta*), w szczególności sankcji nieważności umowy czy chociażby sankcji polegającej na pozbawieniu tej umowy przymiotu umowy deweloperskiej, co miało miejsce pod rządami art. 9 u.w.l. Brak sankcji nie oznacza bynajmniej dowolności w jej stosowaniu. Norm prawnych niedoskonałych (*leges imperfectae*) nie wolno mylić z normami dyspozytywnymi (*iuris dispositivi*), których zastosowanie może być wolą stron wyłączone lub ograniczone.

Nie przesądzając w tym miejscu, czy brak sankcji w zakresie stosowania art. 23 u.o.p.n. jest zwykłym przeoczeniem ustawodawcy, czy też

⁵ Na etapie prac legislacyjnych środowisko deweloperów mocno zabiegało o zamieszczenie w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wyraźnego przepisu nakazującego nabywcy wyrażenie zgody na wykreślenie wpisu oczekującego.

⁶ Tak H. Ciepla, [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*, Warszawa 2012, s. 111.

zamierzonym działaniem zakładającym zbędność sankcji, wykreowana przez ustawodawcę norma prawna może być przez strony umowy deweloperskiej bezkarnie (bezsankcyjnie) łamana⁷.

Forma wniosku

Brak sankcji w stosunku do stron umowy deweloperskiej za nieujawnienie roszczenia w księdze wieczystej nie zwalnia notariusza sporządzającego tę umowę z obowiązku przestrzegania prawa. Przepis art. 23 ust. 2 u.o.p.n. został wprowadzony do systemu prawa polskiego i należy go respektować, z uwzględnieniem norm prawnych wynikających z prawa o notariacie, w szczególności art. 80 § 2 pr. o not. nakładającego na notariusza obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz art. 92 § 4 pr. o not. nakładającego na notariusza obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym, obejmującym ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, wniosku o wpis tego prawa w tej księdze wieczystej.

Przepis art. 92 § 4 pr. o not., stanowi *expressis verbis*, że w przypadku, „jeżeli akt notarialny zawiera w swej treści przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu, bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny obowiązany jest zamieścić w nim wniosek o dokonanie w księdze wieczystej stosownego wpisu”. Nie może ulegać wątpliwości, że roszczenie nabywcy z umowy deweloperskiej jest ustanowieniem prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Przesądza o tym jednoznacznie art. 23 ust. 2 u.o.p.n., stanowiący że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości „ujawnia się” roszczenie nabywcy, a także ugruntowany w cywilistyce polskiej pogląd, że roszczenie jest rodzajem prawa podmiotowego.

⁷ Przykładem przepisu niedoskonałego ignorowanego nagminnie, wręcz zwyczajowo, jest art. 5 ust. 4 pkt 3) Prawa budowlanego, nakładający na osobę wynajmującą lokal obowiązek udostępnienia najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej. Brak sankcji nie oznacza bynajmniej nieobowiązywania tego przepisu.

Zauważyć także trzeba, że cytowany tu art. 92 § 4 pr. o not. mówi o „prawie podlegającym ujawnieniu w księdze wieczystej”, nie przesądając o charakterze tego prawa. *Lege non distinguente* może to być zarówno prawo rzeczowe, jak i prawo obligacyjne. Przepis ten jest zupełnie klarowny i zbędny jest w zakresie jego wykładni jakikolwiek wywód doktryny (*clara non sunt interpretanda*).

Ponadto, sposób pokrycia przez strony umowy deweloperskiej kosztów postępowania wieczystoksięgowego określony został w art. 26 u.o.p.n., poświęconym notarialnej formie tej umowy. Ustalenie sposobu pokrycia opłaty sądowej w przepisie dotyczącym aktu notarialnego świadczy o tym, że ustawodawca wiąże pobranie tej opłaty z czynnością podpisywania aktu⁸. Oznacza to, że notariusz sporządzający umowę deweloperską obowiązany jest pobrać od stron tej umowy opłatę sądową w łącznej wysokości 150 zł, tzn. po 75 zł od każdej z nich, czyniąc w tym zakresie stosowną adnotację w akcie notarialnym, a następnie przekazać tę opłatę na rachunek właściwego sądu rejonowego. Podstawę do pobrania opłaty w tej wysokości, a także w opisany wyżej sposób, stanowią art. 43 pkt 3) u.k.s.c.⁹, art. 7 § 2 pr. o not. oraz art. 26 ust. 2 u.o.p.n. *in fine*, obciążający tą opłatą obie strony umowy deweloperskiej w częściach równych. Dopuszczalne jest pokrycie tej opłaty w innych proporcjach, z zastrzeżeniem jednak, że część opłaty przypadająca na nabywcę nie będzie przewyższać połowy jej wysokości, gdyż takie postanowienie byłoby nieważne na mocy art. 28 u.o.p.n., według którego „postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy”. Notariusz obowiązany jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia przez strony tej opłaty.

Wypis aktu notarialnego zawierającego wniosek o wpis roszczenia notariusz obowiązany jest przesłać z urzędu sądowi wieczystoksięgowemu w terminie trzech dni od dnia sporządzenia aktu (art. 92 § 4 pr. o not.). Przekazanie przez notariusza sądowi wieczystoksięgowemu wypisu aktu notarialnego z wnioskiem o dokonanie wpisu roszczenia traktowane jest

⁸ Słusznie uznał ustawodawca, że jest to element aktu notarialnego, a nie umowy deweloperskiej, wobec czego nie wymienił go w art. 22 u.o.p.n. wyszczególniającym elementy umowy.

⁹ Dz.U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zm.

jak złożenie tego wniosku przez uprawnionego (art. 626⁴ k.p.c.). Roszczenie to ujawnia się w dziale trzecim księgi wieczystej.

Z przywołanych wyżej przepisów wynika jednoznacznie, że na notariuszu sporządzającym umowę deweloperską spoczywa ustawowy obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o ujawnienie roszczenia nabywcy w księdze wieczystej oraz przesłanie tego wniosku do sądu wieczystoksięgowego. Od obowiązku tego, mającego charakter publicznoprawny, nie może zwolnić notariusza ani postanowienie umowy deweloperskiej, ani nawet wyraźne żądanie nabywcy skierowane bezpośrednio do notariusza (*ius publicum privatorum pactis mutari non potest*), mimo że wpis roszczenia chronić ma wyłącznie jego prawa.

Postanowienie umowy deweloperskiej o rezygnacji z ujawnienia roszczenia nabywcy w księdze wieczystej jest z mocy cytowanego już art. 28 u.o.p.n. nieważne, jako mniej korzystne dla nabywcy niż przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a zatem w jego miejsce stosuje się odpowiedni przepis tej ustawy, czyli art. 23 ust. 2 u.o.p.n., stanowiący że w księdze wieczystej ujawnia się roszczenie nabywcy¹⁰. Oznacza to konieczność zamieszczenia wniosku wieczystoksięgowego w każdym akcie notarialnym dokumentującym umowę deweloperską. Przepis art. 28 u.o.p.n. uniemożliwia skorzystanie z zasady *volenti non fit iniuria*. Z tego samego powodu nieważne będzie postanowienie umowy deweloperskiej przerzucające na nabywcę obowiązek pokrycia całej opłaty sądowej od złożonego wniosku, ewentualnie jej części przewyższającej połowę wysokości.

Notariusz uchylający się od obowiązku zamieszczenia w akcie notarialnym dokumentującym umowę deweloperską wniosku wieczystoksięgowego, względnie niezamieszczający tego wniosku na skutek presji stron, narusza art. 92 § 4 oraz art. 80 § 2 pr. o not., narazając się na odpowiedzialność odszkodowawczą i dyscyplinarną.

Obowiązek notariusza zamieszczenia w akcie notarialnym obejmującym umowę deweloperską wniosku wieczystoksięgowego jest oczywistością. H. Ciepła podkreśla stanowczo, że „notariusz sporządzający taką umowę ma stosownie do art. 92 § 4 pr. o not. w zw. z art. 80 § 2 pr.

¹⁰ Nie może ulegać wątpliwości, że postanowienie o nieujawnianiu roszczenia jest dla nabywcy mniej korzystne niż jego ujawnienie wynikające z art. 23 u.o.p.n.

o not. i art. 23 ust. 2 u.o.p.n. obowiązek zamieścić w akcie notarialnym wniosek o wpis wymienionego roszczenia z dokładnym określeniem jego treści i przesłać wypis aktu notarialnego do sądu wieczystoksięgowego”¹¹. Do trafnych uwag autorki można jedynie dodać, że przyjęcie poglądu przeciwnego, oprócz oczywistej i rażącej sprzeczności z przepisami prawa, niweczyłoby sens stosowania omawianej ustawy.

Podsumowanie

1) Wpis roszczenia nabywcy z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny w zakresie roszczenia nabywcy w stosunku do dewelopera będącego właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości oraz prawotwórczy (konstytutywny) w zakresie roszczenia nabywcy w stosunku do każdorazowego przyszłego właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego).

2) Roszczenie nabywcy podlega obowiązkowemu ujawnieniu w księdze wieczystej, przy czym norma statuująca ten obowiązek pozbawiona jest sankcji (*lex imperfecta*).

3) Wniosek o ujawnienie roszczenia nabywcy zamieszcza się obligatoryjnie w akcie notarialnym dokumentującym zawarcie umowy deweloperskiej, którego wypis notariusz obowiązany jest przesłać w terminie trzech dni właściwemu sądowi rejonowemu. Od wykonania ustawowego obowiązku nie może zwolnić notariusza ani postanowienie umowy deweloperskiej, ani nawet żądanie nabywcy skierowane bezpośrednio do notariusza, mimo że wpis roszczenia chronić ma wyłącznie jego prawa.

4) Postanowienie umowy deweloperskiej o rezygnacji z ujawnienia roszczenia nabywcy w księdze wieczystej jest *ex lege* nieważne, a w jego miejsce stosuje się przepis nakładający obowiązek ujawnienia roszczenia.

5) Postanowienie umowy deweloperskiej przerzucające na nabywcę obowiązek uiszczenia opłaty sądowej w wysokości wyższej niż połowa jej wysokości jest *ex lege* nieważne, a w jego miejsce stosuje się przepis obciążający tą opłatą w równych częściach dewelopera i nabywcę.

¹¹ Tak H. Ciepla, [w:] H. Ciepla, B. Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy...*, s. 112-113.

6) Notariusz uchylający się od obowiązku zamieszczenia w akcie notarialnym dokumentującym umowę deweloperską wniosku wieczystoksięgowego, względnie niezamieszczający tego wniosku na skutek żądania stron, działa niezgodnie z prawem, narażając się na odpowiedzialność odszkodowawczą i dyscyplinarną.

Dr Ryszard Strzelczyk – notariusz w Warszawie; Uczelnia Łazarzkiego w Warszawie, Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie.