

Pojęcia kluczowe: *notariusz, polemika, akty notarialne*

Patrik Jończyk

Polemika do artykułu SSO Katarzyny Wręczyckiej nt. błędów w sformułowaniu aktów notarialnych w praktyce sądowej („Radca Prawny” 2025/219)

ABSTRAKT

Niniejszy artykuł jest polemiką z twierdzeniami SSO Katarzyny Wręczyckiej nt. błędów w sformułowaniu aktów notarialnych w praktyce sądowej, zawartymi w tekście który ukazał się w „Radcy Prawnym” w numerze 2025/219.

I. UWAGI OGÓLNE

Autorka na wstępie stwierdza, że notariusz jest osobą zaufania publicznego (z powołaniem się na nieprecyzyjnie przywołany art. 2 PrNot¹). Nie należy się z tym zgodzić, albowiem notariusz [...] działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym (art. 2 § 1 PrNot).

W dalszej kolejności autorka stwierdza, że „udział notariusza ma zapewnić powagę i pewność wywołania skutków prawnych zamierzonych przez osobę składającą oświadczenie woli stwierdzone w formie aktu notarialnego, zagwarantować stabilność obrotu prawnego, eliminować ryzyko sporu sądowego”. Nie sposób się zgodzić z takim spojrzeniem na sprawę, bo polski porządek prawny nie jest zerojedynkowy. Na przykładzie: czy notariusz powinien odmówić przyjęcia oświadczenia o odrzuceniu spadku złożonego po terminie, czy też nie? Z jednej strony ta czynność nie wywarłaby skutków prawnych – zgoda, ale z drugiej, czy byłaby nieważna (sprzeczna z prawem czy z zasadami współżycia społecznego)? Oczywiście zakładam jednoczesne pouczenie klienta o tym fakcie. Zatem notariusz nie zawsze jest w stanie zapewnić pewność wywołania skutków prawnych, chociażby dlatego, że przepisy PrNot obligują go do sporządzania aktów notarialnych, jeżeli wymaga tego przepis prawa lub taka jest wola stron (art. 91 PrNot).

¹ Ustawa z dnia 14.02.1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz 1001 ze zm.), dalej PrNot.

Natomiast całkowicie nie sposób poprzeć opinii autorki, że rolą notariusza jest eliminowanie ryzyka sporu sądowego. Aby wyeliminować ryzyko sporu sądowego, należałoby zapewne przestać umierać, sprzedawać, darować, zamieniać itd. Prawdopodobnie każdy akt notarialny jest jednocześnie potencjalnym ryzykiem sporu sądowego. Testament sporządzony na wnuka może być powodem do roszczeń zachowkowych dzieci, darowizna dziecku może być ryzykiem procesu o odwołanie darowizny, sprzedaż gruntu rolnego może być ryzykiem dla nabywcy kupna gruntu z zakopanymi tonami śmieci, zarejestrowanie aktu poświadczenia dziedziczenia może być ryzykiem pominięcia nieujawnionego spadkobiercy itp. Notariusz ma w zmniejszeniu ryzyka sporu swoją rolę, temu nie można zaprzeczyć, ale na pewno nie ma możliwości wyeliminowania całego ryzyka, chociażby z uwagi na niedoskonałości polskiego systemu prawnego takie jak: brak centralnego rejestru pełnomocnictw, brak centralnego rejestru umów majątkowych małżeńskich, brak możliwości zablokowania księgi wieczystej na czas transakcji notarialnej, brak realnej sankcji za nieaktualne zdjęcie w dowodzie osobistym itd.

II. UWAGI CO DO POSZCZEGÓLNYCH BŁĘDÓW

W niniejszej części zostaną przedstawione uwagi co do poszczególnych błędów lub określanych jako takie przez autorkę w aktach notarialnych.

Autorka wskazuje jako błąd notariusza sporządzenie przez małżonków aktu wyłączającego wspólność majątkową z datą wsteczną po zawarciu przez jednego z małżonków aktu kupna nieruchomości, gdyż prawo dopuszcza rozdzielną majątkową z datą wsteczną wyłącznie w wyroku sądu. Zgoda, również uważam, że nie jest dopuszczalna notarialna rozdzielną majątkowa z datą wsteczną, lecz jedynie sądowa, ale nie zgodzę się z tym, że tak stanowi prawo, lecz jedynie z tym, że taki kierunek wykładni obrała nauka prawa i orzecznictwo. Warto wskazać, że KC² w podobnym tonie stwierdza, iż to sąd jest właściwy do rozwiązywania umowy dożywocia, natomiast szereg przedstawicieli nauki prawa oraz zarówno orzeczników, jak i praktyków, dopuszcza notarialne rozwiązanie umowy dożywocia (por. art. 913 § 2 KC).

Dalej autorka wskazuje, że błąd notariusza można także zilustrować sytuacją zawarcia umowy bezwarunkowej sprzedaży nieruchomości, gdy osobie trzeciej służyło prawo pierwokupu [...] co wywołuje bezwzględną nieważność umowy. Osobiście jestem zdania, że taka umowa jest ważna i skuteczna, na co jednoznacznie wskazuje KC (Jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę – art. 599 § 1 KC). Oczywiście

2 Ustawa z dnia 23.04.1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.), dalej: KC.

moja teza nie dotyczyłaby sytuacji, gdyby prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy (art. 599 § 2 KC).

To najpewniej przeoczenie gdy autorka stwierdza, że "jeżeli decyzja administracyjna o podziale działek zawiera warunek ustanowienia służebności drogi koniecznej [...]". Rozumiem, że chodziło o służebność gruntową (art. 285 KC), a nie drogę konieczną (art. 145 KC).

Następnie autorka wskazuje, że nieważna jest umowa darowizny na rzecz małżonków z oznaczeniem przyjęcia rzeczy do ich majątku wspólnego, mimo że pozostają oni w ustroju rozdzielności [...]. Uważam, że taka umowa w żadnym stopniu nie jest nieważna, choć wymagałaby aneksu. W omawianej sytuacji zarówno ustrój majątkowy małżeński, jak i przynależność składników do majątków osobistych są określone z mocy prawa, niezależnie od oświadczeń woli małżonków o przynależności tego składnika do ich majątku wspólnego. Należy również zapytać – skąd, jeśli nie z oświadczenia klienta, notariusz ma brać wiedzę o istniejącym ustroju majątkowym małżeńskim? Jeśli w akcie jest oświadczenie małżonków, że są w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, ciężko mówić o odpowiedzialności notariusza za błąd.

W dalszej kolejności: [...] oświadczenie o przeniesieniu udziału we własności działki nie zawierało określenia, z prawem własności jakiego lokalu jest on związany. Nie sposób się wypowiedzieć co do całej sytuacji, natomiast uważam za prawie niemożliwe, aby z treści całego aktu notarialnego oraz załączonych do aktu dokumentów (jak np. zaświadczenie o samodzielności lokalu; rzut kondygnacji, na której mieści się lokal; rzut kondygnacji, na której mieści się pomieszczenie przynależne) nie można było tej informacji uzyskać. Uważam również za nadmiarowe uznawanie takich okoliczności za potencjalnie prowadzące do nieważności, gdyż najprawdopodobniej wniosek wieczystoksięgowy został złożony poprawnie, a sama regulacja tej sytuacji, w której doszło do ewidentnego przeoczenia, wymagałaby jedynie aneksu lub sprostowania.

Dalej autorka wskazuje jako nieskuteczny zapis windykacyjny z oznaczeniem przedmiotu jako wierzytelności z wszelkich rachunków w grupie kapitałowej danego banku. Nie zabiorę w tej kwestii zdania, natomiast wypada zauważyć, że prof. Górecki, autor noweli o zapisie windykacyjnym, przyjmował, że przedmiotem zapisu windykacyjnego mogą być np. przyszłe lokaty w banku.

Następnie autorka zwraca uwagę, iż notariusz, redagując sformułowania odnoszące się do zapisu poszczególnych składników majątku spadkowego na rzecz konkretnych osób, powinien pouczyć testatora o znaczeniu art. 961 k.c. i zbadać, czy wskazane składniki wyczerpują prawie cały spadek. Nie zgodzę się z tym. Dlaczego bowiem notariusz ma pouczyć jedynie o art. 961 KC, a nie dodatkowo o wydziedziczeniu, prawie właściwym dla dziedziczenia, NORT, zachowku, odrzuceniu spadku, przyjęciu spadku, poleceniu, zapisie windykacyjnym, wykonawcy testamentu, kuratorze spadku itd.? To oczywiście pytanie retoryczne, ale moim zdaniem doszło do wykrzywienia

pojmowania ustawowej roli notariusza, albowiem notariusz nie jest uprawniony przez przepisy prawa do udzielania porad prawnych, choć w takim kierunku poszła praktyka. Klient, z pomocą profesjonalnego pełnomocnika, powinien omówić całe zagadnienie spadkowe, w tym kwestię art. 961 KC, po czym udać się do notariusza, aby przyoblec to w formę prawną. I wyłącznie wtedy, podczas dokonywania czynności notarialnej, notariusz ma obowiązek udzielać pouczeń określonych w art. 80 § 2 i 3 PrNot („Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany [...]”).

W dalszej kolejności autorka wskazuje, że przykładem niedopełnienia obowiązków informacyjnych jest nieuwzględnienie ustaleń stron w protokole przetargu poprzedzającego zawarcie umowy, gdzie ustanowienie użytkowania wieczystego na gruncie ze sprzedażą istniejących budynków miało cel wzniesienia określonych budowli i miało być obwarowane karą umowną, czego notariusz w akcie nie sformułował. Zarzucić temu należy przede wszystkim sformułowanie autorki „niedopełnienia obowiązków informacyjnych”, które to obowiązki przynajmniej w takim przypadku nie zostały nałożone na notariusza. Jednakże rozumiem, o co autorce chodzi, choć zaznaczam, że klauzula na końcu każdego aktu notarialnego, tj. że „akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany”, wskazuje, że z jakiś powodów takie, a nie inne były ustalenia stron, w końcu strony odsłuchały całej treści aktu, może nawet miały projekt w rękę lub mogły go przeczytać przed podpisaniem, zwłaszcza gdy przynajmniej jedna ze stron nieraz uczestniczyła w podpisaniu aktów notarialnych (wskazuje na to przetarg). Natomiast rozumiem również, że mogło dojść do sytuacji, że mimo wszystko akt nie odzwierciedlał woli stron.

Następną sytuacją, o której wspomina autorka, jest przypadek tzw. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przez współspadkobierców, w której zawarto obowiązek solidarnej zapłaty podwójnego zadatku przez wszystkich na wypadek nie-realizacji umowy z przyczyny któregośkolwiek z nich. Nie korelowało to z wielkością analogicznego obowiązku kupującej spółki [...]. Osobiście nie byłbym aż tak skłonny do uznania umowy za nieważną z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego. Po pierwsze, jak inaczej spółka miała zabezpieczyć swój interes w umowie przedwstępnej, jeśli nie poprzez zadatek wobec każdego współwłaściciela? To spółka w takiej sytuacji była stroną słabszą, bo zakładałam, że nieruchomość była na tyle intratna, że prędko znalazłaby innych nabywców (wskazuje na to brak zarzutu autorki odnośnie do wysokości ceny określonej w umowie przedwstępnej). Natomiast rozumiem, że spółka nie chciała „wtopić” i dała sobie pole do ewentualnego nieprzystąpienia do umowy, np. gdyby badania gruntu okazały się niekorzystne czy gdyby nie udało się uzyskać pożądaných dokumentów (pozwolenia na budowę, pozwolenia na przyłączenie mediów itd.). Gdyby umowę sformułowano w ten sposób, że można by wyłudzić zadatek od spadkobierców, podpisując pozorną umowę przedwstępną (tj. rzeczywistym zamiarem spółki nie byłby zakup nieruchomości, ale wyłudzenie zadatku), dopiero

wtedy moim zdaniem miałyby to znamiona czynności sprzecznej z zasadami współżycia społecznego.

Dalej autorka wspomina o sytuacji, w której notariusz sporządzający akt notarialny obejmujący umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie nie określił wartości przewłaszczonej nieruchomości. Jaki przepis prawa nakłada na notariusza obowiązek określania wartości nieruchomości? Żaden, dlatego zgodnie z praktyką notarialną wartość jakiegokolwiek przedmiotu objętego transakcją określają strony, a nie notariusz. Pośrednio na prawidłowość takiej praktyki wskazują też przepisy prawa: np. art. 6 ust. 2 i 3 PCC³, art. 8 SID⁴, czy 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Jeśli klient nie ma wiedzy lub ma wątpliwości w zakresie wartości nieruchomości, powinien zgłosić się do rzeczoznawcy majątkowego.

Dalej autorka wskazuje, że częste jest nieokreślenie zakresu odpowiedzialności poszczególnych dłużników jako solidarnej z poprzestaniem na wskazaniu, że są małżonkami i nabywają rzecz do majątku wspólnego. Uważam, że nie jest błędem, lecz ewentualnie nieprecyzyznością nieokreślanie solidarności małżonków w sytuacji nabycia do majątku wspólnego, ponieważ – jak stwierdza art. 370 KC – jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Solidarność zatem istnieje niezależnie, czy jest opisana w akcie czy nie. Chyba że autorce chodziło o sytuację braku poddania się małżonków egzekucji co do solidarnego obowiązku, wtedy należy traktować to jako błąd.

Natomiast w kwestii braku precyzji określenia wierzytelności objętej oświadczeniem dłużnika co do odsetek oraz warunków i terminów ich naliczania muszą bronić moich byłych koleżanek i kolegów, ponieważ w pewnej mierze to zróżnicowana praktyka sądów nadających klauzule powoduje ten chaos.

Finalnie autorka wskazuje, że przeoczenie lub nieuwzględnienie stanu rzeczy wynikającego z treści wpisów do księgi wieczystej bądź ze złożonych wniosków (rozumiem, że chodziło o dokumentów-PJ) uchybia staranności zawodowej i może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą. Z tym należy się po części zgodzić, choć ponownie uważam, że nie jest to zerojedynekowe. Niektóre księgi wieczyste zawierają dziesiątki ujawnionych, lecz nierozpatrzonych wpisów w księdze wieczystej (np. wyodrębnień lokali) i w tym momencie należy spojrzeć na czas wpisu do księgi wieczystej, który potrafi dochodzić do kilku lat. Zapewne łatwiej w takim zamieszaniu o błąd. Inną sytuacją jest stan, w którym przykładowo notariusz sprawdził księgę wieczystą o godzinie 9, akt zakończył o 9.30, wpisu dokonał o 9.35, a o 9.20 wpisał się komornik. Czy notariusz odpowiada wtedy, czy też nie? Notariusz przecież nie jest w stanie zablokować możliwości wpisów innych podmiotów do księgi wieczystej. Przecież nawet dokonując wpisu tuż po podpisaniu oryginału, istnieje ryzyko, że ktoś

3 Ustawa z dnia 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295 ze zm.); dalej: PCC.

4 Ustawa z dnia 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 1837 ze zm.); dalej: SID.

ubieganie notariusza. Także w sytuacji dokumentów – jaki przepis prawa stanowi, że wypis z rejestru gruntów jest nieważny po upływie określonego czasu? Żaden. Czy notariusz ma bezpośredni dostęp, tak jak sąd, do bazy danych katastru nieruchomości, żeby sprawdzić aktualny stan nieruchomości? Nie. Zatem jeśli klient złoży wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień pierwszego lutego, drugiego lutego nastąpi modernizacja i zmieni się oznaczenie gruntu, a trzeciego lutego będzie akt, to czyja będzie wina, że w akcie będzie błąd?

III. PODSUMOWANIE

Notariusz jak każdy ma prawo do błędów i jak każdy za swoje błędy powinien ponieść konsekwencje. Celem tego artykułu było wykazanie, że nie wszystko, co może się wydawać błędem notariusza, będzie takim w rzeczywistości.

r. pr. dr n. pr. Patryk K. Jończyk

Radca prawny w Oleśnie (OIRP w Opolu), były notariusz.

Doctor of Laws, attorney-at-law in Oleśno (District Bar Association in Opole), a former notary.

ABSTRACT

Keywords: *notary, polemic, notarial deeds*

Polemic with article by Regional Court Judge Katarzyna Wręczycka on errors in drafting notarial deeds in court practice (Radca Prawny 219/2025)

This article is a polemic with the statements of Regional Court Judge Katarzyna Wręczycka concerning errors in drafting notarial deeds in court practice, which was published in Radca Prawny, No. 219/2025.