

*Czesław Waldemar Salagierski*

*Bogusław Tymecki*

### **Zasada legalizmu w postępowaniu notarialnym**

I

Przewijająca się przez całą kulturę prawną Europy zasada legalizmu odróżnia ją wyraźnie od innych kultur prawnych, zwłaszcza tych, opartych na sakralizmie lub moralizmie. Legalizm polega na zobowiązaniu podmiotów prawa do działalności zgodnie z obowiązującym prawem. Prawo w procesie swego powstawania uwzględnia normy religijne i normy moralne. Jednakże, jeśli już nabierze mocy obowiązującej, religia i moralność powinny podporządkować się prawu tam, gdzie zakresy ich realizacji są podobne albo tożsame. Jednocześnie legalizm nie wyklucza poddawania prawa ocenom religijnym i moralnym, wręcz przeciwnie, dopuszczalność takich ocen staje się na ogół jednym z czynników jego siły<sup>1</sup>.

Według Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, podstawową zasadą demokratycznego państwa prawa jest zasada legalizmu, która nakłada na władze publiczne zarówno obowiązek przestrzegania prawa, jak i czuwania nad jego przestrzeganiem. Wynika to wprost z treści art. 7 Konstytucji, wedle którego organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Z kolei w art. 10 k.p.k. zasada legalizmu ujęta została jako jedna z naczelných zasad polskiego procesu karnego. Jej istotą, w odniesieniu do procesu karnego, jest nałożenie na organ powołany do ścigania przestępstw bezwzględnego obowiązku wszczęcia i przeprowadzenia postępowania przygotowawczego, a następnie wniesienia i popierania oskarżenia o czyn ścigany z oskarżenia publicznego.

Zasada legalizmu w odniesieniu do osób fizycznych, pojmowana na gruncie teorii prawa, oznacza postawę polegającą na formalnym posłuchu wobec norm prawnych, niezależnie od ich treści. W teorii podaje się, że postawa legalizmu jest moralnie obojętna. Uzyskuje moralną aprobatę albo dezaprobatę zależnie od tego, jaka jest moralna ocena systemu norm prawnych, do których przestrzegania skłania<sup>2</sup>.

Jak pisze S. Wronkowska, stopień legalizmu w odniesieniu do pracowników organów państwowych jest czynnikiem niezbędnym dla stabilizacji państwa, jego należytego zorganizowania i funkcjonowania.

Według autorki, pożądanym stanem jest taki, w którym działania wszelkich organów i instytucji państwowych nie są sprzeczne z uznawanymi społecznie normami moralnymi<sup>3</sup>.

Na gruncie prawa europejskiego zasadę legalizmu pojmuje się w taki sposób, że sądy i inne organy państwa powinny z urzędu stosować skuteczne postanowienia obowiązujących dyrektyw (obowiązującego prawa)<sup>4</sup>.

Wracając na grunt czynności notarialnych, zasadę legalizmu pojmować należy jako działanie notariusza:

1) zgodne zarówno z obowiązującym prawem o notariacie, jak i z innymi przepisami regulującymi postępowanie notarialne,

2) polegające na dokonywaniu czynności zgodnych z prawem materialnym<sup>5</sup>.

Notariusz dokonuje czynności w trakcie specyficznego postępowania notarialnego, którego charakter można ująć rozmaicie. I tak, według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1990 r. postępowanie notarialne jest postępowaniem cywilnym, unormowanym przepisami prawa o notariacie. Ustawodawca w sferze szeroko rozumianych czynności notarialnych wyposażył organ niesądowy w środki mające zapewnić prawidłowość kształtowania obrotu prawnego. W uchwale tej Sąd Najwyższy przywołał swoje wcześniejsze rozstrzygnięcia, wskazując, że „notariusz [...] sprawuje jurysdykcję prewencyjną, oddziałując na zainteresowanych kontrahentów, aby swoje stosunki prawne kształtowali zgodnie z prawem i zasadami współżycia społecznego”<sup>6</sup>.

Jedną z podstawowych zasad obowiązujących notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych stanowi zgodność ich z prawem i zasadami współżycia społecznego. Normatywnych źródeł obowiązujących tej zasady upatruje się zasadniczo w przepisach art. 2 § 2 i art. 81 pr. o not.

Jak twierdził S. Wójcik, notariusz może i powinien dokonywać czynności notarialnych jedynie zgodnie z prawem i zgodnych z prawem, co wynika ze statusu prawnego i zadań notariusza jako osoby zaufania publicznego<sup>7</sup>.

Według art. 2 § 2 pr. o not., czynności notarialne powinny być dokonane zgodnie z prawem, co oznacza zgodność z przepisami prawa o notariacie, w szczególności tymi z nich, które dotyczą trybu sporządzania czynności notarialnych. Zgodność z prawem dokonywanych czynności wynika z treści art. 81 pr. o not., przy czym chodzi tu o zgodność z prawem materialnym. Expressis verbis przepis ten zakazuje dokonywania czynności sprzecznych z prawem, skąd nasuwa się a contrario wniosek, że czynności te powinny być zgodne przede wszystkim z prawem materialnym, usytuowanym poza obrębem prawa o notariacie.

Wedle stanowiska S. Wójcika, w przepisach prawa o notariacie należałoby de lege lata postanowić, że czynność notarialna nie może być sprzeczna z prawem o notariacie, a ponadto czynność notarialna, obejmująca czynność prawną, nie może być sprzeczna z prawem materialnym dotyczącym tej ostatniej<sup>8</sup>.

Zdaje się nie ulegać wątpliwości, że chodzi tu nie tylko o sprzeczność z przepisami ustawy, ale również z prawem zwyczajowym i zasadami współżycia społecznego, z tego choćby względu, że przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje bezwzględną nieważność czynności prawnej sprzecznej także z zasadami współżycia społecznego, które stanowią normy moralne odnoszące się do zewnętrznych zachowań ludzi w ich wzajemnych stosunkach (art. 5 k.c.).

Według stanowiska M. Allerhanda, sprzeczna z prawem jest również czynność ważna wprawdzie z punktu widzenia obowiązujących przepisów, lecz narażająca stronę na niekorzystne dla niej skutki<sup>9</sup>.

W literaturze jako element tej sprzeczności traktuje się bezskuteczność względną czynności, kiedy w grę wchodzi niemożność zaspokojenia roszczenia osoby trzeciej (ius ad rem art. 59 k.c.), pokrzywdzenie wierzyciela (art. 527 i nast. k.c.) oraz gdy prowadzi to do wyczerpania strony będącej w trudnym położeniu materialnym<sup>10</sup>.

Jakie są konsekwencje ustalenia przez notariusza, że wnioskowana przez stronę czynność może być sprzeczna z prawem (zasadami współżycia społecznego) bądź też stanowić czynność in fraudem legis?

W literaturze przyjmuje się, że nakaz dokonywania czynności notarialnych zgodnie z prawem, według najlepszej woli i wiedzy notariusza oraz z należytą starannością, stanowi też pewnego rodzaju nakaz moralny. Z § 15 Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza wynika, że powinien on stosować takie rozwiązania prawne, które są zgodne z wolą strony, nie może to jednak prowadzić do działania in fraudem legis<sup>11</sup>.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 1997 r. stwierdził, że odmowa dokonania czynności notarialnej może również dotyczyć sytuacji, kiedy notariusz poinformował strony, że czynność jest sprzeczna z prawem i odmówił w związku z tym jej dokonania, jednakże strona podtrzymuje żądanie sporządzenia aktu notarialnego<sup>12</sup>.

Instrumentarium prawne, przekazane w takich sytuacjach notariuszowi, ogranicza się w zasadzie do zwrócenia stronom uwagi na te okoliczności w trybie art. 80 § 3 pr. o not., stanowiącego, że notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Zgodnie zaś z § 2 art. 80 obowiązany jest czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. W ramach tego obowiązku powinien udzielać wszelkich informacji, między innymi o kosztach przedsięwziętych czynności, w tym również o podatkach, opłatach skarbowych i kosztach sądowych. Powinien wreszcie uświadamiać strony, że akt notarialny w pewnych sytuacjach wywoła skutki prawne po zaistnieniu dodatkowych okoliczności, jak np. po wpisaniu do księgi wieczystej<sup>13</sup>.

Jeżeli wnioskowana przez strony czynność notarialna jest sprzeczna z prawem i zasadami współżycia społecznego, notariusz winien odmówić jej sporządzenia. Dotyczy to nie tylko odmowy sporządzenia dokumentu notarialnego jako dokumentu urzędowego (art. 244 k.p.c.). W sytuacji sprzecznej z prawem powinien odmówić też poświadczenia podpisu na przedstawionym przez stronę dokumencie prywatnym.

Zgodnie z art. 82 pr. o not., stronę, której odmówiono dokonania czynności notarialnej, należy pouczyć o prawie i trybie zaskarżenia tej odmowy, a na jej pisemne żądanie doręczyć w terminie tygodnia pisemne uzasadnienie.

Obowiązująca ustawa nie reguluje formy, w której notariusz powinien odmówić dokonania wnioskowanej przez stronę czynności.

Wydaje się, że w praktyce notarialnej, w przeważającej większości przypadków, odmowa dokonania czynności notarialnej następuje ustnie. Termin tygodniowy, naszym zdaniem, liczony do doręczenia uzasadnienia odmowy stanowi, podobnie jak inne tego rodzaju terminy przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego, termin instrukcyjny.

Odnosnie do treści uzasadnienia odmowy, notariusz powinien odpowiednio stosować przepisy kodeksu postępowania cywilnego w kwestiach nieunormowanych prawem o notariacie. Uwzględniając treść art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie powinno zawierać zarówno podstawę faktyczną, jak i w szczególności podstawę prawną. Pouczenie zaś, o którym mowa w art. 82 pr. o not., musi zawierać co najmniej podanie tygodniowego terminu zawitego do wniesienia zażalenia do sądu okręgowego, właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notarialnej.

Problematyka prawna związana z zażaleniem na odmowę dokonania przez notariusza wnioskowanej przez stronę czynności ma znaczenie o tyle doniosłe, że instytucja ta stanowi formę *sui generis* nadzoru judykacyjnego nad działalnością notariuszy. De lege lata zażalenie sąd okręgowy rozpoznaje na rozprawie, stosując przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Zażalenie na odmowę dokonania przez notariusza czynności ma charakter względnie dewolutywny, gdyż art. 83 § 2 pr. o not. stanowi, że w sytuacji gdy notariusz uzna zażalenie za słuszne, może dokonać odmówionej uprzednio czynności notarialnej, co w tej sytuacji oznacza, że nie nadaje zażaleniu dalszego biegu.

Artykuł 83 pr. o not. nie posługuje się terminem „strona” lecz „osoba zainteresowana”, gdyż – pomijając istniejące zamieszanie terminologiczne w określaniu uczestników postępowania notarialnego – o stronie możemy mówić, naszym zdaniem, dopiero w sytuacji, kiedy czynność notarialna jest już sporządzana, nie zaś wtedy, gdy owa czynność jest dopiero wnioskowana<sup>14</sup>. Zgodnie zaś z art. 80 § 2 pr. o not., osoba zainteresowana oznacza zarówno stronę czynności notarialnej jak i podmiot, dla którego czynność ta może powodować skutki prawne. Osobę zainteresowaną określić można, jak się wydaje, jako podmiot, którego praw i obowiązków czynność notarialna ma dotyczyć.

Godne uwagi jest sformułowanie art. 83 § 1 pr. o not. *in fine*, w myśl którego sąd okręgowy rozpoznaje zażalenie na rozprawie, stosując przepisy kodeksu postępowania cywilnego. Przy tym owo stosowanie następuje wprost, a nie odpowiednio. Ze sformułowania tego wynika, że do zażalenia na odmowę dokonania czynności notarialnej znajdują zastosowanie wszystkie przepisy kodeksu postępowania cywilnego o zażaleniu, co oznacza, że stosuje się również przepis art. 397 § 2, stanowiący, że do postępowania toczącego się na skutek zażalenia stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu apelacyjnym. Stąd nasuwa się wniosek, że zastosowanie znajdzie także przepis art. 390 k.p.c., stanowiący, że jeśli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, odraczając rozpoznanie sprawy. Sąd Najwyższy władny jest przejąć sprawę do rozpoznania albo przekazać zagadnienie do rozstrzygnięcia swemu powiększonemu składowi.

Tym samym zachowana zostaje droga prawna, po której sprawy z zakresu praktyki notarialnej trafiać mogą do najwyższej instancji sądowej.

Można też uznać, że złożenie zażalenia do sądu okręgowego na odmowę sporządzenia przez notariusza czynności stanowi formę quasi-nadzoru judykacyjnego nad działalnością notariuszy, w odniesieniu do szczególnie poważnych zagadnień prawnych, z jakimi stykają się w swojej praktyce. Chodzi oczywiście o wątpliwości o charakterze zasadniczym, z uwagi na to, że tylko w takich sytuacjach dochodzi w praktyce do odmowy sporządzenia przez notariusza wnioskowanej przez stronę czynności. Wątpliwości co do legalności wnioskowanej czynności zgłaszane przez jednego z notariuszy może strona bez większego trudu pominąć, zlecając dokonanie tej czynności innemu notariuszowi.

Jeżeli chodzi o treść orzeczenia sądowego, wydanego w następstwie rozpoznawania zażalenia, podtrzymać należy tradycyjne stanowisko, w myśl którego sąd, uznając odmowę notariusza za niezasadną, powinien orzec jedynie o uchyleniu decyzji w przedmiocie odmowy z powodu konkretnej przyczyny, wskazanej przez notariusza w jej uzasadnieniu. Jak się wydaje, należy zgodzić się ze stanowiskiem, że sąd, uchylając odmowę, nie może *expressis verbis* nakazać notariuszowi dokonania wnioskowanej czynności<sup>15</sup>. Ponowna bezzasadna odmowa dokonania czynności przez notariusza, po wydaniu orzeczenia przez sąd, skutkować może jego odpowiedzialnością dyscyplinarną.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem A. Redelbacha, który twierdzi, że w razie uwzględnienia przez sąd zażalenia i uchylenia decyzji notariusza w przedmiocie odmowy, notariusz powinien takiej czynności dokonać. Jak twierdzi, notariuszowi nie wolno odmówić dokonania czynności po wydaniu przez sąd postanowienia (jak błędnie pisze „wyroku”), a odpowiedzialność za ewentualną szkodę ponosi Skarb Państwa<sup>16</sup>. Teza o możliwości nakazywania notariuszowi dokonywania określonych czynności notarialnych wydaje się wielce wątpliwa, z tego choćby względu, że w czasie pomiędzy odmową sporządzenia czynności przez notariusza a rozstrzygnięciem przez sąd zażalenia zaistnieć mogą dodatkowe przeszkody uniemożliwiające dokonanie wnioskowanej przez stronę czynności w postaci np. wystąpienia okoliczności wyłączającej możliwość świadomego podjęcia decyzji i wyrażania woli przez stronę. Nakazanie w takiej sytuacji przez sąd sporządzenia czynności prowadziłoby w ostatecznym rozrachunku do ograniczenia samodzielności notariusza.

Zasady legalizmu w postępowaniu notarialnym dopatrywać się też można w przepisie art. 84 pr. o not., który wyłącza notariusza od dokonywania czynności dotyczących jego samego lub osób mu bliskich, oraz w przepisie art. 86 pr. o not., w myśl którego notariuszowi nie wolno dokonywać czynności notarialnej, jeżeli poweźmie wątpliwość, czy strona ma zdolność do czynności prawnych<sup>17</sup>.

We wszystkich trzech przypadkach przewidzianych w art. 81, art. 84 § 1 i art. 86 pr. o not. chodzi w praktyce o ten sam skutek prawny, mimo posługiwania się przez ustawodawcę niejednorodną terminologią. W art. 81 używa sformułowania „notariusz odmówi dokonania czynności”, a w art. 84 § 1 i art. 86 „notariuszowi nie wolno dokonywać czynności”. W każdym z tych przypadków osobie zainteresowanej przysługuje zażalenie w trybie art. 83 pr. o not.

Zakaz przewidziany w art. 84 pr. o not. stanowi konsekwencję rozumienia statusu notariusza jako osoby zaufania publicznego. Wynika z niego, że notariusz nie może w określonych warunkach dokonywać żadnych czynności, i to niezależnie od tego, czy istnieje możliwość faktycznego wpływu osób wymienionych w tym przepisie na treść czynności notarialnej (analogicznie jak w przypadku sędziego *iudex inhabilis*, zgodnie z art. 48 k.p.c.). W odniesieniu do zakazu przewidzianego w art. 86 pr. o not. wypada zauważyć, że wchodzi on w grę na obszarze znacznie szerszym i dotyczy sytuacji, gdy notariusz poweźmie wątpliwość co do posiadania przez stronę zdolności do czynności prawnych<sup>18</sup>. Ich źródłem może być przede wszystkim sposób zachowania stron. Warto zwrócić uwagę, że zakres podmiotowy przepisu art. 86 pr. o not. ogranicza się wyłącznie do stron czynności, a nie dotyczy wszystkich osób stawających przed notariuszem w danej sprawie.

## II

1. Przechodząc do zagadnień występujących w praktyce notarialnej, trzeba zauważyć, że przestrzeganie zasady legalizmu napotyka na wiele trudności. Są one szczególnie widoczne w kontaktach notariuszy z sądami i organami administracyjnymi.

Jedną z podstawowych zasad postępowania wieczystoksięgowego jest zasada realności księgi wieczystej. Określa ją art. 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>19</sup>, który stanowi, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. System realny księgi wieczystej jest w prawie polskim realizowany konsekwentnie i nie występują wyjątki określone odrębnymi przepisami. Wyjątki takie mogłyby być określone jedynie przepisami innych ustaw, a jeżeli chodzi o akty normatywne niższego rzędu, to tylko w sytuacji, gdy spełniają dwa wymogi: mają charakter aktu wykonawczego do ustawy i mieszczą się w granicach upoważnienia w niej zawartego<sup>20</sup>. Upoważnienia dla Ministra Sprawiedliwości, zawarte w art. 58 i 581 u.k.w.h., do określenia sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych nie zawierają w swej treści możliwości wydania aktów wykonawczych, dopuszczających odstępstwa od tej zasady<sup>21</sup>.

W przypadku zbycia części nieruchomości, stanowiącej jedną z działek ewidencyjnych ujawnionych w księdze wieczystej lub powstałej w wyniku podziału, musi nastąpić jej odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej, założenie nowej księgi lub przyłączenie do księgi, w której ujawniona jest własność nabywcy i wpisanie własności. Ponieważ przeniesienie własności nieruchomości gruntowej następuje w chwili zawarcia umowy, a wpis prawa własności w księdze wieczystej ma jedynie znaczenie deklaratoryjne, w księdze, z której wyodrębniana jest nieruchomość, nie powinny być ujawniane żadne „podziały czy sprostowania” nieruchomości, które były przedmiotem zbycia, gdyż przez sam fakt przynależności do innego podmiotu stanowią one już inne nieruchomości (art. 46 k.c.). Zbywana nieruchomość powinna być wydzielona do nowej księgi wieczystej, a treść wpisu w księdze dotychczasowej powinna tylko zawierać określenie nieruchomości pozostającej w niej i informację, do jakiej księgi została wydzielona. Taki sposób postępowania określały przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych<sup>22</sup>, wykonawcze do dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy wykonawcze do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z § 22 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>23</sup>, w dziale I-O pod nowym numerem należało wpisywać nieruchomość powstałą w wyniku odłączenia jej części, a poprzedni wpis podkreślać linią czerwoną. Przepis ten nie przewidywał więc dodatkowych czynności w postaci ujawnienia podziału czy sprostowania numeracji działek. Obowiązujące obecnie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów<sup>24</sup> reguluje sposób dokonywania wpisów bardziej szczegółowo niż poprzednie, co nie oznacza, że jest w tym zakresie bardziej precyzyjne. W § 31 pkt 8 stanowi, że w łamie 8 działu I-O wpisywać należy „oznaczenie księgi wieczystej, do której przyłączona została nieruchomość odłączona z danej księgi wieczystej”, co oczywiście nie jest rozwiązaniem tak jednoznacznym jak zawarte w rozporządzeniu z 1992 r. W dodatku uregulowano w nim wiele innych spraw wymagających wpisów w tym dziale, m.in. wpisy o sprostowaniu niezgodności z danymi z ewidencji gruntów i budynków co, naszym zdaniem, stało się przyczyną przyjęcia przez niektóre sądy poglądu, że należy w takich przypadkach we wnioskach wieczystoksięgowych, oprócz żądania wydzielania nieruchomości i wpisu własności, zamieszczać żądania o ujawnienie w dziale I księgi wieczystej sprostowania niezgodności z danymi z ewidencji gruntów i budynków.

Przy stosowaniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym<sup>25</sup>, wątpliwości nie wynikają z ich brzmienia, lecz z przyczyn praktycznych, spowodowanych wprowadzaniem danych do

programu komputerowego. Z §17 rozporządzenia jednoznacznie wynika, że zmiana numeru bieżącego nieruchomości następuje tylko w przypadku odłączenia lub przyłączenia nieruchomości. W przypadku odłączenia, zgodnie z § 21 pkt A lit. g, podaje się numer księgi, do której została przyłączona działka ewidencyjna odłączona z danej księgi wieczystej i obszar działki podlegającej odłączeniu.

Jak wyżej zaznaczono, ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera przepisów upoważniających do wydania rozporządzenia wykonawczego, przewidującego odstępstwo od zasady określonej w jej art. 24. Wydzielenie nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej, będącej po podpisaniu umowy przeniesienia własności już inną nieruchomością, należącą do innego właściciela, nie stanowi żadnego „sprostowania niezgodności z danymi z ewidencji z ewidencji gruntów i budynków”. Niezgodność taka występuje w zupełnie innych przypadkach, takich jak np. zmiany numeracji działek po uzupełnieniu danych ewidencyjnych, zmiany obrębu ewidencyjnego, zmiany położenia nieruchomości czy sposobu korzystania z nieruchomości (por. § 28 ust. 2 rozporządzenia w sprawie prowadzenia księgi wieczystej i zbioru dokumentów). W omawianym przypadku mamy natomiast do czynienia z wydzieleniem do nowej księgi wieczystej nowej nieruchomości powstałej wcześniej, w chwili dokonania czynności prawnej. Jeżeli więc z przyczyn praktycznych występują trudności, zwłaszcza przy prowadzeniu księgi wieczystej w systemie informatycznym, powinny być one uznane za czynności faktyczne, dokonywane w celu umożliwienia wprowadzenia danych do programu informatycznego, od których nie powinny być pobierane opłaty sądowe. Opłaty te pobierane są przecież zarówno od wniosku o połączenie nieruchomości, jak i od wpisu własności.

Zamieszczanie żądania takiego sprostowania we wniosku zawartym w akcie notarialnym może zostać uznane za sprzeczne z art. 80 § 2 pr. o not., który nakłada na notariusza obowiązek czuwania nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność może powodować skutki prawne. Jeżeli we wniosku będzie zawarte takie żądanie, wówczas musi być pobrana od niego opłata sądowa. Obowiązujące obecnie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych<sup>26</sup> nie zawiera szczególnego uregulowania w tym zakresie. Należałoby pobierać w związku z tym opłatę stałą, która wynosi, zgodnie z § 27 rozporządzenia, 30 zł. Od wejścia w życie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych<sup>27</sup> opłata taka będzie wynosić 60 zł. Koszty te pobrane byłyby nienależnie, w związku z czym zainteresowany mógłby żądać ich zwrotu od notariusza.

2. Własność jest prawem dającym uprawnionemu najpełniejsze możliwości korzystania z rzeczy. Jej treść określa art. 140 k.c., zgodnie z którym właściciel ma prawo, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, do korzystania z rzeczy zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i do rozporządzania nią w tych samych granicach. Jest to prawo podmiotowe o najszerzej treści i najsilniejszym prawie do rzeczy. Konstytucja RP wyraża zasadę pełnej ochrony własności, mieszczącą w swej treści zarówno prawo do korzystania z rzeczy, jak i prawo do rozporządzania nią. Wszelkie ograniczenia w korzystaniu i rozporządzaniu muszą wynikać z ustawy w sposób jednoznaczny. Zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza jej istoty.

Czy zawsze uprawnienia właścicielskie mogą być realizowane w pełnym zakresie? Praktyka notarialna zna przykłady, w których występują istotne utrudnienia w rozporządzaniu nieruchomością bądź udziałem we współwłasności nieruchomości, spowodowane przepisami formalnymi, i to nie zawsze rangi ustawowej. Oto jeden z nich.

Zaprzestanie prowadzenia gospodarstwa rolnego w celu uzyskania świadczeń emerytalnych przez rolnika, przewidzianych przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników<sup>28</sup>, wiąże się z koniecznością zbycia nieruchomości wchodzących w skład takiego gospodarstwa. W skład gospodarstw rolnych wchodzi często udziały we współwłasności nieruchomości rolnych lub leśnych, dla których nie są prowadzone księgi wieczyste, przy czym zazwyczaj w tych przypadkach nieruchomości należą do wielu współwłaścicieli, którzy uzyskali tytuł własności w latach 70-tych ubiegłego stulecia na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych<sup>29</sup>, i większość z nich nie żyje lub są nieznane miejsca ich pobytu. Czy możliwe jest w przytoczonym przykładzie przeniesienie własności i współwłasności nieruchomości przez rolnika na rzecz następcy? Mając na uwadze cytowane przepisy Konstytucji i kodeksu cywilnego, należy udzielić jednoznacznej, pozytywnej odpowiedzi. Można jeszcze dodać, że możliwość rozporządzenia udziałem we współwłasności bez zgody pozostałych współwłaścicieli gwarantuje uprawnionemu art. 198 k.c. Nie powinny również stać na przeszkodzie takiemu rozporządzeniu przepisy regulujące prawo wieczystoksięgowe, gdyż system dokonywania wpisów w księgach wieczystych opiera się na zasadzie legalności w znaczeniu materialnym. Zasada ta oznacza, że przesłanki wpisu powinny odpowiadać materialnym przesłankom zmiany stanu prawnego, którą wpis ma zrealizować lub ujawnić<sup>30</sup>.

Tymczasem notariusz, który będzie miał sporządzać taką umowę, stanie przed poważnym problemem, gdyż znowelizowany ustawą z dnia 11 maja 2001 r.<sup>31</sup> art. 92 pr. o not. nałożył na notariusza sporządzającego umowę przeniesienia własności nieruchomości bezwzględny obowiązek zamieszczania w akcie notarialnym wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej lub wniosku o założenie księgi wieczystej i wpisu własności, w którym powinny być określone wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego.

W przedstawionym wyżej stanie faktycznym strony umowy nie będą dysponować danymi niezbędnymi do ujawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ponieważ, zgodnie z art. 24 u.k.w.h., księgę wieczystą prowadzi się dla nieruchomości nie zaś udziału we współwłasności, zachodzi pytanie, czy w akcie notarialnym może być zamieszczony wniosek zawierający żądania założenia księgi wieczystej i wpisu współwłasności nabywcy oraz pozostałych współwłaścicieli.

Artykuł 39 u.k.w.h., regulujący tę problematykę, przed nowelizacją art. 92 pr. o not. miał mniej stanowczą treść. Zawierał jedynie żądanie zamieszczania wniosku o dokonanie wpisu, w sytuacji gdy treść aktu notarialnego dotyczyła ustanowienia, zmiany lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej. W dodatku, do dnia 21 kwietnia 1991 r.<sup>32</sup>, w takich sytuacjach mogły być zakładane zbiory dokumentów, do których można było składać wypisy aktów notarialnych i załączniki w celu ujawnienia współwłasności nieruchomości. Zasada legalności materialnej mogła być w pełni respektowana. Obecnie należy już do historii prawa.

Jakie stanowisko powinien w takiej sytuacji zająć notariusz? Nie ma chyba innej możliwości, niż postąpić zgodnie z przepisami regulującymi uprawnienia właściciela, wynikającymi z Konstytucji oraz kodeksu cywilnego, i sporządzić umowę przeniesienia udziału w takiej współwłasności.



Wydaje się, że stanowiska tego można dodatkowo bronić, stosując literalną interpretację przepisu, gdyż art. 92 § 4 pr. o not. przewiduje konieczność zamieszczenia wniosku wieczystoksięgowego przy czynnościach dotyczących przeniesienia własności, a nie mówi nic o czynnościach, gdzie przenoszona jest jedynie współwłasność nieruchomości.

Nie ulega jednak wątpliwości, że notariusz w takich przypadkach powinien pouczyć strony czynności prawnej o konsekwencjach, które mogą wystąpić na skutek braku ujawnienia prawa w księdze wieczystej, i dokonać czynności tylko na wyraźne żądanie zainteresowanych.

Czy możliwe jest inne rozwiązanie tego problemu z maksymalnym zabezpieczeniem interesu nabywcy?

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., właściciel ma obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swojego prawa w księdze wieczystej. Treść tego przepisu wyraźnie różni się od treści sprzed nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonanej ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych oraz ustawy – Prawo o notariacie<sup>33</sup>, gdyż obowiązek złożenia wniosku nie ogranicza się tylko do sytuacji, gdy dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste. Przez wyeliminowanie z obecnego przepisu wyrażenia „istniejącej księgi wieczystej” w pełni zasadne jest stanowisko, że ustawodawca wyraźnie uniezależnił istnienie obowiązku ujawnienia przez właściciela jego prawa od istnienia księgi wieczystej<sup>34</sup>. Czy można w związku z tym uznać, że w interesującym nas przypadku współwłaściciel może żądać założenia księgi dla nieruchomości stanowiącej tylko jego współwłasność, nie dysponując danymi niezbędnymi do ujawnienia pozostałych współwłaścicieli?

Stanowisko takie jest trudne do obrony. Jeżeli nawet przyjąć, że dostarczone sądowi przez wnioskodawcę będącego współwłaścicielem dokumenty uzasadniające wpis współwłasności mają charakter zawiadomienia określonego w art. 36 u.k.w.h., to i tak sąd nie będzie mógł wymusić na opieszłym współwłaścicielu złożenia wniosku bądź dostarczenia uzupełniających dokumentów i danych niezbędnych do ujawnienia współwłasności, gdyż w przepisie tym stwierdzono *expressis verbis*, że dotyczy on tylko nieruchomości, dla których są założone księgi wieczyste. Tak więc z tych względów, posiłkując się również gramatyczną wykładnią art. 35 u.k.w.h., należy uznać, że obowiązek ten nie dotyczy współwłaścicieli nieruchomości. Ponieważ złożony wniosek nie spełniałby wymogów określonych w kodeksie postępowania cywilnego oraz rozporządzeniu w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, sąd oddaliłby taki wniosek na podstawie art. 6269 k.p.c.

W praktyce notarialnej dostrzegane są również przypadki odmowy wpisu współwłasności nieruchomości, w sytuacji gdy w miejsce właściciela wpisanego w księdze wieczystej ma zostać wpisana współwłasność tylko jednego z nabywców udziału w tej nieruchomości. Nierzadko istnieją istotne przyczyny niemożności ujawniania w księdze wieczystej pozostałych współwłaścicieli (np. jest nieznane miejsce ich pobytu, istnieje konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego, a krąg spadkobierców jest bardzo szeroki, postępowanie sądowe wymaga długiego czasu, brakuje adresów pozostałych współwłaścicieli i ich numerów ewidencyjnych itp.). Występują również przypadki, gdy niektórzy współwłaściciele nie tylko nie chcą uczestniczyć w kosztach sądowych należnych od wniosku o wpis, ale nawet nie udostępniają zainteresowanemu współwłaścicielowi swoich danych niezbędnych do wniosku, w szczególności numerów PESEL. Dane tych nie może otrzymać współwłaściciel będący wnioskodawcą, z uwagi na przepisy regulujące ochronę danych osobowych<sup>35</sup>.

Przed nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece dokonaną cytowaną ustawą z dnia 11 maja 2001 r., rozwiązanie tego problemu było jednoznaczne. Sąd prowadzący księgę wieczystą mógł z urzędu, po otrzymaniu zawiadomienia z innego sądu albo organu administracji rządowej czy jednostki administracyjnej, dokonać wpisu nowego właściciela lub po dostrzeżeniu, że nowy właściciel nie złożył wniosku o ujawnienie swojego prawa, wszcząć z urzędu postępowanie przynaglące. W obecnym stanie prawnym postępowanie przynaglące nie występuje, a znowelizowany art. 35 u.k.w.h. obciążył właściciela zaniedbującego wykonanie obowiązku ujawnienia własności odpowiedzialnością za szkodę, której doznała osoba trzecia na skutek niewykonania tego obowiązku. Czy w związku z tym sytuacja wnioskodawcy-współwłaściciela jest analogiczna jak w przypadku braku księgi wieczystej i czy w tej sytuacji notariusz powinien odstąpić od zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o wpis współwłasności, by nie narazić wnioskodawcy na zbędne koszty?

Bez wątplenia sytuacja takiego współwłaściciela jest korzystniejsza niż w przypadku braku księgi wieczystej. Przyjmując nawet, że podmioty określone w art. 36 ust. 1 u.k.w.h. zaniedbały obowiązek wcześniejszego zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o zmianie właściciela, to przekazane temu sądowi dokumenty, świadczące o przejściu własności na inne osoby, wraz z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym, stanowią podstawę do podjęcia przez sąd postępowania określonego w art. 36 ust. 3 i 4 u.k.w.h. w stosunku do pozostałych współwłaścicieli o wpisanie współwłasności wnioskodawcy. Jeżeli nawet istnieją istotne przeszkody do wpisu pozostałych współwłaścicieli, to osoba, która ujawniła następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel w księdze wieczystej do udziału w nieruchomości ujawnionej w niej, winna być na podstawie art. 34 zd. 2 u.k.w.h wpisana jako współwłaściciel. Notariusz powinien więc w takim przypadku zamieszczać w akcie notarialnym stosowny wniosek wieczystoksięgowy. Jak słusznie zauważa A. Oleszko, nawet w razie wpisów o charakterze deklaratoryjnym czynności prawne stają się pod względem wieczystoksięgowym dopiero po wpisie w księdze wieczystej, a „w dokonanym wpisie przejawia się zarówno zasada legalności, jak i nadanie czynności prawnej znamienia wiary publicznej”<sup>36</sup>.

Należy również mieć na uwadze, że pominięcie w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego, w sytuacji gdy jego zamieszczenie jest obowiązkiem, zwalnia właściciela z konieczności naprawienia szkody, jakiej doznała osoba trzecia na skutek nieujawnienia prawa własności, a odpowiedzialność tę może ponosić notariusz<sup>37</sup>.

Sąd powinien w takim przypadku wpisać współwłasność wnioskodawcy, a w dziale trzecim księgi dokonać z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

3. Wśród czynności notarialnych znaczny odsetek stanowią akty notarialne dokumentujące testamenty. Natura tych czynności, jak słusznie zauważa S. Wójcik, jest szczególna<sup>38</sup>, w związku z czym „powinna wpływać na szczególne stosowanie także przepisów prawa o notariacie, regulujących dokonywanie przez notariusza czynności notarialnych, jeżeli przedmiotem dokonywanej czynności notarialnej jest testament”. Wzrost liczby tych czynności wynika z zaufania do notariusza jako osoby zaufania publicznego i z przekonania, że testament sporządzony przez notariusza, prawnika-fachowca, wywrze skutki prawne zamierzone przez testatora. Istotnym czynnikiem tego wzrostu jest również, bez wątplenia, wręcz symboliczne wynagrodzenie notarialne za sporządzenie takiej czynności.

O tym, że testament jest szczególnym aktem notarialnym wie każdy notariusz. Akt ten, wywierający skutki po śmierci osoby, która go sporządziła, nie może być, w odróżnieniu od innych dokumentów, przedmiotem zmian czy uzupełnień. Testamenty sporządzane są z reguły przez osoby starsze, nierzadko chore i niedołążne, w związku z czym notariusz ma poważne trudności w ustaleniu, czy zainteresowany sporządzeniem ma zdolność testowania. Oczywiście nie wystarczy w takim przypadku upewnienie się, czy spełniony jest wymóg określony w art. 86 pr. o not., dotyczący zdolności do czynności prawnych, który w takim przypadku ograniczyłby się tylko do sprawdzenia, czy testator nie jest ubezwłasnowolniony<sup>39</sup>. Notariusz musi upewnić się, czy osoba, która zamierza sporządzić testament, jest w pełni świadoma i czy nie zachodzą okoliczności określone w art. 945 § 1 pkt 1 k.c., a w przypadku wątpliwości odmówić jego sporządzenia<sup>40</sup>. Ustalenie tych okoliczności stanowi wielką trudność, nawet dla notariuszy z dużą praktyką. Nie mają oni w tym zakresie przygotowania fachowego, muszą kierować się więc doświadczeniem i intuicją. A przecież nawet wybitni fachowcy, z tytułami profesorskimi, wydają w postępowaniach sądowych kontrowersyjne opinie co do stanu poczytalności osoby, którą badają przez kilka miesięcy. Przedstawiony problem ma istotne znaczenie, gdyż brak świadomości po stronie sporządzającego testament jest najczęściej spotykanym zarzutem przy ocenie ważności testamentów i stanowi najpoważniejszy odsetek testamentów unieważnianych w postępowaniu sądowym. Znane są również przypadki postępowań karnych i przypisywania notariuszowi jako funkcjonariuszowi publicznemu odpowiedzialności karnej za niewłaściwe wykonywanie zawodu.

Przedstawiony problem stanowi dopiero wstęp przy czynności notarialnej sporządzenia testamentu. Zgodnie z art. 80 § 3 pr. o not., notariusz ma obowiązek udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących czynności notarialnej. Jak słusznie zauważa S. Wójcik, „przepis ten stosuje się także wtedy, gdy notariusz sporządza akt notarialny obejmujący czynność jednostronną, w tym tak specyficzną czynność jednostronną, jaką jest testament”<sup>41</sup>. Zakres obowiązków, jakie ciąży na notariuszu przy sporządzaniu aktów notarialnych, wynikających z powyższego przepisu, nie jest jasny. Dotyczy to szczególnie testamentów, które ze swej istoty mają bardzo osobisty charakter i powinny być wyrazem woli tylko i wyłącznie testatora. Notariusz jako profesjonalista winien wyjaśniać zainteresowanemu, jakie obowiązują przepisy prawne dotyczące dziedziczenia, i nie wpływać na treść rozrządzeń. Jednakże granica między wyjaśnianiem, które nie wpływa na wolę testatora, a ingerencją jest bardzo płynna. Notariusz powinien dostosować proponowany przez testatora sposób rozrządzenia testamentowego do obowiązujących przepisów kodeksu cywilnego, wykorzystując instytucje znane prawu spadkowemu (zapis, polecenie). Nie zawsze jest to jednak możliwe. Bardzo często spadkodawca zamierza rozrządzić majątkiem na wypadek śmierci w taki sposób, by każdy z kilku spadkobierców otrzymał konkretnie określoną rzecz czy prawo. Obowiązujące przepisy nie dopuszczają takiego sposobu dziedziczenia i sądy, po ustaleniu wartości całego spadku i poszczególnych przedmiotów dziedziczonych przez określone osoby, powołują spadkobierców w częściach ułamkowych, odpowiadających stosunkowi wartości przeznaczonych im przedmiotów, zgodnie z art. 961 k.c. Skutki prawne takiego testamentu bardzo rzadko będą zgodne z wolą spadkodawcy. Ten bowiem zamierzał przenieść własność rzeczy wymienionych w testamencie ze skutkiem post mortem.

W praktyce notarialnej spotkać można testamenty, których treść wskazuje, że przedmiotem rozrządzenia dokonywanego przez spadkodawcę jest cały majątek spadkowy, przy czym poszczególne składniki majątkowe przeznaczone są dla kilku spadkobierców. Notariuszom sporządzającym takie

testamenty zarzuca się często brak profesjonalizmu, przyjmując, że zgodnie z obowiązującym obecnie prawem nie wywrą one w sposób bezpośredni skutków zamierzonych przez testatora.

Można mieć wątpliwości co do tego, czy te zarzuty są w pełni zasadne. Bez wątpienia, przy tak sporządzonym testamencie nie zachodzą obawy, że notariusz swoimi wyjaśnieniami wpływał na treść rozrządzenia testamentowego. W dodatku, ponieważ o dziedziczeniu decydują przepisy obowiązujące w chwili otwarcia spadku, nie można wykluczyć, że porządek dziedziczenia określony w księdze czwartej kodeksu cywilnego nie zostanie zmieniony, nawet w taki sposób, który umożliwi dziedziczenie zgodne z treścią testamentu.

4. Główną przyczynę trudności napotykaną przez notariuszy w procesie stosowania prawa stanowi niezadowolający stan polskiego ustawodawstwa. Przedstawione wyżej zagadnienia obrazują zaledwie niewielki fragment problemów, z którymi stykają się notariusze w codziennej praktyce, a dotyczących przede wszystkim relacji notariuszy z sądami.

Wiele wątpliwości interpretacyjnych następczą przepisy dotyczące gospodarki nieruchomościami, w szczególności ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r.<sup>42</sup> i ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.<sup>43</sup>

Jako przykład może służyć instytucja prawa pierwokupu, regulowana przez obydwie cytowane ustawy. Zakres przedmiotowy tego prawa jest szczególnie trudny do określenia w przypadku ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Notariusz, sporządzając umowę przeniesienia własności nieruchomości, musi, z uwagi chociażby na nieprecyzyjne użycie w tej ustawie terminu nieruchomości rolnej, dokonywać własnych interpretacji. I interpretacja ta musi być jedynie słuszna, gdyż konsekwencje grożą mu zarówno przy sporządzeniu umowy bezwarunkowej, w sytuacji gdy przysługuje prawo pierwokupu, jak i wówczas, gdy sporządzona jest umowa warunkowej sprzedaży, bez istnienia takiego obowiązku. Może, co prawda, posiłkować się interpretacją organów administracyjnych wykonujących te uprawnienia bądź organów samorządu notarialnego, jednakże wykładnie te nie są wiążące dla sądów i innych organów, i nie zwalniają notariusza od odpowiedzialności<sup>44</sup>.

Nie można uchronić notariuszy przed odpowiedzialnością wynikającą ze stosowania przepisów prawa. Skutki te mogłyby być minimalizowane, gdyby tworzone przepisy były jasne i precyzyjne. Gruntownej zmianie musi być poddane prawo o notariacie, zawierające bardzo wiele usterek legislacyjnych, rodzących poważne wątpliwości interpretacyjne<sup>45</sup>. Prawo to, co prawda, było w ostatnim okresie przedmiotem kilku nowelizacji, ale zmiany te nie mogą być jednak uznane za przykład tworzenia dobrego prawa. Zwłaszcza ostatnia, dalece odbiega od reguł prawidłowej legislacji<sup>46</sup>.

Notariusze uczestniczą w procesie legislacji w bardzo minimalnym zakresie. Będąc profesjonalistami w wielu dziedzinach prawa, z pewnością mogliby odegrać pozytywną rolę przy jego reformowaniu. Centrum Naukowe Notariatu podjęło prace w zakresie reformy prawa spadkowego. Są już one bardzo zaawansowane. Centrum jest gotowe także do przedstawienia w pracach legislacyjnych kierunków nowelizacji przepisów innych ustaw, które powodują najczęściej wątpliwości w obrocie prawnym, m. in. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Wykorzystanie w pracach legislacyjnych doświadczeń środowiska notarialnego oraz współpracującego z nim środowiska naukowego byłoby z pewnością bardzo dobrym sposobem na poprawienie jakości tworzonego prawa.

#### Przypisy

1 R.Tokarczyk, Współczesne kultury prawne, Zakamycze 2000, s. 210.

2 S.Wronkowska, Z.Ziemiński, Zarys teorii prawa, Poznań 2001, s. 205-206.

3 Tamże.

4 Por. M.Ahlt, Prawo europejskie, Warszawa 1998, s. 29.

5 Por. S.Wójcik, Wpływ notariusza na powstanie stosunków cywilnoprawnych z umów, [w:] Problematyka prawna reprzywatyzacji notariatu polskiego, Poznań-Kluczbork 1996, s. 231.

6 III CZP 29/90, OSNCP 1990, nr 12, poz. 150.

7 Por. S.Wójcik, Wpływ notariusza..., s. 231 i nast.

8 Tamże.

9 Por. M.Allerhand, Prawo o notariacie, Lwów 1934, s. 96; E.Gniewek, O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa przez notariusza, [w:] II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i Opracowania, Poznań-Kluczbork 1999, s. 54 i nast.; A.Oleszko, Odmowa sporządzenia czynności notarialnej, Rejent 1996, nr 4-5, s. 46 i nast.

10 E.Gniewek, O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa..., s. 60.

11 A.Redelbach, Prawo o notariacie. Komentarz, Toruń 2002, s. 211.

12 II CKN 420/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 76.

13 Por. B.Tymecki, [w:] J.Florkowski, B.Tymecki, Prawo o notariacie z komentarzem, Warszawa 1993, s. 74.

14 E.Drozd, Forma aktu notarialnego, [w:] Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, b.m.r., s. 16.

15 Por. S.Rejman, Zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej, Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości 1957, nr 5, s. 24 i nast.

16 A.Redelbach, Prawo o notariacie..., s. 215.

17 E.Gniewek, O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa..., s. 56 i nast.

18 Tamże.

19 Tekst jedn.: Dz.U z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: u.k.w.h.

- 20 E.Skowrońska-Bocian, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 3, t. I, Warszawa 2002, s 346.
- 21 S.Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Warszawa 2002, s. 97.
- 22 Dz.U. Nr 66, poz. 366.
- 23 Dz.U. Nr 29, poz. 128.
- 24 Dz.U. Nr 102, poz. 1122.
- 25 Dz.U. Nr 162, poz. 1575.
- 26 Dz.U. Nr 154, poz. 753 z późn. zm.
- 27 Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r., Dz.U. Nr 167, poz. 1398, wejdzie w życie po upływie 6 miesięcy od ogłoszenia.
- 28 Tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.
- 29 Dz.U. z 1971 r. Nr 27, poz. 250.
- 30 K.Piasecki, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Bydgoszcz 1996, s. 9; J.Wasilkowski, Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957, s. 312; R.Moszyński, L.Policha, A.Izdebska, Księgi wieczyste, Warszawa 1960, s. 2.
- 31 Dz.U. Nr 63, poz. 635.
- 32 Wejście w życie noweli do u.k.w.h. z dnia 14 lutego 1991 r., Dz.U. Nr 22, poz. 92.
- 33 Dz.U. Nr 63, poz. 635. Przepisy te omawia S.Rudnicki, Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Rejent 2001, nr 10, s. 31-40 oraz R.Sztyk, Obowiązki notariusza w postępowaniu wieczystoksięgowym, Rejent 2001, nr 11, s. 13-28.
- 34 S.Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece..., s. 179.
- 35 Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926.
- 36 A.Oleszko, Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej, Zakamycze 2003, s. 141.
- 37 S.Rudnicki, Postępowanie wieczystoksięgowe po zmianach, Monitor Prawniczy 2002, nr 3, s. 107.
- 38 S.Wójcik, Rola notariusza w sprawach spadkowych (na przykładzie testamentu notarialnego), Rejent 1996, nr 4-5, s. 153.
- 39 O niewłaściwym sformułowaniu tego przepisu zobacz więcej E.Drozd, O potrzebie zmian w prawie notarialnym, Rejent 2001, nr 5, s. 36.
- 40 S.Wójcik, Wpływ notariusza..., s. 233.
- 41 S.Wójcik, Rola notariusza..., s. 154.

42 Dz.U. Nr 64, poz. 592.

43 Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603.

44 E.Gniewek, O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa..., s. 54.

45 Szerzej na ten temat zobacz E.Drozd, O potrzebie zmian..., s. 26 i nast.

46 Odnośnie do poważnych wątpliwości interpretacyjnych ostatniej nowelizacji ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. zob. Rzeczpospolita z dnia 26 sierpnia 2005 r.