



Konferencje – Zjazdy – Spotkania

W dniach 8-11 listopada 2007 r. w Krakowie odbyło się X spotkanie samorządu notarialnego. Było poświęcone aktualnym problemom środowiska polskich notariuszy.

W spotkaniu wzięli udział wszyscy członkowie Krajowej Rady Notarialnej oraz członkowie wszystkich rad izb notarialnych. Wśród zaproszonych gości obecni byli także:

- not. Janusz Florkowski, Prezes Zarządu Fundacji „Centrum Naukowe Notariatu”,
- not. Krzysztof Łaski, Przewodniczący Rady Fundacji „Centrum Naukowe Notariatu”,
- dr hab. Jerzy Jacyszyn, redaktor naczelny miesięcznika „REJENT”,
- dr Maria Kuchlewska, Prezes T UW „REJENT-LIFE”,
- not. Andrzej Micorek, Przewodniczący Rady Nadzorczej T UW „REJENT-LIFE”,
- not. Zbigniew Klejment, Prezes KRN V kadencji,
- not. Anna Dańko-Roesler, Prezes Stowarzyszenia Notariuszy RP,
- not. Małgorzata Radziuk, Komisarz Generalny II Kongresu Notariuszy UE,
- not. Dariusz Wojciech Rzadkowski, Radca Generalny Międzynarodowej Unii Notariatu,
- emerytowany not. Wolfgang Żmudziński, Członek Honorowy Międzynarodowej Unii Notariatu,
- Piotr Lignar, Prezes Zarządu Agencji LIGNAR PR.

Obrady plenarne otworzył not. Jacek Wojdyło, Prezes KRN, który w krótkim wystąpieniu podsumował dotychczasową działalność Krajowej Rady Notarialnej VI kadencji. Omówił szczegółowo aktywność Rady w dziedzinie legislacji: wspieranie projektu wprowadzenia instytucji notarialnych poświadczeń dziedziczenia, opiniowanie aktów prawnych, przygotowywanie skarg konstytucyjnych oraz zwalczanie szkodliwych projektów prawnych (ustrojowa nowelizacja Prawa o notariacie, zmiany w funkcjonowaniu sądownictwa dyscyplinarnego). Przedstawił także inicjatywy KRN mające na celu ułatwienie praktyki notarialnej (stanowiska, wyjaśnienia) oraz efekty regularnych spotkań z innymi organami samorządowymi (sądami dyscyplinarnymi, prezesami izb).

Prace prowadzono w zespołach problemowych, w których zajmowano się: przyszłością notariatu polskiego, nowymi czynnościami notarialnymi, wizerunkiem notariatu, składką samorządową i składką ubezpieczeniową w ramach TUW „Rejent” – Life, aplikacją notarialną, funkcjonowaniem kancelarii notarialnych, wykorzystaniem Internetu w pracy notariusza, zastępstwami oraz Kodeksem Etyki Zawodowej Notariuszy. Interesujące też było forum spraw zgłoszonych przez rady izb notarialnych.

Wprowadzeniem do dyskusji zajęli się moderatorzy, którzy czuwali nad sprawnym przebiegiem obrad, tempem i atmosferą wymiany poglądów.

Szczególnie dużo emocji budziło pytanie o przyszłość polskiego notariatu w świetle ostatnich doświadczeń, jakie towarzyszyły obniżeniu taryfy notarialnej, a także zamierzeń poprzedniego rządu w sferze inicjatyw legislacyjnych deprecjonujących samorządy prawnicze.

Poważną dyskusję wywoływała kwestia wizerunku medialnego notariusza, ustalono, że trzeba na ten temat pogłębiać wiedzę i wykazywać dużą ostrożność w kontaktach z prasą i mediami. Istnieje wyraźne zapotrzebowanie notariuszy na edukację w tym zakresie.

Zastanawiano się, w jakim stopniu uchwała ostatniego Kongresu Notarialnego, który odbył się przed rokiem, jest aktualna, czy nadal wytycza właściwy kierunek pracy samorządu notarialnego. Zauważono, że nowe wyzwania dla notariuszy stawia współczesny rozwój elektronicznych środków komunikacji; bez wątplenia znajduje on zastosowanie do pracy kancelarii notarialnej.

Wyrażano troskę o przyszłość aplikacji notarialnej, proponowano ciekawe rozwiązania. Postulowano podjęcie określonych prac legislacyjnych.

Olbrzymie emocje – czego się można było spodziewać – wywołała kwestia taryfy notarialnej, jej obecnego kształtu i możliwości jej modyfikacji. Stwierdzano, że tzw. przymus notarialny jest niekwestionowany dla bezstronności zawodu notariusza, jego egzystencji i bezpieczeństwa obrotu gospodarczego.

Nie da się ukryć, że samorząd notarialny stoi przed dużymi wyzwaniami, wręcz zasadniczymi dla całej korporacji notarialnej. Potrafi jednak sobie z nimi poradzić, jest też coraz lepiej do tego przygotowany merytorycznie i formalnie. Ważne jest jednak, by zachować spokój i solidarność zawodową, wykonywać swoje funkcje publiczne i prywatne zgodnie z obowiązującym prawem, którego notariusz jest swego rodzaju strażnikiem.

Opracował Jerzy Jacyszyn

* * *

W dniach 11-12 października 2007 r. na Wydziale Prawa Uniwersytetu Wiedeńskiego odbyło się sympozjum na temat: „Rozwój prawa prywatnego w Europie Środkowej i Wschodniej”.

Organizatorzy pod przewodnictwem prof. dr. Rudolfa Welsera – kierującego sekcją badawczą rozwoju prawa europejskiego i reform prawa prywatnego Wydziału Prawa Uniwersytetu Wiedeńskiego – postawili sobie jako cel przedstawienie uczestnikom tego sympozjum wdrażanych lub planowanych w Bośni-Hercegowinie, Chorwacji, Polsce, Rumunii, Serbii, Słowacji, Słowenii, Czechach i na Węgrzech reform, w szczególności kodyfikacji – po 1990 roku, z uwzględnieniem tendencji do ujednoczenia prawa w Europie.

Referentami byli naukowcy – wykładowcy uniwersyteccy, w większości będący równocześnie członkami komisji kodyfikacyjnych działających w wymienionych krajach:

prof. dr Jan Hurdik, prof. dr Lubos Tichy – reprezentujący Czechy,
prof. dr Jan Lazar – ze Słowacji,
prof. dr Lajos Vekas, prof.dr Levente Tattay,
dr Zoltan Nemessanyi – reprezentujący Węgry,

doc. dr Christian Alunaru – z Rumunii,
prof. dr József Szalma – reprezentujący Serbię,
prof. dr Tatiana Josipovic – z Chorwacji,
prof. dr Verica Trstenjak z Laibach i prof. dr Claudia Rudolf z Wiednia,
które wspólnie przygotowały opracowanie dotyczące Słowenii oraz
prof. dr Meliha Powlakic – z Bośni-Hercegowiny.

Polską drogę do nowej kodyfikacji prawa cywilnego przedstawili dwaj referenci:

prof. dr Andrzej Mączyński z Uniwersytetu Jagiellońskiego i
prof. dr Jerzy Poczobut z Uniwersytetu Warszawskiego.

Z wypowiedzi wszystkich referentów wynikało, że reforma prawa cywilnego w reprezentowanych przez nich krajach jest procesem długofalowym i niezmiernie trudnym. Przedstawiciele myśli naukowej z Węgier, Czech i Słowacji bardzo wysoko oceniali polskie dotychczasowe rozwiązania kodyfikacyjne z zakresu prawa cywilnego.

W symposium uczestniczyło około 120 osób: naukowcy, prawnicy praktycy, przedstawiciele instytucji bankowych, studenci prawa. Uczestnicy z wielkim zainteresowaniem przysłuchiwali się wystąpieniom referentów, a wielu z obecnych wzięło udział w dyskusji.

Reprezentantem Stowarzyszenia Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej była niżej podpisana.

Elżbieta Milan-Szymańska

* * *

W dniu 12 października 2007 roku w siedzibie Krajowej Rady Notarialnej odbyło się spotkanie na temat występujących w praktyce notarialnej problemów związanych ze stosowaniem znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W spotkaniu wzięli udział: przedstawiciele Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych – Dyrektor Biura Ryszard Jajszczyk, Radca Prawny Leszek Pietrzyk i Główny Specjalista Ewa Michalska, Prezes Sądu Rejonowego w Katowicach sędzia Jacek Sobczyński, członkowie Izby Notarialnej w Warszawie: Wiceprezes Rady Izby notariusz Robert Giler oraz notariusze Barbara Bombka i Wojciech Fortuński, a także członkowie Krajowej Rady Notarialnej – notariusze

Renata Greszta i Janusz Dąbrowski i Wiceprezes tej Rady notariusz Jan Gielec, który spotkaniu przewodniczył.

W wyniku dyskusji nad niektórymi problemami przedstawionymi przez uczestników spotkania oraz pytaniami nadesłanymi przez notariuszy, bezpośrednio lub za pośrednictwem rad notarialnych, przyjęto poniższe ustalenia.

– Zarząd spółdzielni może ustanowić pełnomocnika uprawnionego do jednoosobowego reprezentowania spółdzielni, co odnosi się także do umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali zawieranych na podstawie omawianej ustawy. Pełnomocnik taki, ustanowiony w pełnomocnictwie rodzajowym sporządzonym w formie aktu notarialnego na ogólnych zasadach prawa cywilnego, nie uzupełnia składu zarządu w sposób przewidziany w art. 54 prawa spółdzielczego, a jest wobec spółdzielni osobą trzecią działającą na jej zlecenie, tak jak np. adwokat.

– Nie można zrezygnować z wymogu przedłożenia sądowi wieczystoksięgowemu wypisu z rejestru lub kartoteki lokali, jeżeli tylko uzyskanie takiego wypisu jest możliwe z uwagi na objęcie ewidencją lokali nieruchomości, na której znajduje się wyodrębniany lokal. Powodem rezygnacji z rejestru nie powinno być w szczególności niezakończenie postępowania o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku.

– Ostateczne uchwały zarządów spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, podjęte przed 31 lipca 2007 roku w odniesieniu do tzw. nieruchomości wielobudynkowych, pozostają w mocy. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której uchwały te były już podstawą wyodrębnienia lokali przed wymienioną datą, z czym zgodzili się wszyscy uczestnicy dyskusji, jak też wypadków, gdy przed nowelizacją art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych żaden lokal nie został jeszcze na podstawie wcześniejszej uchwały wyodrębniony, z czym nie zgodził się jeden z obecnych na spotkaniu.

Kilku uczestników dyskusji uznało za możliwy do przyjęcia pogląd, że za adresata zasady „jednobudynkowości” nieruchomości wspólnych należy uważać wyłącznie zarząd spółdzielni, skoro przepis ustanawiający tę zasadę zamieszczony został w art. 42 ust. 3 ustawy, mającym raczej charakter porządkowy, bo dotyczącym treści podejmowanych uchwał. Poza tym ogólnie sformułowane kryterium: „gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie” może pełnić wyłącznie rolę

ustawowego zalecenia adresowanego do zarządu spółdzielni, a nieuwzględnienie tego zalecenia może być jedynie podstawą zaskarżenia uchwały w trybie przewidzianym w art. 43 ust. 5 ustawy. Przyjęcie poglądu przeciwnego, według którego ważność umowy wyodrębnienia lokalu zależy od trafności uznania nieruchomości przez zarząd spółdzielni za niepodzielną w uchwale niepodlegającej już zaskarżeniu, prowadziłyby do możliwości podważenia zdecydowanej większości zawartych umów. Skutek naruszenia zasady „jednobudynkowości” w postaci nieważności umowy musiałby być w ustawie wyraźnie przewidziany, zaś kryteria niepodzielności nieruchomości o wiele dokładniej sprecyzowane, a najlepiej poddane wstępnej ocenie właściwego organu, tak jak to ma miejsce w przypadku stwierdzania samodzielności lokali przeznaczonych do wyodrębnienia. W każdym jednak razie merytoryczna ocena uchwał zarządów spółdzielni w zakresie zasadności ustanawiania nieruchomości wielobudynkowych pozostaje poza uprawnieniami notariusza oraz kognicją sądu wieczystoksięgowego.

– Należy odmówić dokonania czynności polegającej na wyodrębnieniu lokalu, jeżeli skutkiem tego wyodrębnienia jest fizyczny podział nieruchomości dokonywany w taki sposób, że powstająca w wyniku wyodrębnienia nowa nieruchomość wspólna pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej.

– Brak jest podstaw do pobierania oddzielnej opłaty sądowej za ujawnienie w księgach wieczystych przysługujących właścicielom lokali praw do nieruchomości wspólnej. Prawa te nie mają samodzielnego charakteru a dokonywane w tym zakresie wpisy wynikają wyłącznie ze sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych. Jako zasadę należałoby więc przyjąć pobieranie przez notariuszy przy omawianych umowach o ustanowienie i przeniesienie własności lokali opłat sądowych tylko za założenie nowej księgi wieczystej w kwocie 60 złotych oraz za wpis własności w tej księdze w wysokości 200 złotych. Takie stanowisko zajęł Departament Sądów Powszechnych Ministerstwa Sprawiedliwości w piśmie do KRN z 18 września 2007 roku, w którym stwierdzono jednak, że w ramach nadzoru administracyjnego nad sądami Minister Sprawiedliwości nie może narzucić określonego sposobu pobierania opłat sądowych, w związku z czym opłaty te mogą być weryfikowane wyłącznie w ramach postępowania odwoławczego.

– Zasygnalizowany przypadek uzależnienia przez notariusza zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali od uznania znajdujących się we wspólnym budynku piwnic za pomieszczenia przynależne do lokali narusza swobodę przyznaną w tym zakresie spółdzielniom przez art. 42 ust. 7 u.s.m. Oznacza to, że piwnice mogą być „przydzielane” właścicielom poszczególnych lokali także w ramach korzystania przez nich z nieruchomości wspólnej.

– Żaden z przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także art. 12 ust. 11 czy art. 17u ust. 11, które przewidują trzymiesięczne terminy do zawarcia umów ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, nie może być uznany za przewidzianą w art. 3 § 2 pr. o not. szczególną okoliczność, która mogłaby samodzielnie uzasadniać dokonywanie wszystkich czynności w omawianym zakresie poza kancelarią notariusza.

– Jeżeli o nabycie lokalu ubiega się członek spółdzielni pozostający w małżeńskiej wspólności majątkowej, a przysługujące mu spółdzielcze prawo do lokalu, lokatorskie lub własnościowe, stanowi jego majątek osobisty, stroną umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu może być tylko ten członek. W tym przypadku nie ma bowiem zastosowania art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., gdyż nabywający nie dokonuje odpłatnego nabycia w ramach zarządu majątkiem wspólnym. Uiszczenie wymaganych przed nabyciem spłat stanowi wprawdzie warunek zawarcia umowy, nie czyni jednak z tych spłat świadczenia wzajemnego, w szczególności nie jest zapłatą ceny kupna lokalu i praw z nim związanych.

Zawierana umowa nie jest więc klasyczną czynnością dwustronnie zobowiązującą i nie zmienia tej oceny okoliczność, że wynikiem zawarcia umowy jest niezauważony przez ustawodawcę „przypadek” prawa do wkładu, którego zwrot przysługuje w każdym innym przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu. W trakcie dyskusji wyrażono także pogląd, że zaliczenie przedmiotu nabycia do majątku wspólnego lub osobistego nie jest w ogóle konieczne w sytuacji, gdy zawarcie umowy nie wymaga przewidzianego w art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. udziału obojga małżonków; ocena taka ze strony notariusza bądź sądu wieczystoksięgowego byłaby potrzebna, gdyby osobisty lub wspólny charakter nabywanego majątku był ujawniany w księdze wieczystej.

– Uchwała zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku, w którym własność niektórych lokali wyodrębniono jeszcze przed nabyciem tego budynku przez spółdzielnię, powinna dotyczyć całego budynku z ograniczeniem zakresu tej uchwały do wszystkich lokali dotychczas niewyodrębnionych.

– Małżonkowie po rozwodzie mogą nabyć na podstawie omawianej ustawy lokal mieszkalny i prawa z nim związane w udziałach po 1/2 części w sytuacji, gdy nie wykonali jeszcze obowiązku przewidzianego w art. 13 ust. 1 u.s.m., a więc nie zawiadomili jeszcze spółdzielni, któremu z nich z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ani nie przedstawili tej spółdzielni dowodu wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Powołana możliwość wspólnego nabycia ustaje dopiero po podjęciu przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie przewidzianym w art. 13 ust. 1 u.s.m.

– Nieruchomość wspólną dla lokali znajdujących się w kilku budynkach mogą stanowić niegraniczące ze sobą działki, jeżeli jest dla nich prowadzona jedna księga wieczysta. Jako istotny argument przemawiający za przedstawionym stanowiskiem przytoczono możliwość powstania takiej „podzielonej nieruchomości” w przypadku wykupienia lub wywłaszczenia, dokonanego już po ustanowieniu odrębnej własności lokali, pasa drogi rozdzielającego budynki znajdujące się wcześniej na jednej działce.

– Właściciele lokali wchodzących w skład kilku wspólnot mieszkaniowych mogą nabyć udziały we współwłasności innej nieruchomości, zwłaszcza w sytuacji, gdy zapewnia ona poszczególnym nieruchomościom wspólnym dostęp do drogi publicznej. Warunkiem zastosowania do takiego nabycia zasad przewidzianych w omawianej ustawie jest sfinansowanie wykonania drogi ze środków pochodzących z wniesionych wkładów. Nabycie takiej nieruchomości następuje oczywiście na współwłasność poszczególnych właścicieli lokali, ale nie prowadzi do połączenia się nabywanej nieruchomości z żadną z dotychczasowych nieruchomości wspólnot.

Wydaje się, że na tych samych zasadach może być nabyta także inna nieruchomość niezbędna do korzystania z budynków należących do kilku wspólnot.

– Zaginięcie dokumentu o przydziale spółdzielczego prawa do lokalu nie jest przeszkodą do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu na podstawie omawianej ustawy, jeżeli ani spółdzielnia, ani uprawniony do nabycia członek spółdzielni nie kwestionują istnienia tego prawa.

– Uczestnicy spotkania podali w wątpliwość stosowanie do omawianych umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali przepisów ustawy o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu, głównie ze względu na cele tej ustawy.

Inne pytania, dotyczące szczegółowych i złożonych zagadnień, zgłaszane drogą mailową jeszcze w czasie trwania spotkania nie uzyskały uzgodnionych i jednoznacznych odpowiedzi, w związku z czym wyniki dyskusji nad tymi zagadnieniami nie znalazły się w niniejszym sprawozdaniu.

Opracował Jan Gielec