

Zbigniew Kuniewicz

W sprawie umocowania do złożenia wniosku wieczystoksięgowego w akcie notarialnym

I. Sporządzanie aktów notarialnych należy do jednej z grup tych czynności (czynności notarialnych), do których dokonywania powołany jest notariusz. Obligatoryjne elementy aktu notarialnego wymienia art. 92 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 – Prawo o notariacie¹. W świetle tego przepisu akt notarialny powinien zawierać: 1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony – godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu; 2) miejsce sporządzenia aktu; 3) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządził zastępca notariusza – nadto imię i nazwisko zastępcy; 4) imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu; 5) **oświadczenia stron**, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty; 6) stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisaniu aktu; 7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany; 8) podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu; 9) podpis notariusza.

Dodatkowo § 4 tego artykułu stanowi: „Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego

¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.

w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego”.

Na gruncie cytowanego wyżej przepisu powstała ostatnio w praktyce pewna wątpliwość dotycząca umocowania osób dokonujących czynności materialnej w formie aktu notarialnego do złożenia w tym akcie wniosku o wpis w księdze wieczystej. Rozbieżność opinii notariusza i sądu rejonowego ujawniła się na tle stanu faktycznego, którego główne elementy przedstawiały się następująco. W akcie notarialnym dokumentującym zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości notariusz zamieścił wniosek o wpis do księgi wieczystej prawa własności na rzecz nabywcy. Przy umowie przeniesienia własności, zarówno nabywca, jak też zbywca byli reprezentowani przez swoich pełnomocników. Sąd Rejonowy w Sz. – Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. nie wykonał wniosku wieczystoksięgowego zawartego w akcie notarialnym. Pismem sporządzonym w wykonaniu zarządzenia Referendarza Sądowego Sąd wezwał do usunięcia braków formalnych wniosku poprzez przedłożenie pełnomocnictwa procesowego do działania w imieniu i na rzecz wnioskodawcy. W piśmie tym zawarte zostało wyjaśnienie, że zgodnie z art. 87 § 1 k.p.c. pełnomocnikiem może być adwokat lub radca prawny, a w sprawach własności przemysłowej także rzecznik patentowy, a ponadto osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony oraz osoba pozostająca ze stroną w stałym stosunku zlecenia, jeżeli przedmiot sprawy wchodzi w zakres tego zlecenia, współuczestnik sporu, jak również rodzice, małżonek, rodzeństwo lub zstępni strony oraz osoby pozostające ze stroną w stosunku przysposobienia.

Przedstawione stanowisko Sądu Rejonowego w Sz. skłania do zadania pytania: czy w przypadku, gdy wpis do księgi wieczystej ma być dokonany na wniosek zawarty w akcie notarialnym, pełnomocnikiem umocowanym do złożenia takiego wniosku może być tylko jedna z osób wymienionych w art. 87 § 1 k.p.c.?

II. Rozwiązanie problemu wyrażonego w powyższym pytaniu wymaga wyjaśnienia podstawowych kwestii dotyczących: po pierwsze, doniosłości prawnej tego składnika aktu notarialnego, jakim jest wniosek wieczystoksięgowy; po drugie, ustalenia roli osób biorących udział w akcie, w tym także roli notariusza, który ten akt sporządza. Uwagi te pozwolą zrozumieć, jaki jest charakter kompetencji do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, a w konsekwencji pozwolą ustalić, komu ta kompetencja przysługuje.

Z przytoczonego wcześniej brzmienia art. 92 § 4 pr. o not. wynika, że w przypadkach objętych jego hipotezą obligatoryjnym elementem aktu notarialnego jest wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Podkreślając doniosłość tego obowiązku, należy wskazać, że ma on charakter ustawowy, a zatem złożenie wniosku nie jest zależne ani od woli stron (czy też osób dokonujących czynności prawnej), ani też od woli notariusza. Wykonanie tego obowiązku należy rozpatrywać przez pryzmat tych przepisów prawa, które wyznaczają ustrojową pozycję notariusza. W szczególności mam na myśli art. 2 pr. o not., którego § 1 traktuje notariusza – działającego w zakresie przyznanych mu ustawą uprawnień – jak osobę zaufania publicznego, natomiast § 2 stwierdza, że „czynności notarialne, dokonane przez notariusza **zgodnie z prawem** (podkr. Z.K.) mają charakter dokumentu urzędowego”²

Wyrażony w cytowanym przepisie obowiązek działania zgodnego z prawem dodatkowo wzmacnia treść art. 81 pr. o not., stanowiącego, iż: „Notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem”. Skierowany wobec notariusza obowiązek działania zgodnego z prawem, o którym mowa w art. 81 pr. o not., niekiedy bywa błędnie utożsamiany ze zgodnością jedynie z przepisami prawa materialnego³.

² Por. Z. Kuniewicz, *Czynności notarialne w kodeksie spółek handlowych*, [w:] *Węzłowe problemy prawa handlowego. VI Ogólnopolski Zjazd Katedr Prawa Handlowego*, Szczecin-Międzyzdroje 2007, s. 172.

³ Por. S. Wójcik, *Wpływ notariusza na powstanie stosunków cywilnoprawnych z umów*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 231; odmiennie: R. Szytyk, *Odmowa dokonania czynności notarialnej*, Rejent 1991, nr 3, s. 79 i nast.; E. Gniewek, *O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa przez notariusza*, [w:] *II Kongres Notariuszy...*, s. 45 i nast.; A. Reibelbach, *Prawo o notariacie. Komentarz*, Toruń-Poznań 2002, s. 210.

Z opinią tą nie można się zgodzić, ponieważ nie ma podstaw do tak wąskiego rozumienia pojęcia sprzeczności z prawem, wyznaczającego notariuszowi nakaz odmowy dokonania czynności notarialnej. Notariusz, jako osoba zaufania publicznego, obowiązany jest działać zgodnie ze wszystkimi – wyznaczającymi porządek prawny w państwie – przepisami prawa, tj. prawa materialnego, procesowego, ustrojowego, w tym także przepisami prawa o notariacie, normującymi swoiste „postępowanie notarialne”.

Skoro z przepisu art. 92 § 4 pr. o not. wynika obowiązek umieszczenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego, to nawet na żądanie strony notariusz nie może pominąć tego wniosku w treści aktu. Działanie takie byłoby sprzeczne z prawem, a zatem notariusz powinien odmówić sporządzenia aktu notarialnego.

Kategoryczny charakter zakazu sporządzenia czynności notarialnej niezgodnej z prawem został potwierdzony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r. (II CKN 429/97), którego główna teza uzasadnienia brzmi: „Jeżeli proponowana przez stronę czynność notarialna jest sprzeczna z prawem, notariusz ma nie tylko obowiązek poinformowania o tym, lecz także odmówienia jej dokonania, i to nawet wówczas, gdy poinformowana o tym strona podtrzymuje żądanie sporządzenia aktu notarialnego”⁴.

III. Zastanawiając się nad sposobem rozwiązania spornej kwestii pełnomocnictwa procesowego do złożenia wniosku wieczystoksięgowego w akcie notarialnym, należy najpierw rozważyć taką koncepcję, zgodnie z którą to właśnie notariusz – podobnie jak adwokat bądź radca prawny – reprezentując strony, składa w ich imieniu wniosek o wpis do księgi wieczystej. Językowa wykładnia art. 92 § 4 pr. o not. nie daje jasnej odpowiedzi na pytanie dotyczące roli notariusza w tym zakresie. W szczególności sformułowanie: „notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej” – nie pozwala jednoznacznie rozstrzygnąć, czy notariusz składa

⁴ OSNC 1998, nr 5, poz. 76; por. też A. Oleszko, *Odpowiedzialność notariusza za szkodę powstałą w związku z błędną wykładnią prawa (uwagi na tle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1997 r., III CKN 420/97)*, Rejent 1998, nr 7-8, s. 27 i nast.

wniosek w imieniu strony, czy też jedynie redaguje wniosek będący oświadczeniem strony.

W tym miejscu warto odnotować, że propozycja traktowania notariusza jako przedstawiciela wnioskodawcy nie jest obca polskiemu ustawodawcy. Przewidywał ją art. 40 dekretu z 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych⁵, stanowiąc: „(...) notariusz, który sporządził akt notarialny mający być podstawą wpisu w księdze wieczystej, jest umocowany do złożenia wniosku w imieniu interesowanych, jak również do przedsiębrania w ich imieniu wszelkich czynności potrzebnych do uzyskania wpisu, w szczególności do wnoszenia środków odwoławczych”.

Do tej koncepcji nawiązywał też opracowany w 2000 roku projekt nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego, przewidujący wprowadzenie do niego przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe. Art. 626³ projektu wyraźnie stanowił, że „notariusz, który sporządził akt notarialny mający być podstawą wpisu w księdze wieczystej jest umocowany do złożenia wniosku w imieniu zainteresowanych.”

Jednak proponowane rozwiązanie spotkało się w doktrynie z trafną krytyką. Podniesiono bowiem, że traktowanie notariusza jako ustawowego przedstawiciela zainteresowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym pozostaje w jaskrawej sprzeczności z tymi przepisami wyznaczającymi ustrojową pozycję notariusza, które nakładają na niego obowiązek zawodowej bezstronności⁶. W szczególności obowiązek ten wyraża art. 80 § 2 pr. o not., zgodnie z którym przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest zobowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Ostatecznie ustawodawca zrezygnował z koncepcji traktującej notariusza jako przedstawiciela strony w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zawarty w akcie notarialnym wniosek o wpis do księgi wieczystej składa zatem strona bądź jej przedstawiciel, a nie notariusz. Tezę tę potwierdza przytoczony na początku przepis art.

⁵ Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.

⁶ Por. A. Oleszko, *Notariusz jako ustawowy pełnomocnik zainteresowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rejent 2000, nr 9, s. 20 i nast.

92 § 1 pr. o not., który w punkcie 5 wymienia **oświadczenia stron**, jako element merytorycznej części aktu notarialnego.

IV. Akt notarialny, o którym mowa w art. 92 § 4 pr. o not. zawiera w swej treści dwie czynności: pierwszą jest czynność materialna powodująca przeniesienie, zmianę lub zniesienie prawa ujawnionego w księdze wieczystej, natomiast drugą czynnością jest czynność procesowa, polegająca na sporządzeniu wniosku o wpis w księdze wieczystej. Ustalenie właściwej relacji między tymi czynnościami, dokonane na podstawie wnikliwej analizy art. 92 § 4 pr. o not., pozwoli wyjaśnić wątpliwość dotyczącą tego, kto może być pełnomocnikiem przy zawieraniu umów objętych hipotezą wspomnianego przepisu.

Z dotychczasowych rozważań wynika, że zamieszczony w akcie notarialnym wniosek o wpis w księdze wieczystej jest oświadczeniem strony lub stron czynności prawnej bądź ich przedstawicieli. Jeżeli strona jest reprezentowana przez pełnomocnika, to również pełnomocnik jest upoważniony, a jednocześnie zobowiązany do złożenia takiego wniosku. Badanie przez sąd treści pełnomocnictwa z punktu widzenia umocowania pełnomocnika do czynności procesowej, a w konsekwencji żądanie przedłożenia pełnomocnictwa procesowego jest bezpodstawne.

Adresatem przewidzianego w art. 92 § 4 pr. o not. obowiązku zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o wpis w księdze wieczystej jest notariusz jedynie dlatego, że obowiązek ten odnosi się do treści aktu notarialnego, który jest sporządzany przez notariusza. Jednak skoro – jak wynika z wcześniejszych uwag – oświadczenia zawarte w akcie notarialnym nie są oświadczeniami notariusza, lecz oświadczeniami stron lub ich przedstawicieli, to **nałożenie na notariusza obowiązku zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego jest równoznaczne z nałożeniem na osoby stawające do aktu obowiązku złożenia oświadczenia o dokonanie wpisu do księgi wieczystej.**

Przepis art. 92 § 4 pr. o not. jest przykładem uregulowania zawierającego dwie normy: 1) **kompetencyjną** (upoważniającą do złożenia wniosku) oraz 2) **nakazującą uczynić użytek z tej kompetencji**. Ocena ta znajduje potwierdzenie w doktrynie prawniczej, przyjmującej jako niesporną tezę, zgodnie z którą „wysłowienie w tekście prawnym normy nakazującej dokonać jakiejś czynności konwencjonalnej interpre-

towane jest (...) jako zarazem udzielenie kompetencji do dokonania czynności tego rodzaju⁷⁷.

Żądanie przedłożenia pełnomocnictwa procesowego do złożenia w akcie notarialnym wniosku o wpis do księgi wieczystej jest wynikiem błędnej wykładni przepisów prawa; wykładni, która – opierając się na jednym przepisie ogólnym (art. 87 k.p.c.), – nie uwzględnia wniosków płynących z przepisów szczególnych. W analizowanym przypadku funkcję przepisu szczególnego pełni art. 92 § 4 pr. o not. Wspomniany przepis wprawdzie odsyła do kodeksu postępowania cywilnego przy zamieszczeniu w akcie notarialnym wniosku, jednak warto zauważyć, że jest to odesłanie do przepisów regulujących treść wniosku (powinien on zawierać „wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego”), nie zaś do przepisów regulujących kompetencję do złożenia wniosku.

Ten szczególny charakter art. 92 § 4 pr. o not. wynika nie tylko z treści tego przepisu. Potwierdza go bowiem także art. 626⁴ k.p.c., który stanowi: „Przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej na podstawie odrębnych przepisów, uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego”. Tym odrębnym przepisem regulującym złożenie wniosku wieczystoksięgowego jest właśnie art. 92 § 4 pr. o not., zaś odrębności, które ten przepis wprowadza, dotyczą zarówno kwestii umocowania do złożenia wniosku, jak i formy wniosku (nie ma obowiązku sporządzania wniosku na urzędowych formularzach – art. 626² § 2 k.p.c.).

Czynność procesowa, o której mowa w art. 92 § 4 pr. o not. jest instrumentalnie związana z czynnością materialną. Kompetencja do jej dokonania w akcie notarialnym wynika z ustawy i przysługuje każdej osobie, która jest umocowana do dokonania czynności materialnej. Czynność materialna jest czynnością wiodącą, z którą powiązana jest czynność procesowa. W przeciwnym razie musielibyśmy uznać, że o tym, kto jako pełnomocnik może reprezentować stronę przy wymagającej formy aktu notarialnego czynności materialnej, polegającej na rozporządzeniu prawem

⁷⁷ S. Wronkowska, [w:] A. Redelbach, S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii państwa i prawa*, Warszawa 1993, s. 148; por. też M. Zieliński, *Wykładnia prawa. Zasady. Reguły. Wskazówki*, Warszawa 2002, s. 306.

ujawnionym w księdze wieczystej, nie decydują przepisy prawa materialnego (art. 98 i nast. k.c.), lecz przepisy procesowe, a ściślej art. 87 k.p.c.

Konsekwencją przyjętej przez prawodawcę **koncepcji ustawowej kompetencji do złożenia w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego** jest to, że w przypadku działania pełnomocnika notariusz nie może uzależnić sporządzenia aktu notarialnego od istnienia pełnomocnictwa procesowego. Okoliczność ta stanie się przedmiotem oceny sądu wówczas, gdy pełnomocnik będzie podejmował inne czynności procesowe poza aktem notarialnym. Opinia ta znajduje potwierdzenie w orzecnictwie Sądu Najwyższego, chociaż tak jednoznacznie nie została ona wyrażona, ponieważ do tej pory w praktyce notarialnej nie ujawnił się przypadek zakwestionowania przez sąd rejonowy zawartego w akcie notarialnym wniosku o wpis w księdze wieczystej ze względu na brak umocowania pełnomocnika do dokonania wspomnianej czynności procesowej. Źródłem wątpliwości były natomiast kwestie związane z pełnomocnictwem do czynności materialnej. Na ich tle Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że jeżeli czynność prawna jest dokonywana przez pełnomocnika, to sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek badania umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy stanowiącej podstawę wpisu do księgi wieczystej⁸. Przedmiotem badania jest więc pełnomocnictwo do czynności materialnej, a ocena ważności pełnomocnictwa jest dokonywana z punktu widzenia wymogów określonych w przepisach art. 98 i 99 k.c.

V. Przepisy prawa o notariacie nie są jedynymi przepisami, które modyfikują ogólne zasady dotyczące reprezentacji przed sądem, określone w art. 87 k.p.c. Przykładem potwierdzającym tę opinię jest art. 109¹ k.c. odnoszący się do prokury. Bez wątpienia jest to przepis prawa materialnego, który, określając zakres umocowania prokurenta, wskazuje, że umocowanie to obejmuje czynności sądowe oraz pozasądowe, jakie są związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Pojęcie czynności sądowej nie zostało zdefiniowane ani w przepisach prawa materialnego, ani prawa procesowego, tym niemniej w nauce powszechnie przyjmuje się, że chodzi tutaj o czynności procesowe, których prokurent może dokonywać w imieniu

⁸ Por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 24 marca 1999 r., II CKN 250/98 (niepubl.); z 7 grudnia 1999 r., II CKN 591/98 (OSNC 2000, nr 7-8, poz. 131).

przedsiębiorcy⁹. W związku z tym nasuwa się pytanie, kto może być prokurentem. Odpowiedź na to pytanie – w świetle art. 109² § 2 k.c. – wydaje się być oczywista: „Prokurentem może być osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych”.

Jednak na tle przedstawionych wyżej rozważań może powstać wątpliwość, czy tak określony krąg podmiotów, którym przysługuje legitymacja bierna, nie podlega ograniczeniu z uwagi na treść art. 87 k.p.c. Kierując się tym sposobem myślenia, który znalazł odbicie w opisanym na wstępie zarządzeniu Referendarza Sądowego, wzywającym do uzupełnienia braków formalnych poprzez przedłożenie pełnomocnictwa procesowego, należałoby orzec, że prokurentem może być każda osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych, będąca adwokatem, radcą prawnym, współuczestnikiem sporu itd.

Wydaje się, że wskazany przykład – na równi z wcześniej powołanymi argumentami – dostatecznie przekonująco uzasadnia wniosek, iż nie każdy przypadek umocowania do dokonania w cudzym imieniu czynności procesowej należy oceniać poprzez art. 87 k.p.c.

⁹ Por. M. P a z d a n, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. II, *Suplement*, Warszawa 2004, s. 91; L. M o s k w a, [w:] *Prawo spółek handlowych*, red. A. Koch, J. Napierała, Kraków 2005, s. 184; Z. K u n i e w i c z, *Reprezentacyjna funkcja zarządu spółki kapitalowej*, Szczecin 2005, s. 95-96.