



MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
SEKRETARZ STANU

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2015 r.

DZP-IV-071-3/15

dot. BPS/043-71-3073-MS/15

BH-1-071-138/15/2
150417 - 00584

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło do... 17.04.15

nr 1563 podpis... *Borusewicz*

SEKRETARIAT

Biura Prac Senackich

Wpłynęło do... 20.04.15

nr 2371 podpis... *Borusewicz*

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na oświadczenie złożone przez senatorów Grzegorza Wojciechowskiego, Przemysława Błaszczyka, Roberta Mamąta, Jarosława Rusieckiego, Czesława Ryszkę i Alicję Zajac na 71. posiedzeniu Senatu w dniu 5 marca 2015 r., dotyczące sporządzenia przez notariusza Rafała Tazbira w dniu 29 listopada 2013 r. aktu notarialnego, Rep. A nr 3313/2013, uprzejmie przedstawiam, co następuje.

Zgodnie z art. 42 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie¹ Minister Sprawiedliwości sprawuje nadzór nad działalnością notariuszy. Zakres, przedmiot, kryteria jak i przede wszystkim formy tego nadzoru są ściśle określone przez ustawy. W związku z tym oraz z konstytucyjną zasadą działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP), Minister Sprawiedliwości może podejmować w stosunku do notariuszy wyłącznie te czynności, do których uprawniają wyraźnie przepisy ustawowe i tylko w celach określonych przez te przepisy. Katalog uprawnień nadzorczych Ministra Sprawiedliwości nad działalnością notariuszy jest zatem katalogiem zamkniętym².

Zatem w ramach nadzoru, w trybie art. 42 § 1 i art. 45 ustawy – Prawo o notariacie, wystąpiono do Prezesa Sądu Apelacyjnego w Krakowie o wyjaśnienie podnoszonych zarzutów, odebranie od notariusza stosownego oświadczenia oraz nadesłanie kopii kwestionowanego aktu notarialnego.

¹ Dz. U. z 2014 r., poz. 164 ze zm.)

² wyrok SN z dnia 11 maja 2000 r. III RN 117/99, OSNP 2001/5/180

Z poczynionych ustaleń wynika, że akt notarialny sporządzony przez notariusza Rafała Tazbira w dniu 29 listopada 2013 r., Rep. A nr 3313/2013, dotyczy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

W umowie przedwstępnej, uregulowanej w art. 389 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny³, jedna strona przyrzeka drugiej albo obie strony przyrzekają sobie wzajemnie zawarcie ze sobą w przyszłości innej umowy (umowy przyrzeczonej).

Po zmianie regulacji dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw⁴, oznaczenie terminu umowy przyrzeczonej nie stanowi przesłanki ważności umowy przedwstępnej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 k.c. zdanie pierwsze).

Oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może polegać na podaniu daty albo wskazaniu innego zdarzenia, przyszłego, lecz pewnego, chociaż w chwili oznaczania terminu nie można jeszcze podać, kiedy dokładnie ono zaistnieje. Natomiast zdarzenia, co do których nie ma pewności, czy zaistnieją (np. wydanie aktu administracyjnego lub dokonanie czynności bankowej), nie mogą być wskazywane celem oznaczenia terminu⁵.

Należy wskazać, że w polskim systemie prawnym notariusz, nie będąc stroną czynności notarialnej, nie ingeruje w ustalenia stron dotyczące postanowień umowy. Jego wpływ na treść czynności jest bardzo ograniczony. W istocie bowiem rola notariusza – jako osoby zaufania publicznego – sprowadza się do tego, by czuwać nad zgodnością z prawem czynności zawieranej pomiędzy stronami oraz nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może spowodować skutki prawne (art. 80 ust. 2 i 3 ustawy – Prawo o notariacie).

W przypadku przedwstępnej umowy sprzedaży strony negocjują i uzgadniają między sobą istotne postanowienia umowy (*essentialia negotii*), w tym cenę rzeczy i czynią to bez udziału notariusza.

³ t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.

⁴ Dz. U. z 2003 r., Nr 49, poz. 408

⁵ Adam Olejniczak, Komentarz do art. 389 Kodeksu cywilnego, LEX

W akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza Rafała Tazbira w dniu 29 listopada 2013 r., Rep. A nr 3313/2013, w § 5 umowy przedwstępnej, nie został precyzyjnie wskazany termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Termin ten został bowiem uzależniony od uzyskania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie przepis art. 389 § 2 k.c.

Podkreślić przy tym należy, że, jak wynika z § 10 aktu notarialnego, notariusz poinformował strony o treści art. 389 k.c., co pozwala na przyjęcie, że dopełnił wymogów określonych w art. 80 § 2 ustawy – Prawo o notariacie.

Nadto, jak wynika z wyjaśnienia złożonego przez notariusza w piśmie z dnia 2 kwietnia 2015 r., zapisy zawarte w ww. akcie notarialnym, w tym zawarty w § 5, wynikają z woli stron umowy, a notariusz nie zawiera umowy dopóki nie nabierze przekonania, że strony czynności notarialnej rozumieją jej treść i odpowiada ona w pełni ich woli.

Strony, w ramach swobody kontraktowej, mogą zawrzeć, poza postanowieniami istotnymi umowy, również dodatkowe postanowienia, w tym m.in. mogą w umowie przedwstępnej określić termin, którego upływ powoduje wygaśnięcie obowiązku zawarcia umowy przedwstępnej oraz wprowadzić do niej postanowienia, które nie stanowią warunku w rozumieniu art. 89 k.c. i uprawniają jedynie jedną ze stron umowy do odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku, gdy zajdą okoliczności wskazane w umowie⁶.

Strony umowy, dokumentowanej aktem notarialnym z dnia 29 listopada 2013 r., Rep. A nr 3313/2013, zawarły dodatkowy zapis dotyczący wydania dokumentacji związanej z ubieganiem się przez kupujących o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Strony mogły również zawrzeć inne zapisy, np. dotyczące ostatecznego terminu, którego upływ powoduje wygaśnięcie obowiązku zawarcia umowy przedwstępnej.

Z treści oświadczenia nie wynika, czy zbywcy podjęli jakiegokolwiek działania w celu wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej bądź zwracali się do notariusza o wyjaśnienie wątpliwości dotyczących terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

⁶ wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2011 r., sygn. akt I CSK 282/10

W polskim systemie prawa cywilnego akt notarialny przyjęty, odczytany i podpisany przez strony czynności i notariusza nabiera mocy dokumentu urzędowego⁷.

Spory dotyczące czynności prawnej, w tym dokumentowanej aktem notarialnym, mogą być rozstrzygane przez sądy. Minister Sprawiedliwości, w ramach nadzoru sprawowanego nad notariuszami i organami samorządu notarialnego, nie jest upoważniony do zainicjowania na rzecz określonej osoby postępowania sądowego ani też do reprezentowania strony takiego postępowania.

Wyjaśniam nadto, że jeśli przy wykonywaniu czynności notarialnej powstała szkoda, jej naprawienia można dochodzić w postępowaniu cywilnym. Jak wynika bowiem z art. 49 ustawy - Prawo o notariacie notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. Jeżeli zatem zostały spełnione przesłanki określone w tym przepisie istnieje możliwość skorzystania z sądowej drogi dochodzenia roszczeń.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że świadczenie pomocy prawnej w indywidualnych sprawach wykracza poza uprawnienia Ministra Sprawiedliwości. W razie potrzeby o ewentualne porady prawne zainteresowana osoba może zwrócić się do adwokata lub radcy prawnego, jako podmiotów zawodowo zajmujących się świadczeniem pomocy prawnej.

Odnosząc się natomiast do zagadnienia pobrania przez notariusza Rafała Tazbira taksy notarialnej w wysokości 1,23 zł (w tym 0,23 zł VAT), brak jest podstaw do postawienia zarzutu pobrania „rażąco niskiej” taksy notarialnej.

Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 5 § 1 ustawy - Prawo o notariacie notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych przysługuje wynagrodzenie określone na podstawie umowy ze stronami czynności, nie wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności. Ustawodawca przesądził tym samym, że między notariuszem a stronami dochodzi do nawiązania zobowiązaniowego stosunku prawnego - do zawarcia umowy o dokonanie czynności notarialnej. Na zobowiązaniowy, oparty na umowie stosunek prawny

⁷ art. 2 § 2, art. 92 § 1 pkt 7-9 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie

łączący notariusza i strony, wskazuje się konsekwentnie zarówno w piśmiennictwie prawniczym jak i w orzecznictwie⁸.

Umowa pomiędzy notariuszem a klientem nie musi być umową wzajemną tj. z zobowiązaniem strony do świadczenia wynagrodzenia. Przepis nie wprowadza takiego obowiązku, a skoro notariusza i klienta łączy stosunek zobowiązaniowy, do tej umowy stosuje się ogólne zasady kształtowania stosunków zobowiązaniowych w tym zasadę swobody umów, zgodnie z którą (art. 353¹ k.c.) strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek, prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Przepis art. 5 § 1 ustawy – Prawo o notariacie wiąże wynagrodzenie z uprawnieniem notariusza. W ustawie – Prawo o notariacie brak jest przepisu, który w sposób kategoriyczny normowałby umowę zawartą między notariuszem a klientem jako ekwiwalentną i wyłączał możliwość dokonania czynności prawnej bez pobrania wynagrodzenia. Uprawnienie do pobierania wynagrodzenia w ramach umów ze stronami pozostawiono w dyspozycji notariusza. Może on go żądać od strony w kwocie określonej przez siebie, ewentualnie po negocjacjach ze stroną, jednak nieprzekraczającej stawek ustalonych w taksie notarialnej. Jako dysponent tego uprawnienia może on też z niego nie korzystać i dokonać czynności bez wynagrodzenia⁹.

Ustalenie wynagrodzenia na niższym poziomie niż stawka maksymalna może następować z różnych przyczyn. Częstokroć taką przyczyną jest sytuacja osobista i majątkowa strony, która zamierza dokonać czynności. Pobieranie wynagrodzenia niższego niż maksymalna stawka taksy notarialnej określona w rozporządzeniu, nawet symbolicznej złotówki, bądź odstąpienie od pobrania wynagrodzenia za czynność notarialną nie stanowi naruszenia przepisów prawa, czy Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza¹⁰ ani też nie obniża rangi zawodu notariusza.

⁸ Z. Bosak: Z zagadnień odpowiedzialności cywilnej notariuszy, Rejent 1992, nr 7-8; T. Sadowski: Odpowiedzialność cywilna notariusza, Rejent 1995, nr 5; M.K. Kolasiński: Odpowiedzialność cywilna notariusza, Toruń 2005, s. 131-142, wyrok TK z dnia 10 grudnia 2003r., sygn. K 49/01, TK OTK-A 2003/9/101, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 26 lutego 2004r., sygn. III SZ 2/03 i III SZ 4/03, OSNP 2004/22/395, OSNP 2004/23/411 oraz z dnia 7 kwietnia 2004r., sygn. III SK 28/04, OSNP 2005/3/47, a także wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 grudnia 1998r., sygn. I ACa 697/98, OSA 1999/10/46 i z dnia 15 lutego 2006r., sygn. I Ca 897/05, OSA 2007/4/13,

⁹ por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2009 r., sygn. akt I KZP 7/09

¹⁰ por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23.09.2009 r. I KZP 7/09

W niniejszej sprawie, w związku ze sporządzeniem przez notariusza Rafała Tazbira aktu notarialnego z dnia 29 listopada 2013 r., Rep. A nr 3313/2013, notariusz pobrał 1 zł tytułem wynagrodzenia. Jak wynika ze złożonych przez niego w dniu 2 kwietnia 2015 r. wyjaśnień, wysokość pobranej taksy notarialnej wynika z rozkładu kosztów notarialnych całej transakcji (umowy przedwstępnej oraz przyrzeczonej) w sposób oczekiwany przez stronę kupującą, pokrywającą te koszty. Kupujący, powołując się na sytuację finansową w chwili zawierania umowy, zadeklarował, przy zawieraniu umowy przyrzeczonej, uiszczenie taksy notarialnej według maksymalnych stawek notarialnych, bez jakichkolwiek obniżek.

Reasumując, brak jest podstaw do podjęcia przez Ministra Sprawiedliwości, w stosunku do notariusza Rafała Tazbira, czynności nadzorczych, wynikających z ustawy – Prawo o notariacie.

Wyrażam nadzieję, że przedstawiona odpowiedź w sposób wyczerpujący wyjaśnia kwestie podniesione przez państwa senatorów.


SEKRETARZ STANU
w Ministerstwie Sprawiedliwości

Jerzy Kozdroń