



SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 7.05.15
nr. 2774 podpis. M

Kraków, dnia 06 maja 2015 r.

Szanowna Pani
Maria Pańczyk – Pozdziej
Wicemarszałek Senatu

L.dz. VI/S/4/2015

W dniu 07 kwietnia 2015 roku, za pośrednictwem Krajowej Rady Notarialnej, wpłynęło do biura Rady Izby Notarialnej w Krakowie, pismo Pani Wicemarszałek Senatu Marii Pańczyk – Pozdziej z dnia 11 marca 2015 roku (znak BPS/043-71-3073-KRN/15) z załączonym do niego oświadczeniem złożonym przez Senatora Grzegorza Wojciechowskiego wspólnie z innymi senatorami na 71. Posiedzeniu Senatu RP w dniu 05 marca 2015 roku dotyczącym działalności notariusza w Kielcach Rafała Tazbira.

W oświadczeniu z dnia 05 marca 2015 roku jego sygnatariusze wnoszą o podjęcie przepisanych prawem działań w sprawie zbadania zgodności z prawem oraz zasadami etyki zawodowej notariuszy zapisów zamieszczonych w akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza w Kielcach Rafała Tazbira dnia 29 listopada 2013 roku, Rep. A nr 3313/2013.

Sygnatariusze oświadczenia zwracają uwagę przede wszystkim na zapis § 5 powołanego wyżej aktu notarialnego, zgodnie z którym „zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości nastąpi nie później niż sześćdziesiąt dni od uzyskania decyzji o warunkach zabudowy bądź uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” oraz podnoszą, że według posiadanych przez nich informacji dokonujący opisanej wyżej czynności notariusz nie poinformował sprzedających, że wskutek takiego określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, realizacja zawartej umowy może nastąpić w odległym czasie, czego sprzedający w chwili zawierania umowy nie byli świadomi.

Ponadto wątpliwości autorów pisma budzi rażąco niska taksa notarialna naliczona przez notariusza w wysokości 1,23 zł.

Składający oświadczenie wskazują, że pomimo zawarcia umowy przedwstępnej w listopadzie 2013 roku, wobec nie dopełnienia przez kupującego do dnia dzisiejszego wymogów formalnych umożliwiających jej realizację, sprzedający nie może poczynić nowych kroków w celu zbycia nieruchomości, w związku z czym wnoszą o podjęcie interwencji w powyższej sprawie.

W następstwie otrzymania w/w pisma Rada Izby Notarialnej w Krakowie wezwała notariusza Rafała Tazbira do złożenia wyjaśnień w sprawie.

Dokonując analizy treści pisma oraz wyjaśnień jakie złożył notariusz Rafał Tazbir w piśmie z dnia 21 kwietnia 2015 roku Rada Izby Notarialnej uprzejmie informuje co następuje.

Przed wszystkim Rada zwraca uwagę, że sygnatariusze przedmiotowego oświadczenia, jako osoby nie będące uczestnikami czynności prawnej, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Rafała Tazbira dnia 29 listopada 2013 roku, Rep. A nr 3313/2013, nie mogą być adresatem dokładnej jej analizy. Analiza taka stanowiłaby bowiem naruszenie dyspozycji przepisu art. 18 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie (Dz.U. z 2014 r poz. 164 t.j.) nakładającej obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej. Nie mniej jednak Rada uważa za celowe odniesienie się do problematyki przedstawionej przez wnioskodawcę w powołanym wyżej piśmie.

Zakres obowiązków notariusza i granice jego działania, przy dokonywaniu czynności notarialnych wyznaczają przepisy ustawy prawo o notariacie. Nie może budzić żadnych wątpliwości stwierdzenie, że podstawowym kryterium oceny działania notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych jest zgodność dokonywanych czynności notarialnych z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie bowiem z treścią art. 2 § 2 ustawy prawo o notariacie tylko czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego.

Niezgodność planowanej czynności notarialnej z obowiązującym prawem rodzi po stronie notariusza bezwzględny obowiązek odmowy dokonania czynności notarialnej (art. 81 ustawy prawo o notariacie).

W zakresie zgodności z prawem zapisów umowy przedwstępnej określających termin zawarcia umowy przyrzeczonej, Rada Izby Notarialnej w Krakowie zwraca uwagę, że samo pojęcie „termin” ma podwójne znaczenie. Określa bowiem albo konkretną chwilę albo pewien okres mierzony liczbą dni, tygodni, miesięcy lub lat. O ile więc samo pojęcie „termin” jest łatwe do zdefiniowania, o tyle nie można tego powiedzieć o sposobie jego obliczania. Zgodnie bowiem z treścią art. 110 kodeksu cywilnego - sposób ustalania terminu pozostawiony jest ustawie, orzeczeniu sądu lub

decyzji innego organu państwowego (samorządowego), a także stronom czynności prawnej, co wynika ze swobody zawierania umów. Zastrzeżenie terminu w treści czynności prawnej jest niedopuszczalne jedynie w przypadkach gdy zabrania tego wyraźny przepis prawa (np. art. 157 § 1, art. 962, 1018 k.c.). Termin nie musi być wskazany co do dnia, ale może być określony zdarzeniem, którego nastąpienie w konkretnej sytuacji przewidują umawiające się strony. Potwierdza to orzecznictwo Sądy Najwyższego (np. orzeczenie SN z 15 grudnia 1956 roku 4 Cr 35/56 i wyrok SN z 6 lipca 1963 roku, III CR 161/63). Podkreślić należy, że nie budzi w doktrynie żadnych wątpliwości, iż termin może występować bądź w czystej postaci, albo - co zdarza się bardzo często - w połączeniu z warunkiem, a nadto w efekcie takiego, a nie innego określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, realizacja zawartej przez strony umowy może nastąpić w odległym czasie.

Rada Izby Notarialnej zwraca uwagę, że po potwierdzeniu zgodności z prawem planowanej przez strony czynności, notariusz winien, w oparciu o treść obowiązujących przepisów, ustalić rzeczywistą wolę stron co do rodzaju czynności jak i jej istotnych elementów. Kolejnym obowiązkiem notariusza jest pouczenie stron o skutkach prawnych planowanej czynności. Granice staranności zawodowej notariusza w sposób kompleksowy wyznaczają przepisy art. 80 § 1-3 ustawy prawo o notariacie. Rada zwraca uwagę, że nie można wskazanych w powyższych uregulowaniach poszczególnych elementów - takich jak: obowiązek czuwania nad należytych zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz osób, dla których czynność notarialna może powodować skutki prawne; obowiązek sporządzenia dokumentu notarialnego w sposób zrozumiały i przejrzysty, czy też obowiązek udzielenia stronom wyjaśnień i pouczeń dotyczących dokonywanej czynności notarialnej - rozpatrywać w odniesieniu jedynie do osoby notariusza. Treść uregulowań prawnych świadczy o tym, że w intencji ustawodawcy zakres nałożonych na notariusza obowiązków determinowany jest także różnorodnymi sposobami współdziałania z uczestnikami czynności notarialnej.

W tym zakresie nie można pominąć także przepisu art. 94 § 1 ustawy prawo o notariacie, zgodnie z którym akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza, zaś przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą.

W przedstawionych na żądanie Rady wyjaśnieniach, notariusz Rafał Tazbir wskazuje, że treść umowy przedwstępnej sprzedaży w zakresie ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej została sformułowana w sposób jasny, jednoznaczny i nie budzący żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Notariusz podkreśla, że w zakresie

takiego a nie innego określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej podstawowe znaczenia miała wola przejawiona przez strony w tym zakresie. Przedmiotowy zapis zredagowany został w duchu uregulowań § 15 Kodeksy etyki zawodowej notariusza, nakazującej notariuszowi zastosowanie rozwiązań prawnych odpowiadających woli klienta, co stanowi standard w jego praktyce zawodowej. Notariusz zapewnia także, że w przypadku gdy przy dokonywanych przez niego czynnościach notarialnych jakiegokolwiek zapisy sporządzanych dokumentów są dla stron niezrozumiałe, udziela wyczerpujących wyjaśnień, aż do momentu uzyskania przekonania, że strony czynności rozumieją jej treść i odpowiada ona ich woli. W przeciwnym wypadku planowana czynność nie zostałaby przez niego dokonana.

Odnosząc się do wątpliwości autorów pisma w zakresie wysokości pobranej przez notariusza Rafała Tazbira taksy notarialnej, Rada stwierdza co następuje.

Zgodnie z treścią 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. Wysokość zaś maksymalnych stawek taksy notarialnej regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku. Wspomniane przepisy określają **jedynie górną granicę wysokości pobieranego przez notariuszy wynagrodzenia za dokonywane czynności notarialne i w ocenie organów samorządu notarialnego stanowi to podstawową wadę tych uregulowań, skutkującą występowaniem w praktyce notarialnej zjawiska pobierania przez notariuszy rażąco niskiego wynagrodzenia. Podejmowanie przez organy samorządu notarialnego starania w kierunku wprowadzenia w miejsce maksymalnych stawek taksy notarialnej stawek minimalnych bądź stałych, nie przyniosły jak dotąd żadnych rezultatów.**

Należy podkreślić, że Rada Izby Notarialnej w Krakowie nie akceptuje, niestety coraz powszechniejszej praktyki, polegającej na pobieraniu przez notariuszy rażąco niskiego wynagrodzenia za dokonywane przez nich czynności notarialne. Zdaniem Rady praktyka taka, szczególnie w kontekście dążenia w ten sposób do „zdobywania klienta” stanowi szczególnie rażący przypadek nieuczciwej konkurencji oraz zasad etyki zawodowej notariuszy.

Rada Izby Notarialnej zwraca uwagę, że, w kontekście obowiązujących uregulowań prawnych, wyjaśnienia notariusza Rafała Tazbira, który podnosi, że wysokość pobranego przez niego wynagrodzenia nie narusza uregulowań cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, są spójne i logiczne. Jako uzasadnienie dla pobrania taksy notarialnej w tym konkretnym przypadku, notariusz wskazuje na ustalenia poczynione ze stroną

pokrywającą te opłaty. Rada Izby Notarialnej w Krakowie nie znajduje powodu by okoliczności podnoszone przez notariusza kwestionować, tym bardziej że zgodnie z treścią Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2009 roku, sygn. akt I KZP 7/09 – „Zgodnie z art. 5 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie podstawą uprawnienia notariusza do pobrania wynagrodzenia od stron za dokonanie czynności notarialnej jest umowa ze stronami czynności. Przepis ten nie wyłącza możliwości zawarcia umowy o dokonanie czynności notarialnej bez wynagrodzenia.”

Rada zwraca uwagę także na okoliczność, że organy samorządu notarialnego **niejednokrotnie podejmowały działania zmierzające do ograniczenia omawianej praktyki**. Podejmowane próby wskazania jako deliktu dyscyplinarnego dla praktyki nagminnego pobierania obniżonego wynagrodzenia, jak również próby ustalenia wiążących zasad w zakresie pobierania taksy notarialnej **skończyły się niepowodzeniem**. Stanowiska organów samorządu notarialnego w zakresie wysokości taksy notarialnej oraz zasad jej pobierania nie podzielali bowiem, ani Minister Sprawiedliwości skarżący uchwały organów samorządu notarialnego w tym zakresie, ani sądy rozpatrujące te skargi.

Tytułem przykłądu należy wskazać:

1. Uchwałą Nr 19/97 z dnia 12 grudnia 1997 roku Krajowa Rada Notarialna wprowadziła do Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza postanowienie § 26 pkt 2, uznające "przyciąganie" klientów poprzez proponowanie im niższego wynagrodzenia za usługi notarialne, za przejaw nieuczciwej konkurencji i szczególnie rażącej jej przypadkiem. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją z dnia 20 maja 2002 roku, Nr DDF-31/2002, uznał podjęcie tej uchwały za praktykę ograniczającą konkurencję na rynku usług notarialnych, nakazał zaniechanie tej praktyki, jak również nałożył na Krajową Radę Notarialną karę pieniężną. Odwołanie Krajowej Rady Notarialnej od tej decyzji zostało wyrokiem z dnia 22 grudnia 2004 r. oddalone przez Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zaś apelacja w tej sprawie została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 16 listopada 2006 roku, sygn. akt VI ACa 554/06;

2. Walne Zgromadzenie Notariuszy jednej z Izb Notarialnych podjęło uchwałę określającą zasady pobierania taksy notarialnej. W uchwale tej uznano między innymi, że stałe pobieranie wynagrodzenia wyższego lub niższego od maksymalnego przewidzianego w przepisach jest naruszeniem godności wykonywania zawodu i może być podstawą do wszczęcia postępowania dyscyplinarnego przeciwko notariuszowi. Tymczasem Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu skargi Ministra Sprawiedliwości uznał jednak, że „Organ samorządu notarialnego nie są uprawnione do stanowienia wytycznych w sprawie stosowania taksy za czynności notarialne” - Wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 8 listopada 1996 roku, sygn. akt III SZ 3/96. W uzasadnieniu prawnym wyroku Sąd stwierdził, że do dokonania regulacji wynagrodzenia za czynności notarialne uprawnione są określone prawem organy państwowe, a organy samorządu notarialnego nie posiadają kompetencji do wkraczania w problematykę zastrzeżoną dla właściwych organów państwowych. Z tego też względu jakakolwiek ingerencja organów samorządu notarialnego w sprawę zasad pobierania taksy notarialnej musi być uznana za kolidującą z prawem.

3. W kolejnej sprawie toczącej się przed Sądem Najwyższym ze skargi Ministra Sprawiedliwości na uchwałę Rady Izby Notarialnej w sprawie wszczynania przez Radę Izby Notarialnej postępowań wyjaśniających między innymi w stosunku do notariuszy praktykujących stałe i nagminne pobieranie rażąco niskich wynagrodzeń za dokonywane czynności Sąd Najwyższy uznał, po pierwsze, że Rada izby notarialnej nie ma ustawowych kompetencji do określania rodzajów deliktów dyscyplinarnych notariuszy, zaś po drugie, że organy samorządu notarialnego nie są uprawnione do stanowienia wytycznych w sprawie stosowania taksy za czynności notarialne (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2004 roku, sygn. akt III SZ 2/03).

Należy podnieść, że umowa przedwstępna sprzedaży sporządzona przez notariusza w formie aktu notarialnego, z chwilą jego podpisania nabrała mocy dokumentu urzędowego (art. 2 § 2 ustawy Prawa o notariacie) oraz korzysta z domniemania prawdziwości (art. 252 kodeksu postępowania cywilnego), a także stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo poświadczono (art. 244 par 1 k.p.c.). Natomiast prawa uczestników danej czynności objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza znajdują dostateczną ochronę w przepisach szczególnych. Wskazać tu należy na przepisy art. 246 oraz 247 Kodeksu postępowania cywilnego. Przepisy te dopuszczają bez wskazanych ograniczeń dowody przeciwne co do oświadczeń stron objętych aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza.

Z poważaniem

z upoważnienia Prezesa Rady


notariusz Dariusz Kót

Otrzymują:

- 1) Maria Pańczyk – Pozdziej
- 2) Krajowa Rada Notarialna
- 3) Notariusz Rafał Tazbir
- 4) a/a