

Obrót nieruchomościami w orzecznictwie. Wybór orzeczeń z omówieniem dla notariuszy, zastępców notarialnych i aplikantów

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Przedmowa

Niniejsza publikacja adresowana jest w pierwszej kolejności do profesjonalnych uczestników obrotu nieruchomościami. Autor ma nadzieję, że okaże się ona pomocna w codziennej pracy notariuszy, zastępców notarialnych i aplikantów notarialnych. Wybór konkretnych orzeczeń podyktowany był przede wszystkim wyzwaniem praktyki obrotu. Z żalem należy stwierdzić, że niezliczone problemy nadal pozostają nierozwiązane. Tak bowiem ocenić należy sytuacje, w których orzecznictwo jest co najmniej niespójne. Osoby niemające na co dzień styczności z systemem prawnym i jego organami nie są w stanie zrozumieć, że rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego albo Naczelnego Sądu Administracyjnego niekoniecznie kończy dyskusję w obszarze konkretnego zagadnienia. Każdemu prawnikowi doskonale znane są jednak zaskakująco często występujące w uzasadnieniach orzeczeń stwierdzenia takie jak: „Sąd w niniejszym składzie nie podziela przedstawionego w przywołanych wyrokach i postanowieniach poglądu”. Mając na uwadze, że podobne sformułowania padają w uzasadnieniach orzeczeń SN i NSA, powstaje intuicyjne pytanie osób pozbawionych wykształcenia prawniczego o zasadność użycia w nazwie tych sądów słów „Najwyższy” i „Naczelny”, skoro ten sam sąd, tyle że w różnym składzie, może wydawać rozstrzygnięcia ze sobą niespójne, a nawet sprzeczne co do istoty oceny danego zagadnienia. Idealnym przykładem jest zagadnienie skutków odwołania darowizny, gdzie różnorodność przyjmowanych poglądów rozciąga się od kwestii rzeczowych albo obligacyjnych skutków odwołania darowizny, a kończy się na możliwości rozciągnięcia takich skutków na przedmioty, które weszły w skład majątku wspólnego obdarowanego i jego małżonka. W tej skomplikowanej rzeczywistości musi się odnaleźć w szczególności notariusz. Z jednej strony związany jest on przymusem notarialnym rozumianym jako obowiązek sporządzenia czynności notarialnej na żądanie strony, zaś z drugiej strony nie może on dokonać czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Musi zatem mieć pewność co do trafności konkret-

nego rozwiązania. Wielokrotnie nie da się rozstrzygnąć, które stanowisko należy uznać za właściwe, ponieważ w orzecznictwie nie ma jednolitej linii. Ratunkiem dla notariusza jest trafne zapatrywanie wyrażone w uzasadnieniu wyr. SA w Katowicach z 18.7.2013 r., V ACa 253/13, Legalis; które ogranicza przypadki, w których notariuszowi przypisać będzie można odpowiedzialność. Warto przywołać szerszy fragment uzasadnienia wyroku, zgodnie z którym: „(...) o odpowiedzialności notariusza w przypadku błędu co do prawa można mówić tylko wtedy, gdy wykazuje on brak znajomości jasnego i niewątpliwego przepisu prawa, a nie wówczas gdy mylnie interpretuje przepis ustawy, co do którego istnieją różne zapatrywania prawne (por. wyr. SN z 5.2.2004 r., III CU 271/02, Legalis [wyr. SN z 5.2.2004 r., III CK 271/02, Legalis]). Notariusz jak każdy prawnik nierzadko staje przed dylematem właściwej interpretacji przepisów, gdy dane kwestie prawne nie są uregulowane jednoznacznie, nie ma też jednolitego w danej mierze zarówno stanowiska doktryny, jak i orzecznictwa. Jak podkreśla się w judykaturze w przypadku zagadnień spornych, nieprzesądzonych jednolicie, notariusz ma prawo, tak jak każdy inny prawnik, wyboru określonego stanowiska i przyjęcia idącego za nim danego sposobu zredagowania aktu notarialnego. Nie ponosi zatem odpowiedzialności, jeżeli w wyniku odmiennej wykładni dokonanej przez organy stosujące prawo, strona poniosła szkodę, zwłaszcza jeżeli stanowisko przyjęte przez notariusza również może być racjonalnie prezentowane. Rozbieżności w procesie wykładni i stosowania norm prawnych nie tylko są możliwe, ale bardzo często występują. Przyjęcie zatem w danym stanie jednego z wariantów, przy braku w piśmiennictwie i orzecznictwie utrwalonej jednolitej wykładni norm prawnych, nie może być uznane za niedołożenie należytej staranności wymaganej art. 355 § 2 KC, jeśli dokonany wybór nie narusza obowiązujących reguł wykładni i stosowania prawa (por. wyr. SN z 8.3.2012 r., V CSK 104/11, Legalis)”. Kluczowy okazuje się brak istnienia w piśmiennictwie i orzecznictwie utrwalonej i jednolitej wykładni norm prawnych. Jak pokazuje niniejsza publikacja, takich przypadków jest zaskakująco wiele.

Autor pozwala sobie zwrócić uwagę Czytelników na konieczność każdorazowego weryfikowania aktualności stanowisk wyrażanych w przedstawionych orzeczeniach. Niestety, orzecznictwo zawsze podąża za prawodawcą, który niekiedy dokonuje zmian tak szybko, że sądownictwo nie jest w stanie dotrzymać tempa legislacji. Oczywiście rzeczą jest także, iż orzeczenia z zasady odnoszą się często do nieaktualnego już brzmienia przepisów. Z tego względu niezbędne jest zacho-

wanie ostrożności w powoływaniu się na poglądy zawarte w poszczególnych orzeczeniach. Sprawą czysto techniczną jest to, że również sądom, w tym SN i NSA zdarzają się omyłki w treści orzeczeń i ich uzasadnień. W publikacji starano się w takich przypadkach zaznaczyć prawidłową zdaniem autora treść poprzez wskazanie jej w nawiasach kwadratowych. Przykładem jest nawet przywołana wyżej sygnatura wyroku SN, która została mylnie wskazana przez sąd jako II CU 271/02, zamiast poprawnego II CK 271/02.

dr *Juliusz Sawarzyński*

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl