

Diabeł tkwi w szczegółach

Akty notarialne miewają wady i omyłki. Pomyłone imiona stawających, nazwiska, daty, numery ksiąg wieczystych, elementy oznaczenia geodezyjnego nieruchomości.

Na początku lat dziewięćdziesiątych sprywatyzowano w Polsce instytucję notariatu. Dawne państwowe biura notarialne zastąpiły kancelarie prywatne. Obecnie notariusz sam organizuje sobie biuro, według swojej koncepcji dobiera współpracowników, nie musi przestrzegać dyscypliny budżetowej instytucji państwowej. Wreszcie wyniki jego pracy wpływają na jego dochody, co jest naturalną konsekwencją konkurencji. Nie znam procedury stosowanej w resorcie sprawiedliwości przy powoływaniu chętnych na urząd notariusza, ale biorąc pod uwagę ciężar gatunkowy działalności tego urzędnika, podstawą powinny być, najogólniej rzecz biorąc, najwyższe kwalifikacje zawodowe, odpowiednia praktyka i nieposzlakowana opinia. W odczuciu społecznym notariusz powinien być osobą, której podpis jest potwierdzeniem faktów opisanych w dokumencie w sposób absolutnie jednoznaczny. Ze względu na rangę tego podpisu jest on drogi. I bardzo dobrze. Jednakże jakkolwiek omyłka lub niedbałość w pracy notariusza nie powinna mieć absolutnie miejsca, a jeśli się przydarzy, to automatycznie powinna wykluczać sprawę z rynku. Żyjemy w dziwnym kraju – notariusze zarabiają krocie, a ich wiarygodność nasuwa wiele poważnych wątpliwości. Najczęściej są to omyłki powodujące niespójność aktu notarialnego jako dokumentu. Generalnie rzecz biorąc – w różnych miejscach jednego dokumentu pojawiają się różne dane dotyczące tej samej osoby, rzeczy, faktu, wartości etc. Rzadziej zdarzają się akty, które jakkolwiek „spójne wewnętrznie”, to jednak potwierdzają podpisem notariusza fakty nie istniejące. Niezależnie od przyczyn będących podstawą takich – na szczęście niezbyt często pojawiających się – przekłamań są to sytuacje po prostu skandaliczne. Przypadek tego typu miał miejsce w jednym z dużych miast wojewódzkich, podzielonym na dzielnice, które w 1990 roku nabyły osobowość prawną jako gminy. W latach osiemdziesiątych, jeszcze w starej strukturze państwowego biura notarialnego, zostało zakupione mieszkanie w budynku komunalnym. Reprezentant skarbu państwa sprzedał osobie fizycznej mieszkanie wraz z prawem współwłasności części wspólnych budynku oraz prawem użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości, na której stał budynek, w części ułamkowej, zwanej dalej udziałem. W konsekwencji tej transakcji właściwy sąd rejonowy prowadzący księgę wieczyste odłączył zakupione mieszkanie od księgi wieczystej nieruchomości i założył nań odrębną księgę. Klauzula o odłączeniu mieszkania do odrębnej księgi wieczystej znalazła się na odpisie aktu notarialnego, który dotarł do ewidencji gruntów. Prowadzący ewidencję gruntów stwierdzili, iż numer księgi wieczystej nieruchomości, z której odłączono zakupione mieszkanie, w tejże ewidencji nie figuruje. Było to tym bardziej dziwne, że zasób ewidencji był świeżo odnowiony. Dość niefrasobliwie przyjęto wer-

sję omyłki w badaniach hipotecznych i wprowadzono zmianę, wpisując na podstawie aktu numer księgi przedmiotowej nieruchomości. W tym momencie numer ten zaistniał oficjalnie w rejestrze gruntów i na mapie dyżurnej ewidencyjnej. Niedługo po tym doczekaliśmy się reformy samorządowej. W 1990 roku rozpoczęto podział mienia ogólnonarodowego na mienie komunalne skarbu państwa. W tym procesie tzw. komunalizacji mienia – który notabene ustawodawca przewidział na trzy miesiące, a rzecz ciągnie się do dziś i końca nie widać – budynki z mieszkaniami komunalnymi przypadły z mocy prawa gminom. Zajmując się nieruchomością, o której tu mowa, komisja inwentaryzacyjna gminy opierała się, rzecz jasna, na danych z ewidencji gruntów, jako, po pierwsze – znajdujących się pod ręką, a po drugie – aktualnych z założenia. Efektem działalności komisji była karta inwentaryzacyjna, która stanowiła podstawę wydanej przez wojewodę decyzji, potwierdzającej nabycie z mocy prawa przez gminę nieruchomości na własność – naturalnie z wyłączeniem lokalu mieszkalnego wykupionego. Dokument ten, potocznie określany jako „decyzja komunalizacyjna”, stanowi podstawę ujawnienia praw gminy w księdze wieczystej. Gmina złożyła stosowny wniosek do właściwego sądu rejonowego prowadzącego księgę wieczyste. Jak powszechnie wiadomo, sądy działają powoli i z rozważą. Dlatego też wniosek gminy czekał dość długo na rozpatrzenie. Tymczasem gmina postanowiła sprzedać następne mieszkanie w swoim bądź co bądź budynku. Po przeprowadzeniu całej procedury z tym związanej sprzedający i kupujący spotkali się u notariusza, tym razem już prywatnego. Doszła do skutku druga transakcja nabycia wyodrębnionego lokalu z budynku komunalnego wielomieszkaniewego. W akcie notarialnym pojawił się zapis o ujawnionym prawie własności gminy w księdze wieczystej nieruchomości (sic!). Minęło jeszcze trochę czasu i oto niespodzianka! Sąd rejonowy prowadzący księgę wieczyste odmówił:

- wpisu prawa własności gminy do księgi wieczystej nieruchomości na podstawie decyzji komunalizacyjnej;
- stosownych wpisów na rzecz nabywcy drugiego sprzedanego lokalu.

Jak się bowiem okazało, księga wieczysta nieruchomości powołana we wszystkich dokumentach dotyczyła zupełnie innego kawałka gruntu z budynkiem, położonego w innej dzielnicy i gminie, a jedynie miasto było wspólne. Z opisanego tu przypadku wynika w sposób oczywisty, że dwaj notariusze i jeden sędzia sądu rejonowego potwierdzili jednoznacznie swoimi podpisami nieprawdę. I chciałbym bardzo wierzyć, że zrobili to w pełni nieświadomie.

(ZAB)