

Sygn. akt I Cz 78/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2013r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2013r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku K. M. (1) i K. M. (2)

o zwolnienie od opłat notarialnych

na skutek zażalenia wnioskodawczynie K. M. (1)

na postanowienie Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 31 stycznia 2013r., sygn. akt I Ns 50/13

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Ostródzie do ponownego rozpoznania.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2013r. Sąd Rejonowy w Ostródzie oddalił wniosek K. M. (1) o zwolnienie jej w całości od opłat notarialnych. W uzasadnieniu wskazał, że stosownie do treści art. 6 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie strona czynności notarialnej, jeżeli nie jest w stanie bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny ponieść żądanego przez notariusza wynagrodzenia, może wystąpić do sądu o zwolnienie jej w całości lub części od ponoszenia tego wynagrodzenia. Zgodnie z § 3 tego przepisu sąd, po ustaleniu, że zachodzi potrzeba dokonania czynności notarialnej, uwzględnia wniosek i wyznacza notariusza do dokonania żądanej przez stronę czynności notarialnej. Jeśli chodzi o przesłankę potrzeby dokonania czynności notarialnej, to należy ją rozumieć jako obowiązek zachowania szczególnej formy czynności prawnej, bez której to formy dokonana czynność prawna byłaby nieważna. Wobec tego Sąd zauważył, że w przedmiotowej sprawie zachodzi omawiana przesłanka, gdyż dla zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży nieruchomości ustawa wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Natomiast, zdaniem Sądu I instancji, nie można mówić o konieczności (nagłej potrzebie) sporządzenia przedmiotowej umowy, a jedynie o tym, że wnioskodawczynie chce taką umowę dobrowolnie zawrzeć. Dlatego winna ona, w granicach zabezpieczenia koniecznych kosztów utrzymania, czynić oszczędności we własnych wydatkach na potrzeby zawarcia umowy, choćby miało to mieć miejsce w dłuższym okresie czasu. Ponadto, skoro wnioskodawczynię stać na zakup nieruchomości za kwotę 32.921 zł, to jest ona w stanie odłożyć kwotę niezbędną na pokrycie wymaganych opłat notarialnych.

W zażaleniu na powyższe postanowienie wnioskodawczynie K. M. (1) domagała się, jak należało wnosić, jego zmiany przez zwolnienie w całości od ponoszenia wynagrodzenia notariusza. Zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na ustaleniu, że nie istnieje pilna potrzeba zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy Agencja Nieruchomości Rolnych zamierza zbyć lokal, w którym zamieszkuje wraz z mężem. Wnioskodawczynie przysługuje prawo jego

pierwokupu, ale musi z niego skorzystać, żeby nie doszło do sprzedaży lokalu innemu nabywcy, co doprowadziłoby do utraty prawa i obowiązku opuszczenia lokalu. Nadto Agencja podjęła kroki zmierzające do sprzedaży lokalu właśnie teraz, i dlatego nie była ona w stanie odłożyć środków na wykup lokalu. Wadliwie również ustalił Sąd kwotę zakupu, gdyż wynosi ona nie 32.921 zł a nieco ponad 900 zł. Jednak i takiej kwoty wnioskodawczyni nie była w stanie odłożyć i zmuszona została do zakupu mieszkania na raty z wpisem zabezpieczenia hipotecznego, co potwierdza informacja notariusza, który naliczył od ustanowienia tego prawa opłatę notarialną.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Zażalenie wnioskodawczyni co do zasady zasługiwałoby na uwzględnienie, jednak Sąd drugiej instancji nie mógł wydać orzeczenia reformatoryjnego z powodu nierozpoznania istoty sprawy. Mianowicie, we wniosku o zwolnienie „z kosztów notarialnych” K. M. (1) wskazywała, że ona i jej mąż utrzymują się z niewielkich świadczeń emerytalnych i płacą alimenty na wnuczkę. Zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 17 stycznia 2012r. wezwano ją do usunięcia braków formalnych wniosku przez: wskazanie jakiej czynności notarialnej dotyczy wniosek, u którego notariusza ma zostać zawarta umowa i złożenie zaświadczenia o wysokości należnych opłat notarialnych. W określonym terminie wnioskodawczyni oraz jej mąż, który podpisał pismo usuwające braki formalne wniosku, udzielili żądanych informacji.

W takiej sytuacji, nawet jeśli istniały wątpliwości na etapie składania wniosku, czy K. M. (2) jest wnioskodawcą w przedmiotowej sprawie – do wyjaśnienia tego również powinien zobowiązać Przewodniczący przy pierwszym zarządzeniu – to już na etapie po usunięciu braków formalnych wniosku nie powinno budzić wątpliwości, że on również złożył wniosek o zwolnienie w całości od ponoszenia wynagrodzenia notariusza. Powinno być to tym bardziej oczywiste, że przecież nawet zwolnienie K. M. (1) od opłat notarialnych nie rozciągałoby się na K. M. (2), od którego notariusz mogłaby domagać się ich poniesienia, gdyż oboje małżonkowie jako najemcy będą stroną notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (por. zaświadczenie notariusza – k. 15).

Tymczasem Sąd Rejonowy orzekł jedynie o wniosku K. M. (1), nie rozpoznając w ten sposób istoty sprawy. Nie można mówić, że zaskarżone postanowienie miało charakter „częściowy”, z uwagi na okoliczność, że wnioskodawcami byli małżonkowie, którzy złożyli wspólny wniosek o zwolnienie od opłaty notarialnej.

Z przedstawionych względów orzeczono jak w postanowieniu, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd dokona oceny wniosku K. M. (1) i K. M. (2) i wyda stosowne orzeczenie na podstawie art. 6 §§ 1 i 3 ustawy Prawo o notariacie w związku ze stosownymi regulacjami prawnymi wynikającymi z ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Należy przy tym pamiętać, że badanie przesłanki potrzeby dokonania czynności notarialnej powinno być ograniczone jedynie do okoliczności, czy dana czynność prawna wymaga dla swej ważności zachowania szczególnej formy, a nie, czy istnieje konieczność (nagła potrzeba) sporządzenia umowy. Znajdzie również potrzeba odniesienia się, po przeprowadzeniu ewentualnego postępowania wyjaśniającego z art. 109 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - co nie wydaje się jednak konieczne - do przedstawionych w zażaleniu okoliczności dotyczących wysokości środków niezbędnych na dokonanie „wykupu lokalu”, czy zapłaty tej należności w ratach.