

Sygn. akt I Cz 273/13

POSTANOWIENIE

Dnia 5 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2013 r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku R. J. i E. J.

o zwolnienie od ponoszenia kosztów wynagrodzenia notariusza i kosztów sądowych

na skutek zażalenia wnioskodawców

na postanowienie Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 30 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 276/13

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie i zwolnić wnioskodawców R. J. i E. J. od ponoszenia kosztów wynagrodzenia notariusza za czynność notarialną w postaci sporządzenia aktu notarialnego - umowy sprzedaży przez Gminę M. na ich rzecz lokalu mieszkalnego położonego we wsi K. numer (...), gmina M. oraz od kosztów sądowych od wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej praw nabytych tą umową i wyznaczyć do dokonania opisanej wyżej czynności notarialnej - notariusza T. Z., prowadzącą kancelarię notarialną w O..

Sygn. akt I Cz 273/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Ostródzie oddalił wniosek R. J. i E. J. o zwolnienie ich w całości od opłat notarialnych.

W uzasadnieniu wskazano, że wnioskodawcy domagali się zwolnienia ich w całości od poniesienia wynagrodzenia notariusza związanego z planowanym nabyciem przez nich nieruchomości lokalowej położonej we wsi K.nr (...)gminie M.. Podali oni, że potrzeba wykupu nieruchomości podyktowana jest bardzo złym stanem technicznym budynku. Gmina nie posiada środków na przeprowadzenie kapitalnego remontu, wnioskodawcy już jako właściciele chcieliby przeprowadzić niezbędne remonty. Sąd pierwszej instancji ustalił, że wnioskodawcy utrzymują się z renty socjalnej w wysokości 600,00 zł, zasiłku pielęgnacyjnego w wysokości 153,00 zł, alimentów w wysokości 270,00 zł, zasiłku rodzinnego w wysokości 550,00 zł oraz zasiłku mieszkaniowego w wysokości 370,00 zł. Mają na utrzymaniu czworo dzieci. Na miesięczne koszty utrzymania składają się kwoty: energia 137,00 zł, woda 50,00 zł, gaz 60,00 zł, śmieci 20,00 zł, szambo 115,00 zł, podatek roczny od nieruchomości na kwartał 58,00 zł, czynsz za mieszkanie 200,00 zł, pomoce naukowe 120,00 zł, telewizja 40,00 zł, komornik 180,00 zł oraz materiały budowlane 300-400 zł. Z zaświadczenia wystawionego przez notariusza T. Z.wynika, iż jej wynagrodzenie związane z sporządzeniem aktu notarialnego w zakresie umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej we wsi K.nr (...) gminie M.wyniesie 1290,62 zł. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że stosownie do treści art. 6 § 1 ustawy z 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie

(Dz.U. 2002, Nr 42, póź. 369 z późn. zm.) 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 rejonowego właściwego ze względu na jej miejsce zamieszkania o zwolnienie w całości lub w części od ponoszenia tego wynagrodzenia. Stosownie do § 3 tego artykułu sąd po ustaleniu, że zachodzi potrzeba dokonania czynności notarialnej, uwzględni wniosek i wyznacza notariusza do dokonania żądanej przez stronę czynności notarialnej. Analizując akta sprawy i wynikającą z nich sytuację faktyczną wnioskodawców, Sąd Rejonowy uznał, że nie istnieje obecnie potrzeba pilnego wykupu przez nich nieruchomości, nie posiadają bowiem żadnego obowiązku prawnego w nabyciu na własność od Gminy M.zajmowanego przez nich - na warunkach umowy najmu - lokalu mieszkalnego. Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy nie przedstawili jakichkolwiek dalszych dokumentów wskazujących na obiektywną konieczność zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego - inną, aniżeli własna chęć stania się właścicielem lokalu mieszkalnego i przeprowadzenia w nim kapitalnego remontu. Zdaniem Sądu pierwszej instancji ma to wpływ na ostateczną ocenę zasadności wniosku, albowiem nie zachodzi nagle potrzeba sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego przez wnioskodawców. Stąd winni oni, w granicach zabezpieczenia swoich kosztów utrzymania, czynić oszczędności we własnych wydatkach na potrzeby zawarcia umowy sprzedaży lokalu, choćby miało to mieć miejsce w dłuższym okresie czasu. Podstawę prawną orzeczenia stanowił 6 § 1, 3 i 5 ustawy Prawo o notariacie (Dz.U. 2002, Nr 42, póź.369 z późn. zm.) w zw. z art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach w sprawach cywilnych (Dz.U. 2005, Nr 167, póź.1398 ze zm.).

W zażaleniu wnioskodawcy – R. J. i E. J. domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i orzeczenia zgodnie ze złożonym przez nich wnioskiem. Motywując swe stanowisko wskazali, że do mieszkania położonego we wsi K. wprowadzili się w 2010 r. Mieszkanie to było w bardzo złym stanie, zatem jeszcze przed przeprowadzką ponieśli znaczne koszty remontu. Remont trwa do dnia dzisiejszego. W kosztach, które powstają, Gmina partycypuje jedynie w niewielkim zakresie. Wobec braku środków niezbędnych na remont Gmina wyraża wolę sprzedaży wnioskodawcom mieszkania. Skarżący podkreślili, że wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji nie są w stanie zgromadzić odpowiednich środków na zakup tego lokalu, albowiem ponoszą wysokie koszty utrzymania. Co więcej, skarżący podkreślili, że obawiają się, iż w przyszłości Gmina dokona zamiany lokalu, w którym obecnie mieszkają na inny.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zażalenie zasługiwało na uwzględnienie.

Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji w niniejszej sprawie zachodzi potrzeba dokonania żądanej przez wnioskodawców czynności notarialnej, w rozumieniu przepisu art. 6 § 2 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. nr .2008.189. (...)t.). Przewidzianą w tym przepisie przesłankę „potrzeby dokonania czynności notarialnej” należy interpretować szeroko; w zasadzie każda uprawdopodobniona przez wnioskodawcę konieczność dokonania czynności notarialnej z jego punktu widzenia będzie wypełniać dyspozycję przepisu art. 6 Prawa o notariacie. Odmowna decyzja może mieć podstawę np. w lekkomyślności, bezmyślności czy niedbalstwie wnioskodawcy, oczywiście bezzasadności dokonania czynności notarialnej, czy też możliwości dokonania czynności prawnej z pominięciem formy aktu notarialnego bez uszczerbku dla jej ważności, dlatego też należy stwierdzić, że podstawową przesłanką uzyskania zwolnienia od ponoszenia wynagrodzenia notariusza, a co za tym idzie zwolnienia od kosztów sądowych, będzie sytuacja bytowa osoby składającej stosowny wniosek (porównaj: Kałduński Marcin Mikołaj, artykuł Rejent.2003.11.34 , Prawo ubogich w postępowaniu wieczystoksięgowym na tle prawa do sądu w prawie polskim i europejskim. Teza nr 2 41533/2)

Wnioskodawcy wykazali potrzebę dokonania czynności notarialnej dokumentującej umowę sprzedaży na ich rzecz lokalu mieszkalnego przez Gminę M.. Nie ulega wątpliwości, że umowa taka zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego byłaby nieważna. Sam fakt, że wnioskodawcy mogą zawrzeć tą umowę w późniejszym czasie nie może stanowić podstawy oddalenia wniosku o zwolnienie od ponoszenia wynagrodzenia notariusza. Twierdzenie to jest tym bardziej zasadne, gdy uwzględni się fakt, że wnioskodawcy uzasadnili potrzebę nabycia wynajmowanego lokalu mieszkalnego. Wykazali przecież, że już obecnie ponoszą wysokie koszty związane z remontem wynajmowanego

lokalu, ponieważ jego właściciel - Gmina M., wobec braku środków finansowych, w kosztach tych nie jest w stanie partycypować (zobacz: protokół zdawczo – oddawczego z dnia 30 grudnia 2010 r.). Z opinii wystawionej przez Miejsko – Gminny Ośrodek Pomocy (...) w M. wynika, że lokal, w którym zamieszkują nadal wymaga znacznego remontu. Gmina M. wyraża zgodę na sprzedaż najemcom lokalu mieszkalnego, którzy zamierzają kontynuować remont lokalu już jako jego właściciele. W takiej sytuacji za uzasadnione uznać należy podjęcie przez wnioskodawców działań zmierzających do uzyskania prawa własności tego lokalu.

Jednocześnie Sąd Okręgowy podzielił argument skarżących, iż nie są oni w stanie ponieść kosztów wynagrodzenia oraz opłat od wniosku o wpis bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny. Z załączonego przez nich do akt oświadczenia majątkowego wynika, iż mają oni na utrzymaniu czwórkę małoletnich dzieci. W każdym miesiącu wnioskodawcy dysponują dochodem w wysokości 1943 zł, a ich stałe wydatki wynoszą około 1200 zł (opłaty za prąd – 137 zł, opłaty za wodę – 50 zł, opłaty za gaz – 60 zł, opłata za wywóz śmieci – 20 zł, opróżnienie szamba - 115 zł, czynsz - 200 zł , zakup pomocy naukowych - 120 zł, opłata za telewizję - 40 zł , kwota ściągana przez komornika - 180 zł , zakup materiałów budowlanych – 300 - 400 zł) . Przy uwzględnieniu, że po opłaceniu stałych, elementarnych płatności oraz wydatków wnioskodawcom pozostaje obecnie 700 zł miesięcznie, nie ma żadnych podstaw by twierdzić, iż mogą oni zaoszczędzić niezbędne środki na pokrycie wynagrodzenia notariusza oraz kosztów sądowych w łącznej kwocie 1290,62 zł bez konsekwencji określonych w art. 6 § 1 Prawa o notariacie oraz 102 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010 r., nr 90, poz. 594 jt.).

Z tych względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.