

Ważność aktu notarialnego sprawdzi tylko sąd

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 18, czerwiec 2021 13:45

Odsłony: 3930

Ważność umowy zawartej w formie aktu notarialnego może zbadać tylko sąd cywilny. Żaden inny organ nie ma takich kompetencji.

Niejednokrotnie w toku różnych postępowań administracyjnych może pojawić się spór co do statusu prawnego danej nieruchomości. Strona postępowania podnosi zarzuty co do prawidłowości sporządzenia aktu notarialnego lub prawidłowości wpisu w księdze wieczystej. Wówczas załatwiający sprawę urzędnik może znaleźć się w trudnej sytuacji. Bez prawidłowego ustalenia stanu faktycznego dotyczącego nieruchomości nie można bowiem rozstrzygnąć sprawy.

W takiej sytuacji należy pamiętać o podstawowych zasadach polskiego systemu prawnego. Akt notarialny jest formą prawną dokumentującą czynności prawne z zakresu prawa cywilnego dotyczące m.in. nieruchomości. To właśnie przynależność tej instytucji do sfery prawa cywilnego przesądza, że nie może ona podlegać weryfikacji w trybie administracyjnym. Jedynym podmiotem uprawnionym do zbadania ważności czynności prawnej „ubranej” w akt notarialny jest sąd cywilny. Osoba mająca interes prawny w unieważnieniu takiego aktu może skierować do sądu wnioski o stwierdzenie nieistnienia stosunku prawnego. Taka sprawa zostanie rozpoznana w trybie kodeksu postępowania cywilnego.

Jeżeli formułowane zarzuty odnoszą się do treści księgi wieczystej, to trzeba pamiętać o zasadzie dobrej wiary i jawności ksiąg wieczystych. Z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że wpisy w niej zawarte są wiążące dla wszystkich uczestników obrotu (stron postępowań administracyjnych i organów je prowadzących). Wzruszenie wpisu figurującego w księdze wieczystej możliwe jest także tylko w postępowaniu przed sądem powszechnym.

Urzędnik, który na własną rękę zakwestionowałby umowę zawartą w formie aktu notarialnego lub wpis figurujący w księdze wieczystej i w efekcie czego wydał decyzję administracyjną naraziłby się na zarzut przekroczenia uprawnień. Wówczas może powstać ryzyko odpowiedzialności dyscyplinarnej i karnej po stronie urzędnika.

O tym jak należy traktować spory dot. aktów notarialnych zaistniałe w toku postępowania administracyjnego wypowiedział się niedawno Naczelny Sąd Administracyjny:

W sprawie okoliczność sporną stanowi tytuł prawny do nieruchomości osób ujawnionych w akcie notarialnym jako strony czynności. Trzeba przy tym podkreślić, że w postępowaniu administracyjnym prawidłowość umowy zawartej w formie aktu notarialnego, jak i prawidłowość ujawnienia prawa Skarbu Państwa w księdze wieczystej, nie podlegały weryfikacji. W zakresie czynienia ustaleń faktycznych nie mieści się również wyprowadzenie jakichkolwiek domniemań dotyczących istnienia prawa własności z faktu zawarcia umowy sprzedaży z osobami określonymi jako samoistni posiadacze – wyjaśniał NSA.

Wyrok NSA z 26.04.2021 r., I OSK 3440/18, CBOSA