

FISZKA II – OBOWIĄZKI NOTARIUSZA W PROCEDURACH OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Notariusz to nie tylko wyspecjalizowany prawnik, do którego zwracamy się z zamiarem dokonania określonej czynności prawnej, ale także funkcjonariusz publiczny realizujący obowiązki nałożone na niego przez państwo. Z jednej strony reprezentuje on państwo wobec swoich klientów i ma obowiązek zapewnienia realizacji obowiązków klientów wobec państwa. Z drugiej zaś strony reprezentuje swoich klientów wobec organów państwa i zapewnia upublicznienie dokonanej czynności wobec instytucji publicznych: sądów, rejestrów nieruchomości czy organów administracji. Notariusz gwarantuje zgodność prawa dokonywanej czynności oraz spełnienie wielu obowiązków wobec administracji publicznej.

Szczególnie istotne obowiązki notariusza wynikają z procedur zbycia nieruchomości. Nieruchomości podlegają ujawnieniu w stosownych rejestrach: księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków. Obrót nieruchomościami podlega opodatkowaniu. Notariusz w polskim systemie prawnym odgrywa kluczową rolę w obrocie nieruchomościami, dlatego w tym zakresie ciąży na nim stosowne obowiązki.

Księgi wieczyste

Nieruchomości podlegają ujawnieniu w księgach wieczystych. Księgi wieczyste zawierają informacje o stanie prawnym nieruchomości, jej właścicielach, służebnościach, ograniczeniach w używaniu czy obciążających je hipotekach. Księga wieczysta prowadzona jest dla poszczególnych nieruchomości przez właściwe terytorialnie sądy. Obecnie księgi wieczyste prowadzone są wyłącznie w formie elektronicznej. Notariusze są uprawnieni do wglądu zarówno do księgi wieczystej, jak i dokumentów stanowiących podstawy wpisów do księgi wieczystej, które zasadniczo nie są jawne.

W zakresie obrotu nieruchomościami na notariuszu ciąży obowiązek zawarcia w akcie notarialnym wniosku o wpis do księgi wieczystej, złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej oraz obliczenia, pobrania i wpłaty stosownej opłaty sądowej. Począwszy od 1 lipca 2016 roku wnioski te są przesyłane do sądów prowadzących księgi wieczyste w drodze elektronicznej.

Jeżeli akt notarialny zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa, które może być ujawnione w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny

nie później niż w dniu jego sporządzenia składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Na żądanie strony czynności notarialnej wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną. Złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe uważa się za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej (Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, art. 94 ust. 4 i ust. 41).

W szczególności, jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, tj. umowy zawieranej przez dewelopera z nabywcą lokalu mieszkalnego lub domu, a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej.

Oplata sądowa

Notariusz oblicza, pobiera oraz przekazuje do właściwego sądu pobraną opłatę sądową należną od wniosku o wpis w księdze wieczystej. Wysokość pobranej opłaty sądowej jest ujawniana w akcie notarialnym (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych).

Kataster nieruchomości – ewidencja gruntów i budynków

Organy administracji obok ksiąg wieczystych prowadzą także osobny rejestr: kataster nieruchomości – ewidencję gruntów i budynków. W tym rejestrze uwidacznia się dane geodezyjne nieruchomości: położenie, obszar, dane dotyczące ewentualnych budynków oraz mapy geodezyjne.

W celu zapewnienia aktualności tych danych notariusz przesyła właściwemu staroście (organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków wpisy aktów notarialnych) odpisy aktów notarialnych zawierających w swojej treści przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne).

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca

Minister spraw wewnętrznych i administracji prowadzi rejestr nieruchomości nabytych przez cudzoziemców. Notariusz przesyła ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia, wypis z aktu notarialnego, mocą którego cudzoziemiec

nabył nieruchomości (Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców).

Pierwokup nieruchomości nabytych uprzednio od Skarbu Państwa lub gminy

Z uwagi na zaszłości historyczne stosunkowo dużo nieruchomości zostało nabytych przez podmioty prywatne od Skarbu Państwa lub gminy. Sprzedaż takich nieruchomości niezabudowanych oraz prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości może nastąpić, jeżeli wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie wykona prawa pierwokupu. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o treści umowy (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Obowiązki związane z pobraniem podatku od czynności cywilnoprawnych

Co do zasady zbycie nieruchomości podlega podatkowi od towarów i usług. W przypadku zwolnienia zbycia nieruchomości od opodatkowania podatkiem od towarów i usług taka transakcja zasadniczo podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych (Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych). Notariusze są płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego. Płatnicy obowiązani są uzależnić dokonanie czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku.

Zapobieganie praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu terroryzmu

Notariusze odgrywają ważną rolę w procedurach przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Notariusz przeprowadzający transakcję, której równowartość przekracza 15.000 euro, ma obowiązek zarejestrować taką transakcję również w przypadku, gdy jest ona przeprowadzana za pomocą więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że są one ze sobą powiązane i zostały podzielone na operacje o mniejszej wartości z zamiarem uniknięcia obowiązku rejestracji. Informacje o transakcjach mogą być przekazywane Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej (Ustawa z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu).