

# CENA STRACHU

(część pierwsza)

JAN M. FIJOR

Obowiązujący w Polsce „system” obrotu nieruchomościami jest pełen ogromnych luk i wad, skutkiem czego każdy jego uczestnik jest narażony na straty. Przypomina beczkę prochu, której wybuch uzależniony jest wyłącznie od dobrej woli i uczciwości stron.

Nie ma ochrony prawnej stron kontraktu, nie ma wolności zawierania kontraktu, nie ma nawet elementarnych gwarancji, za które państwo liczy potworny haracz.

Gdyby Polacy okazali się tylko trochę mniej uczciwi, sądy byłyby sparaliżowane postępowaniami o zabór mienia będącego przedmiotem transakcji. Na utratę majątku narażeni są nie tylko sprzedający i kupujący, ale także pośrednicy, rzeczoznawcy,

a nawet notariusze. Najgorsze jest to, że właściwie nikt za taki stan rzeczy nie bierze odpowiedzialności, co więcej, nie wydaje się, aby ktokolwiek zdawał sobie z tego zagrożenia sprawę. Powodem tego bałaganu i demoralizacji jest głównie spuścizna z epoki PRL-u, kiedy własność prywatna była złem koniecznym. Mentalność ta w dużym stopniu pozostała, gdyż system nie został na czas sprywatyzowany i nadal

obróć odbywa się pod dyktando głównego „bohatera”, jakim jest nieudolne państwo.

## Taksa notarialna

Nasz serialik rozpoczniemy od końca, czyli od procedury gwarantowania transakcji przez notariusza i taksy notarialnej, co wprawdzie nie jest sprawą najważniejszą, ujawnia jednak podstawowe mankamenty, o których napisałem we wstępie.

Tuż przed swoim odejściem, najprawdopodobniej w ramach pozyskiwania głosów w kampanii wyborczej, były minister sprawiedliwości Zbigniew Ziobro dokonał wolty w cenniku usług notarialnych, ograniczając górny pułap stawek, jakie notariusz ma prawo żądać od swego klienta. Była to reakcja na częste narzekania obywateli biorących udział w obrocie nieruchomościami. Ciekawe jest to, że minister nie zajął się całością opłat i nie obniżył np. znacznie bardziej dotkliwego, dwuprocentowego podatku od tzw. czynności cywilno-prawnych (powinno się to nazywać raczej bezczynnością cywilno-prawną) albo VAT, no ale wiadomo, bliższa koszula ciału. Władza z podatku łatwo nie rezygnuje.

Zmiany obowiązują od 27 października 2007 roku, a ponieważ mają populistyczny charakter, utrzymają się najprawdopodobniej długo.

Efektom tej nowej regulacji (wprowadzonej rozporządzeniem ministra, z pominięciem nowelizacji ustawy) jest obniżenie opłaty notarialnej niekiedy o ok. 20–30



procent. Nowe stawki i procedury liczenia nie są wprawdzie całkiem jasne, ale każdy potencjalny kupujący przyjął je i działania ministra Ziobro z zadowoleniem. Jak wynika z narzuconych przez rząd tabel opłat,

mościami między osobami prywatnymi, takich jest najwięcej, przy zastosowaniu wszelkich możliwych tricków, luk i wyjątków, to nie więcej niż 10 tysięcy złotych. Porównując to z wysokością opłaty cywil-

## Uczciwość polega nie na wierze, lecz na wątpliwościach. *Jalu Kurek (1904-1983)*

a opieram się na informacjach zawartych na internetowych witrynach bankowych, najwyższa taksa notarialna (opłata za sporządzenie aktu) może dziś wynieść 5000 zł, a jednocześnie za nieruchomość wartości 1 mln złotych akt notarialny kosztuje 5800 zł, przy wyższych wartościach za akt przeniesienia własności nieruchomości dochodzi 0,25 procenta (patrz tabela).

Tak to bywa z regulacjami i cennikami wprowadzanymi przez państwo bez przemyślenia, na chybیکا i nie po to, by procedury usprawnić, lecz by sobie zaskarbić wdzięczność niezorientowanych obywateli. Nawet profesjonaliści, do jakich zaliczam banki, nie są w stanie należycie je zrozumieć. Świeżym przykładem takiego cennika jest procedura naliczania opłaty pocztowej za przesyłki listowe, inne niż płaski list.

W każdym razie, maksymalne honorarium, jakie notariusz może pobrać za transakcję (akt notarialny) w obrocie nierucho-

no-prawnej, taksa notarialna wygląda miżernie. Za nieruchomość wartości 1 mln złotych (tyle kosztuje mieszkanie o wielkości ok. 80–90 mkw. w większości głównych miast Polski), co dzisiaj wcale nie jest ceną jakąś szczególnie wygórowaną, notariusz bierze „tylko” 5800 zł, państwo zaś, które nie tylko nie wykonało żadnej pracy, co więcej, stworzyło i sankcjonuje niebezpieczny system, w którym interes stron jest zagrożony pobiera co najmniej 24 400 zł, a więc ponad 4 razy więcej.

Napisałem: „tylko” nie dlatego, że żał mi notariuszy, bo akurat jest dokładnie odwrotnie, ale dlatego, żeby pokazać, jak jedno zło zastąpione zostało drugim. Obniżenie stawek doprowadziło do tego, że często nie opłaca się notariuszowi sporządzenie aktu notarialnego kupna/sprzedaży nieruchomości. Po co ma się męczyć „za grosze” z aktem, na którym zarobi znacznie mniej niż zarabia na umowach spółek i poświadczaniu innych dokumentów korporacyjnych. Czy trudno mu

### MAKSYMALNE STAWKI OPŁATY NOTARIALNEJ

Wartość transakcji	Taksa notarialna
do 3 000 zł	100 zł
powyżej 3 000 zł do 10 000 zł	100 zł + 3 procent od nadwyżki powyżej 3 000 zł
powyżej 10 000 zł do 30 000 zł	310 zł + 2 procent od nadwyżki powyżej 10 000 zł
powyżej 30 000 zł do 60 000 zł	710 zł + 1 procent od nadwyżki powyżej 30 000 zł;
powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł	1 010 zł + 0,4 procent od nadwyżki powyżej 60 000 zł
powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł	4 770 zł + 0,2 procent od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł
powyżej 2 000 000 zł	6 770 zł + 0,25 procent od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7 500 zł

Jest wiele czynności, do których stosuje się np. połowę maksymalnej stawki lub 1/4 lub nawet 1/10. Całość informacji w sprawie stawek taksy znajduje się w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, na podstawie art. 5 § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie – Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, z późn. zm.)



się dziwić? W rezultacie czas oczekiwania na akt w przypadku obrotu nieruchomościami wydłużył się o co najmniej 100 procent, zwłaszcza w większych ośrodkach gospodarczych, gdzie transakcji w obrocie nieruchomościami jest najwięcej, a jednocześnie nie brakuje klientów korporacyjnych.

Monopol notarialny chroniony ustawowo przez rząd zastąpiony został rządową, a więc również monopolistyczną regulacją cen. Jedno i drugie szkodzi rynkowi, bijąc po kieszeni wszystkie strony transakcji, nie dając im przy tym wyboru lepszej alternatywy. I właśnie to miałem na myśli, pisząc, że jedno zło (monopol notarialny) zastąpione zostało drugim złem (regulacja cen). Notariusz musi mieć prawo pobierać za swe usługi tyle, ile jego dusza zapragnie, pod warunkiem, że konsument będzie miał wybór między różnymi, równoprawnymi formami notaryzowania dokumentów transakcyjnych. Mimo zmian wprowadzonych przez ministra Ziobrę, takiego wyboru obywatel nadal nie posiada.

Cdn. ■