

PRAWO O NOTARIACIE

Komentarz

redakcja naukowa Wojciech Gonet

Dariusz Celiński, Wojciech Gonet, Wiktor Karpowicz
Witold Małecki, Piotr Marquardt, Przemysław Pest, Dariusz Sałajczyk
Rafał Wojciechowski, Maria Zarzycka, Patrycja Zawadzka

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

WYDANIE 2

PRAWO O NOTARIACIE

Komentarz

redakcja naukowa Wojciech Gonet

Dariusz Celiński, Wojciech Gonet, Wiktor Karpowicz
Witold Małecki, Piotr Marquardt, Przemysław Pest, Dariusz Sałajczyk
Rafał Wojciechowski, Maria Zarzycka, Patrycja Zawadzka

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

WYDANIE 2

Stan prawny na 1 lipca 2025 r.

Recenzent

Dr hab. Paweł A. Blajer, profesor Uniwersytetu Jagiellońskiego

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

JustLuk

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Autorami poszczególnych części komentarza są:

Dariusz Celiński – art. 85–85a, 90–90a, 95z–95z, 104 pkt 1–3, 5–7, art. 108a–112

Wojciech Gonet – wstęp, art. 1–2, 3 pkt 9, art. 4–7, 26–37a, 50–70, 78b–78d,

86–89, 91–95, 95aa–95d, 95e pkt 4–5, art. 95f–95p, zakończenie

Wojciech Gonet, Wiktor Karpowicz – art. 95a, 95e pkt 1–3

Wiktor Karpowicz – art. 95q–95y

Witold Małecki – art. 38–41a, 72–73, 75–78a, 81–84

Piotr Marquardt – art. 3 pkt 1–8, art. 17–25, 42–49, 96–10, 104 pkt 4

Dariusz Sałajczyk – art. 79–80

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest – art. 8–16a, 106–108

Maria Zarzycka – art. 105

Patrycja Zawadzka – art. 71–71k, 74–74b, 74d–74i

Patrycja Zawadzka, Witold Małecki – art. 74c

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2025

ISBN 978-83-8390-811-3

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Wstęp	13
Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie	
Dział I. Ustrój notariatu (art. 1–78d)	17
Rozdział 1. Przepisy ogólne (art. 1–9)	17
Rozdział 2. Powoływanie i odwoływanie notariuszy (art. 10–16a)	68
Rozdział 3. Obowiązki i prawa notariuszy (art. 17–25)	76
Rozdział 4. Samorząd notarialny (art. 26–41a)	130
Rozdział 5. Nadzór nad notariatem i odpowiedzialność notariuszy za szkody (art. 42–49)	158
Rozdział 6. Odpowiedzialność dyscyplinarna (art. 50–70)	178
Rozdział 7. Aplikanci i zastępcy notarialni (art. 71–78a)	214
Rozdział 8. Przetwarzanie danych osobowych (art. 78b–78d)	310
Dział II. Czynności notarialne (art. 79–112)	315
Rozdział 1. Przepisy ogólne (art. 79–84)	315
Rozdział 2. Tryb dokonywania czynności notarialnych (art. 85–90a)	364
Rozdział 3. Akty notarialne (art. 91–95)	411
Rozdział 3a. Akty poświadczenia dziedziczenia (art. 95a–95p)	458
Rozdział 3b. Europejskie poświadczenia spadkowe (art. 95q–95y)	497
Rozdział 3c. Czynności dokonywane na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (art. 95z–95zl) ..	525
Rozdział 4. Poświadczenia (art. 96–101)	580
Rozdział 5. (uchylony) (art. 102–103)	618
Rozdział 6. Protokoły (art. 104)	618
Rozdział 7. Protesty (art. 105)	641
Rozdział 8. Przyjmowanie na przechowanie (art. 106–108)	647
Rozdział 8a. Rejestr akcjonariuszy prostej spółki akcyjnej (art. 108a–108b)	650
Rozdział 9. Wypisy, odpisy i wyciągi oraz przechowywanie aktów notarialnych (art. 109–112)	660
Zakończenie	695
Bibliografia	697
Orzecznictwo	707
Autorzy	713

Wykaz skrótów

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
- KEZN – uchwała nr 19 Krajowej Rady Notarialnej z 12.12.1997 r. – Kodeks Etyki Zawodowej Notariusza
- k.h. – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.06.1934 r. – Kodeks handlowy (Dz.U. Nr 57, poz. 502 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2025 r. poz. 383)
- k.k.s. – ustawa z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2025 r. poz. 633)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 46 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
- k.r.t. – Konwencja dotycząca kolizji praw w przedmiocie formy rozporządzeń testamentowych, sporządzona w Hadze 5.10.1961 r. (Dz.U. z 1969 r. Nr 34, poz. 284)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
- k.z.w.l. – Konwencja znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzona w Hadze 5.10.1961 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 112, poz. 938)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.)
- p.g.k. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.)
- p.p.m. – ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2025 r. poz. 503)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.)
- pr. czek. – ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo czekowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 462)

- pr. konsul. – ustawa z 25.06.2015 r. – Prawo konsularne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1329)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.)
- pr. not. z 1933 r. – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 84, poz. 609 ze zm.)
- pr. not. z 1951 r. – ustawa z 25.05.1951 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 1963 r. Nr 19, poz. 106 ze zm.)
- pr. not. z 1989 r. – ustawa z 24.05.1989 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 33, poz. 176 ze zm.)
- pr. przeds. – ustawa z 6.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2024 r. poz. 236 ze zm.)
- pr. rest. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2025 r. poz. 614)
- pr. weksl. – ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo wekslowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 282)
- pr. wod. – ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)
- r.k.n. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 12.04.1991 r. w sprawie prowadzenia ksiąg notarialnych oraz przekazywania na przechowanie dokumentów sądom rejonowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 2039)
- r.m.t.n. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566)
- r.o.d.o. – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1, ze sprost.)
- r.o.p.a. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.12.2013 r. w sprawie organizacji i przebiegu aplikacji notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1545)
- r.o.u.n. – rozporządzenie Ministra Finansów z 11.12.2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej notariuszy (Dz.U. Nr 218, poz. 2148)
- rozporządzenie nr 650/2012 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z 4.07.2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz.Urz. UE L 201, s. 107, ze sprost.)
- (rozporządzenie spadkowe)
- rozporządzenie ws. egzaminu – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19.09.2013 r. w sprawie komisji egzaminacyjnej do spraw aplikacji notarialnej oraz przeprowadzania egzaminu wstępnego i notarialnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 191)
- rozporządzenie ws. wysokości opłaty egzaminacyjnej – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14.12.2012 r. w sprawie wysokości opłaty egzaminacyjnej za udział w egzaminie notarialnym (Dz.U. poz. 1478 ze zm.)
- opłaty egzaminacyjnej
- rozporządzenie wykonawcze – rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) nr 1329/2014 z 9.12.2014 r. ustanawiające formularze, o których mowa w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz.Urz. UE L 359, s. 30, ze sprost.)
- wykonawcze

- r.p.c.c. – rozporządzenie Ministra Finansów z 17.11.2023 r. w sprawie pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. poz. 2542)
- r.p.o.s. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1397)
- r.p.s.d. – rozporządzenie Ministra Finansów z 17.11.2023 r. w sprawie pobierania podatku od spadków i darowizn przez płatników (Dz.U. poz. 2532)
- r.w.u.k.n. – uchwała nr 12 KRN z 29.11.1991 r. – Regulamin wewnętrznego urzędowania kancelarii notarialnej
- Tarcza 1.0. – ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2025 r. poz. 764)
- TFUE – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz.Urz. UE C 202 z 2016 r., s. 47, ze zm.)
- u.a.m.O. – ustawa z 26.05.2023 r. o aplikacji mObywatel (Dz.U. z 2024 r. poz. 1275 ze zm.)
- u.d.e. – ustawa z 18.11.2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1045 ze zm.)
- u.dew. – ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.)
- u.d.o. – ustawa z 6.08.2010 r. o dowodach osobistych (Dz.U. z 2022 r. poz. 671 ze zm.)
- u.d.p. – ustawa z 27.01.2022 r. o dokumentach paszportowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1063)
- u.e.i.p. – ustawa z 13.10.1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (Dz.U. z 2025 r. poz. 237)
- u.e.l. – ustawa z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2025 r. poz. 274 ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- u.i.d.p. – ustawa z 17.02.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1557 ze zm.)
- u.k.s. – ustawa z 22.03.2018 r. o komornikach sądowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1458)
- u.k.s.c. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 341)
- u.l. – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2025 r. poz. 567)
- u.n.n.c. – ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
- u.o.d.o. – ustawa z 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781)
- u.o.p. – ustawa z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.)
- u.o.pol. – ustawa z 2.04.2009 r. o obywatelstwie polskim (Dz.U. z 2023 r. poz. 1989 ze zm.)

- u.p.c.c. – ustawa z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295 ze zm.)
- u.p.d.o.f. – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)
- u.p.e.a. – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2025 r. poz. 132 ze zm.)
- u.p.m. – ustawa z 5.08.2015 r. o pracy na morzu (Dz.U. z 2023 r. poz. 2257 ze zm.)
- u.p.p.f.t. – ustawa z 1.03.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2025 r. poz. 644)
- u.p.p.m. – ustawa z 20.12.1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z 2023 r. poz. 1796)
- u.p.s.d. – ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 1837 ze zm.)
- u.p.u.w. – ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2025 r. poz. 6)
- u.p.z.p. – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558)
- u.s.s.e. – ustawa z 20.10.1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1604)
- ustawa o CEIDG – ustawa z 6.03.2018 r. o Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej i Punkcie Informacji dla Przedsiębiorcy (Dz.U. z 2022 r. poz. 541 ze zm.)
- ustawa o KZN – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2025 r. poz. 834)
- ustawa z 7.07.2023 r. – ustawa z 7.07.2023 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczania niektórych skutków kradzieży tożsamości (Dz.U. poz. 1394 ze zm.)
 - u.s.w. – ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 581)
- u.ś.u.d.e. – ustawa z 18.07.2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz.U. z 2024 r. poz. 1513)
 - u.t.k. – ustawa z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.)
 - u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.)
 - u.z.s. – ustawa z 5.07.2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (Dz.U. z 2021 r. poz. 170)
- u.z.t.p. – ustawa z 25.11.2004 r. o zawodzie tłumacza przysięgłego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1326)
- u.z.u.p.z. – ustawa z 6.03.2018 r. o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2025 r. poz. 89 ze zm.)
- u.z.w.g. – ustawa z 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 140 ze zm.)
 - z.t.p. – rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20.06.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283)

Czasopisma

- GSP-Prz. Orz. – Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
 KPN – Krakowski Przegląd Notarialny
 MP – Monitor Prawniczy
 NPN – Nowy Przegląd Notarialny
 ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
 ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
 OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
 OSAB – Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Białymstoku
 OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna (od 1995 r.)
 OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna. Zbiór Dodatkowy
 OSNKW – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
 OSNP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych (od 2003 r.)
 OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
 OTK – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
 OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Zbiór Urzędowy, seria A
 PiP – Państwo i Prawo
 PPH – Przegląd Prawa Handlowego
 Prok i Pr. – Prokuratura i Prawo
 PS – Przegląd Sądowy
 PUG – Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
 Rej. – Rejent
 RPEiS – Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny

Inne

- AOTP – akt odwołania tymczasowego przedstawiciela
 AOZS – akt odwołania zarządcy sukcesyjnego
 APD – akt poświadczenia dziedziczenia
 APTP – akt powołania tymczasowego przedstawiciela
 APZS – akt powołania zarządcy sukcesyjnego
 BIP – Biuletyn Informacji Publicznej
 CEIDG – Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
 CREWAN – Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych
 EPS – europejskie poświadczenie spadkowe
 KRN – Krajowa Rada Notarialna
 KRS – Krajowy Rejestr Sądowy
 KZN – Krajowy Zasób Nieruchomości
 NORT – Notarialny Rejestr Testamentów
 NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
 PBN – Państwowe Biuro Notarialne
 PKD – Polska Klasyfikacja Działalności
 P.S.A. – prosta spółka akcyjna
 SA – sąd apelacyjny

- SE – spółka europejska
- SN – Sąd Najwyższy
- SO – sąd okręgowy
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- UE – Unia Europejska
- WSA – wojewódzki sąd administracyjny
- WSD – Wyższy Sąd Dyscyplinarny

Wstęp

Wojciech Gonet

Funkcjonowanie notariatu i dostęp do zawodu notariusza są złożonymi zagadnieniami. Zawód notariusza jest jednym z wymienionych w art. 88 k.s.h., uważanych za tzw. wolne. Profesja notariusza odróżnia się od innych wolnych zawodów prawniczych m.in. tym, że w zakresie swych uprawnień działa on jako osoba zaufania publicznego i musi być bezstronny przy dokonywaniu jakichkolwiek czynności notarialnych. W treści książki zostały przedstawione zagadnienia dotyczące: powołania notariusza, utraty prawa do wykonywania tego zawodu, wielości obowiązków, jakie notariusz musi spełniać przy wykonywaniu czynności notarialnych, w tym związanych z weryfikacją numerów PESEL stron, funkcjonowania samorządu notarialnego, nadzoru nad notariatem, zakresu odpowiedzialności notariuszy za szkody, odpowiedzialności dyscyplinarnej notariuszy, przebiegu aplikacji notarialnej, kompetencji zastępców notarialnych i aplikantów notarialnych, obowiązków notariuszy w zakresie przetwarzania danych osobowych, dokonywania czynności notarialnych, w szczególności sporządzania APD i EPS, oświadczeń o odrzuceniu spadku w imieniu małoletnich dzieci, przesłanek odmowy sporządzenia aktu notarialnego. Przedmiotem analiz były m.in. zakres terytorialny dokonywania czynności notarialnych przez polskiego notariusza, możliwości dokonania czynności notarialnej w innym języku niż polski, określenie statusu notariusza jako osoby zaufania publicznego, będącej też przedsiębiorcą, możliwości pobierania przez notariuszy wynagrodzenia za sprawdzanie rejestrów publicznych.

Autorzy, pisząc poszczególne fragmenty, wykorzystali metodę formalno-dogmatyczną dotyczącą analizy obowiązujących przepisów prawa. W komentarzu dokonano merytorycznej wykładni przepisów prawnych z wykorzystaniem dyrektywy krytyki. Przeprowadzono analizę: publikacji naukowych, orzeczeń sądowych związanych z omawianą tematyką oraz praktyki stosowania prawa i jego doskonalenia. W tekście zawarto również analizę aksjologiczną istniejących regulacji prawnych, co pozwoliło na sformułowanie wniosków dotyczących kierunków zmian przepisów Prawa o notariacie.

Autorzy zaprezentowali własne poglądy na przedstawiane kwestie, w które nie ingerował redaktor naukowy.

Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r.

Prawo o notariacie

(Dz.U. z 2024 r. poz. 1001; zm.: Dz.U. z 2025 r. poz. 479)

Dział I. Ustrój notariatu

Rozdział 1. Przepisy ogólne

Wojciech Gonet

Art. 1. [Czynności notarialne]

§ 1. Notariusz jest powołany do dokonywania czynności, którym strony są obowiązane lub pragną nadać formę notarialną (czynności notarialnych).

§ 2. W wypadkach określonych w ustawie czynności notarialnych mogą dokonywać również zastępca notarialny lub aplikant notarialny.

Notariusz może pełnić swoją funkcję, gdy decyzja o powołaniu i wyznaczeniu siedziby jego kancelarii wydana przez Ministra Sprawiedliwości stanie się ostateczna, posiada on pieczęć urzędową, złożył ślubowanie przed Ministrem Sprawiedliwości lub upoważnionym prezesem sądu apelacyjnego. Powołanie do pełnienia funkcji notariusza traci moc, gdy ten w terminie 2 miesięcy od zawiadomienia o powołaniu nie uruchomi kancelarii notarialnej (art. 14 pr. not.). Przed upływem tego terminu notariusz ma obowiązek poinformować o uruchomieniu kancelarii Ministra Sprawiedliwości (art. 14 § 1 pr. not.). Notariusz traci możliwość dokonywania czynności notarialnych po odwołaniu przez Ministra Sprawiedliwości, które może nastąpić (art. 16 § 1 pr. not.): w sytuacji zrezygnowania z prowadzenia kancelarii; jeżeli z powodu choroby lub ułomności został uznany orzeczeniem lekarza orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych za trwale niezdolnego do pełnienia obowiązków notariusza lub bez uzasadnionej przyczyny odmówił poddania się ocenie niezdolności do pracy mimo zalecenia rady właściwej izby notarialnej; w sytuacji ukończenia 70 lat; pozbawienia prawa do prowadzenia kancelarii orzeczeniem sądu dyscyplinarnego (art. 51 § 1 pkt 4, § 2 pr. not.); orzeczenia zakazu wykonywania zawodu na mocy prawomocnego wyroku sądu (art. 39 pkt 2 w zw. z art. 41 § 1–1b k.k.); utraty praw publicznych lub pełnej zdolności do czynności prawnych. Minister Sprawiedliwości może odwołać notariusza, gdy charakter stwierdzonych nieprawidłowości stanowi rażąco i oczywistą obrazę przepisów prawa, w wyniku wizytacji po upływie 6 miesięcy od daty uruchomienia kancelarii notarialnej (art. 44 § 2a pr. not.), a także w wypadku gdy notariusz uzyskał dwie ujemne oceny w wyniku kolejnych wizytacji przeprowadzonych przez wizytatora samorządu notarialnego lub Ministra Sprawiedliwości. Odwołanie następuje po zasięgnięciu opinii rady właściwej izby notarialnej, wydanej na wniosek Ministra Sprawiedliwości, w terminie miesiąca od daty wpływu wniosku (art. 16 § 3 pr. not.). Odwołanie notariusza przez Ministra Sprawiedliwości wiąże się z utratą prawa do wykonywania wolnego zawodu, co oznacza dla notariusza prowadzącego kancelarię:

- na zasadach spółki partnerskiej, w której jest dwóch wspólników – że spółka ta ulega rozwiązaniu najpóźniej z upływem roku od dnia odwołania (art. 98 § 2 k.s.h.); gdy jest

trzech i więcej wspólników, oznacza to konieczność wystąpienia odwołanego notariusza ze spółki partnerskiej najpóźniej z końcem roku obrotowego, w którym utracił on prawo do wykonywania wolnego zawodu (art. 100 § 1 k.s.h.), przez złożenie pisemnego oświadczenia skierowanego do zarządu albo do partnera uprawnionego do reprezentowania spółki (art. 100 § 2 k.s.h.); spółka partnerska trwa nadal;

- na zasadach spółki cywilnej, w której jest dwóch wspólników – że notariusz, który został odwołany z pełnionej funkcji, powinien wypowiedzieć swój udział bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby spółka została zawarta na czas oznaczony (art. 869 § 2 k.c.), spółka ulega rozwiązaniu, gdyż nie może istnieć jednoosobowa spółka cywilna; gdy w spółce cywilnej jest trzech i więcej wspólników, wspólnik powinien wypowiedzieć swój udział bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby spółka była zawarta na czas oznaczony (art. 869 § 2 k.c.), ale pozostali notariusze mogą nadal prowadzić kancelarię notarialną w formie spółki cywilnej; utrata prawa do wykonywania zawodu jest ważnym powodem uzasadniającym wypowiedzenie udziału bez zachowania terminu wypowiedzenia;
- samodzielnie – że kancelaria podlega likwidacji.

Wystarczy, aby co najmniej dwóch notariuszy ze spółki cywilnej lub partnerskiej miało prawo do prowadzenia kancelarii, aby kancelaria nadal funkcjonowała mimo odwołania przez Ministra Sprawiedliwości z funkcji pozostałych notariuszy.

Prawo do prowadzenia przez notariusza kancelarii ulega zawieszeniu, przy czym notariusz zachowuje swoją pozycję w sytuacji: zatrudnienia za jego zgodą w Ministerstwie Sprawiedliwości, sądzie apelacyjnym, sądzie okręgowym do wykonywania czynności nadzoru nad działalnością notariuszy i organami samorządu notarialnego (art. 43 § 1 pr. not.), podjęcia innego zatrudnienia lub wykonywania funkcji publicznej (art. 43 § 4 pr. not.), zastosowania środka zapobiegawczego w postaci zawieszenia oskarżonego w czynnościach notarialnych lub w wykonywaniu zawodu notariusza (art. 276 k.p.k.), zawieszenia notariusza w czynnościach zawodowych przez sąd dyscyplinarny, przeciwko któremu wszczęto postępowanie karne, dyscyplinarne lub o ubezwłasnowolnienie (art. 68 § 1 pr. not.). Zawieszenie notariusza w czynnościach zawodowych powoduje odebranie kompetencji, a więc funkcji osoby powołanej do dokonywania czynności notarialnej¹. Przejściowo notariusz może być pozbawiony prawa do prowadzenia kancelarii od:

- skazania go na karę pozbawienia prawa do prowadzenia kancelarii (art. 51 § 1 pkt 4 pr. not.);
- zastosowania środka karnego w postaci zakazu wykonywania zawodu notariusza (art. 39 pkt 2 w zw. z art. 41 § 1–1b k.k.),

do czasu odwołania z funkcji notariusza przez Ministra Sprawiedliwości, gdyż w obydwu przypadkach minister ma taką możliwość (art. 16 § 1 pkt 4 i 5 pr. not.).

Zawieszenie prawa do prowadzenia kancelarii notarialnej oznacza niemożność dokonywania czynności notarialnych przez notariusza, np. wydania wypisu, odczytania i podpisania aktu notarialnego. Gdy notariusz prowadzi kancelarię w formie spółki cywilnej lub partnerskiej, pozostali notariusze nadal prowadzą kancelarię mimo zawieszenia prawa do prowadzenia kancelarii przez jednego lub więcej notariuszy. Wystarczy, aby co najmniej jeden z notariuszy ze spółki cywilnej lub partnerskiej miał prawo do prowadzenia kancelarii, aby kancelaria nadal funkcjonowała mimo zawieszenia prawa do prowadzenia kancelarii u pozostałych notariuszy.

¹ A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz*, cz. 1, (Art. 1–78), Warszawa 2011, s. 60.

Zawieszenie w czynnościach zawodowych notariusza oraz zawieszenie prawa do prowadzenia kancelarii notarialnej oznacza odebranie kompetencji do dokonywania czynności notarialnych². W takich przypadkach notariusz nie może sporządzać aktów notarialnych, poświadczать dokumentów ani podpisów. Akt sporządzony przez zawieszonego notariusza nie jest aktem notarialnym, a umowa jest nieważna. Z art. 21 § 1 pr. not. wynika, że jeżeli notariusz nie może pełnić swoich obowiązków z powodu zawieszenia w czynnościach zawodowych, wyznacza na ten czas swojego zastępcę, a jeżeli tego nie uczyni, zastępcę wyznacza prezes właściwej izby notarialnej. Użycie w art. 21 pr. not. sformułowania „wyznacza zastępcę” świadczy o tym, że wyznaczenie przez notariusza lub prezesa właściwej izby notarialnej zastępcy w okolicznościach przez ten przepis przewidzianych jest obligatoryjne. Zastępowany notariusz nie może dokonywać jakichkolwiek czynności zawodowych³. Wyznaczony zastępca, emerytowany notariusz (art. 21 § 3 pr. not.), inny notariusz na podstawie art. 21 § 1 pr. not. może dokonywać wszystkich czynności notarialnych, a zastępca wyznaczony na podstawie art. 21 § 3 pr. not. może tylko sporządzać wypisy, odpisy i wyciągi dokumentów (art. 21 § 3 w zw. z art. 79 pkt 7 pr. not.).

Zastępcą notarialnym jest osoba, która zdała egzamin notarialny, uzyskała zaświadczenie od Ministra Sprawiedliwości o uzyskaniu statusu zastępcy notarialnego, złożyła ślubowanie i została umieszczona w wykazie zastępców notarialnych danej izby (art. 76 § 1–3 pr. not.). Skreślenie z wykazu zastępców notarialnych oznacza utratę uprawnień zastępcy notarialnego (art. 76 § 5 pr. not.). Notariusz, który przeszedł na emeryturę lub rentę, może używać tytułu „emerytowany notariusz” (art. 25 pr. not.). Zastępca notarialny umieszczony w wykazie zastępców notarialnych danej izby notarialnej i emerytowany notariusz mogą dokonywać wszystkich czynności notarialnych bez ograniczeń dotyczących ich wieku oraz długości okresu, w jakim mieliby zastępować notariusza, któremu nie odebrano kompetencji do dokonywania czynności notarialnych. Notariusz może dokonywać czynności notarialnych do 70. roku życia. Emerytowany notariusz i zastępca notarialny mogą dokonywać czynności notarialnych w zastępstwie notariusza, mając ponad 70 lat, bez wskazania górnego limitu wieku. Notariusz może upoważnić do dokonywania czynności notarialnych zastępcę, z którym zawarł umowę o pracę (art. 76a pr. not.).

Aplikant notarialny, który odbył co najmniej 2 lata i 6 miesięcy aplikacji, uzyskał pozytywny wynik z kolokwium, które przeprowadza rada izby notarialnej, odbywającego się przed upływem 2 lat i 6 miesięcy aplikacji (art. 71 § 12 pr. not.), i jest wpisany na listę aplikantów notarialnych na podstawie uchwały właściwej rady izby notarialnej (art. 71 § 3 pr. not.), może zostać upoważniony przez notariusza będącego jego patronem do wykonywania czynności notarialnych, takich jak (art. 22a w zw. z art. 79 pkt 2, 4, 7, 8 pr. not.): sporządzanie poświadczeń, sporządzanie wypisów, odpisów, wyciągów dokumentów, sporządzanie na żądanie stron projektów aktów, oświadczeń, innych dokumentów, spisywanie protokołów, np. dziedziczenia, zgromadzeń wspólników sp. z o.o., walnych zgromadzeń w spółkach akcyjnych, zebrań członków wspólnoty mieszkaniowej. W upoważnieniu notariusz wskazuje, jakie czynności może wykonywać aplikant, przy czym zakres tych czynności nie może być szerszy niż określony w art. 79 pkt 2, 4, 7, 8 pr. not. Notariusz może upoważnić do dokonywania czynności notarialnych aplikanta etatowego, pozaetatowego, dla którego jest patronem⁴, oraz aplikan-

² A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, cz. 1, 2011, s. 60.

³ Uchwała SN z 24.02.2009 r., III CZP 141/08, OSNC 2009/12, poz. 166.

⁴ L. Borzemski [w:] *Ustrój notariatu. Komentarz do art. 1–78d Prawa o notariacie*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, Warszawa 2019, s. 342.

ta zatrudnionego przez radę izby notarialnej, któremu rada izby notarialnej wyznaczyła go jako patrona (art. 71 § 6 pr. not.). Aplikacja notarialna trwa 3 lata i 6 miesięcy, kończy się 30 czerwca, po 42 miesiącach od jej rozpoczęcia 1 stycznia (art. 72 pr. not.). Aplikant może mieć przerwę w odbywaniu aplikacji, trwającą nie dłużej niż 12 miesięcy (art. 72b pr. not.). W takich przypadkach aplikacja kończy się 30 czerwca, po 54 miesiącach od jej rozpoczęcia 1 stycznia. W okresie przerwy w odbywaniu aplikacji po upływie 2 lat i 6 miesięcy i zdaniu kolokwium, o którym mowa w art. 71 § 12 pr. not., aplikant nadal może wykonywać czynności za notariusza, gdyż cały czas jest aplikantem. Przerwa w odbywaniu aplikacji oznacza zwolnienie z obowiązku ponoszenia opłaty za aplikację (art. 72a pr. not.) i uczęszczania na zajęcia. Możliwa jest w tym czasie praca etatowa u patrona lub pozaetatowa praktyczna nauka przyszłego wolnego zawodu u patrona. Przerwa w odbywaniu aplikacji notarialnej nie oznacza utraty statusu aplikanta notarialnego. Notariusz udziela aplikantowi notarialnemu czasowego – maksymalnie do 30 czerwca następnego roku po zdaniu kolokwium, a w przypadku przerwy w aplikacji do 30 czerwca 2 lata po roku zdania kolokwium – upoważnienia pisemnego lub opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 78¹ k.c.) do dokonywania czynności notarialnych. O udzieleniu aplikantowi upoważnienia notariusz niezwłocznie zawiadamia prezesa rady właściwej izby notarialnej, Ministra Sprawiedliwości oraz prezesa właściwego sądu apelacyjnego (art. 22a § 3 pr. not.). Wraz z zakończeniem aplikacji aplikant notarialny traci możliwość zastępowania swojego patrona, nawet gdyby przez pomyłkę upoważnienie było na okres dłuższy niż do 30 czerwca właściwego roku. Nie ma również znaczenia, czy został po 30 czerwca skreślony z listy aplikantów prowadzonej przez radę izby notarialnej, czy też nie. Aplikant skreślony z listy aplikantów notarialnych przed zakończeniem odbywania aplikacji (art. 78a pr. not.) nie może dokonywać czynności notarialnych z upoważnienia patrona.

Posłużenie się przez ustawodawcę w art. 1 § 1 pr. not. sformułowaniem, że notariusz „jest powołany”, wskazuje, że notariusz ma ustawowy obowiązek dokonywania czynności notarialnych⁵. W orzecznictwie można zauważyć dwa poglądy na podstawie dokonywania czynności notarialnej:

- 1) umowa podobna do świadczenia usług⁶;
- 2) publicznoprawny obowiązek dokonania czynności notarialnej⁷.

W wyroku SN z 26.02.2004 r., III SZ 4/03⁸, sąd wskazał, że notariusz jest uprawniony do udziału w przetargu, gdy – zgodnie z przepisami ustawy z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych⁹ – powierzenie dokonania czynności notarialnych powinno nastąpić w trybie zamówienia publicznego. W następstwie rozstrzygnięcia postępowania przetargowego zwycięzca zawiera umowę z zamawiającym na świadczenie usług. Na podstawie umowy zawartej z prostą spółką akcyjną notariusz prowadzi rejestr akcjonariuszy (art. 300³² k.s.h.). Jest to jedyny przepis bezpośrednio wskazujący dokonywanie czynności notarialnych na podstawie umowy, dotyczących wpisów do rejestru akcjonariuszy prostej spółki akcyjnej, która to umowa określa wydawanie, w postaci papierowej lub elektronicznej informacji z rejestru akcjo-

⁵ A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz*, t. 1, *Ustrój notariatu*, LEX 2016.

⁶ Wyrok SA w Warszawie z 17.12.1998 r., I ACa 697/98, LEX nr 36289; wyrok SN z 26.02.2004 r., III SZ 2/03, LEX nr 127865; wyrok SA w Warszawie z 15.02.2006 r., I ACa 897/05, LEX nr 198623; uchwała SN z 23.09.2009 r., I KZP 7/09, LEX nr 518125.

⁷ Wyrok SN z 12.06.2002 r., III CKN 694/00, LEX nr 79845, pogląd ten jest również podzielany w literaturze przedmiotu – J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 14–15.

⁸ LEX nr 131883.

⁹ Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.

nariuszy. Niezależnie od tego, z czego będzie wywiedziony obowiązek dokonania czynności notarialnej, notariusz ma być bezstronny i ma obowiązek zadbać o zabezpieczenie interesów wszystkich stron czynności prawnej, którą dokumentuje aktem notarialnym. Ma też obowiązek odmówić dokonania czynności prawnej, gdyby była sprzeczna z prawem, w każdym przypadku, nawet wtedy, gdyby była przedmiotem zamówienia publicznego.

Czynnością notarialną jest czynność, do której dokonania jest uprawniony notariusz, a uprawnienie to wynika z przepisów prawa¹⁰. Czynność notarialna jest określonym zachowaniem notariusza, który nie składa żadnego oświadczenia woli¹¹. Czynność notarialna nie jest czynnością prawną, gdyż ta ostatnia jest zachowaniem podejmowanym przez jej stronę i obejmuje co najmniej jedno oświadczenie woli¹². Czynności notarialnych nie rozpatruje się w kategoriach ważności lub nieważności¹³, lecz jako istniejące lub nieistniejące. Notariusz dokonuje czynności na żądanie określonego podmiotu, bez żądania może sporządzić protokół prostujący na podstawie art. 80 § 4 pr. not., a z urzędu doręcza np. wypis protokołu obejmującego wydanie lub odmowę wydania europejskiego poświadczenia spadkowego wraz z pouczeniem o przysługującym środku odwoławczym (art. 95u § 1 pr. not.).

Notariusz nie może dokonać wszystkich czynności, którym strony pragną nadać formę notarialną. Testament może być sporządzony pismem ręcznym w formie pisemnej (art. 949 k.c.) oraz w formie aktu notarialnego (art. 950 k.c.). Notariusz nie może poświadczyć podpisu pod testamentem napisanym w całości pismem ręcznym ani nie może dokonać czynności polegającej na tym, że w jego obecności testator uzna swój podpis pod testamentem napisanym w całości pismem ręcznym, gdyż przepisy Kodeksu cywilnego nie przewidują dla testamentu formy z notarialnie poświadczonym podpisem. Notariusz nie może również poświadczyć podpisu pod napisanym pismem ręcznym odwołaniem testamentu. W innych przypadkach, gdy przepisy prawa nie przewidują *numerus clausus* formy dla określonej czynności prawnej, nie wymieniając przy tym formy aktu notarialnego, notariusz nie może odmówić sporządzenia aktu notarialnego czy też poświadczyć podpisu, gdy z takim żądaniem zwracają się strona lub strony.

Wojciech Gonet

Art. 2. [Czynności notarialne]

§ 1. Notariusz w zakresie swoich uprawnień, o których mowa w art. 1, działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym.

§ 2. Czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego.

§ 3. Czynności notarialnych dokonuje się w języku polskim. Na żądanie strony notariusz może dokonać dodatkowo tej czynności w języku obcym, wykorzystując własną znajomość języka obcego wykazaną w sposób określony dla tłumaczy przysięgłych lub korzystając z pomocy tłumacza przysięgłego.

1. Notariusz jako osoba zaufania publicznego

Uprawnienia notariusza oznaczają jego kompetencje do dokonania czynności na podstawie przepisów prawa. Kompetencje notariusza określa art. 79 pr. not. Notariusz sporządza

¹⁰ J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 12 i powołana literatura.

¹¹ J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 12.

¹² J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 12.

¹³ J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 13.

akty notarialne i akty poświadczenia dziedziczenia (art. 1025 § 1 zdanie drugie k.c.), podejmuje czynności dotyczące europejskiego poświadczenia spadkowego, czynności związane z zarządaniem sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i z tymczasowym przedstawicielem w zakresie udziału małżonka przedsiębiorcy w przedsiębiorstwie na zasadach określonych w ustawie o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw; sporządza poświadczenia; spisuje protokoły; sporządza protesty weksli i czeków; przyjmuje na przechowanie pieniądze, papiery wartościowe, dokumenty, dane na informatycznym nośniku danych, o którym mowa w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne; sporządza wypisy, odpisy i wyciągi dokumentów; sporządza, na żądanie stron, projekty aktów, oświadczeń i innych dokumentów; składa wnioski o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Ponadto przepisy innych aktów prawnych niż Prawo o notariacie wskazują uprawnienia notariusza do dokonywania czynności notarialnych¹⁴, np.:

- art. 300³¹ § 1 pkt 1 k.s.h.: notariusz prowadzi rejestr akcjonariuszy prostej spółki akcyjnej;
- art. 300³⁵ § 3 k.s.h.: na żądanie akcjonariuszy prostej spółki akcyjnej notariusz sporządza w postaci papierowej lub elektronicznej informacje z rejestru akcjonariuszy;
- art. 75¹ § 1 k.c.: notariusz poświadcza podpisy pod umową zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa albo ustanowienia na nim użytkowania; w przypadku gdy w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomość, jego zbycie następuje w formie aktu notarialnego (art. 75¹ § 4 k.c.);
- art. 950 k.c.: notariusz sporządza testamenty notarialne;
- art. 981¹ § 1 k.c.: notariusz sporządza testamenty z zapisem windykacyjnym;
- art. 640 § 1 i art. 641 k.p.c.: notariusz sporządza protokoły złożenia oświadczenia o prostym przyjęciu spadku lub z dobrodziejstwem inwentarza albo o odrzuceniu spadku;
- art. 649 k.p.c. w zw. z art. 95d pr. not.: notariusz sporządza protokół otwarcia i ogłoszenia testamentu;
- art. 777 § 1 pkt 4–6 k.p.c.: notariusz sporządza oświadczenia o poddaniu się egzekucji;
- art. 84 § 2 i 1 ustawy z 18.09.2001 r. – Kodeks morski¹⁵: notariusz poświadcza podpisy pod umową zawartą między właścicielem statku a wierzycielem o ustanowieniu hipoteki morskiej, która przewiduje przejęcie przez wierzyciela hipotecznego posiadania statku obciążonego hipoteką, łącznie z upoważnieniem do jego sprzedaży, w celu zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności z dochodu, jaki przynosi statek, lub z ceny uzyskanej z jego sprzedaży;
- art. 86 § 2 Kodeksu morskiego: notariusz albo komornik przeprowadza sprzedaż statku obciążonego hipoteką morską zgodnie z art. 84 § 1 Kodeksu morskiego w terminie 30 dni, licząc od dnia złożenia przez wierzyciela hipotecznego wniosku o dokonanie sprzedaży;
- art. 41 ust. 1 ustawy z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych¹⁶: notariusz poświadcza podpisy pod umową przeniesienia praw i obowiązków wynikających z prawa do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej.

Przy dokonywaniu ww. czynności notariusz działa jak osoba zaufania publicznego i korzysta z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym¹⁷. *A contrario* gdy notariusz wystę-

¹⁴ Taką możliwość wskazuje również art. 79 pkt 9 pr. not.

¹⁵ Dz.U. z 2023 r. poz. 1309.

¹⁶ Dz.U. z 2021 r. poz. 1073.

¹⁷ B. Tymecki, *Nowe prawo o notariacie*, PS 1991/5–6, s. 28.

puje w innym charakterze – w postępowaniu sądowym (np. jako świadek), administracyjnym – nie jest osobą zaufania publicznego¹⁸. Przepis art. 115 § 13 pkt 3 w zw. z § 19 k.k. wskazuje, że osobą pełniącą funkcję publiczną jest funkcjonariusz publiczny, którym jest m.in. notariusz. Przepisy art. 213 § 2 pkt 1, art. 229 § 1, 3, 4, 5 i 6 oraz art. 230a § 1 k.k. posługują się pojęciem osoby pełniącej funkcję publiczną, a przepisy art. 228 § 1, 3, 4, 4a, 5, 6, art. 231 i art. 265 § 3 w zw. z § 1 k.k. określają przestępstwa związane z pełnieniem funkcji publicznej. Notariusz korzysta z ochrony prawnej przewidzianej dla funkcjonariuszy publicznych podczas pełnienia obowiązków służbowych lub w związku z nim również wtedy, gdy bezprawny zamach na jego osobę został podjęty z powodu wykonywanego przez niego zawodu lub zajmowanego stanowiska (art. 231a k.k.). Karalne są:

- naruszenie nietykalności cielesnej notariusza lub osoby przybranej mu do pomocy podczas pełnienia obowiązków służbowych lub w związku z nim (art. 222 § 1 k.k.);
- czynna napaść na notariusza lub osobę przybraną mu do pomocy podczas pełnienia obowiązków służbowych lub w związku z nim (art. 223 § 1 k.k.);
- znieważenie notariusza lub osoby przybranej mu do pomocy podczas pełnienia obowiązków służbowych lub w związku z nim (art. 226 § 1 k.k.).

Osobą przybraną do pomocy notariuszowi jest np. pracownik zatrudniony przez notariusza, aplikant notarialny, zastępca notariusza, którzy wraz z notariuszem udają się na czynność wyjazdową do osoby niemogącej pisać, a zadaniem pracownika kancelarii, aplikanta, zastępcy notariusza będzie wpisanie imienia i nazwiska osoby niemogącej pisać obok jej odciska palca. Bezprawne ww. zachowanie jest karalne także wtedy, gdy nastąpiło niezależnie od ww. czynności, ale ze względu na wykonywany zawód notariusza¹⁹.

Trybunał Konstytucyjny w kilku orzeczeniach dotyczących statusu notariusza orzekł, że notariusz:

- jest osobą zaufania publicznego oraz pełni funkcje pomocnicze w stosunku do wymiaru sprawiedliwości²⁰;
- jest przedstawicielem władzy publicznej, na którym ciążyą obowiązki wykonywania określonych czynności urzędowych²¹;
- to profesjonalny uczestnik obrotu prawnego pełniący zawód zaufania publicznego²²;
- to szczególnego rodzaju funkcjonariusz publiczny powiązany organizacyjnie z wymiarem sprawiedliwości²³.

W wyroku TK z 13.01.2015 r., SK 34/12²⁴, zauważono, że urzędowy charakter czynności dokonywanych przez notariusza oraz brak możliwości całkowicie swobodnego kształtowania przez strony treści danej czynności (w czym wyraża się przewaga elementów publiczno-prawnych nad prywatnoprawnymi) przemawia za kwalifikacją stosunku łączącego notariusza ze stroną (stronami) jako stosunku publicznoprawnego, zbliżonego w swoim charakterze do stosunków prawnoprocesowych łączących strony postępowania z organami władzy sądowniczej. Kompetencje notariusza są quasi-jurysdykcyjne, jest on obowiązany do dokonania czynności notarialnej o treści proponowanej przez strony, ale pod warunkiem że czynność ta nie jest sprzeczna z prawem. Notariusz w zakresie swoich kompetencji sprawuje jurysdykcję

¹⁸ M. Modrzejewski, *Pozycja ustrojowa notariusza*, NPN 2008/1, s. 25.

¹⁹ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 48.

²⁰ Wyrok TK z 10.12.2003 r., K 49/01, OTK-A 2003/9, poz. 101, LEX nr 82405.

²¹ Postanowienie TK z 17.12.2008 r., Ts 255/07, LEX nr 493088.

²² Wyrok TK z 9.11.2010 r., SK 10/08, LEX nr 612154.

²³ Wyrok TK z 7.07.2011 r., U 8/08, LEX nr 963600.

²⁴ LEX nr 1587239.

prewencyjną, oddziałując na zainteresowanych kontrahentów, aby swoje stosunki prawne ukształtowali zgodnie z prawem i zasadami współżycia społecznego²⁵.

W wyroku SA w Szczecinie z 4.12.2019 r., I ACa 194/19²⁶, sąd wskazał, że działalność zawodową notariusza oraz sposób wykonania przezeń obowiązków określonych normą art. 80 pr. not. należy oceniać przez pryzmat pozycji notariusza jako osoby zaufania publicznego. Notariusz ma nie tylko powinność zachowania wymogów formalnej i redakcyjnej poprawności czynności sporządzanej w formie aktu notarialnego, lecz także obowiązek oceny interesów („potrzeb prawnych”) wszystkich stron czynności i dążenia do należytego (a więc zgodnego z celem stron decydujących się na dokonanie czynności w formie aktu notarialnego) zabezpieczenia praw i słusznym ich interesów. Notariusz po ustaleniu motywów (nie tylko prawnych, lecz też np. ekonomicznych), które powodują, że strony decydują się na nadanie czynności prawnej formy aktu notarialnego (zwłaszcza jeśli forma ta nie jest przesłanką ważności czynności), powinien zadbać o to, aby – wyjaśniając stronom w sposób zbiektywizowany skutki ich oświadczeń dla ochrony ich praw i interesów – umożliwić im podjęcie przemyślanej decyzji co do złożenia oświadczenia i jego ostatecznej treści. Ze statusem zawodu zaufania publicznego wiązą się nierozdzielnie określone powinności o charakterze publicznym związane ze szczególną dbałością o bezpieczeństwo obrotu. Obowiązki te konkretyzują się zwłaszcza w konieczności uwzględniania profesjonalnego uważania na poprawność jurydyczną dokonywanych czynności, a także na ich adekwatność do realizacji lub zabezpieczenia interesów stron czynności notarialnej.

Notariusz przy dokonywaniu czynności ma obowiązek być bezstronny, a także czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 pr. not.). Ponadto notariusz odmawia dokonania czynności notarialnych sprzecznych z prawem (art. 81 pr. not.), którymi są według orzeczenia Sądu Najwyższego również czynności sprzeczne z zasadami współżycia społecznego²⁷ (art. 58 § 2 k.c.). Notariusz nie może dokonywać czynności notarialnych dotyczących: jego, małżonka, krewnych lub powinowatych notariusza w linii prostej bez ograniczenia stopnia, a w linii bocznej krewnych i powinowatych do trzeciego stopnia włącznie; osób związanych z notariuszem z tytułu przysposobienia, opieki, kurateli lub będących w bliskim z nim stosunku. Zakazy te trwają także po ustaniu małżeństwa, przysposobienia, opieki lub kurateli (art. 84 § 1 i 3 pr. not.). Przepisy te wskazują na neutralność notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych oraz kierowanie się zasadą dokonywania czynności notarialnych, które są zgodne z prawem. Powołane przepisy Prawa o notariacie, Kodeksu karnego, a także orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wskazują, że notariusz przy dokonywaniu czynności notarialnych jest osobą zaufania publicznego.

2. Akty notarialne jako dokumenty urzędowe

W wyroku SN z 9.08.2019 r., II CSK 341/18²⁸, sąd zwrócił uwagę, że akty notarialne należą do grupy dokumentów urzędowych w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Akty notarialne jako dokumenty mogą być dokumentami deklaracyjnymi (opisowymi, narracyjnymi, sprawozdawczymi, zaświadczającymi, zawierającymi oświad-

²⁵ Uchwała SN z 29.05.1990 r., III CZP 29/90, LEX nr 3584.

²⁶ LEX nr 2895393.

²⁷ Uchwała SN z 18.12.2013 r., III CZP 82/13, LEX nr 1523411.

²⁸ LEX nr 2722906.

czenia wiedzy) lub konstytutywnymi (zawierającymi oświadczenia woli)²⁹. Możliwa jest sytuacja, gdy akt notarialny jako dokument urzędowy w jednej części jest dokumentem deklaratywnym, a w innej – konstytutywnym (np. dokument, który obejmuje oświadczenia woli tworzące czynność prawną, może obejmować również oświadczenia wiedzy). Podział dokumentów na deklaratywne i konstytutywne w zakresie dokumentów urzędowych ma takie znaczenie, że wynikające z art. 244 § 1 w zw. z art. 252 k.p.c. domniemanie zgodności z prawdą oświadczenia, które jest zamieszczone w dokumencie, dotyczy wyłącznie dokumentów deklaratywnych (zakresu, w jakim dokument urzędowy ma charakter opisowy)³⁰. Kryterium zgodności albo niezgodności z prawdą odnosi się do oświadczeń wiedzy, a nie woli. Domniemanie (w zakresie, w jakim dokument urzędowy ma charakter opisowy) dotyczy wyłącznie treści oświadczeń wiedzy wystawcy tego dokumentu (notariusza), wobec czego nie obejmuje oświadczeń wiedzy osób stawających przed wystawcą dokumentu, które on utrwała. Akt notarialny stanowi dowód tego, co w nim urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.), tylko w granicach, w których o czymś zaświadcza, i tylko w zakresie dotyczącym treści tego oświadczenia wiedzy wystawcy dokumentu. W tych wyłącznie granicach, prawdziwości oświadczenia wiedzy wystawcy dokumentu, działa reguła ciężaru dowodu, którą określa art. 252 k.p.c. Nadanie charakteru dokumentu urzędowego czynności notarialnej dokonanej przez notariusza w zakresie jego czynności i zgodnie z prawem oznacza wyposażenie tej czynności w moc dowodową przysługującą każdemu dokumentowi urzędowemu³¹.

W uchwale SN z 18.12.2013 r., III CZP 82/13³², orzeczono, że notariusz ma obowiązek dokonywania czynności notarialnych zgodnie z wszystkimi obowiązującymi w Rzeczypospolitej Polskiej w chwili przeprowadzania czynności przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego, co wynika z art. 58 § 2 k.c. Czynności notarialne nie są tożsame z czynnościami prawnymi, o których mowa w art. 56 k.c.³³ Ważności czynności notarialnych nie można rozpatrywać w znaczeniu nieważności, o której mowa w art. 58 k.c. W zakresie ważności akt notarialny może być postrzegany pod względem posiadania cech przewidzianych w Prawie o notariacie, przy czym ważność aktu notarialnego nie ma nic wspólnego z ważnością w rozumieniu skuteczności materialnoprawnej, mogącej stanowić podstawę roszczeń, bo sprowadza się do kwestii istnienia aktu notarialnego³⁴. Jeżeli określony akt notarialny nie spełnia wymagań Prawa o notariacie, to należy przyjąć, że nie stanowi aktu notarialnego, co oznacza, że nie istnieje³⁵.

Czynność notarialna (np. poświadczenie podpisu, odpis dokumentu, akt notarialny) nie może być nieważna³⁶. Nieważna, jako sprzeczna z przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego, może być czynność prawna, której dana czynność notarialna dotyczy³⁷. Czyn-

²⁹ Podobne stwierdzenie zostało zawarte w wyroku SA w Łodzi z 5.12.2018 r., I ACa 16/18, LEX nr 2637784, gdzie stwierdzono, że „akty notarialne dokumentujące określoną czynność prawną zalicza się do dokumentów konstytutywnych, ucieleśniają bowiem i wyrażają określoną czynność prawną, natomiast inne akty notarialne do dokumentów sprawozdawczych, narratywnych; domniemanie zgodności z prawdą dotyczy wyłącznie dokumentów urzędowych sprawozdawczych, a taki charakter nosi akt notarialny w części obejmującej jego treść oświadczenia wiedzy”.

³⁰ Wyrok SN z 9.08.2019 r., II CSK 341/18, LEX nr 2722906.

³¹ Wyrok SA w Szczecinie z 11.03.2015 r., I ACa 970/14, LEX nr 1771038.

³² LEX nr 1523411.

³³ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 73.

³⁴ Wyrok SA w Łodzi z 31.03.2016 r., I ACa 1439/15, LEX nr 2044379.

³⁵ Wyrok SA w Łodzi z 31.03.2016 r., I ACa 1439/15, LEX nr 2044379.

³⁶ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 75.

³⁷ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 75.

ności notarialnych wymienionych w art. 79 pr. not. oraz w innych przepisach nie można dokonać w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego³⁸. Dokonanie czynności przez notariusza niezgodnie z przepisami Prawa o notariacie, np. niezamieszczenie w treści aktu notarialnego miejsca jego sporządzenia (art. 92 § 1 pkt 2 pr. not.), brak sformułowania „akt został odczytany, przyjęty i podpisany” (art. 92 § 1 pkt 7 pr. not.), tj. niezgodnie z wymaganiami formalnymi, skutkuje niezachowaniem formy notarialnej³⁹. Gdy czynność notarialna dotyczy czynności prawnej, skutkuje to nieważnością czynności prawnej, o ile strony miały obowiązek nadać umowie lub oświadczeniu obowiązek formy notarialnej⁴⁰, np. umowie zamiany nieruchomości lub oświadczeniu o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4–6 k.p.c. Gdy nadanie czynności prawnej formy notarialnej nastąpiło na skutek żądania stron (np. umowa pożyczki środków pieniężnych), a akt został sporządzony niezgodnie z Prawem o notariacie, czynność prawną należy traktować jako niezawartą⁴¹.

Czynność notarialna dokonana zgodnie z Prawem o notariacie ma charakter dokumentu urzędowego⁴². Gdy umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna ze względu to, że nieruchomość była objęta prawem pierwokupu i nie zawarto umowy zobowiązującej do sprzedaży, następnie umowy przeniesienia własności, jeżeli akt notarialny spełnia wymogi formalne wymienione w art. 92–94 pr. not., to jest to dokument urzędowy. Akt notarialny jest dokumentem urzędowym także wtedy, gdy obejmuje czynność sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, np. umowę przewłaszczenia nieruchomości gruntowej, skrajnie niekorzystną dla zbywcy. Nie każda czynność notarialna dokonana zgodnie z Prawem o notariacie ma charakter dokumentu urzędowego. Projekt aktu notarialnego i projekt oświadczenia (art. 79 pkt 8 pr. not.) nie są dokumentami urzędowymi⁴³. Dokumenty urzędowe korzystają z domniemania prawdziwości (autentyczności) oraz zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone⁴⁴. Dokument prawdziwy pochodzi od organu oznaczonego jako wystawca (notariusza)⁴⁵.

3. Język, w jakim notariusz dokonuje czynności

Akt notarialny i treść poświadczenia podpisu notariusz sporządza zazwyczaj w języku polskim. Gdy przy czynności notarialnej obecni są obcokrajowcy nieznający języka polskiego (nieposługujący się językiem polskim w mowie i piśmie, nierozumiejący języka polskiego), czynności notarialne wykonuje się w obecności tłumacza przysięgłego wpisanego na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości. Obecny przy akcie notarialnym tłumacz przysięgły dokonuje tłumaczenia treści aktu na znany obcokrajowcowi język obcy. Notariusz sprawdza tożsamość tłumacza przysięgłego i dokonuje opisu jego zaświadczenia wydanego z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości na końcu aktu, przed sformułowaniem „akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany”, lub w komparycji aktu notarialnego. Przy osobie nieznającej języka polskiego w komparycji aktu notarialnego należy opisać, że stawający nie zna języka polskiego, ale zna inny język, niekoniecznie jego ojczysty.

³⁸ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 75.

³⁹ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 76.

⁴⁰ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 76.

⁴¹ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 76 i powołana literatura.

⁴² P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 76.

⁴³ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 78.

⁴⁴ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, cz. 1, 2011, s. 106.

⁴⁵ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, cz. 1, 2011, s. 106.

Przy akcie notarialnym z udziałem np. obywatela Japonii znającego język angielski może być obecny tłumacz przysięgły języka angielskiego. Obecny przy akcie notarialnym tłumacz przysięgły podpisuje akt notarialny na ostatniej karcie oraz parafuje pozostałe karty. Nie ma obowiązku, aby tłumacz przysięgły przy swoim podpisie dopisywał „tłumacz przysięgły”, choć jest to praktykowane. Tłumacz przysięgły obecny przy czynności poświadczenia podpisów, np. umowy sprzedaży udziałów spółki z o.o., sam nie podpisuje przedmiotowej umowy. Dotyczy to także innych czynności poświadczenia lub uznania podpisu. W treści poświadczenia (uznania) podpisu należy wskazać, który ze stawających nie zna języka polskiego, opisać tłumacza przysięgłego wraz z jego zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Ministra Sprawiedliwości.

Wykonanie odpisu dokumentu, np. paszportu, karty pobytu itp., dla cudzoziemca nie-znającego języka polskiego nie wymaga udziału tłumacza przysięgłego. Wystarczy, aby notariusz zrozumiał, czego żąda obcokrajowiec. W sytuacji gdy notariusz nie może porozumieć się w jakikolwiek sposób z obcokrajowcem co do tego, jakiej czynności on oczekuje, czynności poświadczeniowej należy dokonać w obecności tłumacza przysięgłego, co należy opisać w treści poświadczenia.

Akt notarialny, formuły poświadczeniowe pod uznaniem podpisu czy odpisem, wyciągiem dokumentu notariusz sporządza w języku polskim. Nie może sporządzić aktu notarialnego w języku obcym. Gdy akt notarialny sporządzony w języku polskim, np. pełnomocnictwo, ma być wykorzystany w innym kraju, należy dokonać jego tłumaczenia na język urzędowy obowiązujący w przedmiotowym kraju przy pomocy tłumacza przysięgłego, oraz dołączyć apostille, gdy kraj, w którym ma nastąpić posłużenie się pełnomocnictwem, jest sygnatariuszem konwencji znoszącej wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych, sporządzonej w Hadze 5.10.1961 r. (art. 3, 4 k.z.w.l.). Klauzula apostille nie może być wymagana, gdy ustawy, inne przepisy prawne lub praktyka obowiązująca w państwie, w którym dokument jest przedłożony, lub umowa między dwoma lub większą liczbą umawiających się państw zniosły lub uprościły legalizację bądź zwolniły taki dokument z legalizacji (art. 3 zdanie drugie k.z.w.l.). Jako przykład zwolnienia aktów notarialnych oraz poświadczeń dokonanych przez notariuszy z legalizacji można wskazać Umowę między Polską Rzeczpospolitą Ludową a Republiką Austrii o wzajemnych stosunkach w sprawach z zakresu prawa cywilnego oraz o dokumentach, podpisaną w Wiedniu 11.12.1963 r.⁴⁶ Przepis art. 56 ust. 3 umowy pomiędzy Polską a Austrią stanowi, że dokumenty prywatne z podpisem uwierzytelnionym przez notariusza polskiego lub austriackiego nie wymagają dalszego uwierzytelnienia do użycia na obszarze drugiej umawiającej się strony, tj. odpowiednio Austrii lub Polski.

Notariusz może bez udziału tłumacza przysięgłego dokonywać czynności notarialnych, gdy jest wpisany na listę tłumaczy przysięgłych. Wpierw notariusz musi złożyć z wynikiem pozytywnym egzamin na tłumacza przysięgłego (art. 2 ust. 1 pkt 6 u.z.t.p.). Uprawnienia do wykonywania zawodu tłumacza przysięgłego nabywa osoba, która zdała egzamin na tłumacza przysięgłego (art. 5 w zw. z art. 4 ust. 1 u.z.t.p.). Nabycie uprawnień do wykonywania zawodu tłumacza przysięgłego potwierdza świadectwo wydane przez Ministra Sprawiedliwości (art. 5 ust. 2 u.z.t.p.). Notariusz, który zdał egzamin na tłumacza przysięgłego i otrzymał świadectwo wydane przez Ministra Sprawiedliwości, uzyskuje prawo do wykonywania tego zawodu po złożeniu ślubowania i wpisaniu na listę tłumaczy przysięgłych (art. 6 ust. 1 u.z.t.p.). Przed złożeniem ślubowania notariusz, który chce wykorzystywać własną znajomość języka obcego przy dokonywaniu czynności notarialnych, musi uzyskać zgodę rady właściwej izby

⁴⁶ Dz.U. z 1974 r. Nr 6, poz. 33.

notarialnej na wykonywanie zawodu tłumacza przysięgłego (art. 19 § 3 pr. not.), gdyż osoba, która złożyła ślubowanie, podlega z urzędu wpisowi na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości (art. 6 ust. 2 u.z.t.p.). Wykonywanie zawodu tłumacza przysięgłego należy traktować jako inne zajęcie, o którym mowa w art. 19 § 2 pr. not., nie stanowiące przeszkody przy dokonywaniu czynności notarialnych, ale mogące przeszkadzać w pełnieniu obowiązków, np. gdyby notariusz angażował się w znacznym zakresie w sporządzanie tłumaczeń poza kancelarią, a klienci nie mogliby uzyskać m.in. wypisów dokonanych aktów notarialnych. Rada izby notarialnej w uchwale wyraża zgodę na wykonywanie przez notariusza zawodu tłumacza przysięgłego lub odmawia przedmiotowej zgody. Jeżeli rada właściwej izby notarialnej nie wyrazi zgody na wykonywanie zawodu tłumacza przysięgłego, sprawę, na wniosek notariusza, rozstrzyga Krajowa Rada Notarialna, której decyzja jest ostateczna (art. 19 § 3 zdanie ostatnie pr. not.).

Dodatkowego sporządzenia aktu notarialnego w języku obcym na żądanie strony nie należy interpretować w ten sposób, że notariusz sporządzi dwa akty, np. pierwszy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4–6 k.p.c. w języku polskim, a drugi, o treści tożsamej z pierwszą, w języku obcym. W tym przypadku byłyby to dwa akty notarialne dotyczące tych samych oświadczeń o tożsamej treści, tylko w różnych językach. Notariusz także nie może sporządzić dwóch aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości gruntowej, pierwszego w języku polskim, a drugiego, o tożsamej treści, w języku obcym. Drugi akt notarialny, w języku obcym, nie może dotyczyć tej samej nieruchomości zbywanej pomiędzy tymi samymi osobami co w akcie pierwszym, w języku polskim, gdyż po pierwszym akcie nastąpiło już przeniesienie własności nieruchomości. Akt notarialny może być sporządzony w dwóch językach, np. polskim w jednej kolumnie i w języku obcym w drugiej. Dla bezpieczeństwa stron oraz w celu uniknięcia ewentualnych sporów pomiędzy stronami w treści aktu należy wskazać, która wersja jest obowiązująca w przypadku rozbieżności między wersjami w dwóch językach. Notariusz może również sporządzić akt notarialny wyłącznie w języku obcym, w szczególności jeżeli ma on wywołać skutki prawne w innym państwie, np. pełnomocnictwo, którym upoważniony będzie posługiwał się tylko w Austrii, Republice Federalnej Niemiec, umowa o rozdzielności majątkowej małżeńskiej obywateli francuskich, w małżeństwie których obowiązuje prawo francuskie. Jeżeli system prawny danego państwa nie zawiera ograniczeń w zakresie sporządzania aktów notarialnych dotyczących przeniesienia własności nieruchomości przez notariuszy z innych państw, należy przyjąć, że polski notariusz może sporządzić akt notarialny wyłącznie w języku obowiązującym w kraju, w którym położona jest nieruchomość⁴⁷. Akt ten następnie należy zalegalizować zgodnie z obowiązującą umową pomiędzy Polską a krajem, gdzie położona jest nieruchomość, lub zgodnie z konwencją znoszącą wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych. Przy akcie notarialnym sporządzonym w języku obcym powinien być tłumacz przysięgły tego języka, chyba że notariusz jest jednocześnie tłumaczem przysięgłym języka obcego.

4. Notariusz jako przedsiębiorca

Notariusz prowadzący kancelarię notarialną samodzielnie lub jako wspólnik spółki cywilnej podlega wpisowi do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, a spółka partnerska notariuszy podlega wpisowi do rejestru przedsiębiorców Krajowego Re-

⁴⁷ W praktyce polscy notariusze sporządzają w języku hiszpańskim akty notarialne dotyczące przeniesienia własności nieruchomości położonych w Hiszpanii – informacje własne.

jestru Sądowego. To, czy notariusz jest przedsiębiorcą, jest w orzecznictwie kwestią sporną. Trybunał Konstytucyjny w postanowieniach z:

- 25.06.2008 r., Ts 255/07⁴⁸, orzekł, że prowadzenie kancelarii notarialnej nie jest działalnością usługową;
- 17.12.2008 r., Ts 255/07⁴⁹, wskazał, że w zakresie wykonywania funkcji publicznych notariusz nie może być z jednej strony przedstawicielem władzy publicznej, na którym ciąży obowiązek wykonywania określonych czynności urzędowych, a z drugiej strony adresatem konstytucyjnych uprawnień mieszczących się w zakresie wolności działalności gospodarczej, gdyż taka tożsamość podmiotowa jest nie do pogodzenia z charakterem konstytucyjnych wolności i praw; publicznoprawny element działalności notariusza powoduje, że nie korzysta on z uprawnienia do swobodnego podejmowania i zakończenia prowadzenia swojej działalności.

Sąd Najwyższy kilkakrotnie orzekał w sprawach dotyczących statusu notariusza jako przedsiębiorcy, np.:

- w wyroku z 26.02.2004 r., III SZ 4/03⁵⁰: notariusz jest uprawniony do udziału w przetargu, gdy zgodnie z przepisami ustawy z 10.06.1994 r. o zamówieniach publicznych⁵¹ powierzenie dokonania czynności notarialnych powinno nastąpić w trybie zamówienia publicznego oraz czynności notarialne uznano za usługi prawnicze;
- w uchwale z 23.09.2009 r., I KZP 7/09⁵²: funkcją wynagrodzenia za czynności notarialne jest zapewnienie warunków działalności poszczególnych kancelarii notarialnych; w systemie realizującym ustawową koncepcję organizacji notariatu funkcjonują elementy konkurencji między kancelariami notarialnymi; elementem służącym konkurowaniu jest profesjonalizm w dokonywaniu czynności, także sprawność działania, przejawiająca się zwłaszcza w dotrzymywaniu umówionych terminów ich dokonania, ale również gotowość do negocjowania wynagrodzenia; ten ostatni instrument konkurowania jest wpisany w samą konstrukcję taksy notarialnej, w której określono tylko maksymalne stawki za poszczególne rodzaje czynności notarialnych (art. 5 § 3 pr. not.); postawa notariusza skrajnie korzystna w tym względzie dla stron, polegająca na rezygnacji z wynagrodzenia, nie stanowi naruszenia art. 5 § 1 pr. not., gdyż przepis ten nie formułuje w sposób imperatywny obowiązku pobrania wynagrodzenia;
- w uchwale z 23.03.2016 r., III CZP 4/16⁵³: notariusz jest przedsiębiorcą w znaczeniu art. 43¹ k.c.; jego działalność spełnia wymagania ciągłości, profesjonalizmu oraz zorganizowania, działalność ta jest nastawiona na zysk, notariusz – jak każdy przedsiębiorca – musi kierować się kalkulacją zysku i straty, uwzględniać nieuniknione ograniczenia ustawowe wynikające ze specyfiki prowadzonej działalności, dążyć do uzyskania dochodu pozwalającego mu nie tylko na zaspokojenie życiowych – osobistych i rodzinnych – potrzeb, ale także na rozwój kancelarii, poprawę warunków pracy, podwyższenie pensji pracowników, komfort klientów oraz jakość świadczonych usług (czynności); odpowiada to w pełni cesze zarobkowości, ocenianej z punktu widzenia wolnego rynku, bez wnika-

⁴⁸ LEX nr 493087.

⁴⁹ LEX nr 493088.

⁵⁰ LEX nr 131883.

⁵¹ Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664 ze zm., ustawa uchylona przez art. 225 ustawy z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843).

⁵² LEX nr 518125.

⁵³ LEX nr 2005736, z glosą aprobującą M. Jaś-Nowopolskiej, H. Wolskiej, *Notariusz jako przedsiębiorca w rozumieniu art. 431 k.c. Glosa do uchwały SN z 23.03.2016 r.*, III CZP 4/16, GSP-Prz. Orz. 2017/3, s. 49–60.

nia w osobiste pobudki poszczególnych notariuszy, które mogą być i zapewne są bardzo szlachetne, jednak przy tej ocenie nie mają istotnego znaczenia.

W wyroku WSA w Warszawie z 7.09.2006 r., VI SA/Wa 1168/06⁵⁴, orzeczono, że działalność notariusza nie jest działalnością gospodarczą, notariusz jest osobą zaufania publicznego i ma pozycję funkcjonariusza publicznego, nie zaś przedsiębiorcy, zasada wolności działalności gospodarczej nie dotyczy notariusza.

5. Dualny charakter zawodu notariusza

Analiza orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego i sądów wskazuje na rozbieżność postrzegania notariusza raz jako osoby zaufania publicznego, a innym razem jako przedsiębiorcy. Żaden z tych skrajnych poglądów nie jest właściwy. Notariusz jest przedsiębiorcą, gdy prowadzi kancelarię notarialną indywidualnie bądź jako współnik spółki cywilnej. Gdy kancelaria notarialna prowadzona jest w formie spółki partnerskiej, przedsiębiorcą jest spółka. Notariusz nie jest jednak zwykłym przedsiębiorcą, którego podstawowym, a zarazem jedynym celem jest maksymalizacja zysku. Maksymalne wynagrodzenie notariusza za dokonywane czynności notarialne określa rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, co oznacza, że notariusz nie może dowolnie kształtować wysokości swojego wynagrodzenia za dokonaną czynność, a także nie może przyjąć większego wynagrodzenia, niż przewiduje to ww. rozporządzenie w sprawie taksy notarialnej. Notariusz nie może przyjąć dodatkowego wynagrodzenia od zadowolonego klienta, który chciałby docenić pracę notariusza. Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz ma obowiązek zachować szczególną staranność, co oznacza, że nie może ulegać naciskom klientów, zbywców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, którzy nie chcą dostarczyć dokumentów potrzebnych do ustalenia stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, a także nie może ulegać naciskom nabywcy nieruchomości, który skłonny jest nabyć nieruchomość bez przedstawienia przez zbywcę dokumentów charakteryzujących nieruchomość lub chce zapłacić wyższą takse, byleby tylko notariusz odczytał i podpisał akt notarialny. Dla notariusza klient nie jest „panem”. Klienta kancelarii notarialnej należy postrzegać jako potencjalnego przeciwnika procesowego, a nie jako kogoś, kto płaci i wymaga. W przypadku oddalenia wniosku wieczystoksięgowego sformułowanego przez notariusza ze względu na nieważną czynność udokumentowaną aktem notarialnym lub żądania od nabywcy zapłaty podatku od towarów i usług lub podatku od czynności cywilnoprawnych przez urząd skarbowy, gdy notariusz pobrał niewłaściwy podatek lub nie pobrał podatku, klienci żądają od notariuszy wypłaty wysokiego odszkodowania na drodze sądowej, znacznie przekraczającego wysokość taksy notarialnej, jaką pobrał notariusz. Notariusz, gdyby był zwykłym przedsiębiorcą, kierowałby się w swojej działalności zyskiem, co oznaczałoby, że nie odmawiałby dokonania żadnej czynności. Notariusz ma obowiązek odmówić dokonania czynności prawnej sprzecznej z prawem zawsze, niezależnie od tego, jak dużo za tę czynność chciałby zapłacić klient. W tym m.in. przejawia się cecha notariusza jako osoby zaufania publicznego – ma on zabezpieczyć interesy stron czynności niezależnie od tego, który stawający płaci jego wynagrodzenie. Bycie osobą zaufania publicznego nie oznacza, że notariusz jest szczególnym przedsiębiorcą, którego restrukturyzacji nie można przeprowadzić na podstawie przepisów Prawa restrukturyzacyjnego oraz ogłosić upadłości zgodnie z Prawem upadłościowym. Przepis art. 6 pr. up. wskazuje, upadłości jakich podmiotów nie można ogłosić. Nie

⁵⁴ LEX nr 255855.

wymienia wśród nich notariuszy oraz innych wolnych zawodów. Przepis art. 4 ust. 1 pkt 1, 4 pr. rest. wskazuje, że stosuje się przedmiotową ustawę do przedsiębiorców w rozumieniu art. 43¹ k.c., wspólników spółek partnerskich. Wśród podmiotów, wobec których nie stosuje się Prawa restrukturyzacyjnego, wymienionych w art. 4 ust. 2 pr. rest. nie ma notariuszy i przedstawicieli innych wolnych zawodów. Notariusz może doskonale pod względem merytorycznym wykonywać swój zawód, lecz pod względem ekonomicznym jego kancelaria może funkcjonować nieprawidłowo, gdy np. notariusz nie spłaca w terminie rat leasingowych za urządzenia wykorzystywane w kancelarii (sieć komputerową, drukarki, samochód), zalega z płatnością czynszu najemnego za lokal, nie odprowadza do urzędu skarbowego podatków od czynności cywilnoprawnych, od spadków i darowizn, nie wpłaca na właściwe rachunki sądów pobranych opłat sądowych, nie płaci podatku od towarów i usług, podatku dochodowego, składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych za siebie i pracowników. Nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia, dlaczego wierzyciele notariusza / spółki partnerskiej notariuszy, wspólników spółki cywilnej notariuszy lub sam notariusz (art. 7 pr. rest., art. 20 ust. 1 pr. up.) nie mogliby złożyć wniosku do właściwego sądu rejonowego wydziału gospodarczego o jego restrukturyzację lub upadłość. Wydanie przez sąd postanowienia o przeprowadzeniu przez notariusza, spółkę partnerską notariuszy jednego z postępowań restrukturyzacyjnych (art. 2 pr. rest.): o zatwierdzenie układu, przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego, postępowania sanacyjnego, nie oznacza utraty przez notariusza kompetencji do wykonywania czynności notarialnych. Notariusz w przyspieszonym postępowaniu układowym, jak każdy inny dłużnik, może stracić prawo własnego zarządu na rzecz zarządcy (art. 239 ust. 1 pr. rest.), gdy np. nie wykonuje poleceń sędziego-komisarza lub nadzorcy sądowego, w szczególności nie złożył w wyznaczonym przez sędziego-komisarza terminie propozycji układowych zgodnych z prawem. Na mocy art. 273 pr. rest. do postępowania układowego stosuje się odpowiednio przepis art. 239 pr. rest., co oznacza, że w postępowaniu układowym sąd może uchylić zarząd własny notariusza i ustanowić zarządcę. W postępowaniu sanacyjnym zarząd własny notariusza zostaje mu zwykle odebrany i powierzony zarządcy (art. 288 ust. 2 pr. rest.). W postępowaniu sanacyjnym notariusz może dokonywać jedynie czynności zwykłego zarządu całością lub częścią swej kancelarii w sytuacji określonej w art. 288 ust. 3 pr. rest., tj. gdy skuteczne przeprowadzenie postępowania sanacyjnego wymaga osobistego udziału notariusza, a jednocześnie daje on gwarancję należytego sprawowania zarządu po uzyskaniu zgody sądu. Sąd cofa zezwolenie na sprawowanie zwykłego zarządu przez notariusza będącego dłużnikiem w postępowaniu sanacyjnym w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w art. 239 ust. 1 pr. rest. (art. 288 ust. 3 pr. rest.). Notariusz-dłużnik, jeżeli nie został pozbawiony zarządu, może dokonywać czynności zwykłego zarządu po powołaniu nadzorcy sądowego (art. 39 ust. 1 pr. rest.), a w postępowaniu o zatwierdzenie układu, tj. od dnia wydania postanowienia w przedmiocie zatwierdzenia układu do dnia jego uprawomocnienia, po powołaniu nadzorcy układu (art. 224 ust. 1 w zw. z art. 39 ust. 1 pr. rest.). Na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w postępowaniu układowym i przyspieszonym postępowaniu układowym wymagana jest zgoda nadzorcy sądowego, chyba że Prawo restrukturyzacyjne przewiduje zezwolenie rady wierzycieli (art. 39 ust. 1 pr. rest.). Zgoda nadzorcy sądowego może zostać udzielona również po dokonaniu czynności w terminie 30 dni od dnia jej dokonania. Czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu dokonana bez wymaganej zgody jest nieważna. Wydanie przez sąd postanowienia o przeprowadzeniu jednego z postępowań restrukturyzacyjnych oznacza utratę samodzielnego decydowania przez notariusza o wydatkowaniu przychodów, które powinny służyć realizacji jednego z postępowań restrukturyza-

cyjnych, tj. spłaty zobowiązań. Notariusz nadal samodzielnie dokonuje czynności notarialnych, w tym decyduje o ewentualnym obniżeniu taksy za czynności notarialne.

Ogłoszenie upadłości notariusza / spółki partnerskiej notariuszy skutkuje tym, że upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania z mienia wchodzącego do masy upadłości i rozporządzania nim (art. 75 ust. 1 pr. up.). Zbycia mienia notariusza i spółki partnerskiej notariuszy dokonuje syndyk masy upadłości. Do czasu, gdy notariusz dysponuje w kancelarii urządzeniami służącymi do przygotowania aktów notarialnych (komputery, połączenie internetowe do przesłania wniosków wieczystoksięgowych do sądu, wypisów aktów notarialnych do centralnego repozytorium, drukarki, maszyny do pisania itd.), tzn. do momentu, gdy syndyk ich nie sprzeda, może dokonywać czynności notarialnych. Sąd upadłościowy (art. 375 pr. up.) może orzec zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej przez notariusza, w tym w ramach spółki cywilnej notariuszy i spółki partnerskiej, na okres od roku do 10 lat na podstawie art. 373 i 374 pr. up. Wydanie przez sąd przedmiotowego zakazu oznacza, że notariusz nie może po zakończeniu postępowania upadłościowego otworzyć nowej własnej kancelarii notarialnej czy być współnikiem w spółce cywilnej notariuszy lub partnerem w spółce partnerskiej notariuszy. Gdy sąd upadłościowy nie orzekł wobec notariusza zakazu prowadzenia działalności gospodarczej po zakończeniu postępowania upadłościowego, notariusz może ponownie otworzyć nową indywidualną kancelarię notarialną lub być współnikiem w spółce cywilnej notariuszy bądź partnerem w spółce partnerskiej notariuszy. Wydanie przez sąd postanowienia o prowadzeniu jednego z postępowań restrukturyzacyjnych, postępowania upadłościowego czy zakazu prowadzenia działalności gospodarczej nie stanowi przesłanki odwołania notariusza przez Ministra Sprawiedliwości na podstawie art. 16 § 1 pr. not.

Rezygnacja z prowadzenia kancelarii (art. 16 § 1 pkt 1 pr. not.) oznacza dobrowolne i definitywne zaprzestanie wykonywania zawodu notariusza na wniosek samego notariusza, a w przypadku zakończenia postępowania upadłościowego notariusza ma miejsce przymusowe zakończenie prowadzenia kancelarii notarialnej i – o ile sąd upadłościowy nie zakazał notariuszowi prowadzenia działalności gospodarczej na podstawie art. 373 i 374 pr. up. – notariusz może ponownie otworzyć indywidualną kancelarię notarialną, być współnikiem w spółce cywilnej lub partnerskiej notariuszy. Zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wydany na podstawie art. 373 i 374 pr. up. nie jest tożsamy z orzeczeniem zakazu wykonywania zawodu notariusza, o którym mowa w art. 16 § 1 pkt 5 pr. not., wydawanym na podstawie art. 39 pkt 2, art. 41 § 1 k.k., tj. sąd może orzec zakaz zajmowania określonego stanowiska albo wykonywania określonego zawodu, jeżeli sprawca nadużył przy popełnieniu przestępstwa stanowiska lub wykonywanego zawodu albo okazał, że dalsze zajmowanie stanowiska lub wykonywanie zawodu zagraża istotnym dobrom chronionym prawem, na okres od 1 roku do 15 lat (art. 43 § 1 k.k.). Zakaz wykonywania zawodu notariusza na czas określony nie jest tożsamy z utratą prawa do wykonywania zawodu notariusza⁵⁵.

Od osoby zaufania publicznego, jaką jest notariusz dokonujący czynności notarialnych, oczekuje się także odpowiedzialności w sprawach związanych z byciem przedsiębiorcą, terminowej płatności danin publicznych i terminowego regulowania pozostałych zobowiązań. Niewłaściwa jest sytuacja, gdy notariusz jako osoba zaufania publicznego nie wykonuje zobowiązań wobec innych podmiotów. Podważa to zaufanie do innych notariuszy w zakresie wykonania umów związanych z działalnością gospodarczą, tj. czy notariusz zapłaci w terminie

⁵⁵ Wyrok WSA w Warszawie z 29.04.2011 r., VI SA/Wa 250/11, LEX nr 1213926.

czynsz najmu, ratę kredytu, leasingu. W ten sposób wierzyciele mogliby nabyć negatywne doświadczenia we współpracy z notariuszami.

Notariusz jest jednocześnie przedsiębiorcą i osobą zaufania publicznego. Cechy, charakter, elementy, z których składa się pojęcie osoby zaufania publicznego, wpływają na działalność gospodarczą wykonywaną przez notariusza, który ma obowiązek odmówić dokonania czynności sprzecznej z prawem i w takim przypadku nie może kierować się oferowanym nadzwyczajnie wysokim wynagrodzeniem za jej dokonanie.

Art. 3. [Miejsce dokonania czynności notarialnej]

§ 1. Czynności notarialnych notariusz dokonuje w kancelarii notarialnej, zwanej dalej „kancelarią”.

§ 2. Czynność notarialna może być dokonana także w innym miejscu, jeżeli przemawia za tym charakter czynności lub szczególne okoliczności.

Piotr Marquardt

1. Pojęcie kancelarii notarialnej

Zgodnie z art. 3 § 1 pr. not. czynności notarialnych notariusz dokonuje w kancelarii notarialnej. Na wstępie należy zauważyć, że „kancelaria notarialna” nie ma *de lege lata* definicji legalnej, tym samym celowe byłoby wyjaśnienie tego pojęcia za pomocą jego wykładni językowej. Słownik języka polskiego podaje dwa znaczenia słowa kancelaria: „1) część instytucji lub oddzielna instytucja zajmująca się załatwianiem spraw organizacyjnych, przyjmowaniem interesantów, prowadzeniem dokumentacji i korespondencji urzędowej itp.; 2) biuro prawnika”⁵⁶. Nie ulega wątpliwości, że podobnie jak kancelaria adwokacka, radcowska czy komornicza kancelaria notarialna jest miejscem, w którym notariusz koncentruje swoją działalność jako podmiot dokonujący czynności notarialnych, a także gromadzi i archiwizuje akty notarialne oraz innego rodzaju dokumenty związane ze swoją działalnością. Ujmowana może być na trzech płaszczyznach:

- 1) platformy organizacyjnej działalności notariusza;
- 2) szczególnego rodzaju przedsiębiorstwa;
- 3) administracyjnej jednostki organizacyjnej służącej notariuszowi do wykonywania funkcji publicznej (urzędu)⁵⁷.

W ujęciu pierwszym jest ona po prostu „zespołem pracowników wypełniających swe obowiązki w określonych pomieszczeniach, odpowiednio wyposażonych w urządzenia i sprzęt”⁵⁸ (ujęcie personalne). Przy czym wypada zauważyć, że tak skonstruowana definicja kancelarii notarialnej koncentruje się na czynniku ludzkim w postaci personelu kancelarii, a tym samym nieco odrywa się od samego notariusza oraz lokalu, w jakim działalność notarialna jest prowadzona. W przypadku kancelarii prowadzonej przez notariusza niezatrudniającego pracowników należałoby wówczas przyjąć, że notariusz taki nie prowadzi kancelarii. Podobnie zdefiniował kancelarię notarialną Sąd Najwyższy, stwierdzając, że jest to „zestaw odpowiednich środków techniczno-organizacyjnych, których funkcjonowanie ma służyć notariu-

⁵⁶ Zob. <https://sjp.pwn.pl/slowniki/kancelaria.html> (dostęp: 22.01.2025 r.).

⁵⁷ W. Boć, *Status prawny notariusza*, Wrocław 2010, s. 233–237.

⁵⁸ R. Szytki, *Powstanie i likwidacja kancelarii notarialnej oraz jej funkcje w świetle współczesnych zadań notariatu* [w:] *III Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania „Nowoczesny notariat w bezpiecznym państwie”*, red. R. Szytki, Warszawa–Kluczbork 2006, s. 176.

szowi do prawidłowego dokonywania czynności notarialnych” (ujęcie rzeczowe)⁵⁹. Zdaniem W. Boć, trafnie podsumowującej tak ujęte definicje kancelarii notarialnej, należy wyróżnić co najmniej trzy elementy składowe kancelarii: lokal, pracowników i wyposażenie stosowne dla notariatu⁶⁰.

W ujęciu drugim kancelaria notarialna może być traktowana jako swoiste przedsiębiorstwo (w znaczeniu przedmiotowym), ponieważ *de lege lata* notariusze zaliczeni zostali do przedsiębiorców, wykonujących działalność gospodarczą oznaczoną w polskiej klasyfikacji działalności (PKD) jako 69.10.Z – działalność prawnicza w postaci prowadzenia kancelarii notarialnej. Warto jednak zaznaczyć, że przedsiębiorstwo to pozbawione jest kluczowej cechy każdego klasycznego przedsiębiorstwa, a mianowicie możliwości zbywalności, zarówno *inter vivos*, jak i *mortis causa*.

W ujęciu trzecim kancelarię notarialną możemy traktować jako jednostkę pomocniczą (urząd) notariusza, będącego *sui generis* funkcjonariuszem publicznym⁶¹, co jednak pozostaje konstrukcją o charakterze czysto teoretycznym, bez głębszych konsekwencji w zakresie praw i obowiązków notariusza wynikających z przepisów Prawa o notariacie.

Podsumowując, przez kancelarię notarialną należałoby rozumieć lokal, w którym notariusz koncentruje swoją działalność zawodową, dokonując czynności notarialnych oraz przechowując swoją pieczęć urzędową i całość niezbędnej dokumentacji notarialnej (akty notarialne i księgi notarialne), w zakresie wymaganym aktualnie obowiązującymi przepisami.

Piotr Marquardt

2. Siedziba kancelarii notarialnej

Należy dokonać zasadniczego rozróżnienia pomiędzy siedzibą a adresem kancelarii notarialnej. Siedzibą jest bowiem miejscowość, w której kancelaria się znajduje, co uwidoczniłoby się zarówno w samym akcie urzędowym powołania notariusza („powołuję pana/panią na stanowisko notariusza w...”), jak i na urzędowej pieczęci z wizerunkiem godła państwowego, jaką posługuje się notariusz, gdzie poza imieniem i nazwiskiem podana jest miejscowość, w jakiej ma siedzibę (Jan Kowalski notariusz w...). Podobnie jak ma to miejsce w przypadku wielu innych instytucji, od siedziby należy odróżnić konkretny adres w ramach miejscowości, pod jakim działa dana kancelaria, sprowadzający się zazwyczaj do zajmowania określonego lokalu. Warto więc pamiętać o precyzji określania tego, zwłaszcza w odniesieniu do czynności notarialnych dokonywanych poza kancelarią, przy dokonywaniu ich rozróżnienia na czynności sporządzone poza lokalem kancelarii oraz poza siedzibą kancelarii. Nie zawsze precyzja ta zachowywana jest w treści aktów notarialnych, zawierających często wyjaśnienie, że „czynności dokonano poza siedzibą kancelarii ze względu na trudności w poruszaniu się przez stawającego”, podczas gdy czynność dokonywana była wprawdzie poza lokalem kancelarii, lecz w miejscowości, w której kancelaria się znajduje (a więc *de iure* w siedzibie kancelarii). Konsekwencją powyższego rozróżnienia jest odmienna procedura związana ze zmianą miejsca prowadzenia kancelarii przez notariusza. Jeśli zmiana taka następuje w ramach dotychczasowej miejscowości, określana jest mianem zmiany adresu kancelarii i dla swojej skuteczności wymaga jedynie zgody właściwej rady izby notarialnej. Zmianie nie ulega jednakże sam akt powołania notariusza do pełnienia funkcji, jak i treść pieczęci urzędowej.

⁵⁹ Uzasadnienie wyroku SN z 26.02.2004 r., III SZ 2/03, OSNP 2004/22, poz. 395.

⁶⁰ W. Boć, *Status...*, s. 235.

⁶¹ W. Boć, *Status...*, s. 256.

dowej, jaką się posługuje. Jeśli jednak kancelaria danego notariusza miałaby znajdować się w innej miejscowości niż dotychczas, konieczne byłoby wydanie stosownej decyzji Ministra Sprawiedliwości oraz wydanie nowej pieczęci w miejsce dotychczasowej.

Siedzibę kancelarii notarialnej wyznacza notariuszowi Minister Sprawiedliwości w decyzji administracyjnej stanowiącej podstawę powołania do pełnienia funkcji notariusza (art. 10 § 1 pr. not). Wyznaczenie siedziby kancelarii jest immanentnym elementem powołania na notariusza, nie istnieje zatem możliwość posiadania statusu notariusza pozbawionego konkretnej siedziby. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że Minister Sprawiedliwości, wydając decyzję o wyznaczeniu siedziby notariusza, nie kieruje się planem rozmieszczenia kancelarii, ponieważ takowy dotychczas nie został opracowany, jak również nie jest związany treścią obligatoryjnej opinii wydawanej przez właściwą miejscowo radę izby notarialnej.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że w przeciwieństwie do notariusza zarówno zastępca notarialny, jak i aplikant notarialny nie mają siedziby, są jednak przypisani do określonych izb notarialnych. Niejako oderwany od jakiegokolwiek lokalizacji pozostaje jedynie emerytowany notariusz. Będzie o tym mowa szerzej przy omawianiu przepisów dotyczących takich osób. Wiąże się to z racjonalnym założeniem ustawodawcy, że żadna z wyżej wymienionych grup zawodowych nie prowadzi własnej kancelarii notarialnej, a jedynie dokonuje określonych czynności w ramach kancelarii notarialnych prowadzonych przez notariuszy. Dokonujący zatem czynności notarialnych w zastępstwie określonego notariusza (zastępca notarialny i emerytowany notariusz), lub też z jego upoważnienia (aplikant notarialny) powinni je przeprowadzać w kancelarii notariusza, który udzielił im zastępstwa/upoważnienia, a więc w tym samym miejscu co notariusz umocowujący ich do dokonywania czynności.

Notariusz ma nie tylko prawo, ale i obowiązek prowadzić kancelarię notarialną, tak długo, jak długo powołany jest do pełnienia funkcji notariusza. Za kontrowersyjny jednak należy uznać pogląd A. Oleszki, zgodnie z którym: „Zawieszenie notariusza w czynnościach zawodowych w postępowaniu dyscyplinarnym (art. 68 § 1 pr. not.) bądź w postępowaniu karnym (art. 267 k.p.k.) nie oznacza zawieszenia funkcjonowania kancelarii w wyznaczonej siedzibie”⁶². W rzeczywistości obowiązek taki ani nie ustaje, ani nie przechodzi na podmiot trzeci, jakim jest izba notarialna, ulega jednak zawieszeniu. Rada izby notarialnej ma jedynie obowiązek wyznaczenia wówczas, w trybie art. 22 pr. not., zastępstwa do dokonywania niezbędnych czynności notarialnych, którego zakres ogranicza się jedynie do wydawania wypisów aktów notarialnych oraz wydawania depozytów. Tym samym trudno byłoby przyjąć, że kancelaria notarialna działa wówczas w zwykłym trybie, ponieważ tak naprawdę nie są w niej dokonywane nowe czynności notarialne, lecz jedynie niezbędne czynności o charakterze zachowawczym związane z uprzednio dokonanymi czynnościami notarialnymi.

Piotr Marquardt

3. Dokonywanie czynności notarialnych w lokalu kancelarii notarialnej

Zgodnie z treścią art. 3 § 1 pr. not. „Czynności notarialnych notariusz dokonuje w kancelarii notarialnej, zwanej dalej „kancelarią”. Przepis ten wyraża zasadę, od której w paragrafie kolejnym ustawodawca dopuszcza następnie wyjątki. Nie ulega jednak wątpliwości, że kancelaria notarialna, tak ze względów prawnych, jak i organizacyjno-technicznych, jest i powinna być głównym i zasadniczym miejscem dokonywania czynności notarialnych. Sytuacji tej

⁶² A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, t. 1, LEX 2016, art. 3.

nie zmienia, co warto podkreślić, następująca bardzo szybko informatyzacja i elektronizacja dokonywania czynności notarialnych, które jeszcze całkiem niedawno dokonywane były wyłącznie przy użyciu maszyny do pisania i wiecznego pióra, dziś zaś nie mogą być nie tylko bez komputerów, drukarek, dostępu do Internetu, lecz także rejestracji w stosownych rejestrach przeznaczonych do przesyłania informacji o dokonanych już czynnościach notarialnych, wśród których główną rolę odgrywa system Elektronicznych Ksiąg Wieczystych (EKW) czy też Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN). Ponieważ obowiązki nałożone na notariusza skorelowane są z odpowiedzialnością za ich nieprzestrzeganie, konsekwencją nieprzestrzegania nakazu dokonywania czynności notarialnych w lokalu kancelarii jest możliwość pociągnięcia takiego notariusza do odpowiedzialności dyscyplinarnej, zwłaszcza w sytuacji, kiedy czynności dokonywane poza kancelarią powtarzają się, a jedynym ich uzasadnieniem jest tzw. wygoda stron czynności.

Piotr Marquardt

4. Dokonywanie czynności notarialnych poza lokalem kancelarii notarialnej

Problematyka miejsca dokonywania czynności notarialnych, zarówno w judykaturze⁶³, jak i doktrynie prawa⁶⁴, koncentruje się zasadniczo na jednej kwestii: dopuszczalności dokonywania czynności poza kancelarią notarialną, w tym zwłaszcza przesłanek mogących uzasadniać dokonywanie takich czynności oraz konsekwencji ich niespełnienia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zasadniczym miejscem dokonywania czynności notarialnych jest, a zarazem powinna być – kancelaria notarialna. Jest to jednak reguła, od której sam ustawodawca przewidział możliwość odstępiania. Zgodnie bowiem z treścią art. 3 § 2 pr. not. ustawodawca przewidział dwie grupy sytuacji uzasadniających dokonanie czynności poza lokalem kancelarii:

- 1) charakter czynności,
- 2) szczególne okoliczności.

Przesłanki powyższe powinny być traktowane jako niezależne od siebie i całkowicie rozłączne („lub”) powody uzasadniające dokonanie czynności poza kancelarią notarialną. Tym samym należałoby przyjąć, że zaistnienie już jednej z tych przesłanek uzasadnia należycie dokonanie czynności poza kancelarią. Druga uwaga ogólna dotyczy sposobu wykładni, jakiej powinniśmy dokonywać w takim wypadku. Zgodnie z ogólnymi zasadami prawidłowej wykładni norm prawnych powinna być tutaj stosowana wykładnia zawężająca w stosunku do wykładni gramatycznej⁶⁵.

⁶³ Zob. postanowienie SN z 9.05.2019 r., II DSI 51/18, LEX nr 2695624; wyrok SN z 19.06.2015 r., SDI 17/15, LEX nr 1745841; postanowienie SN z 29.10.2014 r., SDI 33/14, LEX nr 1541266; wyrok SN z 29.05.2013 r., SDI 4/13, LEX nr 1335647; postanowienie SN z 8.10.2010 r., SDI 14/10, LEX nr 1615612; postanowienie SN z 30.03.2009 r., SDI 2/09, LEX nr 1615485; postanowienie SN z 21.12.2006 r., SDI 29/06, LEX nr 568837; wyrok SN z 26.02.2004 r., III SZ 2/03, OSNP 2004/22, poz. 395; postanowienie SN z 11.12.2002 r., III DS 18/02, OSNP 2004/6, poz. 108.

⁶⁴ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, t. 1, LEX 2016, art. 3.

⁶⁵ Zob. szerzej M. Zieliński, *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki*, Warszawa 2010, s. 325 i n.

Piotr Marquardt

5. Przesłanki zasadności dokonania czynności poza kancelarią

5.1. Uwagi wprowadzające

Mimo podnoszących się w judykaturze głosów idących w kierunku przeciwnym⁶⁶, wydaje się, że jedynym podmiotem uprawnionym do przeprowadzenia każdorazowej oceny zasadności dokonania czynności poza lokalem kancelarii jest tylko i wyłącznie sam zainteresowany notariusz. W niczym oczywiście nie zdejmuje to z notariusza odpowiedzialności za podjęcie właściwego rozstrzygnięcia, w szczególności zaś odpowiedzialności dyscyplinarnej, za podjęte decyzje. Aby odpowiedzialność taka jednak mogła zaistnieć, musi istnieć możliwość wyboru. Wydaje się, że tym samym dość często, aczkolwiek niesłusznie, stawia się znak równości pomiędzy „wyjątkowością” sytuacji dokonywania czynności poza lokalem kancelarii oraz „niedopuszczalnością” przeprowadzania samodzielnej oceny dopuszczalności dokonywania takich czynności. Skoro bowiem ustawodawca przewidział możliwość dokonywania czynności nie tylko w obrębie kancelarii notarialnej, lecz także poza nią, oraz określił sytuacje, w jakich czynność „zamiejscowa” jest dopuszczalna, nie przewidując jednocześnie żadnego sformalizowanego trybu odwoływania się przez strony czynności notarialnej od takiego rozstrzygnięcia notariusza, nie można dokonywania czynności poza lokalem kancelarii traktować automatycznie jako deliktu dyscyplinarnego, lecz konieczne jest zbadanie spełnienia ustawowych przesłanek dokonania takiej czynności. Zadania tego oczywiście nie ułatwia posłużenie się przez ustawodawcę klauzulami generalnymi jako przesłankami dopuszczalności dokonania przez notariusza czynności „zamiejscowej”.

5.2. Charakter czynności

Charakter czynności notarialnych jest samoistną przesłanką możliwości dokonania ich poza lokalem kancelarii. Jak była już o tym mowa uprzednio, samoistność tej przesłanki należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku niektórych czynności notarialnych niejako z ich natury wynika taka możliwość. Są to więc czynności, które w zwykłych, a więc innych niż „szczególne” okolicznościach, mogą być dokonywane zamiejscowo. Na czym może polegać charakter takich czynności? Na takiej ich naturze, która z góry wiąże się z dokonywaniem czynności poza lokalem kancelarii. Z całą pewnością wskazać wśród nich można:

- 1) protesty weksli, ponieważ z zasady dokonywane są w miejscu płatności weksla (art. 44 pr. weksl.);
- 2) protokoły dokumentujące przebieg czynności mogących mieć miejsce jedynie poza lokalem kancelarii, a więc w szczególności protokoły takich czynności, jak losowanie nagród w ramach totalizatora sportowego.

Do 31.01.2019 r. do czynności takich można było zaliczyć również doręczanie oświadczeń, które co do zasady miało odbywać się w miejscu, w którym nadawca spodziewał się zastać ich odbiorcę. Obecnie jednak nie jest to już czynność notarialna⁶⁷.

⁶⁶ Zob. A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, t. 1, LEX 2016, art. 3, pkt 3.

⁶⁷ Ponieważ ustawą zmieniającą z 14.12.2018 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 87) art. 79 pkt 3 pr. not. został uchylony.

5.3. Szczególne okoliczności

Intencją ustawodawcy było wprowadzenie klauzuli generalnej umożliwiającej dokonywanie czynności poza kancelarią notarialną w przypadkach szczególnych i z punktu widzenia zasad słuszności wymagających takiego rozwiązania. Innymi słowy, czynności, których charakter nie jest wystarczający do uzasadnienia dokonania czynności poza kancelarią (np. udzielenie pełnomocnictwa), lecz szczególne okoliczności danej sprawy (np. podeszły wiek lub zły stan zdrowia mocodawcy) uzasadniają dokonanie takiej czynności poza lokalem kancelarii. Z bogatego orzecznictwa dotyczącego tej materii wynika szeroki zakres przesłanek niekwalifikujących się jako „szczególne okoliczności” w rozumieniu art. 3 § 2 pr. not. (przesłanki negatywne), wśród których wymienia się przede wszystkim:

- 1) zgodną wolę stron⁶⁸;
- 2) obawy w zakresie utraty klientów⁶⁹;
- 3) wygodę stron czynności notarialnej;
- 4) urzędowy charakter, w jakim występuje strona czynności notarialnej (np. wójt, burmistrz lub prezydent miasta);
- 5) wysoką wartość przedmiotu czynności notarialnej.

Do pozytywnych przesłanek uzasadniających dokonanie czynności notarialnej zamiejscowej ze względu na szczególne okoliczności można zaliczyć za to z pewnością:

- 1) zły stan zdrowia uniemożliwiający dotarcie stronie czynności notarialnej do kancelarii;
- 2) szczególną sytuację życiową uniemożliwiającą opuszczanie określonego miejsca, np. pobyt w areszcie lub zakładzie karnym;
- 3) podeszły wiek;
- 4) obawę rychłej śmierci.

Piotr Marquardt

6. Miejsce dokonywania czynności notarialnych – rys historyczny

Warto zauważyć, że obowiązujące unormowania dotyczące miejsca dokonywania czynności notarialnych zawarte w art. 3 pr. not. są oparte na zupełnie odmiennych założeniach, niż to było w międzywojennym prawie, tj. rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Prawo o notariacie, zgodnie z którym siedziba kancelarii (ówcześnie) notariusza miała zupełnie inne znaczenie niż obecnie. Rozróżniano bowiem:

- 1) okręg, w jakim notariusz był uprawniony do działania (rejonizacja);
- 2) siedzibę kancelarii notariusza (miejscowość);
- 3) lokal kancelarii.

W przeciwieństwie jednak do obecnych przepisów, czynności notarialne dokonane poza okręgiem sądu okręgowego, w którym notariusz posiadał siedzibę kancelarii, były z mocy prawa nieważne (art. 3 pr. not. z 1933 r.). Tym samym w świetle przepisów międzywojennego Prawa o notariacie nie ulegało wątpliwości, że polski notariusz nie mógł dokonywać czynności notarialnych poza obszarem właściwości własnego sądu okręgowego, a tym samym (*a minori ad maius*) – poza granicami kraju, ponieważ wyraźny przepis określał konsekwencje takich czynności. Czynności mogły być natomiast dokonywane w miarę swobodnie w ramach miejscowości, w jakiej kancelaria notariusza posiadała siedzibę, przy czym poza

⁶⁸ Por. postanowienie SN z 11.12.2002 r., III DS 18/02, OSNP 2004/6, poz. 108.

⁶⁹ Postanowienie SN z 9.05.2019 r., II DSI 51/18, LEX nr 2695624.

lokałem kancelarii notariusz mógł dokonywać czynności w miarę potrzeby (była to jedyna przesłanka ustawowa).

Piotr Marquardt

7. Konsekwencje dokonywania czynności notarialnych poza lokalem kancelarii

Należy zauważyć, że w przeciwieństwie do rozporządzenia z 1933 r., obecnie obowiązujące Prawo o notariacie z 1991 r. nie określa konsekwencji dokonywania czynności notarialnych w zależności od miejsca ich dokonywania. W szczególności ustawodawca nie dokonuje rozróżnienia czynności poza lokalem kancelarii na dokonywane: w miejscowości będącej siedzibą kancelarii, poza tą miejscowością, lecz w okręgu izby notarialnej, w jakiej działa notariusz, oraz poza okręgiem izby notarialnej. Międzywojenny prawodawca, wprowadzał tutaj daleko idące konsekwencje, dotyczące jednakże jedynie dokonywania czynności notarialnych poza terenem macierzystej izby notarialnej („okręgiem sądu okręgowego, w którym kancelaria notariusza ma siedzibę”), ponieważ czynności dokonane poza powyższym terenem „nie miały mocy czynności notarialnej” (art. 3 § 2 pr. not. z 1933 r.). Na zasadzie *a minori ad maius* należałoby przyjąć, że czynności dokonywane poza okręgiem jakiegokolwiek sądu okręgowego, a więc poza granicami Rzeczypospolitej, dotknięte byłyby tą samą wadą w postaci nieważności. W aktualnym stanie prawnym, niezmiennie od początku obowiązywania obecnego Prawa o notariacie, ustawodawca nie przewiduje jednak jakichkolwiek negatywnych konsekwencji w odniesieniu do czynności notarialnych dokonywanych poza siedzibą kancelarii notarialnej co do skuteczności dokonywanych w ten sposób czynności notarialnych. Oczywiście nie wyklucza to odpowiedzialności dyscyplinarnej notariusza za dokonywanie takich czynności w nieuzasadnionych przypadkach, stało się to również podstawą znacznej liczby orzeczeń sądów dyscyplinarnych, a w konsekwencji również Sądu Najwyższego, rozpatrującego stosowne kasacje⁷⁰. Warto jednak zwrócić uwagę, że miejsce dokonywania czynności notarialnych, odgrywając istotną rolę wśród obowiązków notariusza, nie może przesłonić tego, że kluczowa jest merytoryczna jakość sporządzanych czynności, która powinna stać w centrum zainteresowania podmiotów uprawnionych do nadzoru nad czynnościami notarialnymi.

Piotr Marquardt

8. Dokonywanie czynności notarialnych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej

Mimo pozornie czysto akademickiego charakteru zagadnienia możliwości dokonywania czynności notarialnych poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej przez polskich notariuszy, problematyka ta doczekała się bogatej literatury. Głosy przedstawicieli doktryny w tym zakresie w sposób jednoznaczny wypowiadały się przeciw takiej możliwości, bez odwoływania

⁷⁰ Zob. postanowienie SN z 9.05.2019 r., II DSI 51/18, LEX nr 2695624; wyrok SN z 19.06.2015 r., SDI 17/15, LEX nr 1745841; postanowienie SN z 29.10.2014 r., SDI 33/14, LEX nr 1541266; wyrok SN z 29.05.2013 r., SDI 4/13, LEX nr 1335647; postanowienie SN z 8.10.2010 r., SDI 14/10, LEX nr 1615612; postanowienie SN z 30.03.2009 r., SDI 2/09, LEX nr 1615485; postanowienie SN z 21.12.2006 r., SDI 29/06, LEX nr 568837; wyrok SN z 26.02.2004 r., III SZ 2/03, OSNP 2004/22, poz. 395; postanowienie SN z 11.12.2002 r., III DS 18/02, OSNP 2004/6, poz. 108.

się jednakże do konkretnych argumentów o charakterze jurydycznym⁷¹. Powszechnie powtarzana teza sprowadzała się do stwierdzenia, że przewidziane w art. 3 § 2 pr. not. zezwolenie na dokonanie czynności notarialnej w innym miejscu niż kancelaria notarialna nie oznacza upoważnienia polskich notariuszy do dokonywania czynności notarialnych poza granicami naszego kraju, ponieważ „inne miejsce”, o którym wspomina powyższy przepis, musi się znajdować na terytorium Polski. Poza kategoriycznym stwierdzeniem o niedopuszczalności dokonywania czynności poza terytorium RP przez notariusza, jedynym argumentem powoływanym w literaturze przedmiotu przemawiającym za powyższą tezą jest możliwość dokonywania niektórych czynności notarialnych przez konsulów na podstawie art. 28 pr. konsul.

Nie wchodząc w szczegółowe rozważania dotyczące wzajemnych relacji „funkcji konsularnych” oraz „czynności/funkcji notarialnych konsulów”, należy skonstatować, że w ramach swoich funkcji konsularnych konsulowie mogą dokonywać części czynności notarialnych w rozumieniu Prawa o notariacie⁷². Warto jednak zwrócić uwagę, że poza granicami Polski konsulowie nie mają kompetencji równoważnych notariuszom, ponieważ z mocy prawa upoważnieni są jedynie do dokonywania czynności o charakterze poświadczeniowym⁷³, a akty notarialne mogą sporządzać jedynie po uzyskaniu od Ministra Sprawiedliwości pisemnego upoważnienia, udzielonego mu na wniosek ministra właściwego do spraw zagranicznych (art. 28 ust. 3 pr. konsul.)⁷⁴. Upoważnienie takie zaś wydawane jest do każdej czynności notarialnej odrębnie, co powoduje, że w praktyce konsulowie nie sporządzają aktów notarialnych. W efekcie obywatel polski, chcąc dokonać czynności w formie aktu notarialnego za granicą, nie ma w praktyce możliwości dokonania jej w polskim konsulacie i jest zmuszony korzystać bądź to z notariuszy państw obcych, bądź też nawet konsulatów państw obcych w tym zakresie. Podnoszone przez przedstawicieli nauki postulaty zmian dotyczących dokonywania czynności notarialnych przez konsulów – mające na celu aktywizację ich działalności w zakresie dokonywania czynności notarialnych, prawa, polegające m.in. na wskazaniu wybranych kategorii aktów notarialnych, takich jak pełnomocnictwa czy testamenty, które mógłby sporządzać konsul na podstawie upoważnienia ustawowego – nie zostały przez ustawodawcę uwzględnione na gruncie uchwalonego w 2015 r. nowego Prawa konsularnego, w związku z czym możliwości dokonywania czynności notarialnych przez konsulów nie uległy istotnej zmianie⁷⁵.

⁷¹ B. Swaczyna, *Czynności notarialne z zakresu obrotu nieruchomościami położonymi w państwach członkowskich Unii Europejskiej*, Rej. 2004/12, s. 187; M. Kolasiński, *Status prawny notariusza a odpowiedzialność państwa za wyrządzone przez niego szkody w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, NPN 2005/3, s. 15; P. Czubik, *Regulacje uniemożliwiające dokonywanie czynności notarialnych przez notariuszy RP za granicą*, Rej. 2004/8, s. 194; M. Pazdan, *Cudzoziemiec klientem polskiego notariusza*, Rej. 2001/7–8, s. 172; M. Pazdan, *Notariat a prawo prywatne międzynarodowe (uwagi ogólne)*, Rej. 1995/9, s. 197 i n.; E. Drozd, *Czynności notarialne z elementem zagranicznym w obrocie nieruchomościami (zagadnienia wybrane)* [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Sztyk, Poznań–Kłuczbork 1999, s. 11 i n.; A. Oleszko, *Stosowanie prawa obcego przez polskiego notariusza* [w:] *II Kongres...*, red. R. Sztyk, s. 208 i n.

⁷² Zob. szerzej P. Czubik, *Ograniczenia funkcji i czynności notarialnych konsula RP w świetle polskiego prawa konsularnego na tle uregulowań prawa międzynarodowego publicznego*, Rej. 1997/10.

⁷³ Art. 28 ust. 1 pr. konsul., zgodnie z którym konsul: 1) sporządza i poświadcza wypisy, odpisy, wyciągi i kopie dokumentów; 2) poświadcza własnoręczność podpisu i znaku ręcznego; 3) poświadcza datę okazania dokumentu, pozostawiania osoby przy życiu lub w określonym miejscu.

⁷⁴ Zob. szerzej R. Wrzecieć, *Charakter czynności dokonywanych przez konsula RP przy zastosowaniu przepisów prawa notarialnego*, LEX 2013.

⁷⁵ Zob. P. Czubik, *Wykonywanie czynności notarialnych przez konsula RP. Reminiscencja historyczna i propozycje de lege ferenda w przeddzień reformy polskiego prawa konsularnego – zagadnienia wybrane* [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Oleszce*, red. A. Dańko-Roesler, J. Jacyszyn, M. Pazdan, W. Popiołek, Warszawa 2012, s. 62 i n.

Biorąc pod uwagę jedynie treść norm prawa krajowego (polskiego), można by więc dojść do wniosku, że dokonywanie czynności za granicą przez polskiego notariusza ze względu na brak wyraźnego zakazu wynikającego z prawa krajowego jest dopuszczalne. Nie znaczy to oczywiście, by notariusz mógł dokonywać czynności poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej bez jakichkolwiek ograniczeń, ponieważ podstawowym miejscem dokonywania czynności notarialnych powinna być kancelaria notarialna, która może funkcjonować jedynie na terytorium RP. Dopuszczalność czynności zagranicznych należałoby postrzegać w granicach określonych przez normy art. 3 § 2 pr. not. Dla przykładu można sobie wyobrazić sytuację polegającą na spisaniu testamentu obywatela polskiego, który znalazł się w szpitalu w czeskim Cieszynie, a na stałe zamieszkuje w polskim Cieszynie. Notariusz po sporządzeniu takiego testamentu niezwłocznie udawałby się do swojej kancelarii, gdzie następowałoby zarejestrowanie jej w repertorium A.

Jest to pogląd odosobniony w doktrynie i może zostać uznany za kontrowersyjny, warto zatem poniżej przedstawić argumenty przemawiające za jego przyjęciem.

Po pierwsze, należy zauważyć, że na gruncie Prawa o notariacie brak jest normy określającej skutki dokonywania czynności poza lokalem kancelarii. Oznacza to, że skutki naruszenia art. 3 pr. not. obciążają jedynie samego notariusza, natomiast nie rzutują na skuteczność dokonanych czynności notarialnych, niezależnie od miejsca ich dokonania. W przeciwieństwie do Prawa o notariacie z 1933 r., gdzie przewidziano sankcję nieważności w przypadku dokonania czynności notarialnej poza okręgiem sądu apelacyjnego w ramach którego miał siedzibę notariusz. Wyrażane w literaturze przedmiotu poglądy o „nieistnieniu” takiego aktu notarialnego nie znajdują *de lege lata* uzasadnienia normatywnego.

Po drugie, o ile oczywiste jest, że notariusz polski działa w na podstawie przepisów prawa polskiego, o tyle żaden przepis prawa pozytywnego nie ogranicza jego kompetencji terytorialnych. Tym samym brak jest *de lege lata* podstaw do twierdzenia, by na gruncie prawa polskiego (nie przesądzając tego, jak może być to uregulowane w prawie obcym) istniały negatywne konsekwencje prawne dotyczące skuteczności czynności notarialnych dokonanych poza granicami RP, ponieważ żadna norma prawna ich nie określa.

Po trzecie, przyznanie konsulom uprawnienia do dokonywania niektórych czynności notarialnych poza granicami RP nie oznacza automatycznie, że konsulowie są jedynymi podmiotami uprawnionymi do dokonywania takich czynności. Tym samym nie zachodzi tutaj zasada wyłączności kompetencji do dokonywania czynności notarialnych za granicą. W szczególności zasada taka nie została sformułowana ani na gruncie Prawa o notariacie, ani też Prawa konsularnego. W konsekwencji zakres kompetencji konsulów do dokonywania czynności notarialnych nie wyklucza dokonywania takich czynności również przez notariuszy. Poza powyższym argumentem natury prawnej warto również zauważyć, że kompetencja konsulów do sporządzania aktów notarialnych za granicą *de facto* nie jest realizowana, co oznacza, że obywatele polscy są w praktyce pozbawieni możliwości ich dokonywania na podstawie prawa polskiego, a będąc zmuszeni do korzystania z usług notariuszy obcych, dokonują czynności, których skuteczność materialnoprawna na terytorium RP może być problematyczna.

Po czwarte, jeśli uznawana jest obecnie skuteczność czynności notarialnych dokonanych przez notariuszy innych niż polscy poza granicami RP, w tym także dotyczących przeniesienia własności nieruchomości położonych w Polsce⁷⁶, niezrozumiałe byłoby odmawianie takiej

⁷⁶ Zgodnie z tezą postanowienia SN z 8.01.2004 r., I CK 39/03, OSNC 2005/2, poz. 33, z glosą J. Góreckiego: „Sporządzona za granicą w formie przewidzianej przez prawo miejscowe umowa sprzedaży nieruchomości położonej

skuteczności czynnościom notarialnym sporządzonym przez polskiego notariusza, na podstawie prawa polskiego, jedynie dlatego, że zostały dokonane za granicą.

Wojciech Gonet

9. Zakres terytorialny dokonywania czynności notarialnych

Mając na uwadze tylko krajowe regulacje prawne, można dojść do niewłaściwego wniosku, że polski notariusz może dokonywać czynności notarialnych poza granicami Polski. Od 1.05.2004 r. Rzeczpospolita Polska jest członkiem UE i stosuje się w kraju regulacje prawa wspólnotowego. Przepis art. 49 TFUE w rozdziale 2 tytułu IV stanowi, że ograniczenia swobody przedsiębiorczości obywateli jednego państwa członkowskiego na terytorium innego państwa członkowskiego są zakazane, a art. 51 TFUE wskazuje, że postanowienia niniejszego rozdziału nie mają zastosowania do działalności, która w jednym z państw członkowskich jest związana, choćby przejściowo, z wykonywaniem władzy publicznej. Notariusz jest przedsiębiorcą⁷⁷, który działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym (art. 2 § 1 pr. not.), a ponadto notariusz, wykonując władzę publiczną w państwie członkowskim UE w znaczeniu art. 51 TFUE, został uznany za najbardziej jednolity zawód prawniczy⁷⁸. Na brak możliwości wykonywania przez notariuszy z UE czynności w innych krajach niż kraje, w których mają siedzibę ich kancelarie, wskazują art. 1 ust. 2 i n. dyrektywy 98/5/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 16.02.1998 r. mającej na celu ułatwienie stałego wykonywania zawodu prawnika w Państwie Członkowskim innym niż państwo uzyskania kwalifikacji zawodowych⁷⁹ i art. 1 ust. 2 i n. dyrektywy Rady z 22.03.1977 r. mającej na celu ułatwienie skutecznego korzystania przez prawników ze swobody świadczenia usług (77/249/EWG)⁸⁰, z których wynika, że jedynie adwokaci i radcy prawni mogą wykonywać swoje zawody w całej UE.

Notariusz pełni swoją funkcję na terytorium RP. Poza granicami RP nie traci jej i ma obowiązek zachowywać się, gdziekolwiek by był, w sposób niewulgarizujący powagę i godności zawodu, jaki sprawuje, lecz nie może dokonywać czynności notarialnych. Dotyczy to także sytuacji, gdyby notariusz z innego kraju odmawiał dokonania czynności ze względu na inną formę czynności prawnej wymaganą w Polsce i kraju jej dokonania lub określonej czynności nie dokonywał notariusz w innym kraju, a polskie prawo takie czynności dla notariusza przewidywało.

Obszar dokonywania czynności przez notariusza wyznaczają granice RP. W skład terytorium RP wchodzi morskie wody wewnętrzne i morze terytorialne (art. 2 ust. 2 ustawy z 21.03.1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej⁸¹). Morskie wody wewnętrzne stanowią (art. 4 tej ustawy):

- 1) część Jeziora Nowowarpieńskiego i część Zalewu Szczecińskiego wraz ze Świną i Dziwną oraz Zalewem Kamieńskim, znajdująca się na wschód od granicy państwowej między

w Polsce stanowi podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej”, z głosem J. Góreckiego, „Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego” 2007/2, s. 177–188.

⁷⁷ Uchwała SN z 23.03.2016 r., III CZP 4/16, LEX nr 2005736, z głosem aprobowującym M. Jaś-Nowopolskiej, H. Wolskiej, *Notariusz...*, s. 49–60.

⁷⁸ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, cz. 1, 2011, s. 39.

⁷⁹ Dz.Urz. UE L 77, s. 36, ze zm.

⁸⁰ Dz.Urz. UE L 78, s. 17, ze zm.

⁸¹ Dz.U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.

Rzeczpospolitą Polską a Republiką Federalną Niemiec, oraz rzeka Odra pomiędzy Zalewem Szczecińskim a wodami portu Szczecin;

- 2) część Zatoki Gdańskiej zamknięta linią podstawową morza terytorialnego;
- 3) część Zalewu Wiślanego znajdująca się na południowy zachód od granicy państwowej między Rzeczpospolitą Polską a Federacją Rosyjską na tym zalewie;
- 4) wody portów określone od strony morza linią łączącą najdalej wysunięte w morze stałe urządzenia portowe, stanowiące integralną część systemu portowego;
- 5) wody znajdujące się pomiędzy linią brzegu morskiego ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z 20.07.2017 r. – Prawo wodne a linią podstawową morza terytorialnego.

Morzem terytorialnym Rzeczypospolitej Polskiej jest obszar wód morskich o szerokości 12 mil morskich (22 224 m), liczonych od linii podstawowej tego morza (art. 5 ust. 1 ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej), której przebieg określa rozporządzenie⁸². Notariusz może dokonać czynności notarialnych, sporządzić akt notarialny, poświadczyć dokument czy podpis na statku, łodzi znajdujących się na morskich wodach wewnętrznych lub morzu terytorialnym. W przypadku dokonywania czynności notarialnych na statku pływającym w komparcji aktu notarialnego jako miejsce jego sporządzenia należy podać nazwę statku (jeżeli ją ma) i zaznaczyć, że znajdował się on na terytorium polskich morskich wód wewnętrznych lub morza terytorialnego. Przepis art. 5 k.k. stanowi, że polski Kodeks karny stosuje się do sprawcy, który popełnił czyn zabroniony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na polskim statku wodnym lub powietrznym, chyba że umowa międzynarodowa, której Rzeczpospolita Polska jest stroną, stanowi inaczej. W Prawie o notariacie brak jest odwołania do choćby odpowiedniego stosowania przepisu art. 5 k.k. Notariusz nie może dokonywać czynności prawnych na polskich statkach wodnych i samolotach znajdujących się poza granicami RP.

Reasumując, trzeba stwierdzić, że dokonywanie czynności notarialnych przez polskiego notariusza za granicą *de lege lata* należy uznać za niedopuszczalne ze względu na obowiązujące normy prawa UE.

Wojciech Gonet

Art. 4. [Prowadzenie kancelarii]

§ 1. Notariusz może prowadzić tylko jedną kancelarię.

§ 2. Notariusz zatrudnia pracowników kancelarii oraz zapewnia warunki lokalowe i wyposażenie kancelarii, stosowne dla notariatu.

§ 3. Kilku notariuszy może prowadzić jedną kancelarię na zasadach spółki cywilnej lub partnerskiej. W takim jednak wypadku każdy z notariuszy dokonuje czynności notarialnych we własnym imieniu i ponosi odpowiedzialność za czynności przez siebie dokonane.

Formy organizacyjno-prawne, w jakich notariusz może prowadzić kancelarię notarialną, stanowią katalog zamknięty. Są to: spółka partnerska, spółka cywilna oraz indywidualnie prowadzona kancelaria notarialna. Notariusz nie może być jednocześnie współnikiem spółki cywilnej prowadzącej kancelarię notarialną i partnerem w spółce partnerskiej prowadzącej inną kancelarię notarialną oraz nie jest dopuszczalne, aby prowadził indywidualną kancelarię notarialną i był jednocześnie współnikiem spółki cywilnej lub partnerem w spółce partner-

⁸² Rozporządzenie Rady Ministrów z 13.01.2017 r. w sprawie szczegółowego przebiegu linii podstawowej, zewnętrznej granicy morza terytorialnego oraz zewnętrznej granicy strefy przyległej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 183).

skiej prowadzącej kancelarię notarialną. Wspólnikami w spółce cywilnej i partnerami w spółce partnerskiej prowadzącej kancelarię notarialną mogą być wyłącznie notariusze. Umowę spółki cywilnej i umowę spółki partnerskiej, sporządzone w formie pisemnej (art. 860 § 2 k.c., art. 92 k.s.h.), wystarczy, że podpisze dwóch notariuszy. Spółka cywilna powstaje w momencie podpisania umowy przez wspólników, ich wpis jako przedsiębiorców do CEIDG ma charakter deklaratoryjny (art. 4 ust. 2 pr. przeds. w zw. z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy o CEIDG). Rozpoczęcie działalności kancelarii notarialnej prowadzonej na zasadach spółki cywilnej możliwe jest w dniu złożenia wniosku o wpis do CEIDG, a w przypadku prowadzenia kancelarii notarialnej jako spółki partnerskiej – po wpisie do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (art. 17 ust. 1 pr. przeds.).

Do spółki cywilnej, w ramach której prowadzona jest kancelaria notarialna, mogą wejść spadkobiercy wspólnika, o ile przewiduje to umowa spółki. Spadkobiercy są uprawnieni do wykonywania zawodu notariusza w chwili otwarcia spadku po zmarłym notariuszu, jeżeli nie odrzucą spadku. Wejście do spółki cywilnej spadkobiercy uprawnionego do wykonywania zawodu notariusza może nastąpić po stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym notariuszu prawomocnym postanowieniem sądu lub zarejestrowanym w rejestrze spadkowym prowadzonym przez KRN aktem poświadczenia dziedziczenia. Nie jest uprawniony do wejścia do spółki cywilnej spadkobierca, który w chwili otwarcia spadku jest zastępcą notarialnym, aplikantem notarialnym, studentem prawa albo osobą, która dopiero zamierza zdawać państwowy egzamin na aplikację notarialną. Osoby te mogą przystąpić do spółki cywilnej po otrzymaniu ostatecznej decyzji o powołaniu na notariusza przez Ministra Sprawiedliwości. Gdy w spółce cywilnej jest dwóch notariuszy, rozwiązanie umowy spółki powodują: śmierć jednego z nich (uznanie za zmarłego), brak spadkobierców wykonujących zawód notariusza, mogących wejść w jego miejsce (o ile przewiduje to umowa spółki), wypowiedzenie umowy spółki przez jednego ze wspólników, wypowiedzenie udziałów przez wierzyciela osobistego notariusza. Pozostały wspólnik może prowadzić indywidualną kancelarię notarialną w tym samym lokalu, po aktualizacji wpisów do CEIDG, jako przedsiębiorca indywidualny. Ogłoszenie upadłości jednego ze wspólników, niezależnie od tego, ilu notariuszy jest w spółce, powoduje rozwiązanie spółki cywilnej (art. 874 § 2 k.c.), gdyż przepis ten jest bezwzględnie obowiązujący⁸³. Pozostali notariusze nie mogą kontynuować działalności spółki po ogłoszeniu upadłości jednego ze wspólników⁸⁴.

Umowa spółki partnerskiej może stanowić, że w miejsce zmarłego notariusza do spółki wstępuje jego spadkobierca uprawniony do wykonywania zawodu notariusza w dniu otwarcia spadku (*a contrario* z art. 101 w zw. z art. 87 k.s.h.). Może ona też wskazywać, że spadkobiercami uprawnionymi do wstąpienia do spółki są tylko spadkobiercy powołani z ustawy lub z testamentu⁸⁵, lub nie zawierać rozróżnienia w tym zakresie. Do spółki partnerskiej może przystąpić nowy partner, gdy jest uprawniony do wykonywania zawodu notariusza. Rozwiązanie spółki partnerskiej, w której jest dwóch notariuszy, powodują m.in.: wypowiedzenie umowy spółki przez jednego z notariuszy lub wierzyciela partnera (art. 99 pkt 3 k.s.h.), śmierć jednego z partnerów, gdy jego spadkobiercy nie są uprawnieni do wykonywania zawodu notariusza lub umowa spółki nie przewiduje możliwości wstąpienia do niej spadkobierców

⁸³ J. Jezioro [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz do artykułów 535–1088*, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 619; P. Pinor [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz* t. 5, *Zobowiązania. Część szczególna* (art. 765–921), red. M. Fras, M. Habdas, LEX 2018, art. 874.

⁸⁴ P. Pinor [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 5, red. M. Fras, M. Habdas, art. 874.

⁸⁵ J. Szwaia [w:] S. Sołtyński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaia, *Kodeks spółek handlowych*, t. 1, *Komentarz do artykułów 1–150*, Warszawa 2006, s. 658.

zmarłego notariusza, utrata przez obydwa partnerów prawa do wykonywania zawodu notariusza (art. 98 § 1 pkt 4 k.s.h.), ogłoszenie upadłości partnera. Gdy w spółce pozostaje jeden notariusz (drugi zmarł lub ogłoszono jego upadłość) lub gdy tylko jeden partner ma uprawnienia do wykonywania zawodu notariusza, spółka ulega rozwiązaniu najpóźniej z upływem roku od dnia zaistnienia któregokolwiek z tych zdarzeń (art. 98 § 2 k.s.h.). Gdy w spółce partnerskiej jest kilku notariuszy, ogłoszenie upadłości jednego z nich nie powoduje rozwiązania umowy spółki partnerskiej⁸⁶. Partner, który utracił prawo do wykonywania zawodu notariusza, ma obowiązek wystąpić ze spółki partnerskiej najpóźniej z końcem roku obrotowego, w którym utracił prawo do wykonywania zawodu (art. 100 § 1 k.s.h.).

Notariusze prowadzący kancelarię na zasadach spółki cywilnej lub partnerskiej nie odpowiadają za błędy przy czynnościach notarialnych popełnionych przez każdego z notariuszy indywidualnie. Notariusze nie ponoszą wzajemnej odpowiedzialności za dokonanie przez jednego z nich czynności notarialnej niezgodnie z jej konstytutywnymi wymogami formalnymi określonymi w Prawie o notariacie, co skutkuje niezachowaniem formy notarialnej, którą strony są obowiązane lub pragną nadać. Jeśli czynność notarialna w wyniku błędu nie przybrała formy notarialnej, a dotyczy czynności prawnej, oznacza to nieważność czynności prawnej, gdy strony były zobowiązane do nadania jej formy notarialnej⁸⁷. Jeżeli nadanie czynności prawnej formy notarialnej nastąpiło na skutek woli stron, a notariusz popełnił błąd skutkujący niezachowaniem formy aktu notarialnego, czynność prawną należy traktować jako niezawartą. Negatywne konsekwencje sporządzenia przez notariusza nieważnej np. umowy sprzedaży nieruchomości objętej prawem pierwokupu bez zawarcia zobowiązującej umowy sprzedaży, umowy przeniesienia własności, nie obciążają pozostałych notariuszy w spółce cywilnej lub partnerskiej ani majątku tych spółek. Przepis art. 4 § 3 zdanie drugie pr. not. wskazuje na odstępstwa od ogólnych reguł odpowiedzialności współników spółek cywilnych i partnerskich⁸⁸. Gdy wierzytelność powstała w związku z dokonaniem czynności notarialnej przez notariusza będącego współnikiem spółki cywilnej, jedynie ten notariusz ponosi odpowiedzialność wyłącznie swoim majątkiem (art. 4 § 3 zdanie drugie pr. not.). Wierzyciel może dochodzić zaspokojenia wierzytelności tylko z majątku notariusza, który popełnił błąd, dokonując czynności notarialnej, z wyłączeniem możliwości dochodzenia zaspokojenia z majątku objętego wspólnością łączną współników spółki i z majątków innych współników spółki cywilnej⁸⁹. W umowie spółki partnerskiej notariuszy nie można wprowadzić postanowień, że jeden albo większa liczba notariuszy godzi się na ponoszenie odpowiedzialności tak jak współnik spółki jawnej, ze względu na treść art. 4 § 3 zdanie drugie pr. not.⁹⁰ Wierzyciel może dochodzić zaspokojenia wierzytelności jedynie z majątku tego notariusza, który dokonał czynności notarialnej, a nie może dochodzić zaspokojenia z majątku spółki partnerskiej ani z majątków pozostałych notariuszy⁹¹. Przyjęte przez ustawodawcę rozwiązanie, samodzielnej odpowiedzialności notariusza będącego współnikiem w spółce cywilnej lub partnerskiej za popełnione przez niego błędy przy dokonywaniu czynności notarialnych, wyłączającej solidarną odpowiedzialność notariuszy w spółce cywilnej oraz odpowiedzialność majątkiem spółki partnerskiej i subsydiarną odpowiedzialność partnerów, jest słuszne. W zakresie spółki partnerskiej przepis art. 4 § 3 zdanie drugie pr. not. nawiązuje do rozwiązania z art. 95 § 1 k.s.h., stanowiącego, że partner

⁸⁶ J. Szwaja [w:] S. Sołtyński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja, *Kodeks spółek handlowych...*, t. 1, s. 659.

⁸⁷ P. Blajer [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 76.

⁸⁸ J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 113.

⁸⁹ J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 114.

⁹⁰ J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 114.

⁹¹ J. Biernat [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 114.

nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania spółki powstałe w związku z wykonywaniem przez pozostałych partnerów wolnego zawodu w spółce, jak również za zobowiązania spółki będące następstwem działań lub zaniechań osób zatrudnionych przez spółkę na podstawie umowy o pracę lub innego stosunku prawnego, które podlegały kierownictwu innego partnera przy świadczeniu usług związanych z przedmiotem działalności spółki. Przepis art. 4 § 3 zdanie drugie pr. not. nie wyłącza w pełnym zakresie solidarnej odpowiedzialności notariuszy w spółce cywilnej oraz odpowiedzialności na zasadach ogólnych partnerów-notariuszy w spółce partnerskiej. Notariusze w spółce partnerskiej ponoszą odpowiedzialność subsydiarną (gdy egzekucja z majątku spółki partnerskiej okaże się bezskuteczna, przy czym nie stanowi przeszkody do wniesienia powództwa przeciwko notariuszowi, zanim egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna – art. 22 § 2 w zw. z art. 31 k.s.h.) za zobowiązania niezwiązane z wykonywaniem przez nich czynności notarialnych, np. za zapłatę czynszu najemnego za lokal, w którym mieści się kancelaria, zapłatę rat z umowy leasingu urządzeń używanych w kancelarii, samochodów wykorzystywanych w kancelarii notarialnej⁹². Gdy notariusze w spółce cywilnej zawrą umowę kredytu, za spłatę zobowiązań z tej umowy odpowiadają wszyscy oni solidarnie, tak samo jak za zapłatę wynagrodzenia pracownikom.

Przepis art. 4 § 2 pr. not. nie nakłada na notariusza, współników spółki cywilnej notariuszy ani spółkę partnerską notariuszy obowiązku zatrudnienia pracowników. Racjonalny przedsiębiorca zatrudnia pracowników w zależności od potrzeb i ilości obowiązków, jakie ma wykonać w określonym terminie. Zatrudniając pracownika, przedsiębiorca musi mieć świadomość zapewnienia środków finansowych na jego wynagrodzenie. Nieprawidłowa byłaby sytuacja, gdy notariusz zatrudniłby pracownika, a nie wypłacałby mu wynagrodzenia regularnie lub następowałoby to z opóźnieniem, ponieważ wysokość przychodów kancelarii nie byłaby wystarczająca do zapłaty wynagrodzenia wraz ze świadczeniem do ZUS i podatkiem od osób fizycznych. Notariusz, jak każdy racjonalny przedsiębiorca, decyduje, czy zatrudnić pracownika, na jaką część etatu oraz na podstawie jakiej umowy: o pracę, zlecenia czy o dzieło. Dotyczy to również notariuszy prowadzących kancelarię notarialną w formie spółki cywilnej lub partnerskiej.

Ze względu na obowiązek składania w postaci elektronicznej wniosków wieczysto-sięgowych za pomocą systemu teleinformatycznego, wysyłania do centralnego repozytorium wypisów/odpisów aktów notarialnych powodujących zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym, wysyłania deklaracji podatkowych dotyczących podatku od czynności cywilnoprawnych, podatku od spadków i darowizn do właściwego ze względu na siedzibę kancelarii urzędu skarbowego, wysyłanie informacji do Głównego Inspektora Informacji Finansowej – kancelaria notarialna powinna mieć dostęp do Internetu oraz komputer wraz z drukarką. Jako inne wyposażenie niezbędne w kancelarii notarialnej można wskazać krzesła i stół, przy którym notariusz odczytuje akty notarialne, godło Rzeczypospolitej Polskiej, szafę metalową (pancerną) do przechowywania aktów notarialnych lub osobne pomieszczenie na akty notarialne i inne dokumenty (repertorium, dokumenty przyjęte na przechowanie itd.). Lokalizacja kancelarii notarialnej może być dowolna, np. 17. piętro w wieżowcu, piwnica w budynku bez windy, samodzielny budynek. Liczba pomieszczeń w kancelarii jest też dowolna i zależy od potrzeb notariusza.

⁹² Tak również S. Sołtysiński [w:] S. Sołtysiński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja, *Kodeks spółek handlowych*, t. 1, s. 626.

Art. 5. [Wynagrodzenie notariusza]

§ 1. Notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych przysługuje wynagrodzenie określone na podstawie umowy ze stronami czynności, nie wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności.

§ 2. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 1, nie obejmuje kosztów przejazdu i innych niezbędnych wydatków, poniesionych przez notariusza w związku z dokonaniem czynności.

§ 3. Minister Sprawiedliwości, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Notarialnej, określi, w drodze rozporządzenia, maksymalne stawki taksy notarialnej za czynności notarialne, o których mowa w § 1, oraz maksymalne kwoty, o które może być zwiększone wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnych poza kancelarią notarialną, mając na względzie wartość przedmiotu i rodzaj czynności notarialnej, stopień jej złożoności, nakład pracy notariusza, czas przeznaczony na dokonanie czynności oraz interes społeczny gwarantujący należyty dostęp do czynności notarialnych w obrocie cywilnoprawnym, a także uwzględniając, że maksymalna stawka za czynność notarialną nie może przekroczyć sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku, ogłaszanego do celów emerytalnych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, stosowanego poczynając od drugiego kwartału każdego roku przez okres jednego roku.

Wysokość wynagrodzenia notariusza określa rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Inne akty prawne określają wynagrodzenie notariusza za dokonanie określonych czynności, np.:

- za sporządzenie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie wydania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu okazjonalnego wynagrodzenie wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę⁹³;
- za sporządzenie aktu notarialnego umowy przeniesienia własności lokalu na żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu tej umowy wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (art. 12 ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze⁹⁴).

Z przepisu art. 5 § 3 pr. not. wynika, że maksymalna stawka za czynność notarialną nie może przekroczyć sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku, ogłaszanego do celów emerytalnych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, stosowanego, poczynając od drugiego kwartału każdego roku, przez okres roku. W 2024 r. kwota ta wynosiła $6 \times 7140,52^{95} = 42\,843,12$ zł. Maksymalne wynagrodzenie notariusza, obliczone na podstawie § 3 pkt 7 r.m.t.n., wynosi 16 770,00 zł netto.

Rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej obowiązuje 21 lat. W okresie od lipca 2004 r. (pierwszy pełny miesiąc obowiązywania rozporządzenia – § 18 r.m.t.n.) do 2.03.2025 r. wysokość inflacji wyniosła 98,06%, a wartość dóbr, jakie można było nabyć na początku obowiązywania tego rozporządzenia, zmniejszyła się w ten sposób,

⁹³ Dz.U. z 2024 r. poz. 1773. Zob. art. 19a ust. 2 pkt 1, ust. 7 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

⁹⁴ Dz.U. z 2024 r. poz. 593.

⁹⁵ Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 19.02.2025 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2024 r. i w drugim półroczu 2024 r. (M.P. poz. 148).

ze 200 zł w lipcu 2004 r. ma wartość 101 zł w grudniu 2024 r., a żeby kupić tyle samo towarów, należałoby wydać 396 zł⁹⁶. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie testamentu od 18 lat wynosi 50 zł, lecz wartość dóbr, jakie można było nabyć za 50 zł z lipca 2004 r. w marcu 2025 r. wynosi 25,24 zł. Koszty niektórych czynności notarialnych są niższe od kosztów tych samych czynności przeprowadzonych w sądzie po podwyższeniu opłat sądowych w wyniku wprowadzenia zmiany ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przez art. 4 pkt 25 ustawy z 4.07.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁹⁷ z dniem 21.08.2019 r., np.:

- opłata za odebranie przez sąd oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku wynosi 100 zł (art. 49 ust. 1 pkt 4 u.k.s.c.), a taksa notarialna wynosi 50 zł netto (§ 8 pkt 9 r.m.t.n.) + podatek od towarów i usług w stawce 23%, tj. razem 61,5 zł;
- stwierdzenie nabycia spadku w sądzie kosztuje 100 zł (art. 49 ust. 1 pkt 1 u.k.s.c.), akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza kosztuje 50 zł netto + podatek od towarów i usług w stawce 23%, tj. razem 61,50 zł (§ 10a ust. 1 r.m.t.n.).

Redakcja przepisów określających wysokość wynagrodzenia w ten sposób, że są to kwoty „do”, tzn. petent może negocjować z notariuszem wysokość wynagrodzenia jedynie w dół, prowadzi do niepotrzebnej konkurencji pomiędzy notariuszami, skutkującej zmniejszeniem wpływów do budżetu państwa z tytułu podatku od towarów i usług, którego podatnikami są notariusze. Gdyby wynagrodzenie notariusza było ukształtowane na zasadzie „od” lub nie „mniej niż” wraz ze wskazaniem maksymalnego wynagrodzenia, np. pięciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku, ogłaszanego do celów emerytalnych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, petenci w każdej kancelarii notarialnej płaciliby takie same minimalne wynagrodzenie za dokonywane czynności. Wpływy do budżetu państwa z tytułu wpłacanego podatku od towarów i usług przez notariuszy oraz płacone przez nich podatki dochodowe od osób fizycznych byłyby znacznie wyższe. Na obecnej konstrukcji wynagrodzenia notariusza tracą Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego, które mają udział we wpływach do budżetu państwa z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych.

Notariusz oprócz wynagrodzenia netto, do którego dolicza podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, przy czynnościach dokonywanych poza kancelarią może pobrać zwrot kosztów przejazdu, np. według stawek używania samochodu do celów służbowych⁹⁸, które wynoszą 0,89 zł za 1 km dla samochodu osobowego o pojemności silnika do 900 cm³ i 1,15 zł za 1 km dla samochodu osobowego o pojemności silnika większej niż 900 cm³. Kosztami przejazdu do miejsca, w którym ma być dokonana czynność notarialna, mogą być także: koszty biletów PKP, biletów na przelot samolotem, koszty przejazdu taksówką, z przewoźnikiem typu Uber. Koszty te mogą, ale nie muszą być wymienione w akcie notarialnym⁹⁹. Od zwrotu kosztów przejazdu notariusz nie pobiera podatku od towarów i usług ani nie płaci podatku dochodowego¹⁰⁰.

⁹⁶ Obliczenia wykonane za pomocą kalkulatora inflacji zamieszczonego na stronie internetowej <https://policzmi.pl/inflacje> (dostęp: 2.03.2025 r.).

⁹⁷ Dz.U. poz. 1469.

⁹⁸ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 25.03.2002 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz.U. Nr 27, poz. 271 ze zm.).

⁹⁹ W. Boć-Mazur [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 139.

¹⁰⁰ W. Boć-Mazur [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 139.

Na notariuszy zostały nałożone oraz są nakładane nowe obowiązki dotyczące składania wniosków o wpisy w rejestrach publicznych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie wieczystoksięgowe czy też umieszczenia elektronicznych wpisów w CREWAN, a także wpisów do rejestru przedsiębiorców KRS w przypadkach, gdy akt notarialny zawiera w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto notariusze zobowiązani są do weryfikacji numeru PESEL osób stawających do aktu notarialnego oraz oczekuje się od nich, że jako osoby wykonujące zawód zaufania publicznego będą dokonywały weryfikacji stron umowy w dostępnych rejestrach publicznych, np. w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, w celu sprawdzenia, czy wobec stron prowadzone są postępowania upadłościowe, restrukturyzacyjne oraz egzekucyjne¹⁰¹. Są to dodatkowe obowiązki wymagające zaangażowania i poświęcenia na nie coraz większej ilości czasu. W związku z powyższym pojawia się pytanie o możliwość pobierania przez notariusza za wykonanie ww. przykładowych obowiązków wynagrodzenia, tj. pobierania taksy za:

- wpisy do rejestrów publicznych,
- weryfikację rejestrów publicznych przed sporządzeniem czynności notarialnych.

Notariusze mają obowiązek złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe na podstawie:

- 1) art. 92 § 4 pr. not. – gdy 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; ponadto na podstawie art. 92 § 4¹ pr. not. 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;
- 2) art. 92 § 8 pr. not. – wpis roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 38 ust. 2 u.dew., o:
 - a) wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z niego na nabywcę,
 - b) zabudowanie nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienie na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - c) przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - d) ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z niego na nabywcę,

¹⁰¹ W. Gonet, *Opinia w zakresie możliwości pobierania przez notariuszy taksy notarialnej za wpisy w rejestrach publicznych oraz za sprawdzanie rejestrów publicznych przygotowana dla Polskiego Instytutu Notarialnego PoliNot w siedzibie w Łodzi, 2025, niepubl.*

- e) przeniesienie własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z niego na nabywcę,
 - f) wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 u.dew. tj.:
 - wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę,
 - ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę,
 - przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,
 - zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
 - i) dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
 - g) przeniesienie własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 u.dew. (lit. f powyżej), i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
 - h) wybudowanie budynku i przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 u.dew. (lit. f powyżej), i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
 - i) przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego w przypadku, gdy roszczenie to wynika z umowy, która jest zawierana wraz z jedną z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 u.dew. (lit. f powyżej), i dotyczy tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,
- gdy akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 u.dew., a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości;
- 3) art. 92 § 9 pr. not. – wpis roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 38 ust. 2 u.dew. o treści jak w pkt 2 lit. a–i powyżej, gdy akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 5 pkt 6 u.dew., a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, lub gdy deweloper nie jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, o ile deweloper przedłoży zgodę właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości na wpis;

- 4) art. 92 § 10 pr. not. – gdy przed przeniesieniem własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone albo planowane przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, o których mowa w art. 5 pkt 7 i 8 u.dew., deweloper zawierał dotyczące tego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego umowy deweloperskie, o których mowa w art. 5 pkt 6 u.dew., albo umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 u.dew. tj.:
- a) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę,
 - b) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,
 - c) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - d) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego, przeniesienia własności lokalu użytkowego, wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, w przypadku gdy umowy te są zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w pkt 2 lit. a powyżej, i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 5) art. 92 § 12 pr. not. – gdy akt notarialny dotyczy umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o wpis w księdze wieczystej roszczenia najemcy, o którym mowa w art. 19l ust. 1 tej ustawy, tj. o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu; podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Przepisy:

- art. 92 § 4 pr. not. wszedł w życie 23.09.2001 r., został dodany przez art. 4 pkt 3 ustawy z 11.05.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635);
- art. 92 § 8, 9 i 10 pr. not. weszły w życie 1.01.2016 r., dodane ustawą – Prawo restrukturyzacyjne;
- art. 92 § 12 pr. not. wszedł w życie 7.08.2018 r., dodany ustawą z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹⁰².

Ponadto na podstawie:

- 1) art. 92a § 2 pr. not. po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców KRS notariusz

¹⁰² Dz.U. z 2024 r. poz. 195.

umieszcza jego elektroniczny wypis w CREWAN; notariusz opatruje wypis kwalifikowanym podpisem elektronicznym; przepis ten wszedł w życie 9.04.2018 r., został dodany ustawą z 26.01.2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw¹⁰³;

- 2) art. 95h § 1 pr. not. niezwłocznie po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia notariusz dokonuje jego wpisu do Rejestru Spadkowego przez wprowadzenie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego danych wynikających z tego aktu, o których mowa w art. 95ha pkt 3–7 pr. not.; przepis ten wszedł w życie 2.10.2018 r., został dodany ustawą z 26.01.2018 r. o zmianie ustawy o krajowym rejestrze sądowym oraz niektórych innych ustaw;
- 3) art. 36 ust. 1 u.k.w.h. notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta; przepis w zmienionej wersji obowiązuje od 20.02.2011 r., jego treść została ustalona przez art. 1 pkt 6 ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw¹⁰⁴, wcześniej notariusze takiego obowiązku nie mieli.

Od 23.09.2001 r. ustawodawca kilkakrotnie zwiększył obowiązki notariuszy w zakresie aktualizacji rejestrów publicznych, tj. składania wniosków o wpis w księdze wieczystej, umieszczania elektronicznego wypisu aktu notarialnego w CREWAN, dokonywania wpisów w Rejestrze Spadkowym, przesyłania zawiadamiania do wydziału ksiąg wieczystych o zmianie właściciela nieruchomości po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia, gdy w skład spadku wchodziły nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z założoną księgą wieczystą. Kierunek działania ustawodawcy jest prawidłowy. Przekazywanie przez notariuszy dokumentów w postaci elektronicznej przyspiesza przepływ informacji oraz przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa i wiarygodności funkcjonowania rejestrów publicznych.

Notariusze różnie traktują zwiększenie ich obowiązków i odpowiedzialności w zakresie aktualizacji rejestrów publicznych pod względem pobierania wynagrodzenia za ww. czynności, tzn. część notariuszy uważa za zasadne pobieranie wynagrodzenia na podstawie § 16 r.m.t.n.:

- 1) od wszystkich wniosków i wypisów przesyłanych do rejestrów publicznych, tj. do ksiąg wieczystych za pomocą systemu teleinformatycznego oraz zawiadomień o zmianie właściciela, do rejestru przedsiębiorców KRS, do Rejestru Spadkowego, oraz od zawiadomień o zmianie właściciela po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia;
- 2) od wniosków przesyłanych do ksiąg wieczystych za pomocą systemu teleinformatycznego, do rejestru przedsiębiorców KRS;
- 3) tylko od wniosków przesyłanych do ksiąg wieczystych za pomocą systemu teleinformatycznego.

Możliwość pobierania przez notariuszy wynagrodzenia za złożenie wniosku wieczysto-księgowego była przedmiotem uchwały SN z 8.03.2013 r., III CZP 5/13¹⁰⁵. Sąd orzekł, że:

- notariuszowi przysługuje wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej, do której zobowiązuje go art. 92 § 4 pr. not., ustalone zgodnie z art. 5 § 1 pr. not. oraz § 16 r.m.t.n.;

¹⁰³ Dz.U. poz. 398.

¹⁰⁴ Dz.U. Nr 131, poz. 1075.

¹⁰⁵ LEX nr 1294199.

- notariusz może pobrać dodatkową opłatę w maksymalnej wysokości 200 zł za dokonanie czynności notarialnej, do której zobowiązuje go art. 92 § 4 pr. not.; dotyczy to sytuacji, gdy umowa będzie obejmować: przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze bądź przeniesienia własności nieruchomości.

Orzeczenie to zapadło w następującym stanie faktycznym. 20.10.2009 r. pozwana notariuszka sporządziła akt notarialny obejmujący umowę majątkową małżeńską, na podstawie której mieszkanie zostało objęte wspólnością majątkową małżeńską powoda i jego małżonki. W akcie notarialnym powód wraz z żoną wniesli o dokonanie stosownych wpisów w księgach wieczystych prowadzonych przez sąd rejonowy. Za sporządzenie aktu notarialnego, na podstawie § 8 r.m.t.n., pozwana notariuszka pobrała wynagrodzenie za podstawową czynność notarialną w kwocie 400 zł, powiększoną o podatek od towarów i usług. Dodatkowo, na podstawie § 16 r.m.t.n., pobrała wynagrodzenie w wysokości 200 zł powiększone o podatek od towarów i usług.

W pozwie wniesionym do sądu rejonowego powód domagał się zasądzenia od pozwanej notariuszki kwoty 200 zł wraz z podatkiem od towarów i usług z ustawowymi odsetkami oraz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania powód podał, że kwota ta została pobrana przez pozwaną za sporządzenie innej czynności notarialnej, czego jednak powód nie zlecał. Zdaniem powoda kwota ta, obejmująca złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej, została pobrana bezpodstawnie, nie jest to bowiem czynność notarialna, a jedynie techniczna.

Sąd zauważył, że czynność opisana w art. 92 § 4 pr. not. charakteryzuje się następującymi cechami: jest to czynność dokonywana przez notariusza, jest czynnością zawartą w akcie notarialnym, nie jest dokonywana między stronami, a notariusz nadaje jej określoną przez ustawę formę, lecz czynność wprawdzie związana z czynnością dokonywaną przez strony, lecz o odrębnym charakterze. Nałożenie na notariusza obowiązku przewidzianego w art. 92 § 4 pr. not. wpisuje się w funkcję, jaką ustawa powierza notariuszowi. Jest on powołany do czuwania nad tym, aby strony wypełniły przewidziane ustawą obowiązki, tak aby ich interesy były zrealizowane zgodnie z prawem oraz aby zapobiegać zbędnym sporom wynikającym z działań stron niezgodnych z prawem. Notariusz jest powołany do wykonywania czynności jurysdykcji prewencyjnej¹⁰⁶, rozumianej jako działalność mająca na celu zapobieganie przyszłym sporom. Samoistności czynności polegającej na sporządzeniu wniosku o wpis do księgi wieczystej nie podważa to, że jest to czynność funkcjonalnie powiązana z inną czynnością notarialną zawartą w tym samym akcie prawnym. Notariusz może dokonać tylko takiej czynności, dla której podstawa prawna znajduje się w art. 79 pr. not. lub w odrębnych przepisach, o których mowa w art. 79 pkt 9 pr. not. Tylko za dokonanie takich czynności przewidziane jest wynagrodzenie w art. 5 pr. not. i rozporządzeniu. Istota tych czynności polega nie tylko na tym, że są to czynności notariusza, lecz także na tym, że stanowią realizację jego podstawowej funkcji, jaką jest zapewnienie, aby różnorakie czynności prawne i faktyczne dokonywane przez strony były wykonane zgodnie z wymogami prawa, tak aby maksymalnie chroniony był godny ochrony interes osoby lub osób, które powinny lub chcą dokonać takiej czynności z udziałem notariusza.

Sąd Najwyższy w uchwale z 8.03.2013 r., III CZP 5/13, wyjaśnił również, że wniosek o wpis do księgi wieczystej jest czynnością notarialną, o której mowa w art. 79 pkt 9 pr. not. W katalogu czynności notarialnych zawartych w art. 79 pkt 1–8 pr. not. ustawodawca nie

¹⁰⁶ Uchwała SN (7) z 7.12.2010 r., III CZP 86/10, OSNC 2010/10, poz. 49; uchwała SN z 29.05.1990 r., III CZP 29/90, OSNCP 1990/12, poz. 50.

wymienia tego wniosku. Podstawą dokonania takiej czynności jest art. 92 § 4 pr. not. Jest to przepis odrębny od art. 79 pr. not. Gdyby ustawodawca chciał, aby przez odrębne przepisy, o których mowa w art. 79 pkt 9 pr. not., rozumieć tylko przepisy innych ustaw niż Prawo o notariacie, to dałby temu jednoznaczny wyraz, wskazując, że nie dotyczy to odrębnych przepisów, ale przepisów innych ustaw.

Sporządzenie wniosku o wpis do księgi wieczystej nie zostało wymienione wyraźnie w katalogu czynności notarialnych, co wynika z tego, że pojawił się ustawowy przepis dla sporządzania takiego wniosku w Prawie o notariacie. Notariusz, niezależnie od tego, w jakiej formie ustrojowej działał, poczynawszy od unifikacji prawa rzeczowego w 1946 r., miał ustawowy obowiązek sporządzenia wniosku o wpis do księgi wieczystej. Dopiero jednak ustawa z 11.05.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie z dniem 23.09.2001 r. stworzyła podstawę prawną tego obowiązku w Prawie o notariacie, dodając z dniem 23.09.2001 r. art. 92 § 4 pr. not. Mając na uwadze wieloletnią praktykę traktowania czynności polegającej na sporządzeniu wniosku wieczystoksięgowego jako czynności notarialnej, za którą należy się notariuszowi wynagrodzenie, ustawodawca założył zapewne, że wystarczy tylko wskazanie, że ma ona stanowić część aktu notarialnego, w którym następuje zmiana uprawnionego wpisanego do księgi wieczystej.

W konkluzji Sąd Najwyższy stwierdził, że uwzględniając aktualną redakcję art. 79 pkt 9 pr. not., w którym nie odsyła się do przepisów innych ustaw, a tylko do odrębnych przepisów, czyli także do art. 92 § 4 pr. not., można uznać, że również wykładnia literalna i systemowa przemawia za zaliczeniem wniosku o wpis do księgi wieczystej do czynności notarialnych, o których mowa w art. 79 i 5 pr. not.

Sąd Najwyższy w uchwale z 8.03.2013 r., III CZP 5/13, wskazał również podstawę prawną wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej dotyczącej złożenia wniosku wieczystoksięgowego przez notariusza. Zgodnie z § 11 ust. 1 r.m.t.n. jeżeli jednym aktem notarialnym, sporządzonym między tymi samymi osobami, objęto kilka czynności prawnych, a jedna z tych czynności ma charakter czynności głównej, inne zaś mają charakter czynności ubocznych i nie mogą istnieć bez czynności głównej, notariusz ma prawo do ustalenia wynagrodzenia w granicach stawki maksymalnej przewidzianej dla czynności głównej. Przepis ten nie może mieć zastosowania do czynności polegającej na sporządzeniu wniosku o wpis do księgi wieczystej, gdyż mowa w nim o czynnościach między tymi samymi osobami, czyli o czynnościach prawnych stron, które notariusz dokumentuje w akcie notarialnym. Wniosek o wpis do księgi wieczystej jest czynnością samego notariusza, który został zobowiązany w ustawie do złożenia go w imieniu strony. Jak wynika z § 11 ust. 3 r.m.t.n., jeżeli akt notarialny obejmuje kilka czynności różnych osób, stosuje się maksymalne stawki przewidziane za każdą taką czynność z osobna. Czynność strony jest inną czynnością niż złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej przez notariusza, wobec czego z § 11 ust. 3 r.m.t.n. wynika podstawa ustalenia przez notariusza wynagrodzenia za dokonanie tej czynności. Sporządzenie wniosku o wpis do księgi wieczystej i zamieszczenie go w akcie notarialnym nie jest wymienione osobno w rozporządzeniu o taksie notarialnej. Zastosowanie znajdzie § 16 r.m.t.n., zgodnie z którym za dokonanie czynności notarialnej niewymienionej w innych przepisach rozporządzenia maksymalna stawka wynosi 200 zł netto.

Z uzasadnienia uchwały SN z 8.03.2013 r., III CZP 5/13, można wywieść następujące wnioski o charakterze ogólnym:

- 1) złożenie wniosku wieczystoksięgowego lub do innego rejestru publicznego przez notariusza na podstawie art. 92 § 4 pr. not. jest inną czynnością notarialną, o której mowa

w art. 79 pkt 9 pr. not., za którą notariusz jest uprawniony do pobrania wynagrodzenia na podstawie § 16 r.m.t.n.;

- 2) czynność polegająca na sporządzeniu wniosku o wpis do księgi wieczystej lub do innego rejestru publicznego jest czynnością samoistną, mimo że jest powiązana funkcjonalnie z inną czynnością notarialną zawartą w tym samym akcie notarialnym;
- 3) czynności notarialne obejmują nie tylko dokonywane między stronami czynności, którym notariusz nadaje określoną przez ustawę formę, lecz także czynności związane z czynnością dokonywaną przez strony o odrębnym charakterze, których istota polega nie tylko na tym, że są to czynności notariusza, lecz także na tym, że stanowią one realizację podstawowej funkcji notariusza, jaką jest zapewnienie, aby różnorakie czynności prawne i faktyczne dokonywane przez strony były wykonane zgodnie z wymogami prawa, tak aby maksymalnie chroniony był interes osoby lub osób, które powinny lub chcą dokonać czynności z udziałem notariusza;
- 4) czynność dokonywana przez notariusza polegająca na złożeniu wniosku wieczysto-księgowego jest inną czynnością niż czynność objęta aktem notarialnym pomiędzy stronami, wobec czego na podstawie § 11 ust. 3 r.m.t.n. notariuszowi przysługuje wynagrodzenie za każdą z czynności; za złożenie wniosku wieczysto-księgowego przez notariusza przysługuje taksa notarialna na podstawie § 16 r.m.t.n., tj. 200 zł netto.

Ponadto z uchwał SN z 7.12.2010 r., III CZP 86/10, i z 29.05.1990 r., III CZP 29/90, wynika, że notariusz jest powołany do pełnienia czynności jurysdykcji prewencyjnej mającej na celu zapobieganie przyszłym sporom, co oznacza m.in. zasadność sprawdzania wpisów w Krajowym Rejestrze Zadłużonych.

Obowiązki notariusza dotyczące składania wniosków wieczysto-księgowych, wynikające z przepisów art. 92 § 8, § 9, 10, 12 pr. not., są analogiczne do obowiązku wynikającego z art. 92 § 4 pr. not. i nie ma wątpliwości, że notariusz jest uprawniony do pobierania taksy notarialnej w wysokości 200 zł na podstawie § 16 r.m.t.n. za złożenie wniosków wieczysto-księgowych na podstawie art. 92 § 8, 9, 10, 12 pr. not.

Powinności notariusza dotyczące aktualizacji rejestrów publicznych, tj. rejestru przedsiębiorców KRS, Rejestru Spadkowego, ksiąg wieczystych, wynikają z przepisów art. 92a § 2, art. 95h § 1 pr. not. i art. 36 ust. 1 u.k.w.h. Umieszczając w CREWAN i/lub w rejestrze przedsiębiorców KRS elektroniczne wypisy aktów notarialnych dotyczące sporządzonych w formie aktu notarialnego np. umów spółek prawa handlowego, aktów założycielskich jednoosobowych spółek kapitałowych, protokołów zgromadzeń wspólników, protokołów walnych zgromadzeń, protokołów zebrań wspólników, umów zawieranych pomiędzy jedynym członkiem zarządu a spółką kapitałową, której członek zarządu jest jedynym wspólnikiem (art. 210 § 2, art. 300⁶⁷ § 3, art. 379 § 2 k.s.h.), notariusz wykonuje obowiązek mający analogiczne znaczenie jak w przypadku składania wniosków wieczysto-księgowych. Są to czynności notariusza, które wykonuje on w związku z czynnością notarialną dokonywaną przez strony lub stawającego w przypadku np. aktów założycielskich spółek (art. 151 § 1, art. 300¹ § 1, art. 301 § 1 k.s.h.). Dla obowiązku złożenia przez notariusza wypisu aktu notarialnego w CREWAN, w rejestrze przedsiębiorców KRS, nie ma znaczenia, czy w następstwie dokonania czynności prawnych w formie aktu notarialnego strony lub stawający dopełnią formalności złożenia właściwego wniosku o wpis w rejestrze przedsiębiorców KRS. Notariusz na podstawie art. 92 § 11 pr. not. przekazuje stronom lub stawającemu numer wypisu albo wyciągu w CREWAN. Po sporządzeniu aktu poświadczenia dziedziczenia, zawiadamiając sąd wieczysto-księgowy o zmianie właściciela nieruchomości, o ile w skład spadku wchodziły nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalne-

go lub o innym przeznaczeniu z założoną księgą wieczystą, realizuje czynność jurysdykcji prewencyjnej, dba o zapewnienie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, chroni interes przyszłych nabywców. Zawiadomienie przez notariusza o zmianie właściciela jest czynnością notarialną związaną z czynnością dokonywaną przez stawających o odrębnym charakterze. Wykonanie obowiązków przez notariuszy na podstawie przepisów art. 92a § 2, art. 95h § 1 pr. not., art. 36 ust. 1 u.k.w.h. uzasadnia pobranie wynagrodzenia w wysokości 200 zł na podstawie § 16 w zw. z § 11 ust. 3 r.m.t.n.

Od 1.12.2021 r. funkcjonuje Krajowy Rejestr Zadłużonych powszechnie dostępny przez stronę internetową <https://prs.ms.gov.pl/krz>. Rejestr pozwala sprawdzić, czy wobec stawających do aktu notarialnego stron umowy toczy się jedno z czterech postępowań restrukturyzacyjnych według przepisów Prawa restrukturyzacyjnego lub postępowanie upadłościowe według przepisów Prawa upadłościowego.

Podmiot, wobec którego toczy się postępowanie restrukturyzacyjne lub upadłościowe, podlega wielu ograniczeniom w zakresie rozporządzania składnikami aktywów trwałych, tj. m.in. nieruchomościami, prawem użytkowania wieczystego, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, które mogą kształtować się od uzyskania zgody nadzorcy układu na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w postępowaniu o zatwierdzenie układu aż po utratę możliwości rozporządzania składnikami masy upadłościowej w postępowaniu upadłościowym.

Pouczać jest przypadek, jaki był przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Toruniu z 9.08.2023 r., I C 1740/22¹⁰⁷. W przedmiotowej sprawie osoba fizyczna A pozostająca z B w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, prowadziła działalność gospodarczą. Osoba fizyczna A zawarła 18.02.2022 r. umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu. Nadzorca układu 1.03.2022 r. w postępowaniu restrukturyzacyjnym (postępowaniu o zatwierdzenie układu) dotyczącym osoby A, prowadzącej działalność gospodarczą, obwieścił o ustaleniu dnia układowego, wyznaczając go na 24.02.2022 r. Małżonkowie A i B zawarli 9.03.2022 r. umowę przedwstępną sprzedaży własności lokalu położonego w Toruniu. W § 2 ust. 1 umowy wskazano, że sprzedający są właścicielami lokalu i nie występują żadne okoliczności prawne lub faktyczne mogące spowodować obciążenie tego prawa, ograniczenia w rozporządzaniu nim lub korzystaniu z niego oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe. 17.03.2022 r. małżonkowie A i B zawarli umowę sprzedaży własności lokalu mieszkalnego objętego wspólnością ustawową małżeńską, położonego w Toruniu, za cenę 365 000 zł. W treści aktu notarialnego oświadczyli, że nie toczy się w stosunku do nich postępowanie upadłościowe oraz nie są im znane jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu przedmiotowym lokalem. Na podstawie tej umowy kupujący został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel lokalu położonego w Toruniu. Nadzorca układu nie wyraził zgody na zawarcie umowy sprzedaży. W księdze wieczystej sprzedawanej nieruchomości nie ujawniono informacji o toczącym się postępowaniu restrukturyzacyjnym. Kupujący w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości nie posiadał wiedzy na temat toczącego się postępowania o zatwierdzenie układu względem osoby A. Postanowieniem z 10.06.2022 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy uchylił skutki dokonania obwieszczenia o ustaleniu dnia układowego. Postanowienie stało się prawomocne z dniem 12.07.2022 r. Postanowieniem z 19.09.2022 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XV Wydział Gospodarczy, otworzył postępowanie sanacyjne wobec dłużnika A, prowadzącego działalność gospodarczą, jednocześnie odebrał zarząd własny

¹⁰⁷ Niepubl.

dłużnikowi oraz wyznaczył zarządcę. Zarządca złożył pozew do Sądu Rejonowego w Toruniu o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI, Wydział Ksiąg Wieczystych, dla lokalu mieszkalnego nr 6, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Toruniu, wpisu prawa własności na rzecz osób A i B na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w miejsce dotychczasowego wpisu tego prawa na rzecz kupującego.

Sąd Rejonowy w Toruniu nie dostrzegł żadnych podstaw, by uznawać, że ograniczenia istniejące w czasie trwania postępowania restrukturyzacyjnego uznawać za niebyłe w tym okresie z uwagi na uchylenie skutków obwieszczenia o ustaleniu dnia układowego. Według Sądu Rejonowego w Toruniu przyjęcie takiego rozwiązania niweczyłoby cel ograniczeń istniejących w tym postępowaniu w zakresie zarządu dłużnika, prowadziłoby bowiem do sytuacji, gdy dłużnik w trakcie trwania postępowania o zatwierdzenie układu mógłby podejmować czynności niezgodnie z przepisami regulującymi to postępowanie w celu pokrzywdzenia wierzycieli (np. dokonywać czynności bez zgody nadzorcy lub rady wierzycieli – w konsekwencji wyzbywać się majątku w czasie, kiedy niemożliwe jest prowadzenie egzekucji), które następnie i tak zostałyby uznane za skuteczne w wyniku uchylenia skutków obwieszczenia o ustaleniu dnia układowego. Ustawodawca dopuszcza możliwość konwalidacji nieważnych czynności prawnych, jednak w bardzo wąskim zakresie (art. 14 § 2 i art. 890 § 1 zdanie drugie k.c.). Żaden z przepisów Prawa restrukturyzacyjnego nie przewiduje możliwości konwalidacji nieważnej czynności prawnej. Konwalidacja nie może zostać wykorzystana wtedy, gdy prowadziłyby do utrwalenia rezultatu, któremu naruszona norma prawna miała zapobiec, brak zatem podstaw, by uznawać, że nieważna czynność prawna po uchyleniu skutków obwieszczenia o ustaleniu dnia układowego staje się czynnością ważną. Sąd uznał, że małżonkowie A i B po dokonaniu obwieszczenia o ustaleniu dnia układowego dokonali czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, tj. dokonali sprzedaży nieruchomości, czynność ta była nieważna w myśl art. 39 ust. 1 pr. rest., gdyż nadzorca sądowy nie wyraził zgody na jej dokonanie.

Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił jednak pozew zarządcy, gdyż uznał, że nabywcę chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd Okręgowy w Toruniu w wyroku VIII Ca 907/23 podzielił uzasadnienie Sądu Rejonowego w Toruniu i oddalił apelację zarządy.

Nie doszłoby do tej sprawy, gdyby przed sporządzeniem aktu notarialnego notariusz sprawdził w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, czy wobec stron umowy toczy się jedno z postępowań restrukturyzacyjnych lub postępowanie upadłościowe. Poprzestanie na odebraniu przez notariusza od zbywców oświadczeń, że nie występują żadne ograniczenia dotyczące zbycia nieruchomości, może być w przyszłości w innym postępowaniu sądowym odebrane jako brak staranności notariusza. Wskazane jest, aby przed odczytaniem aktu notarialnego mającego za przedmiot rozporządzenie nieruchomością, prawem użytkowania wieczystego nieruchomości, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu z założoną księgą wieczystą notariusz sprawdził w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, czy wobec stron umowy nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne lub upadłościowe. Dotyczy to także nabywców, gdyż jeżeli wobec nich toczy się postępowanie restrukturyzacyjne, to nabycie nieruchomości jest zazwyczaj czynnością przekraczającą zwykły zarząd i wymagana jest zgoda nadzorcy (rady wierzycieli), a w postępowaniu upadłościowym syndyk jest uprawniony do zawarcia umowy.

Sprawdzanie przez notariusza wpisów w Krajowym Rejestrze Zadłużonych dotyczących stron umowy objętej aktem notarialnym jest czynnością notarialną związaną z czynnością dokonywaną przez strony o odrębnym charakterze. Przedmiotowa weryfikacja stanowi realizację podstawowej funkcji notariusza, jaką jest zapewnienie, aby czynności prawne i fak-

tyczne dokonywane przez strony były dokonane zgodnie z wymogami prawa, tak aby maksymalnie chroniony był interes stron. Ponadto notariusz w ten sposób zapobiega przyszłym sporom, tj. pełni funkcję jurysdykcji prewencyjnej zgodnie z uchwałami SN z 7.12.2010 r., III CZP 86/10, i z 29.05.1990 r., III CZP 29/90.

Sprawdzenie przez notariusza w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, czy strony umowy są w nim ujawnione, wymaga nakładu pracy oraz zabiera cenny czas. Jest to dodatkowa praca, której do 1.12.2021 r. notariusze nie mogli wykonywać, a obecnie wskazane jest, aby to czynić w celu zapewnienia bezpieczeństwa stron umowy, niezależnie od odbieranych w akcie notarialnym oświadczeń składanych przez strony o toczącym się lub nietoczącym postępowaniu restrukturyzacyjnym lub upadłościowym wobec nich. Czynność sprawdzenia przez notariusza przed aktem notarialnym, czy strony umowy widnieją lub nie widnieją w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, jest czynnością oddzielną od umowy objętej aktem notarialnym, za którą notariuszowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 200 zł netto na podstawie § 11 ust. 3 w zw. z § 16 r.m.t.n.

Od 1.06.2024 r. notariusze mają obowiązek przed czynnością notarialną dotyczącą (art. 85 § 2a, art. 85a § 1 pr. not.)¹⁰⁸:

- 1) nabycia, zbycia lub obciążenia nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w nich,
- 2) sporządzenia pełnomocnictwa do nabycia, zbycia lub obciążenia nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w nich

– dokonać weryfikacji w sposób, o którym mowa w art. 23j lub art. 23m u.e.l., w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, czy numer PESEL osoby fizycznej jest zastrzeżony. Gdy numer PESEL strony umowy lub mocodawcy jest zastrzeżony, notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej.

Notariusz przed dokonaniem czynności notarialnej innej niż wskazana w pkt 1–2 powyżej, może zweryfikować w sposób, o którym mowa w art. 23j lub 23m u.e.l., czy numer PESEL jest zastrzeżony, i odmówić dokonania tej czynności, jeżeli numer PESEL co najmniej jednej z osób biorących udział w tej czynności jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL (art. 85a § 2 pr. not.).

Obowiązek sprawdzania przez notariuszy, czy numer PESEL strony umowy lub mocodawcy jest lub nie jest zastrzeżony, wynikający z przepisów art. 85 § 2a, art. 85a § 1 pr. not., jest również czynnością notariusza związaną z czynnością dokonywaną przez strony lub mocodawcę o odrębnym charakterze. Stanowią one w tym przypadku realizację podstawowej funkcji notariusza, jaką jest zapewnienie, aby czynności prawne i faktyczne wykonywane przez strony lub mocodawcę były dokonane zgodnie z wymogami prawa, aby maksymalnie chroniony był interes osoby lub osób, które powinny lub chcą dokonać czynności z udziałem notariusza. Za czynność notariusza polegającą na zweryfikowaniu numeru PESEL stron umowy lub mocodawcy notariusz jest uprawniony do pobrania wynagrodzenia w wysokości 200 zł netto na podstawie § 16 w zw. z § 11 ust. 3 r.m.t.n.

Nakładanie na notariuszy przez ustawodawcę obowiązków wykonania szeregu oddzielnych czynności związanych z dokonywanymi aktami notarialnymi, aktami poświadczenia dziedziczenia zwiększa bezpieczeństwo obrotu gospodarczego z udziałem notariuszy. Czynność notariusza nie musi być czynnością pomiędzy stronami lub z udziałem stawającego(-ej). Wystarczy, że notariusz realizuje funkcję prewencyjną polegającą na aktualizacji rejestrów

¹⁰⁸ Przepisy art. 85 § 2a i art. 85a pr. not. zostały dodane przez art. 1 ustawy z 7.07.2023 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia niektórych skutków kradzieży tożsamości (Dz.U. poz. 1394).

publicznych czy też dokonuje sprawdzenia rejestrów publicznych przed sporządzeniem aktu notarialnego, aby uznać jego działanie za czynność notariusza. Za ww. czynności notariusza oddzielne od czynności notarialnych stron objętych aktem notarialnym notariuszowi przysługuje osobne wynagrodzenie na podstawie § 11 ust. 3 i § 16 r.m.t.n., tj. 200 zł netto.

Wojciech Gonet

Art. 6. [Wniosek o zwolnienie od kosztów wynagrodzenia notariusza]

§ 1. Jeżeli strona czynności notarialnej nie jest w stanie bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny ponieść żądanego przez notariusza wynagrodzenia, może wystąpić z wnioskiem do sądu rejonowego właściwego ze względu na jej miejsce zamieszkania o zwolnienie w całości lub w części od ponoszenia tego wynagrodzenia.

§ 2. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio do osoby prawnej, która wykaże, że nie ma dostatecznych środków na ponoszenie wynagrodzenia żądanego przez notariusza.

§ 3. Sąd po ustaleniu, że zachodzi potrzeba dokonania czynności notarialnej, uwzględnia wniosek i wyznacza notariusza do dokonania żądanej przez stronę czynności notarialnej.

§ 4. Za stronę zwolnioną od ponoszenia wynagrodzenia za dokonaną czynność notarialną wynagrodzenie ponosi Skarb

Państwa. Wynagrodzenie przyznaje notariuszowi, na jego wniosek, sąd, który wyznaczył notariusza, na podstawie taksy, o której mowa w art. 5.

§ 5. Do rozpoznania wniosku, o którym mowa w § 1, oraz przyznania notariuszowi wynagrodzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu nieprocesowym, z uwzględnieniem przepisów o zwolnieniu od kosztów sądowych.

O zwolnienie z całości lub części kosztów wynagrodzenia notariusza mogą wystąpić osoby prawne, osoby fizyczne, jak wskazują *expressis verbis* § 1–2 komentowanego przepisu, oraz wspólnicy spółki cywilnej, jednostki organizacyjno-prawne nieposiadające osobowości prawnej, np. wspólnoty mieszkaniowe, spółki osobowe prawa handlowego. Podmioty te składają wniosek o zwolnienie z całości lub części opłat do sądu rejonowego właściwego ze względu na ich siedzibę. O zwolnienie z zapłaty wynagrodzenia notariusza w całości lub części może wystąpić obywatel Rzeczypospolitej Polskiej, a także cudzoziemiec w znaczeniu art. 1 ust. 2 pkt 1–3 u.n.n.c., tj.:

- 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
- 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
- 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2 mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych.

Cudzoziemcy będący osobami fizycznymi składają wniosek do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce ich zamieszkania w Polsce lub miejsce pobytu (art. 6 § 5 pr. not. w zw. z art. 28 k.p.c.). Osoby prawne będące cudzoziemcami, mające miejsce siedziby poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, składają wniosek do sądu rejonowego, w którym ma być wytoczona lub już toczy się sprawa (art. 6 § 5 pr. not. w zw. z art. 117 § 4 k.p.c. w zw. z art. 38 § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. w przypadku gdy będzie przez notariusza formułowany wniosek wieczystoksięgowy do sądu rejonowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa użytkowania wieczystego gruntu). Cudzoziemcy mający miejsce zamieszkania lub siedzibę za granicą w sprawach innych niż z zakresu własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości (art. 38 § 1 pkt 1 k.p.c.) wniosek o zwolnienie z zapłaty wynagrodzenia notariusza składają do dowolnego sądu rejonowego, który występuje do Sądu Najwyższego o oznaczenie sądu, przed który należy wytoczyć powództwo (art. 45 k.p.c.).

Strona będąca osobą fizyczną do wniosku o zwolnienie w całości lub w części od ponoszenia wynagrodzenia notariusza załącza oświadczenie według wzoru określonego w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 15.04.2010 r. w sprawie określenia wzoru oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania osoby fizycznej ubiegającej się o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego¹⁰⁹ (art. 6 § 5 pr. not. w zw. z art. 117¹ § 6 k.p.c.). W przedmiotowym wniosku osoby fizyczne udzielają informacji dotyczących: ich stanu rodzinnego, majątku (własności, współwłasności), nieruchomości, oszczędności, papierów wartościowych, wierzytelności (np. kwoty przypadające od innych osób), innych przedmiotów wartościowych o wartości większej niż 5000 zł, źródeł utrzymania wnioskodawcy i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, zobowiązań i stałych wydatków (np. kredyty, pożyczki, raty leasingowe, alimenty, czynsze, koszty ponoszone na mieszkanie, opłaty za media, koszty leczenia, rehabilitacji, ubezpieczenia majątku). Analogiczne informacje we wniosku do sądu rejonowego o zwolnienie w całości lub w części od ponoszenia wynagrodzenia notariusza wskazują osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, poza informacjami dotyczącymi ich stanu rodzinnego, kosztów leczenia, rehabilitacji itp. Informacje dotyczące stanu rodzinnego mogą podać wspólnicy spółki cywilnej.

Przy wielostronnych czynnościach prawnych, np. umowy o dział spadku, zniesienie współwłasności, umowy sprzedaży, zamiany itd., strony odpowiadają solidarnie za wynagrodzenie należne notariuszowi (art. 89 § 1 pr. not.). W takich przypadkach wniosek o zwolnienie w całości lub w części od ponoszenia wynagrodzenia notariusza powinny złożyć wszystkie strony przyszłej czynności notarialnej. Wniosek może być złożony wspólnie przez wszystkie strony, gdy właściwy jest dla nich ten sam sąd. Przedmiotowy wniosek może być złożony tylko przed dokonaniem czynności notarialnej. Gdy z przepisu ustawy wynika, że zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia notariuszowi jest solidarne, to strony nie mogą się umówić, że poniesie je wyłącznie jedna ze stron, w szczególności ta w gorszej sytuacji ekonomicznej, po to aby koszty te poniósł Skarb Państwa. Wynikające z przepisu ustawy zobowiązanie solidarne do świadczenia, tj. zapłaty wynagrodzenia notariuszowi (art. 89 § 1 pr. not.), nie może być wyłączone przez strony czynności przez zawarcie pomiędzy nimi umowy. Sąd może zwolnić jedną ze stron przyszłej czynności notarialnej z obowiązku zapłaty części wynagrodzenia notariuszowi, a pozostałe strony będą przedmiotowe wynagrodzenie ponosić w części, zgodnie z postanowieniem sądu. Przy aktach notarialnych, w których jest jeden stawający, jak np. ustanowienie hipoteki, ustanowienie służebności, oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4–6 k.p.c., pełnomocnictwie, z wnioskiem do sądu rejonowego o zwolnienie od ponoszenia opłat w całości lub w części wynagrodzenia występuje tylko przyszły stawający do aktu notarialnego.

Uwzględniając wniosek o zwolnienie od ponoszenia całości lub części wynagrodzenia, sąd wyznacza notariusza do dokonania czynności notarialnej (art. 6 § 3 pr. not.). Jest to samodzielna kompetencja sądu i w tym zakresie sąd nie ma obowiązku zwracania się do rady izby notarialnej o pomoc w wyznaczeniu notariusza¹¹⁰. W postanowieniu sąd wskazuje, kogo i w jakim zakresie (w całości lub w części) zwalnia z obowiązku poniesienia kosztów wynagrodzenia notariusza. Na postanowienie sądu rejonowego odmawiające zwolnienia od ponoszenia całości lub części wynagrodzenia notariusza stronie przysługuje zażalenie (art. 394 § 1 pkt 6 k.p.c.), które wnosi się w terminie tygodnia od dnia doręczenia postanowienia z uzasadnieniem (art. 394 § 2 k.p.c.). Gdy przy wydaniu postanowienia sąd odstąpił od jego uzasadnienia, termin liczy się od dnia ogłoszenia postanowienia, a jeżeli podlegało ono doręczeniu –

¹⁰⁹ Dz.U. z 2015 r. poz. 526.

¹¹⁰ M.A. Nowocień [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 156.

od dnia jego doręczenia (art. 394 § 2 k.p.c.). Zażalenie powinno czynić zadość wymaganiom przepisany dla pisma procesowego oraz zawierać wskazanie zaskarżonego postanowienia i wniosek o jego zmianę lub uchylenie, jak również zwięzłe uzasadnienie zażalenia ze wskazaniem, w miarę potrzeby, nowych faktów i dowodów (art. 394 § 3 k.p.c.). Zażalenie rozpatruje właściwy sąd okręgowy, który wydaje postanowienie¹¹¹. Od postanowienia sądu drugiej instancji oddalającego zażalenie na postanowienie o przyznaniu notariuszowi na podstawie art. 6 § 4 pr. not. wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej kasacja nie przysługuje¹¹². Wynagrodzenia notariusza wyznaczonego do dokonania czynności notarialnej na podstawie art. 6 § 4 zdanie drugie w zw. z art. 6 § 3 pr. not. nie podwyższa się o stawkę podatku od towarów i usług przewidzianą dla tego rodzaju czynności w ustawie z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług¹¹³. Zapłata wynagrodzenia następuje po złożeniu przez notariusza wniosku do sądu, który zwolnił stronę od jego poniesienia w całości lub części, po dokonaniu czynności notarialnej. Koszty te ponosi Skarb Państwa (art. 6 § 4 pr. not.).

Gdy strona, w swojej ocenie, nie jest w stanie zapłacić kosztów wynagrodzenia notariusza, ma on obowiązek poinformować ją o treści art. 6 i 89 pr. not. Notariusz nie ma obowiązku wyjaśniać przesłanek, jakimi może kierować się sąd rejonowy, wydając postanowienie uwzględniające lub oddalające wniosek o zwolnienie z zapłaty przez stronę kosztów wynagrodzenia notariusza w całości lub części. Krótkotrwałe trudności finansowe, brak płynności finansowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej nie są wystarczającą podstawą do wydania przez sąd rejonowy postanowienia o zwolnieniu strony od poniesienia całości lub części wynagrodzenia notariusza¹¹⁴.

Wojciech Gonet

Art. 7. [Opłata sądowa]

§ 1. Notariusz jako płatnik na podstawie odrębnych przepisów pobiera podatki.

§ 2. Jeżeli wniosek o wpis w księdze wieczystej, o którym mowa w art. 92 § 4, podlega opłacie sądowej, notariusz pobiera od wnioskodawcy tę opłatę oraz wskazuje we wniosku o wpis w księdze wieczystej wysokość pobranej opłaty sądowej. Notariusz uzależnia sporządzenie aktu notarialnego oraz objęcie wnioskiem o wpis w księdze wieczystej żądania dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną, od poprzedniego uiszczenia przez wnioskodawcę należnej opłaty sądowej. Pobraną opłatę sądową notariusz przekazuje właściwemu sądowi rejonowemu.

§ 2¹. Jeżeli wnioskodawca został zwolniony od kosztów sądowych od wniosku o wpis w księdze wieczystej, notariusz wskazuje we wniosku o wpis w księdze wieczystej, że opłata sądowa nie została pobrana i załącza prawomocne postanowienie sądu w przedmiocie zwolnienia od kosztów sądowych do dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, które przesyła do sądu prowadzącego księgę wieczystą.

§ 3. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, sposób pobierania i uiszczania oraz sposób i termin przekazywania sądom należności, o których mowa w § 2, a także ich zwrotu oraz sposób prowadzenia ich ewidencji przez notariusza i czas jej przechowywania, uwzględniając łatwość uiszczania opłat i przekazywania ich sądom, szczegółowość ewidencji oraz konieczność zapewnienia jej trwałości.

1. Pobór i zapłata podatków przez notariuszy

Notariusze są płatnikami podatku od spadków i darowizn (art. 18 u.p.s.d.) i podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 10 ust. 2 u.p.c.c.), gdy czynność została objęta aktem no-

¹¹¹ Np. postanowienie SO w Elblągu z 5.06.2013 r., I Cz 273/13, LEX nr 1844620.

¹¹² Postanowienie SN z 6.02.2003 r., IV CZ 3/03, LEX nr 583895.

¹¹³ Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm. Uchwała SN z 26.06.2014 r., III CZP 27/14, LEX nr 1475140.

¹¹⁴ Tak w zakresie kosztów sądowych w postanowieniu SN z 9.02.2006 r., V CZ 150/05, LEX nr 677905.

tarialnym. W zakresie dotyczącym podatku od spadków i darowizn notariusze są płatnikami tego podatku od dokonanych w formie aktu notarialnego umów: darowizny, nieodpłatnego zniesienia współwłasności lub ugody, nieodpłatnego ustanowienia służebności, nieodpłatnego ustanowienia użytkowania (art. 18 ust. 1 pkt 1–4 u.p.s.d.). Notariusze nie obliczają i nie pobierają podatku od spadków i darowizn od umów nieodpłatnego ustanowienia służebności, nieodpłatnego ustanowienia użytkowania (art. 18 ust. 3 w zw. z art. 12 u.p.s.d.), gdy przedmiotem nabycia jest prawo majątkowe polegające na obowiązku świadczeń powtarzających się na rzecz nabywcy, a wartość tego prawa nie może być ustalona w chwili powstania obowiązku podatkowego. W takich przypadkach podstawę opodatkowania ustala się w miarę wykonywania tych świadczeń, przy czym naczelnik urzędu skarbowego może za zgodą podatnika przyjąć za podstawę opodatkowania prawdopodobną wartość świadczeń powtarzających się za cały czas trwania obowiązku tych świadczeń (art. 12 u.p.s.d.). Zakres przedmiotowy art. 12 u.p.s.d. obejmuje umowy: użytkowania, służebności osobistych, renty¹¹⁵. Notariusze nie są płatnikami podatku od spadków i darowizn od umowy nieodpłatnej renty zawartej w formie aktu notarialnego (*a contrario* z art. 18 ust. 1 pkt 1–4 u.p.s.d.).

Obowiązkami notariusza jako płatnika podatku od spadków i darowizn oraz podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 18 ust. 2 pkt 1, 3, 4 u.p.s.d., art. 10 ust. 3a u.p.c.c.) są m.in.:

- 1) prowadzenie rejestru podatku;
- 2) wpłata pobranego podatku na rachunek urzędu skarbowego właściwego ze względu na siedzibę notariusza w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, a także przekazanie w tym terminie, w formie elektronicznej, deklaracji o wysokości pobranego i wpłaconego przez płatnika podatku (SD-2, PCC-3), w tym informacji o kwocie podatku należnego poszczególnym gminom.

Notariusz ma obowiązek pouczyć podatników (§ 3 r.p.s.d., § 3 r.p.c.c.) o:

- 1) skutkach przewidzianych w Kodeksie karnym skarbowym, tj. o treści art. 56 k.k.s.¹¹⁶;
- 2) przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej;
- 3) ciężącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy.

¹¹⁵ K. Stelmaszczyk [w:] P. Borszowski, K.J. Musiał, A. Nita, K. Stelmaszczyk, J. Wantoch-Rekowski, *Ustawa o podatku od spadków i darowizn. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 185.

¹¹⁶ Art. 56 k.k.s.:

§ 1. Podatnik, który składając organowi podatkowemu, innemu uprawnionemu organowi lub płatnikowi deklarację lub oświadczenie, podaje nieprawdę lub zataja prawdę albo nie dopełnia obowiązku zawiadomienia o zmianie objętych nimi danych, przez co naraża podatek na uszczuplenie,

podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych albo karze pozbawienia wolności, albo obu tym karom łącznie.

§ 2. Jeżeli kwota podatku narażonego na uszczuplenie jest małej wartości, sprawca czynu zabronionego określonego w § 1

podlega karze grzywny do 720 stawek dziennych.

§ 3. Jeżeli kwota podatku narażonego na uszczuplenie nie przekracza ustawowego progu, sprawca czynu zabronionego określonego w § 1

podlega karze grzywny za wykroczenie skarbowe.

§ 4. Karze określonej w § 3 podlega także ten podatnik, który mimo ujawnienia przedmiotu lub podstawy opodatkowania nie składa w terminie organowi podatkowemu lub płatnikowi deklaracji lub oświadczenia lub wbrew obowiązkowi nie składa ich za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub składa je niezgodnie z wzorem dokumentu elektronicznego.

Tekst ww. pouczenia można zawrzeć w treści aktu notarialnego, mimo że powołane przepisy § 3 r.p.s.d. i § 3 r.p.c.c. wskazują na obowiązek jedynie ustnego pouczenia. Zawarcie w akcie notarialnym ww. pouczeń wynika ze szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany notariusz przy wykonywaniu czynności notarialnych (art. 49 pr. not.).

Notariusze w aktach notarialnych wskazują podstawę prawną pobrania podatku od spadków i darowizn, sposób jego obliczenia lub podstawę prawną niepobrania podatku, a w przypadku (§ 2 r.p.s.d.):

- 1) darowizny – określają przedmiot darowizny, jej wartość, grupę podatkową wynikającą z osobistego stosunku łączącego obdarowanego z darczyńcą;
- 2) nieodpłatnego znieśnienia współwłasności – określają przedmiot czynności, wartość rzeczy lub prawa majątkowego w części przekraczającej wartość udziału we współwłasności przysługującego nabywcy przed jej znieśnieniem, grupę podatkową wynikającą z osobistego stosunku łączącego nabywcę ze zbywcą;
- 3) nieodpłatnego ustanowienia służebności oraz użytkowania – określają przedmiot czynności, wartość rzeczy obciążonej służebnością lub użytkowaniem oraz wartość służebności lub użytkowania, grupę podatkową wynikającą z osobistego stosunku łączącego nabywcę ze zbywcą.

Wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych do obliczenia podatku od spadków i darowizn notariusz przyjmuje w wysokości określonej przez nabywcę, jeżeli odpowiada ona wartości rynkowej tych rzeczy i praw (art. 8 ust. 1 u.p.s.d.). Wartość rynkową rzeczy lub praw majątkowych na potrzeby obliczenia podatku od spadków i darowizn określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju z dnia powstania obowiązku podatkowego (art. 8 ust. 3 u.p.s.d.).

Gdy wartość nabytych rzeczy lub praw majątkowych określona przez nabywcę czynności prawnej podlegającej opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie odpowiada według naczelnika urzędu skarbowego wartości rynkowej, naczelnik wezwie nabywcę do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej wstępnej oceny (art. 6 ust. 3 u.p.c.c.). Jeżeli nabywca pomimo wezwania nie określił wartości lub podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, naczelnik urzędu skarbowego dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez nabywcę wyceny rzeczoznawcy (art. 6 ust. 4 u.p.c.c.). Gdy organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii będzie się różnić o więcej niż 33% od wartości podanej przez nabywcę, koszty opinii biegłego poniesie nabywca (art. 6 ust. 4 u.p.c.c.).

Gdy strony czynności notarialnej w sposób oczywisty zaniżają wartość przedmiotu aktu notarialnego, np. wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, notariusz przed aktem notarialnym powinien wyjaśnić stronom treść przepisów art. 56 k.k.s. oraz odpowiednio treść art. 8 ust. 3 u.p.s.d. lub art. 6 ust. 3 i 4 u.p.c.c. Jeżeli strony nadal mają zamiar rażąco zaniżyć wartość przedmiotu aktu notarialnego, notariusz powinien odmówić dokonania czynności notarialnej.

Podatek od spadków i darowizn notariusz pobiera z chwilą sporządzenia aktu notarialnego (art. 18 ust. 2 pkt 2 u.p.s.d.), a w przypadku podatku od czynności cywilnoprawnych uzależnia dokonanie czynności notarialnych od uprzedniego zapłacenia podatku (art. 10 ust. 3 u.p.c.c.). Przepisu art. 10 ust. 3 u.p.c.c. nie należy interpretować w ten sposób, że przed każdym aktem notarialnym obejmującym czynność podlegającą opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnej podatnik powinien wartość podatku wpłacić na rachunek ban-

kowy notariusza, przynieść gotówkę do kancelarii notarialnej lub zapłacić kwotę podatku kartą płatniczą. Zamiar zawarcia umowy podlegającej opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie stanowi zobowiązania podatkowego¹¹⁷. Gdy podatnik nie zapłacił odpowiednio podatku od spadków i darowizn lub podatku od czynności cywilnoprawnych po sporządzeniu aktu notarialnego, notariusz jako płatnik ma obowiązek zapłacić przedmiotowy podatek¹¹⁸.

Notariusz, który nie obliczył, nie pobrał od podatnika podatku lub nie wpłacił podatku do właściwego ze względu na jego siedzibę urzędu skarbowego, odpowiada za należności podatkowe całym swoim majątkiem (art. 30 § 1 i 3 w zw. z art. 8 o.p.). W takich przypadkach naczelnik urzędu skarbowego wydaje decyzję o odpowiedzialności podatkowej notariusza, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku (art. 30 § 4 o.p.). Naczelnik urzędu skarbowego ma obowiązek wydania decyzji o odpowiedzialności notariusza, określającej wysokość niepobranego lub pobranego i niewpłaconego podatku, gdy stwierdzi, że notariusz nie wykonał obowiązków, o których mowa w art. 8 o.p. Decyzja o odpowiedzialności podatkowej notariusza jako płatnika podatku od czynności cywilnoprawnych, określająca – na podstawie art. 30 § 4 o.p. – wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku, jest decyzją deklaratoryjną, ustalającą wysokość obciążającej płatnika z mocy prawa należności podatkowej¹¹⁹. Ustawodawca jednoznacznie uzależnia wydanie decyzji o odpowiedzialności płatnika od stwierdzenia niewykonania obowiązków przez notariusza i zakresu niewykonania tych obowiązków. Bezpośrednim powodem wydania przedmiotowej decyzji może być tylko stwierdzone przez naczelnika urzędu skarbowego niewpłynięcie, w terminie wynikającym z przepisów prawa podatkowego (7. dzień następnego miesiąca), w całości należnej od notariusza kwoty podatku¹²⁰. Przepisy prawa nie przewidują, aby w trudnej sytuacji finansowej notariusza naczelnik urzędu skarbowego mógł odstąpić od wydania decyzji o jego odpowiedzialności podatkowej¹²¹. Notariusz nie odpowiada za nieobliczenie, niepobranie od podatnika, niewpłacenie podatku, jeżeli nastąpiło to z winy podatnika. W tych przypadkach organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 § 5 o.p.). Winę podatnika (art. 30 § 5 o.p.) należy rozumieć jako wszelkie przyczyny leżące po stronie podatnika (jego działania lub zaniechania, np. podanie notariuszowi nieprawdziwych informacji lub niedostarczenie wymaganych danych) i wpływające na zachowanie się notariusza, niekoniecznie zawinione w rozumieniu przepisów prawa cywilnego lub karnego. Warunkiem przyjęcia, że niepobranie podatku obciąża notariusza, jest uprzednie wykluczenie winy podatnika¹²². Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że nałożenie na notariusza jako płatnika odpowiedzialności majątkowej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie ustawowych obowiązków nie sprawia, że notariusz zostaje w ten sposób pozbawiony możliwości wykonywania zawodu¹²³. Notariusz ma możliwość dalszego wykonywania zawodu i samodzielnego decydowania o zakresie swej aktywności zawodowej. Odpowiada za własne działanie (bądź zaniechania działania) związane z wykonywaniem przez niego ustawowych obowiązków płatnika, a nie za

¹¹⁷ M.A. Nowocien [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 166 i powołana literatura.

¹¹⁸ M.A. Nowocien [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, s. 166 i powołana literatura.

¹¹⁹ Wyrok NSA z 28.01.2016 r., II FSK 3403/13, LEX nr 2033653.

¹²⁰ Wyrok WSA w Bydgoszczy z 29.05.2018 r., I SA/Bd 79/18, LEX nr 2525701.

¹²¹ Wyroki WSA w Łodzi: z 14.07.2020 r., I SA/Łd 805/19, LEX nr 3037530; z 14.07.2020 r., I SA/Łd 806/19, LEX nr 3039795.

¹²² Wyrok WSA w Gdańsku z 23.09.2015 r., I SA/Gd 650/15, LEX nr 1955636.

¹²³ Wyrok TK z 9.11.2010 r., SK 10/08, LEX nr 612154.

zobowiązanie osoby trzeciej (podatnika). Odpowiedzialności majątkowej nałożonej na notariusza jako płatnika nie można zatem uznać za nieproporcjonalną i nadmierną. Notariusz to profesjonalny uczestnik obrotu prawnego pełniący zawód zaufania publicznego. Ponoś odpowiedzialność za stosowanie przepisów prawa, co należy do jego zwykłych czynności zawodowych. O jego odpowiedzialności jako płatnika decyduje naczelnik urzędu skarbowego po przeprowadzeniu postępowania podatkowego, w tym po zbadaniu kwestii ewentualnej winy podatnika. Od odpowiedzialności majątkowej notariusz może się uchylić, wykonując obowiązki ustawowe w sposób należyty, z zachowaniem szczególnej staranności, a także korzystając z wiążących interpretacji organów podatkowych. Odpowiedzialność ta nie jest automatyczna i wiąże się z własnym działaniem osoby odpowiedzialnej¹²⁴. Od notariusza, jako płatnika, wymagana jest pełna wiedza o stanie faktycznym będącym przedmiotem zawieranej umowy i właściwa ocena tego stanu faktycznego¹²⁵. Notariusz ma obowiązek przechowywać dokumenty związane z poborem podatków do czasu upływu terminu przedawnienia zobowiązania płatnika (art. 32 § 1 o.p.), tj. przez 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku (art. 70 § 1 o.p.).

2. Pobór opłat sądowych przez notariusza i przekazanie ich do sądu

Wystarczy, że opłaty sądowe od wpisów do ksiąg wieczystych zostaną pobrane przez notariusza w dniu sporządzenia aktu notarialnego. Mogą one zostać zapłacone gotówką, przelewem na rachunek kancelarii notarialnej, jak wskazuje § 2 ust. 1 pkt 1–2 r.p.o.s. Powołane przepisy nie stanowią przeszkody w zapłacie opłat sądowych kartą płatniczą lub kredytową. Obowiązek zapłaty opłat sądowych od wpisów do księgi wieczystej ciąży na wnioskodawcy. Opłaty sądowe od wpisów do ksiąg wieczystych notariusz pobiera w wysokości zgodnej z przepisami art. 42, 43, 43a, 44, 45, 46 u.k.s.c. Notariusz nie pobiera opłat sądowych, gdy wnioskodawcą jest Skarb Państwa (art. 94 u.k.s.c.), oraz od wnioskodawców, którzy okazać prawomocne postanowienie sądu rejonowego dotyczące zwolnienia od kosztów sądowych (art. 7 § 2¹ pr. not.). Przedmiotowe prawomocne postanowienie notariusz przekazuje wraz z wypisem aktu notarialnego do sądu wieczystoksięgowego. Wysokość pobranej opłaty wskazuje on we wniosku o wpis w księdze wieczystej składanym w systemie teleinformatycznym (§ 3 r.p.o.s.), a także w akcie notarialnym. Pobrane opłaty sądowe przekazuje do właściwego sądu rejonowego wraz z kopią potwierdzenia wpłaty w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano opłatę i złożono wniosek o wpis w księdze wieczystej, wraz z wykazem zawierającym (§ 4 ust. 2 r.p.o.s.): oznaczenie uiszczającego opłatę, wysokość pobranej opłaty, numer księgi wieczystej, której dotyczy opłata, jeżeli księga ta została założona, numer, pod którym akt notarialny został wpisany do repertorium A, oraz imię i nazwisko notariusza, który akt sporządził, datę pobrania opłaty i złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Notariusz ma obowiązek prowadzić ewidencję pobranych opłat sądowych, która może być zastąpiona przez repertorium A (§ 6 w zw. z § 5 r.p.o.s.). Gdy opłata sądowa została uiszczona, a aktu notarialnego nie sporządzono, notariusz zwraca opłatę osobie, która ją uiściła, w terminie 7 dni od dnia uiszczenia opłaty: gotówką, przelewem na wskazany rachunek bankowy (§ 7 r.p.o.s.) lub za pomocą karty płatniczej (kredytowej). Gdy notariusz nie pobierze opłaty sądowej od wnioskodawcy, ma obowiązek przekazać ją ze środków własnych.

¹²⁴ Wyrok TK z 9.11.2010 r., SK 10/08, LEX nr 612154.

¹²⁵ Wyrok NSA w Poznaniu z 29.09.1998 r., I SA/Po 399/98, LEX nr 35207.

W sytuacji gdy notariusz pobierze zbyt wysoką opłatę sądową, sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek z urzędu zwrócić stronie (uczestnikowi postępowania) wszelkie należności z tytułu kosztów sądowych stanowiące różnicę między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi¹²⁶. Gdy w postępowaniu wieczystoksięgowym zostanie ustalone, że notariusz, działając na podstawie art. 7 § 2 pr. not., pobrał opłatę w wysokości większej od należnej, wówczas sąd z urzędu powinien zwrócić podmiotowi, od którego opłata została pobrana, różnicę pomiędzy opłatą należną a opłatą uiszczoną. Za dopuszczalne należy uznać wystąpienie na podstawie art. 80 ust. 1 u.k.s.c. przez podmiot, od którego notariusz pobrał opłatę sądową, stosownie do treści art. 7 § 2 pr. not., o zwrot różnicy między opłatą należną a uiszczoną. Nie zwraca się różnicy, jeżeli jest ona niższa niż koszt jej zwrotu (art. 80 ust. 1a u.k.s.c.). O zwrocie zarządza przewodniczący lub referendarz sądowy (art. 82 u.k.s.c.). Roszczenie strony o zwrot opłaty sądowej przedawnia się z upływem 3 lat, licząc od dnia powstania tego roszczenia (art. 81 u.k.s.c.). Nieprzekazanie w terminie do 7. dnia następnego miesiąca do sądów rejonowych pobranych opłat sądowych przez notariusza jest przesłanką odpowiedzialności dyscyplinarnej przed sądem właściwej izby notarialnej¹²⁷.

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest

Art. 8. [Pieczęć urzędowa]

Notariusz używa pieczęci urzędowej z wizerunkiem orła.

Jak wskazuje A. Oleszko, pieczęć urzędowa stanowi wyraz sprawowanej przez notariusza funkcji publicznej, nadaje sporządzonym dokumentom szczególną moc dowodową¹²⁸. W literaturze przedmiotu wskazuje się również na takie funkcje pieczęci urzędowej, jak: symbol łączności notariusza z państwem oraz wyraz nadzoru i opieki ze strony państwa¹²⁹.

Prawo o notariacie poza art. 8 posługuje się pojęciem pieczęci urzędowej dwukrotnie: w art. 97 § 1, określającym wymogi formalne poświadczenia notarialnego, oraz w art. 110 § 3, normującym wydanie wypisów aktu notarialnego. Zgodnie z pierwszym z tych przepisów każde poświadczenie powinno zawierać datę i oznaczenie miejsca jego sporządzenia, a na żądanie – również godzinę dokonania czynności, oznaczenie kancelarii, podpis notariusza i jego pieczęć. Drugi przepis wskazuje, że w nagłówku wypisu aktu zaznacza się, że wydany dokument jest wypisem. Wypis powinien być dosłownym powtórzeniem oryginału, jednak poprawek i przekreśleń znajdujących się w oryginale nie należy zamieszczać w wypisie. Na końcu wypisu zaznacza się, komu i kiedy wypis wydano. Wypis podpisuje notariusz i opatruje pieczęcią. Wypis mający więcej niż jeden arkusz powinien być ponumerowany, połączony, parafowany i spojony pieczęcią. Przepis ten, na podstawie art. 112 § 2 pr. not., stosuje się odpowiednio do wyciągów i odpisów. Artykuł 95n wskazuje, że do zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 9. Pieczęć urzędowa będzie zatem używana przez notariusza nie przy każdej z czynności notarialnych wymienionych w art. 79 pr. not., ale przy wypisach (w tym wypisach aktu poświadczenia dziedziczenia), odpisach, wyciągach oraz poświadczeniach dokumentów. Konieczność użycia przez notariusza pieczęci urzędowej może również wynikać z przepisów szczególnych. Na przykład,

¹²⁶ Uchwała SN z 12.09.2002 r., III CZP 5/02, LEX nr 54922.

¹²⁷ Wyrok SN z 27.03.2008 r., SDI 6/08, LEX nr 1615358.

¹²⁸ A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz*, t. 1, *Ustrój notariatu*, Warszawa 2016, s. 378.

¹²⁹ A. Rataj [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, art. 8, s. 180–181.

zgodnie z art. 86 pkt 5 pr. weksl., protest weksla powinien zawierać podpis organu sporządzającego protest, pieczęć urzędową i numer protestu.

Zgodnie z art. 16c ust. 1 ustawy z 31.01.1980 r. o godle, barwach i hymnie Rzeczypospolitej Polskiej oraz o pieczęciach państwowych¹³⁰ urzędową pieczęcią jest metalowa, tłoczona pieczęć okrągła zawierająca pośrodku wizerunek orła ustalony dla godła Rzeczypospolitej Polskiej, a w otoku napis odpowiadający nazwie podmiotu uprawnionego do używania urzędowej pieczęci. W przypadku notariusza informacja w otoku będzie zawierała imię lub imiona oraz nazwisko lub nazwiska notariusza, określenie: „notariusz” oraz miasto, w którym ma siedzibę prowadzona przez niego kancelaria notarialna. Zmiana imienia lub nazwiska notariusza (np. z powodu zmiany stanu cywilnego) lub zmiana miejscowości, w której ma siedzibę kancelaria notarialna (ale nie zmiana adresu siedziby w ramach tej samej miejscowości) będzie wymagała od notariusza zmiany pieczęci urzędowej.

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest

Art. 9. [Rejestr kancelarii]

§ 1. Minister Sprawiedliwości prowadzi rejestr kancelarii.

§ 2. Minister Sprawiedliwości do dnia 31 stycznia każdego roku ogłasza w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” wykaz zarejestrowanych kancelarii.

Artykuł 9 pr. not. wskazuje na istnienie dwóch rejestrów prowadzonych przez Ministra Sprawiedliwości. Pierwszy, o którym mowa w § 1 komentowanego przepisu, to rejestr kancelarii notarialnych. Drugi, który normuje § 2, to wykaz zarejestrowanych kancelarii notarialnych. Pierwszy z tych rejestrów jest prowadzony w formie elektronicznej i jest aktualizowany na bieżąco. Drugi – jest ogłaszany raz w roku w formie obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości publikowanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Wskazanie danych kancelarii w rejestrze nie jest elementem konstytucyjnym dla możliwości funkcjonowania kancelarii. Decydujące w tym zakresie jest powołanie notariusza i wyznaczenie siedziby jego kancelarii przez Ministra Sprawiedliwości, a także złożenie ślubowania¹³¹.

Obok rejestrów wskazanych w art. 9 pr. not. ustawa w art. 35 pkt 6 pr. not. nakłada na rady izby notarialnej obowiązek prowadzenia wykazów notariuszy, zastępców notarialnych i aplikantów notarialnych izby, a art. 41a § 1 pr. not. zobowiązuje Krajową Radę Notarialną do prowadzenia w systemie teleinformatycznym, na podstawie informacji przekazywanych przez rady izb notarialnych, listy notariuszy oraz zastępców notarialnych, która zawiera imię i nazwisko, właściwą izbę notarialną, datę i numer decyzji o powołaniu notariusza lub o jego odwołaniu, datę umieszczenia w wykazie zastępców notarialnych lub skreślenia z tego wykazu, a także informacje o zawieszeniu w czynnościach zawodowych. Na tej podstawie można wskazać, że przepisy Prawa o notariacie przewidują prowadzenie czterech rodzajów rejestrów związanych z funkcjonowaniem notariuszy: rejestru kancelarii prowadzonego przez Ministra Sprawiedliwości, wykazu zarejestrowanych kancelarii prowadzonego przez Ministra Sprawiedliwości, listy notariuszy prowadzonej przez Krajową Radę Notarialną oraz wykazu notariuszy prowadzonych przez rady izby notarialnej.

¹³⁰ Dz.U. z 2025 r. poz. 299.

¹³¹ A. Rataj [w:] *Ustrój notariatu...*, red. A. Rataj, A.J. Szereda, art. 9, s. 198.

Rozdział 2. Powoływanie i odwoływanie notariuszy

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest

Art. 10. [Powołanie notariusza]

§ 1. Notariusza powołuje i wyznacza siedzibę jego kancelarii Minister Sprawiedliwości, na wniosek osoby zainteresowanej, po zasięgnięciu opinii rady właściwej izby notarialnej.

§ 2. Niewyrażenie opinii, o której mowa w § 1, w ciągu 60 dni od dnia otrzymania wniosku Ministra Sprawiedliwości, uważane jest za wyrażenie opinii pozytywnej.

§ 3. Minister Sprawiedliwości może odmówić powołania na stanowisko notariusza osoby, o której mowa w § 1, tylko wtedy, gdy kandydat nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 11–13, a także jeżeli dotychczasowe postępowanie kandydata budzi wątpliwości co do jego rzetelności, uczciwości lub przestrzegania wartości demokratycznego państwa prawnego. Ministrowi Sprawiedliwości oraz organom samorządu notarialnego opiniującym kandydata na notariusza przysługuje prawo wglądu do akt osobowych i dyscyplinarnych osoby składającej wniosek.

Artykuł 10 pr. not. reguluje postępowanie administracyjne dotyczące powołania na stanowisko notariusza i wyznaczenia siedziby jego kancelarii. Podmiotami tego postępowania są: osoba zainteresowana powołaniem na notariusza (nazywana również kandydatem – por. art. 10 § 3), która powinna spełniać wymogi określone w art. 11 lub 12 pr. not., Minister Sprawiedliwości jako organ wydający decyzję – powołujący notariusza i wyznaczający siedzibę jego kancelarii oraz rada właściwej izby notarialnej, która jest w tym przypadku stroną postępowania administracyjnego, jako podmiot którego, zgodnie z art. 28 k.p.a., interesu prawnego dotyczy postępowanie¹³². Zgodnie z art. 35 pkt 1 pr. not. do zakresu działania rady izby notarialnej należy m.in. opiniowanie wniosków w przedmiocie powoływania i odwoływania notariuszy. Przedmiotem postępowania jest powołanie notariusza i wyznaczenie siedziby jego kancelarii. Postępowanie może być zainicjowane tylko przez kandydata na stanowisko notariusza. Postępowanie kończy się wydaniem decyzji administracyjnej w rozumieniu art. 104 § 1 k.p.a. Jak się wskazuje w literaturze przedmiotu, decyzja ta ma charakter uznaniowy¹³³, chociaż faktyczny zakres uznania administracyjnego ogranicza się jedynie do badania przez organ wydający decyzję przesłanki negatywnej określonej w art. 10 § 3 (dotychczasowe postępowanie kandydata budzi wątpliwości co do jego rzetelności, uczciwości lub przestrzegania wartości demokratycznego państwa prawnego) oraz przesłanki pozytywnej unormowanej w art. 11 pkt 2 (kandydat jest nieskazitelного charakteru i daje rękojmię prawidłowego wykonywania zawodu notariusza). W pozostałym zakresie Minister Sprawiedliwości bada jedynie spełnienie wymogów formalnych określonych w art. 11 pkt 1–1a, 3–7 oraz art. 12 pr. not. i w przypadku spełnienia wszystkich przesłanek jest zobowiązany do wydania decyzji pozytywnej.

Opinia rady właściwej izby notarialnej jest opinią w rozumieniu art. 106 k.p.a. i nie jest dla Ministra Sprawiedliwości wiążąca.

Od decyzji Ministra Sprawiedliwości, zgodnie z art. 127 § 3 k.p.a., nie służy odwołanie, jednak strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do tego organu z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Do wniosku tego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące odwołań od decyzji.

W przypadku zmiany siedziby kancelarii notarialnej zastosowanie znajdzie art. 155 k.p.a.

¹³² Por. szerzej A. Oleszko, *Kontrowersje w sprawie nadania samorządowi notarialnemu statusu strony w postępowaniu o powołanie (odwołanie) notariusza. Problem ustrojowy czy procesowy*, *Rej.* 2014/1, s. 42 i n.

¹³³ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, t. 1, Warszawa 2016, s. 389.

*Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest***Art. 11.** [Wymagania, które musi spełniać osoba powoływana na notariusza]

Notariuszem może być powołany ten, kto:

- 1) posiada obywatelstwo polskie, obywatelstwo innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej, albo obywatelstwo innego państwa, jeżeli na podstawie przepisów prawa Unii Europejskiej przysługuje mu prawo podjęcia zatrudnienia lub samozatrudnienia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na zasadach określonych w tych przepisach;
- 1a) korzysta w pełni z praw publicznych i ma pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) jest nieskazitelnego charakteru i daje rękojmię prawidłowego wykonywania zawodu notariusza;
- 3) ukończył wyższe studia prawnicze w Rzeczypospolitej Polskiej i uzyskał tytuł magistra lub zagraniczne studia prawnicze uznane w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 4) odbył aplikację notarialną w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5) złożył egzamin notarialny w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 6) (uchylony)
- 7) ukończył 26 lat.

Komentowany przepis określa przesłanki powołania na stanowisko notariusza, które są badane w postępowaniu administracyjnym uregulowanym w art. 10 pr. not. Można wskazać cztery zasadnicze przesłanki powołania na stanowisko notariusza. Pierwsza dotyczy obywatelstwa. Notariuszem może być ten, kto ma obywatelstwo polskie. Dopuszczalne jest jednak powołanie również obywatela innego państwa, m.in. z państwa członkowskiego Unii Europejskiej. Druga przesłanka dotyczy charakteru kandydata na notariusza. Musi on korzystać w pełni z praw publicznych (por. art. 40 § 1 k.k.) i mieć pełną zdolność do czynności prawnych (por. art. 11 k.c.) (aspekt obiektywny) oraz być nieskazitelnego charakteru i dawać rękojmię prawidłowego wykonywania zawodu notariusza (aspekt subiektywny). Trzecia przesłanka dotyczy wymogu zdobycia określonego wykształcenia i doświadczenia zawodowego. Do powołania na stanowisko notariusza konieczne jest ukończenie przez kandydata wyższych studiów prawniczych w Polsce i uzyskanie tytułu magistra lub ukończenie uznanych w Polsce zagranicznych studiów prawniczych, odbycie aplikacji notarialnej w Polsce oraz złożenie egzaminu notarialnego w Polsce. Z konieczności odbycia aplikacji notarialnej lub złożenia egzaminu notarialnego zwalnia zdobycie określonego stopnia naukowego lub tytułu naukowego oraz doświadczenie zawodowe, co reguluje art. 12 pr. not. Czwarta przesłanka dotyczy wieku kandydata. Do powołania na stanowisko notariusza konieczne jest ukończenie przez niego 26 lat.

Jak wskazano w komentarzu do art. 10, przesłanki określone w art. 11 pkt 1–1a, 3–7 mają charakter formalny, a za przejaw uznania administracyjnego można uznać jedynie ocenę przez Ministra Sprawiedliwości nieskazitelnego charakteru i dawania rękojmi prawidłowego wykonywania zawodu notariusza przez kandydata. Spełnienie wymagań określonych w art. 11 pkt 1–1a, 3–7 i art. 12 pr. not. oraz dokonana w ramach uznania administracyjnego ocena spełniania przesłanki pozytywnej określonej w art. 11 pkt 2 oraz braku występowania przesłanki negatywnej unormowanej w art. 10 § 3 zobowiązują Ministra Sprawiedliwości do wydania decyzji pozytywnej, co w tym przypadku oznacza powołanie kandydata na stanowisko notariusza oraz wyznaczenie siedziby jego kancelarii.

*Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest***Art. 12.** [Wymagania podmiotowe kandydata na notariusza]

§ 1. Wymagania, o których mowa w art. 11 pkt 4 i 5, nie dotyczą osób, które w Rzeczypospolitej Polskiej:

- 1) uzyskały tytuł naukowy profesora lub stopień naukowy doktora habilitowanego nauk prawnych;
- 2) zajmowały stanowisko sędziego lub prokuratora;
- 2a) zajmowały stanowisko asesora sądowego przez okres co najmniej 2 lat;
- 3) wykonywały zawód adwokata lub radcy prawnego przez okres co najmniej 3 lat;
- 4) co najmniej przez 3 lata zajmowały stanowisko Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, jej wiceprezesa lub radcy.

§ 2. Do egzaminu notarialnego składanego przed komisją, o której mowa w art. 71b § 1 lub 2, bez odbycia aplikacji notarialnej mogą przystąpić osoby, które w Rzeczypospolitej Polskiej:

- 1) posiadają stopień naukowy doktora nauk prawnych;
- 2) przez okres co najmniej 4 lat w okresie nie dłuższym niż 6 lat przed złożeniem wniosku o dopuszczenie do egzaminu były zatrudnione na stanowisku referendarza sądowego, starszego referendarza sądowego, asystenta prokuratora, asystenta sędziego lub były zatrudnione w Sądzie Najwyższym lub w Trybunale Konstytucyjnym i wykonywały zadania odpowiadające czynnościom asystenta sędziego;
- 3) po ukończeniu wyższych studiów prawniczych przez okres co najmniej 4 lat w okresie nie dłuższym niż 6 lat przed złożeniem wniosku o dopuszczenie do egzaminu wykonywały na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej wymagające wiedzy prawniczej czynności bezpośrednio związane z czynnościami wykonywanymi przez notariusza w kancelarii notarialnej;
- 4) po ukończeniu wyższych studiów prawniczych przez okres co najmniej 4 lat w okresie nie dłuższym niż 6 lat przed złożeniem wniosku o dopuszczenie do egzaminu były zatrudnione w urzędach organów władzy publicznej i wykonywały wymagające wiedzy prawniczej czynności bezpośrednio związane ze świadczeniem pomocy prawnej na rzecz tych urzędów;
- 5) po ukończeniu aplikacji legislacyjnej przez okres co najmniej 4 lat w okresie nie dłuższym niż 6 lat przed złożeniem wniosku o dopuszczenie do egzaminu były zatrudnione w urzędach organów władzy publicznej lub w państwowych jednostkach organizacyjnych i wykonywały wymagające wiedzy prawniczej czynności bezpośrednio związane z tworzeniem projektów ustaw, rozporządzeń lub aktów prawa miejscowego;
- 6) zajmują stanowisko radcy Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
- 7) zdały egzamin sędziowski, prokuratorski, adwokacki, radcowski lub komorniczy.

§ 2a. Do egzaminu notarialnego składanego przed komisją, o której mowa w art. 71b § 1 lub 2, bez odbycia aplikacji notarialnej mogą przystąpić również osoby, które przez okres co najmniej 4 lat w okresie nie dłuższym niż 6 lat przed złożeniem wniosku o dopuszczenie do egzaminu były zatrudnione w międzynarodowym organie sądowym, w szczególności w Trybunale Sprawiedliwości Unii Europejskiej lub Europejskim Trybunale Praw Człowieka i wykonywały zadania odpowiadające czynnościom asystenta sędziego.

§ 2b. Do egzaminu notarialnego składanego przed komisją, o której mowa w art. 71b § 1 lub 2, bez odbycia aplikacji notarialnej mogą przystąpić również osoby, które nie złożyły wniosku o powołanie na notariusza w terminie określonym w art. 14a § 1, oraz osoby, o których mowa w art. 16a § 2 i art. 76 § 4b.

§ 3. W przypadku wykonywania pracy w niepełnym wymiarze okresy, o których mowa w § 2 pkt 2–5 i w § 2a, podlegają proporcjonalnemu wydłużeniu.

§ 4. Osoby, o których mowa w § 2–2b, muszą spełniać wymagania przewidziane w art. 11 pkt 1–3 i 7.

Wskazany artykuł normuje drugą, obok tradycyjnej, obejmującą aplikację notarialną i złożenie egzaminu notarialnego, drogę do stanowiska notariusza. Takie rozumowanie potwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 19.04.2006 r., K 6/06¹³⁴, w którym wskazał, że dopuszczalne są regulowane ustawowo dwa sposoby nabywania i weryfikacji wiedzy i umiejętności prawniczych, które należy postrzegać jako elementy rękojmi prawidłowego wykonywania nowego zawodu. Jednym z nich jest odbywanie aplikacji i składanie egzaminów w ramach przygotowania do konkretnego zawodu. Drugim – jest przejście z innego zawodu. Jako modelowe Trybunał uznał takie rozwiązanie, w którym ustawodawca, dopuszczając

¹³⁴ OTK-A 2006/4, poz. 45.

przejście kandydatów z innego zawodu, określa czas i charakter wykonywania zawodów innych niż ten, do którego wykonywania aspiruje¹³⁵.

Brzmienie komentowanego przepisu pozwala na wyróżnienie dwóch sytuacji. W pierwszej – kandydaci są zwolnieni z aplikacji notarialnej i złożenia egzaminu notarialnego. Dotyczy to osób, które uzyskały tytuł naukowy profesora lub stopień naukowy doktora habilitowanego nauk prawnych lub posiadają doświadczenie zawodowe zdobyte w innych zawodach prawniczych. Druga sytuacja obejmuje zwolnienie z konieczności odbycia aplikacji notarialnej bez zwolnienia ze złożenia egzaminu notarialnego. Dotyczy ona osób posiadających stopień naukowy doktora nauk prawnych lub posiadających doświadczenie zawodowe zdobyte w innych zawodach prawniczych lub w pracy w kancelarii notarialnej.

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest

Art. 13. [Wymagania wniosku osoby zainteresowanej]

Wniosek, o którym mowa w art. 10 § 1, powinien zawierać dane o kwalifikacjach osoby zainteresowanej, wymienionej w art. 11 lub art. 12 § 1, oraz wskazywać lokal przewidywany do prowadzenia kancelarii i termin jej uruchomienia. Do wniosku osoba zainteresowana jest obowiązana dołączyć – w przypadku osoby urodzonej przed dniem 1 sierpnia 1972 r. – oświadczenie, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 18 października 2006 r. o ujawnianiu informacji o dokumentach organów bezpieczeństwa państwa z lat 1944–1990 oraz treści tych dokumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 273 i 834) albo informację, o której mowa w art. 7 ust. 3a tej ustawy.

Komentowany przepis określa elementy wniosku o powołanie na stanowisko notariusza, inicjującego postępowanie, o którym mowa w art. 10 pr. not. Pierwszym elementem wniosku powinny być dane o kwalifikacjach kandydata, wskazujące na spełnienie przez niego kryteriów powołania na stanowisko notariusza określonych w art. 11 lub 12 pr. not. Drugim elementem powinno być wskazanie lokalu przewidywanego do prowadzenia kancelarii i terminu jej uruchomienia. Wskazanie we wniosku adresu lokalu przyszłej kancelarii ma na celu umożliwienie radzie izby notarialnej wydania opinii co do warunków lokalowych odpowiadających powadze notariatu¹³⁶. Należy podzielić przy tym pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7.12.2017 r., II GSK 1094/16¹³⁷, zgodnie z którym ustawodawca nie dopuszcza sytuacji, aby lokalizacja kancelarii notarialnej mogła być podstawą decyzji odmownej w przedmiocie powołania na stanowisko notariusza, jeżeli spełnione zostaną przesłanki podmiotowe. W przypadku kandydata urodzonego przed dniem 1.08.1972 r. konieczne jest również załączenie do wniosku oświadczenia lustracyjnego dotyczącego pracy lub służby w organach bezpieczeństwa państwa lub współpracy z tymi organami w okresie od 22.07.1944 r. do 31.07.1990 r. albo informacji o uprzednim złożeniu takiego oświadczenia.

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest

Art. 13a. [Zasięgnięcie informacji z Krajowego Rejestru Karnego]

Minister Sprawiedliwości zasięga z Krajowego Rejestru Karnego informacji o osobie zainteresowanej powołaniem na stanowisko notariusza.

¹³⁵ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, t. 1, Warszawa 2016, s. 427.

¹³⁶ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, t. 1, Warszawa 2016, s. 430.

¹³⁷ LEX nr 2432801.

Artykuł 13a pr. not. nakłada na Ministra Sprawiedliwości obowiązek zasięgnięcia w postępowaniu administracyjnym dotyczącym powołania na stanowisko notariusza informacji o kandydacie z Krajowego Rejestru Karnego przed wydaniem decyzji administracyjnej. Przepis ten jest funkcjonalnie związany z art. 11, określającym przesłanki powołania na stanowisko notariusza, które są badane przez Ministra Sprawiedliwości w postępowaniu w sprawie powołania na stanowisko notariusza. Obowiązek zasięgnięcia informacji o kandydacie z Krajowego Rejestru Karnego ma umożliwić Ministrowi Sprawiedliwości ocenę korzystania przez kandydata w pełni z praw publicznych oraz jego nieskazitelnego charakteru i dawania rękojmi prawidłowego wykonywania zawodu notariusza.

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest

Art. 14. [Uruchomienie kancelarii notarialnej]

§ 1. Notariusz jest obowiązany w ciągu 2 miesięcy od zawiadomienia o powołaniu uruchomić kancelarię i zgłosić o tym Ministrowi Sprawiedliwości.

§ 2. W razie nieuruchomienia kancelarii w terminie, o którym mowa w § 1, powołanie traci moc; okoliczność tę stwierdza Minister Sprawiedliwości.

Przedmiotem postępowania administracyjnego uregulowanego w art. 10 pr. not. jest nie tylko powołanie na stanowisko notariusza, lecz także wyznaczenie siedziby jego kancelarii. We wniosku o powołanie na stanowisko notariusza, zgodnie z art. 13, kandydat wskazuje lokal przewidywany do prowadzenia kancelarii i termin jej uruchomienia. Decyzja Ministra Sprawiedliwości określa siedzibę kancelarii notarialnej, w której notariusz jest zobowiązany, na mocy komentowanego przepisu, do uruchomienia kancelarii. Uruchomienie kancelarii notariusz jest zobowiązany zgłosić Ministrowi Sprawiedliwości, co wiąże się z obowiązkiem prowadzenia przez Ministra, na podstawie art. 9 pr. not., rejestru kancelarii oraz wykazu zarejestrowanych kancelarii. Przez uruchomienie kancelarii należy rozumieć również zorganizowanie kancelarii na zasadzie spółki lub przystąpienie powołanego notariusza do istniejącej już kancelarii, prowadzonej przez innego notariusza bądź spółkę¹³⁸. Notariusz ma również obowiązek zgłoszenia uruchomienia kancelarii radzie izby notarialnej, która zgodnie z art. 35 pkt 6 prowadzi wykaz notariuszy, oraz Krajowej Radzie Notarialnej, która na mocy art. 41a § 1 prowadzi listę notariuszy. W przypadku nieuruchomienia kancelarii w ciągu 2 miesięcy od zawiadomienia o powołaniu powołanie traci moc, a okoliczność tę stwierdza Minister Sprawiedliwości.

Rafał Wojciechowski, Przemysław Pest

Art. 14a. [Pozytywny wynik egzaminu notarialnego]

§ 1. Uzyskanie pozytywnego wyniku z egzaminu notarialnego uprawnia do złożenia wniosku, o którym mowa w art. 10 § 1, w terminie 10 lat od dnia doręczenia uchwały o wyniku egzaminu notarialnego.

§ 2. Termin określony w § 1 nie dotyczy zastępców notarialnych zatrudnionych w kancelarii notarialnej łącznie przez okres co najmniej 10 lat poprzedzających datę złożenia wniosku, o którym mowa w art. 10 § 1, pod warunkiem że w okresie tym, łącznie przez okres co najmniej 5 lat, posiadali upoważnienie do wykonywania czynności notarialnych, o którym mowa w art. 76a § 2.

¹³⁸ A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*, t. 1, Warszawa 2016, s. 433.