

AKT NOTARIALNY JAKO PODSTAWA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI PRAWNEJ  
NOTARIUSZA

---

ALEKSANDER OLESZKO





# AKT NOTARIALNY JAKO PODSTAWA ODPOWIEDZIALNOŚCI PRAWNEJ NOTARIUSZA

DYSCYPLINARNEJ ■ CYWILNEJ ■ KARNEJ

---

ALEKSANDER OLESZKO

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo**.pl  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 1 maja 2015 r.*

Wydawca  
*Izabella Małecka*

Redaktor prowadzący  
*Kinga Puton*

Opracowanie redakcyjne  
*Elżbieta Jóźwiak*

Łamanie  
*JustLuk Łukasz Drzewiecki, Justyna Szumieł, Krystyna Szych*

Projekt graficzny okładki  
*Marcin Domitrz*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

**prawolubni**  


**SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ**  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
**POLSKA IZBA KSIĄŻKI**

© Copyright by  
Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN: 978-83-264-8207-6

Wydane przez:  
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 22 535 82 19  
e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)  
księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# Spis treści

Wykaz skrótów • 11

Wstęp • 15

## Część pierwsza Standardy ustrojowe oraz zawodowe notariusza a podstawy odpowiedzialności

### I. Notariusz jako normatywnie kwalifikowana osoba zaufania publicznego • 21

1. Status prawny notariusza na gruncie prawa notarialnego • 21
2. Status notariusza jako funkcjonariusza publicznego w świetle prawa karnego • 22
3. Prowadzenie kancelarii notarialnej na zasadach przedsiębiorczości a status notariusza jako przedsiębiorcy oraz funkcjonariusza publicznego • 22
4. Notariusz jako przedstawiciel wolnego zawodu • 25

### II. Podstawy dobrej praktyki zawodowej a odpowiedzialność notariusza • 35

1. Przedstawienie problemu • 35
2. Kryteria wyznaczające dobrą praktykę zawodową • 37
  - 2.1. Dobra praktyka zawodowa notariusza w świetle prawa notarialnego oraz Kodeksu Etyki Zawodowej Notariusza • 37
  - 2.2. Podmiotowy oraz przedmiotowy zakres postępowania notarialnego wyznaczający dobrą praktykę zawodową • 40
    - 2.2.1. Notariusz jako podmiot prowadzący postępowanie notarialne • 40
    - 2.2.2. Charakter postępowania notarialnego • 42

- 2.2.3. *Numerus clausus* czynności notarialnych • 42
  - 2.2.4. Obowiązek prewencji jurysdykcyjnej • 43
  - 2.2.5. Obowiązek bezstronności • 44
  - 2.2.6. Zakres dozwolonej konkurencji i reklamy • 45
  - 2.2.7. Konkurencja a zakaz dokonywania czynności notarialnej • 50
3. Zadania i funkcje samorządu notarialnego wobec wymagań dobrej praktyki zawodowej • 52

### **III. Obowiązek informacyjno-doradczy przy dokonaniu czynności notarialnej • 55**

1. Obowiązek ochrony interesu stron oraz praw i słusznym interesów osób trzecich, dla których akt notarialny może powodować skutki prawne • 55
2. Prawny oraz etyczny zakres pouczeń i informacji w świetle prawa o notariacie a kryteria przyjęte w akcie notarialnym • 62
3. Domniemania prawne objęte treścią aktu notarialnego • 72

### **IV. Ustawowy obowiązek dokonania czynności notarialnej zgodnie z prawem oraz odmowy sporządzenia czynności sprzecznej z prawem • 76**

1. Charakter obowiązku powołania do dokonywania czynności notarialnej • 76
2. Dokonanie a zapewnienie o dokonaniu czynności notarialnej zgodnie z prawem • 77
3. Odmowa dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem ze szczególnym uwzględnieniem czynności sprzecznej z zasadami współżycia społecznego. Zagadnienia konstrukcyjne • 81
  - 3.1. Charakter oraz zakres wyznaczający dokonanie czynności notarialnej zgodnie z prawem oraz sprzecznie z prawem • 81
  - 3.2. Obowiązki prewencyjne notariusza wynikające z zasad porządku prawnego • 85

- 3.3. Czynność notarialna sprzeczna z prawem a niezgodna z prawem • 88
- 3.4. Naruszenie i uchybienie zawodowe przy dokonywaniu czynności notarialnej oraz czynności prawnej • 90
- 3.5. Odpowiedzialność notariusza z powodu dokonania czynności notarialnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego • 94
- 4. Cywilnoprawny tryb eliminacji aktu notarialnego sprzecznego z prawem • 98
- 5. Prawnokarne regulacje zabezpieczające pewność obrotu prawnego • 103

## **V. Konstrukcja oraz rodzaje odpowiedzialności prawnej notariusza z powodu dokonania czynności notarialnej sprzecznie z prawem • 112**

- 1. Staranność zawodowa notariusza jako kryterium odpowiedzialności prawnej • 112
- 2. Zasada domniemania niewinności w postępowaniu dyscyplinarnym oraz karnym • 115
- 3. Odpowiedzialność dyscyplinarna • 119
- 4. Odpowiedzialność cywilna • 127
  - 4.1. Podstawa prawna odpowiedzialności • 127
  - 4.2. Szczególna staranność przy wykonywaniu obowiązków zawodowych • 129
  - 4.3. Kwalifikacja winy w świetle zawodowego charakteru działalności notariusza • 136
  - 4.4. Związek przyczynowy między stwierdzeniem sporządzenia aktu notarialnego sprzecznie z prawem a powstałą szkodą • 138
  - 4.5. Odpowiedzialność notariusza prowadzącego kancelarię na zasadzie spółki cywilnej albo partnerskiej • 139
- 5. Ryzyko prawne związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w świetle odpowiedzialności cywilnej oraz karnej notariusza • 144
  - 5.1. Rozkład ryzyka stron umowy oraz notariusza a wymogi zachowania formy aktu notarialnego • 144

- 5.2. Okoliczności sporządzenia aktu notarialnego związane z ryzykiem wykonywania zawodu • 151
- 5.3. Uprzedzenie o ryzyku zawieranej umowy a wymogi sporządzenia aktu notarialnego zgodnie z prawem • 155
- 5.4. Ocena aktu notarialnego jako działania notariusza na szkodę interesu prywatnego i społecznego, sprzecznego z zasadami współżycia społecznego • 161
- 5.5. Dominująca pozycja prokuratora w procesie cywilnym wszczętym w czasie trwania postępowania karnego przeciwko notariuszowi • 169
- 5.6. Odpowiedzialność karna • 178
- 5.7. Niezawinione dokonanie czynności notarialnej sprzecznie z prawem • 190

## **VI. Ponowne prawo wykonywania zawodu notariusza a konstytucyjne standardy proporcjonalności oraz wolności wykonywania zawodu zaufania publicznego • 199**

- 1. Cele oraz funkcje zakazu wykonywania zawodu notariusza • 199
- 2. Zakaz wykonywania zawodu na podstawie orzeczenia dyscyplinarnego • 200
- 3. Zakaz wykonywania zawodu jako środek karny • 202
- 4. Ocena zakazu ponownego prawa wykonywania zawodu • 203
- 5. Tryb ponownego powołania na notariusza • 204

### **Część druga**

#### **Prawnokarna kwalifikacja obowiązków zawodowych notariusza w świetle wybranych deliktów**

## **VII. Staranność zawodowa notariusza w zakresie oceny czynności prawnej poprzedzającej sporządzenie aktu notarialnego a zarzut działania na szkodę pokrzywdzonego • 215**

- 1. Podmioty gospodarcze jako strony umów o charakterze tzw. świadczeń dożywotnio-rentowych • 215
- 2. Umowa pożyczki • 216



3. Wystawienie weksła własnego przez pożyczkobiorcę lub poręczyciela • 219
4. Porozumienie wekslowe zawarte między remitentem a pożyczkobiorcą jako podstawa ustanowienia na jego rzecz pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości lub ustanowienia hipoteki kaucyjnej • 224

## **VIII. Czynności prawne zawierane w formie aktu notarialnego jako działanie na szkodę uczestników czynności notarialnej • 228**

1. Uwagi wprowadzające • 228
2. Ustanowienie hipoteki kaucyjnej oraz hipoteki zwykłej w zakresie tzw. nadzabezpieczenia • 229
3. Pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości • 230
4. Umowa sprzedaży nieruchomości na szkodę właściciela • 231
5. Umowy mające na celu przewłaszczenie własności za świadczenie emerytalno-rentowe • 235
  - 5.1. Umowa dożywocia • 235
  - 5.2. Umowa renty • 237
  - 5.3. Wstępna ocena zawartych umów dożywocia oraz renty • 239
6. Oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji na podstawie aktu notarialnego • 243
7. Instrumenty prawne sankcjonujące dokonanie czynności prawnej z pokrzywdzeniem strony aktu notarialnego • 245

## **IX. Redakcja aktu notarialnego oraz znaczenie prawne jego odczytania wobec narażenia strony na niekorzystne skutki prawne • 250**

1. Akt notarialny jako dokument urzędowy a ocena ujętej w akcie czynności prawnej • 250
2. Przedmiotowy zakres kompetencyjności notariusza w sporządzeniu aktu notarialnego • 252
3. Wpływ notariusza na ostateczną redakcję aktu notarialnego • 257

4. Redakcja treści czynności prawnej w akcie notarialnym a ocena działania notariusza narażającego stronę obrotu prawnego na niekorzystne dla niej skutki • 259
- 4.1. Ocena cywilnoprawna czynności prawnej stwierdzonej w akcie notarialnym • 259
  - 4.2. Redakcja aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego sprzecznego z prawem • 265
  - 4.3. Zarzut braku bezstronności i uczciwości zawodowej jako źródła uzyskiwania stałego dochodu kosztem interesu prywatnego (art. 80 § 2 i 3 w zw. z art. 231 § 2 k.k.) • 269
  - 4.4. Wartość a cena nieruchomości określona w akcie notarialnym jako kryterium narażenia właściciela na niekorzystne rozporządzenie nieruchomością • 271
5. Tryb i sposób odczytania aktu notarialnego jako przesłanka formalna oraz ważności stwierdzonej w akcie czynności prawnej • 275
- 5.1. Charakter obowiązku odczytania aktu notarialnego • 275
  - 5.2. Odczytanie aktu notarialnego w celu ustalenia znaczenia (sensu) złożonych oświadczeń woli stron • 276
  - 5.3. Sposoby stwierdzenia w akcie przekonania się notariusza o zgodności dokonanej czynności prawnej z wolą złożonego oświadczenia woli • 280

## **X. Zarzut wadliwego odczytania aktu notarialnego jako podstawa odpowiedzialności karnej notariusza • 284**

## **XI. Przestępstwo kwalifikowane notariusza jako funkcjonariusza publicznego oraz osoby zaufania publicznego • 288**

- 1. Podwójna kwalifikacja podmiotowa notariusza w odniesieniu do dokonanej czynności notarialnej oraz jako podmiotu przestępstwa • 288
- 2. Akt notarialny jako przedmiot ochrony prawnokarnej • 297

**Wykaz orzecznictwa • 301**

**Literatura • 309**

# Wykaz skrótów

## Źródła prawa

- k.c.** ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
- KEZN** uchwała nr 19 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 12 grudnia 1997 r. – Kodeks Etyki Zawodowej Notariusza (z późn. zm.)
- k.k.** ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
- Konstytucja RP** Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm. i ze sprost.)
- k.p.a.** ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)
- k.p.c.** ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.p.k.** ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 89, poz. 555 z późn. zm.)
- k.r.o.** ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.)
- k.s.h.** ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- pr. not.** ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)
- rozp. z 1933 r.** rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 84, poz. 609 z późn. zm.) – uchylone

<b>u.k.w.h.</b>	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
<b>ustawa deregulacyjna</b>	ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829)

## Czasopisma i publikatory

<b>NPN</b>	Nowy Przegląd Notarialny
<b>ONSA WSA</b>	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
<b>OSA</b>	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
<b>OSNC</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
<b>OSNCP</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
<b>OSNC-ZD</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Zbiór Dodatkowy
<b>OSN(K)</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego (Izba Karno)
<b>OSNKKW</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karno i Wojskowa
<b>OSNP</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
<b>OSNSD</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Sądu Dyscyplinarnego
<b>OSNwSK</b>	Orzecznictwo Sądu Najwyższego w Sprawach Karnych
<b>OSP</b>	Orzecznictwo Sądów Polskich
<b>OSPika</b>	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
<b>OTK</b>	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
<b>OTK-A</b>	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
<b>PiP</b>	Państwo i Prawo
<b>PN</b>	Przegląd Notarialny
<b>PPH</b>	Przegląd Prawa Handlowego
<b>Prz. Sejm.</b>	Przegląd Sejmowy
<b>PS</b>	Przegląd Sądowy

## Piśmiennictwo

- II Kongres...** *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Sztyk, Poznań–Kluczbork 1999
- III Kongres...** *III Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, red. R. Sztyk, Warszawa–Kluczbork 2006
- A. Oleszko, Akty notarialne** A. Oleszko, *Akty notarialne. Komentarz*, Warszawa 2015
- A. Oleszko, Komentarz, cz. 1** A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz, cz. 1*, Warszawa 2011
- A. Oleszko, Komentarz, cz. 2, t. 1 i 2** A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz, cz. 2, t. 1 i 2*, Warszawa 2012
- Odpowiedzialność karna notariusza, red. A. Oleszko** *Odpowiedzialność karna notariusza*, red. A. Oleszko, Warszawa 2010
- Rejent, grudzień 2014** *Materiały z konferencji: Wolne zawody a funkcjonowanie spółek handlowych*, Rejent 2014, grudzień, numer specjalny
- Rozprawy dedykowane prof. M. Pazdanowi** *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Maksymilianowi Pazdanowi*, red. A. Dańko-Roesler, A. Oleszko, R. Pastuszko, Warszawa 2014

## Inne

- NSA** Naczelny Sąd Administracyjny
- pbn** państwowe biuro notarialne
- RIN** Rada Izby Notarialnej
- SA** sąd apelacyjny
- SN** Sąd Najwyższy
- SO** sąd okręgowy
- SOKiK** Sąd Okręgowy w Warszawie. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
- SR** sąd rejonowy
- TK** Trybunał Konstytucyjny
- TS** Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dawny ETS)
- UOKiK** Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

**WSA** wojewódzki sąd administracyjny  
**z.w.s.** zasady współżycia społecznego

Wykaz  
skrótów

Artykuły bez bliższego określenia oznaczają ustawę z dnia 14 lutego 1991 r.  
– Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)

# Wstęp

„Oskarżycieli nigdy nie zabraknie,  
lecz obrońców jest mało”

Adam Zagajewski, *Asymetria*,  
Kraków 2014

Prawne niedookreślenie statusu ustrojowego notariusza wywołuje podstawowe wątpliwości w kwalifikacji odpowiedzialności notariusza za wadliwe sporządzenie czynności notarialnych, wśród których dominującą funkcję spełniają akty notarialne stwierdzające określoną czynność prawną *inter vivos*, jak i *mortis causa*.

Ileokroć piśmiennictwo podejmowało tematykę odpowiedzialności notariusza, to czyniło przedmiotem rozważań poszczególne rodzaje tej odpowiedzialności (dyscyplinarną<sup>1</sup>, cywilną<sup>2</sup> oraz karną<sup>3</sup>).

Pojawiające się na tym tle wątpliwości wynikają przede wszystkim z różnej kwalifikacji prawnej statusu notariusza jako „powołanego do dokonywania czynności notarialnych” (art. 1 § 1 *in princ.*). Delikt dyscyplinarny określa się jako przewinienie dyscyplinarne, którym to pojęciem obejmuje się m.in. zarówno „przewinienie zawodowe”, jak i „uchylenie powadze lub godności zawodu” (art. 50). Odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 49) wyprowadza się ze statusu notariusza jako osoby zaufania publicznego, nadając temu określeniu odpowiednią treść jako organowi ochrony prawnej, a w szczególności quasi-sądu najściślej powiązanego z wymiarem sprawiedliwości działającym według zasad legalizmu i sprawowanej jurysdyk-

---

<sup>1</sup> Por. zwłaszcza W. Kozielewicz, *Odpowiedzialność dyscyplinarna sędziów, prokuratorów, adwokatów, radców prawnych i notariuszy*, Warszawa 2012; P. Czarnecki, *Postępowanie dyscyplinarne wobec osób wykonujących prawnicze zawody zaufania publicznego*, Warszawa 2013.

<sup>2</sup> M. Kolasiński, *Odpowiedzialność cywilna notariusza*, Toruń 2005; E. Drozd, *Odpowiedzialność notariusza w wypadku nieważnej (bezskutecznej) czynności prawnej (w:) III Kongres...*, s. 71 i n.

<sup>3</sup> *Odpowiedzialność karna notariusza*, red. A. Oleszko.

cji prewencyjnej. Istotnym elementem ustrojowym statusu notariusza na gruncie prawa karnego jest zaliczenie notariusza do kategorii funkcjonariuszy publicznych (art. 115 § 13 pkt 3 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny, Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.), a na podstawie art. 2 § 1 *in fine* uznanie go za osobę „korzystającą z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym”.

Już sama wielość podstaw prawnych omawianych odpowiedzialności notariusza wymaga stosowania odmiennych ocen zachowań, które mogą uzasadniać przypisanie notariuszowi danego zarzutu. Nie można również pominąć faktu, że jeden czyn notariusza kwalifikowany będzie w kategoriach wszystkich wspomnianych rodzajów odpowiedzialności lub niektórych z nich.

Przedkładane opracowanie jest pierwszą próbą piśmiennictwa jednoczesnego ujęcia wszystkich wspomnianych rodzajów odpowiedzialności prawnej notariusza ze szczególnym uwzględnieniem sporządzonych wadliwie aktów notarialnych stwierdzających dokonanie czynności prawnej.

Nie trzeba przekonywać, że obrót prawny determinowany określonym rodzajem czynności prawnych (zwłaszcza umów) w formie aktu notarialnego wywiera istotny wpływ na stabilność stosunków cywilnoprawnych w ujęciu ochrony interesu stron, a nawet osób trzecich. Nadto instytucja notariatu jest gwarantem praworządnego funkcjonowania państwa, które w ramach decentralizacji zadań publicznych przekazało kompetencje w tym zakresie notariuszom.

Nie może dziwić, że im więcej kompetencji, tym większa jest odpowiedzialność notariusza za wadliwie dokonaną czynność notarialną.

Praktyka orzecznicza wskazuje, że najdotkliwszą odpowiedzialnością są skazania w postępowaniach karnych notariuszy, a zwłaszcza orzeczenie środka karnego pozbawienia prawa wykonywania zawodu. Doświadczenia sądowe wskazują nie tylko na wyroki uniewinniające notariuszy, lecz także na to, że uniewinnienia te oparte są na oczywistej bezprawności oskarżenia, skutkiem czego jest udzielenie pokrzywdzonemu notariuszowi ochrony dóbr osobistych<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Bliżej zob. W. Koziulewicz, A. Oleszko, *Ochrona dóbr osobistych notariusza z tytułu bezprawnego oskarżenia*, Warszawa 2014.



Można zauważyć pewną akcyjność „hurtowego” oskarżenia notariuszy w podwójnym tego słowa znaczeniu: pierwszym – oskarżenie kierowane do sądu dotyczy prawnokarnej oceny sporządzonych aktów notarialnych sprzed kilku lat, np. w jednej ze spraw zarzut dotyczył roku 2001, akt oskarżenia wpłynął do sądu w 2006 r., a prawomocne uniewinnienie notariusza zapadło w 2012 r.; drugim aspektem jest kumulowanie zarzutów w jednym akcie oskarżenia, np. 42 zarzutów w odniesieniu do aktów notarialnych sporządzonych w latach 2007–2008 w akcie oskarżenia, który wpłynął do sądu w 2015 r.

Opracowanie uwzględnia w pierwszym rzędzie praktykę orzeczniczą sądów w zakresie odpowiedzialności prawnej notariusza w trzech wskazanych obszarach funkcjonowania instytucji notariatu odpowiedzialnej za bezpieczeństwo obrotu cywilnoprawnego w ujęciu prywatnoprawnym oraz publicznoprawnym, w którym biorą udział trzy instytucje: notariat, prokurator oraz sąd. Odpowiedź na pytanie, jakie są praktyczne rezultaty tej działalności dla bezpieczeństwa obrotu prawnego i ochrony słusznych praw jednostki i społeczeństwa, oraz wskazanie na konieczność dokonania oczekiwanych zmian ustawowych i praktyki funkcjonowania prawa – oto cel przedkładanego opracowania.

Kolejna ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 218) nie tylko poszerza kompetencje notariusza, lecz także nakłada nań wiele nowych obowiązków dotyczących elektronicznego sposobu przesyłania wniosków wieczystoksięgowych, co wiąże się z dalszą odpowiedzialnością notariusza. Utrzymanie tzw. papierowego aktu notarialnego w istotny sposób zmienia obowiązki notariusza w odniesieniu do bardziej ścisłego zachowania *iunctim* między sporządzeniem aktu a złożeniem wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie wieczystoksięgowe.

Lublin, styczeń 2015 r.



**Część pierwsza**

**Standardy ustrojowe  
oraz zawodowe notariusza  
a podstawy odpowiedzialności**



# Notariusz jako normatywnie kwalifikowana osoba zaufania publicznego

## 1. Status prawny notariusza na gruncie prawa notarialnego

Spośród tzw. wolnych i regulowanych zawodów prawniczych traktowanych jako zawody zaufania publicznego (do których najczęściej zalicza się także adwokatów i radców prawnych) tylko status notariusza ustawodawca normatywnie określił jako zawód zaufania publicznego (art. 2 § 1). Dalsze wzmocnienie tego statusu wyraża ustawa przez objęcie notariusza „ochroną przysługującą funkcjonariuszom publicznym” w zakresie przyznanych kompetencji. Oznacza to, że status osoby zaufania publicznego został powiązany z kompetencyjnością notariusza jako osoby „powołanej do dokonywania czynności notarialnych” (art. 1 § 1) oraz innych czynności urzędowych (np. art. 7 § 1–2 oraz 2<sup>1</sup>).

Powyższe regulacje nie przesądziły jednak „ostatecznego” statusu notariusza i zostały uznane za zwrot niedookreślony w odniesieniu do znaczenia, charakteru oraz wykonywanych przez notariusza funkcji jako osoby zaufania publicznego. Powszechnie znane są rozbieżności w bardziej precyzyjnym określeniu statusu notariusza, poczynwszy od uznawania go również na gruncie prawa notarialnego za funkcjonariusza publicznego jako wystawcę dokumentów urzędowych (art. 2 § 2 pr. not. w zw. z art. 244 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.), aż do przedsiębiorcy (quasi-przedsiębiorcy) świadczącego usługi notarialne na „ryнку usług notarialnych”<sup>5</sup>. Ze świadczoną usługą wiąże się prowadzenie kancelarii notarialnej przez notariusza jako przedsiębiorcę nastawionego na zysk (pkt 3). Rozbieżności te prowadzą do różnych ocen w ujmowaniu statusu prawnego notariusza, których skutki częstokroć prowadzą do spektakularnych rozwiązań ustawowych oraz do rozbieżności orzecznictwa. Ma to również decydujące znaczenie w prawnokarnej ocenie dokonywania przez notariusza ak-

<sup>5</sup> Zamiast dotychczasowej literatury zob. A. Oleszko, *Komentarz*, cz. 1, s. 66 i cyt. tam dalsze piśmiennictwo oraz orzecznictwo.

tów notarialnych stwierdzających określone czynności prawne jako sprzeczne nie tylko z art. 81, ale także uzasadniające kwalifikację zachowania notariusza jako czynu przestępczego dokonanego przez funkcjonariusza publicznego<sup>6</sup>.

## **2. Status notariusza jako funkcjonariusza publicznego w świetle prawa karnego**

Przepis art. 115 § 13 pkt 3 k.k. zaliczył wprawdzie notariusza do funkcjonariuszy publicznych w zakresie odpowiedzialności karnej, ale trafnie zwraca się uwagę, że „definicji zawartej w ustawie karnej nie sposób przyznać waloru ogólnosystemowego”, z drugiej zaś strony brak jest akceptacji dla tezy, iż regulacja kodeksu karnego „powinna oznaczać, że notariusz jest funkcjonariuszem publicznym tylko w zakresie odpowiedzialności karnej”<sup>7</sup>.

Nie jest bowiem przesądzona współczesna typizacja przestępstw, których może dopuścić się notariusz jako funkcjonariusz publiczny. Wystarczy wskazać na sytuację, której analizy nie podjęto wyczerpująco w orzecznictwie karnym, a znaną orzecznictwu przedwojennemu. Chodzi mianowicie o to, czy notariusz pobierający wynagrodzenie niezgodne z taksą notarialną dopuszcza się przestępstwa jako funkcjonariusz publiczny, czy jako prywatny przedsiębiorca, żeby pozostawać przy dotychczasowym nazewnictwie odnoszącym się do różnego ujmowania statusu prawnego notariusza.

## **3. Prowadzenie kancelarii notarialnej na zasadach przedsiębiorczości a status notariusza jako przedsiębiorcy oraz funkcjonariusza publicznego**

Powszechna jest praktyka oskarżania oraz skazywania notariusza za przestępstwo z art. 231 § 2 k.k. w odniesieniu do pobranego przez niego wynagrodzenia z tytułu dokonanej czyn-

<sup>6</sup> Bliżej zob. *Odpowiedzialność karna notariusza*, red. A. Oleszko, s. 19.

<sup>7</sup> Por. zwłaszcza T. Ereciński, *Kilka uwag o pozycji ustrojowej notariusza, jego odpowiedzialności cywilnej oraz sądownictwie dyscyplinarnym*, Rejent 2006, nr 5, s. 44 i n.

ności notarialnej jako sprzecznej z prawem w rozumieniu także prawnokarnej odpowiedzialności notariusza jako funkcjonariusza publicznego, który skutkiem sporządzonych wadliwych prawnie aktów notarialnych „uczynił sobie stałe źródło dochodów, działając na szkodę pokrzywdzonego”, który to czyn kwalifikowany jest na podstawie art. 231 § 2 k.k.<sup>8</sup> W taki również sposób rozumie działania notariusza prokurator w odniesieniu do pobranych wynagrodzeń opisanych w dalszej części pkt 3 i 4. Zarzut pobierania wynagrodzenia jako sposobu „uczynienia sobie stałego źródła dochodu” stanowiącego przestępstwo z art. 231 § 2 k.k. był powtarzany przy wszystkich kwestionowanych przez prokuratora aktach notarialnych jako sporządzonych sprzecznie z prawem na szkodę osoby pokrzywdzonej.

Kwalifikacja czynu przestępczego w powyższym obszarze nie jest oczywista przy uwzględnieniu relacji prawnych zachodzących między przepisem art. 231 § 2 k.k. oraz art. 5 § 1 pr. not.

Problem aktualny był już pod rządem rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 84, poz. 609 z późn. zm.), na gruncie którego notariusz jako ówczesny funkcjonariusz publiczny za dokonaną czynność pobrał wynagrodzenie powyżej maksymalnej taksy notarialnej. Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów w postanowieniu z dnia 11 grudnia 1937 r., II K 732/37, OSN(K) 1938, nr 2, poz. 31, nie podzielił poglądu wyrażonego w akcie oskarżenia w odniesieniu do żądania skazania notariusza za kwalifikowane przestępstwo urzędnicze. Sąd Najwyższy wskazał bowiem, że pobranie przez notariusza wynagrodzenia wbrew taksie notarialnej nie jest działaniem notariusza jako urzędnika o statusie funkcjonariusza publicznego, gdyż czynność ta w prywatnie prowadzonej kancelarii nie jest związana „z właściwym jej urzędowym zakresem działania, któremu obcy jest jakikolwiek pierwiastek

---

<sup>8</sup> A. Oleszko, *Obowiązki zawodowe notariusza a podstawa jego odpowiedzialności karnej – uwagi do zarzutu art. 231 k.k. (w:) Odpowiedzialność karna notariusza...*, s. 51 i n.; zob. także W. Kozielewicz, *Przełanki odpowiedzialności karnej i dyscyplinarnej notariusza za dokonaną w postępowaniu notarialnym wadliwą wykładnię (interpretację) przepisów ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie*, Rejent 2012, nr 11, s. 70 i n.; por. także R. Pastuszko, glosa (karna) do wyroku SR w Żorach z dnia 20 listopada 2009 r., II K 901/07, Rejent 2014, nr 1, s. 89, który prawomocnie uniewinnił notariusza od zarzutu z art. 231 k.k.

**Aleksander Oleszko** – em. profesor doktor habilitowany nauk prawnych, profesor zwyczajny Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie; specjalizuje się w prawie obrotu nieruchomościami, prawie o księgach wieczystych i hipotecę, prawie o notariacie oraz prawie rolnym.

■ Publikacja zawiera kompleksową analizę jednoczesnego ujęcia odpowiedzialności dyscyplinarnej, cywilnej oraz karnej notariusza, ze szczególnym uwzględnieniem sporządzonych wadliwie aktów notarialnych stwierdzających dokonanie czynności prawnej.

■ W części pierwszej publikacji omówiono standardy ustrojowe oraz zawodowe będące podstawą odpowiedzialności notariusza, tj. m.in.:

- rolę notariusza jako osoby zaufania publicznego,
- obowiązek informacyjno-doradczy notariusza przy dokonaniu czynności notarialnej,
- ustawowy obowiązek dokonania czynności notarialnej zgodnie z prawem oraz odmowy dokonania czynności sprzecznie z prawem,
- rodzaje odpowiedzialności prawnej notariusza z tytułu dokonania czynności notarialnej sprzecznie z prawem,
- prawo do ponownego wykonywania zawodu notariusza.

■ Na część drugą składają się zagadnienia prawnokarnej kwalifikacji obowiązków zawodowych notariusza w świetle wybranych deliktów; są to m.in.:

- staranność zawodowa notariusza w zakresie oceny czynności prawnej poprzedzającej sporządzenie aktu notarialnego,
- czynności prawne zawierane w formie aktu notarialnego jako działanie na szkodę uczestników czynności notarialnej,
- redakcja aktu notarialnego oraz znaczenie prawne jego odczytania wobec narażenia strony na niekorzystne skutki prawne,
- przestępstwo kwalifikowane notariusza jako funkcjonariusza publicznego oraz osoby zaufania publicznego.

■ Książka uwzględnia praktykę orzeczniczą sądów w zakresie odpowiedzialności prawnej notariusza w trzech wspomnianych obszarach funkcjonowania instytucji notariatu.

■ Monografia przeznaczona jest przede wszystkim dla praktyków – notariuszy, sędziów, referendarzy sądowych, adwokatów, radców prawnych, aplikantów zawodów prawniczych.

ISBN 978-83-264-8207-6



9 788326 482076

**Cena 99 zł**  
(w tym 5% VAT)

**Zamówienia:**

infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01

zamowienia.ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl



9788326482076 W01P01