

PRAWO O NOTARIACIE

Komentarz
Wzory aktów notarialnych i poświadczeń

redakcja naukowa Wojciech Gonet

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

**EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE
NA STRONIE INTERNETOWEJ**

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

PRAWO O NOTARIACIE

Komentarz
Wzory aktów notarialnych i poświadczeń

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

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Materiały uzupełniające na stronie
www.prawo-o-notariacie-wzory.wolterskluwer.pl
będą dostępne do 31 grudnia 2024 r.

W razie problemów
ze znalezieniem zdrapki
z kodem aktywacyjnym
prosimy o kontakt
tel. 801 04 45 45

Stan prawny na 15 maja 2022 r.
z uwzględnieniem zmian wchodzących w życie 1 lipca 2022 r.
(Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) i 7 lipca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1301)

Recenzent
Dr hab. Paweł A. Blajer

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, 90–90a, 95z–95zl, 108a, 108b, 109, 109a–112;
wzory aktów notarialnych: 56–69, 71–73

Dariusz Celiński, Piotr Marquardt – art. 104

Wojciech Gonet – wstęp, art. 1–2, 3 pkt 9, art. 4, 5–7, 26–37a, 50–70, 78b–78d, 86–89, 91–95, 95b–95d,
art. 95e pkt 4–5, art. 95f–95p, zakończenie; wzory aktów notarialnych: 1–23, 27–47, 50–55;
wzory poświadczeń: 74–77

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

Wiktor Karpowicz – 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, 96–101; wzory aktów notarialnych: 26, 48, 49

Dariusz Sałajczyk – art. 79–80

Rafał Wojciechowski – wzory aktów notarialnych: 24, 25

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

Maria Zarzycka – art. 105; wzór aktu notarialnego: 70

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

Patrycja Zawadzka, Witold Małecki – art. 74c

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8223-626-2

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Wstęp

Funkcjonowanie notariatu i dostęp do zawodu notariusza są złożonymi zagadnieniami. Zawód notariusza jest jednym z zawodów 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 osobą bezstronną przy dokonaniu jakichkolwiek czynności notarialnych. W treści książki zostały przedstawione zagadnienia dotyczące: powołania notariusza, utraty prawa do wykonywania tego zawodu, wielości obowiązków, jakie notariusz musi przestrzegać przy wykonywaniu czynności notarialnych, 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, przesłanek odmowy sporządzenia aktu notarialnego. Przedmiotem analiz było m.in. zagadnienie wyjaśnienia zakresu terytorialnego dokonywania czynności notarialnych przez polskiego notariusza, możliwości dokonania czynności notarialnej w innym języku niż polski oraz określenie statusu notariusza jako osoby zaufania publicznego, będącego też przedsiębiorcą.

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.

Do komentarza załączone zostały wzory różnych aktów notarialnych, aktów poświadczenia dziedziczenia oraz europejskiego poświadczenia spadkowego.

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

Autorzy składają podziękowania panu Mateuszowi Czechowskiemu za żmudną pracę scalenia poszczególnych fragmentów komentarza oraz wzorów aktów notarialnych.

USTAWA

z dnia 14 lutego 1991 r.

Prawo o notariacie

(Dz.U. z 2020 r. poz. 1192; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2320; z 2021 r. *poz. 1177*; z 2022 r. *poz. 1301*)

DZIAŁ I

Ustrój notariatu

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

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 wykonywać 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 w sytuacji (art. 16 § 1 pr. not.): 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; ukończenia 70 lat; pozbawienia prawa 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 czyn-

sza (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 prowadzenia kancelarii od:

- skazania go na karę pozbawienia prawa 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, 5 pr. not.).

Zawieszenie prawa prowadzenia kancelarii notarialnej oznacza niemożność dokonywania czynności notarialnych przez notariusza, np. wydania wypisu, odczytania i podpisania aktu notarialnego. Gdy notariusz prowadzi kancelarię na zasadach spółki cywilnej lub partnerskiej, pozostali notariusze nadal prowadzą kancelarię, mimo zawieszenia prawa 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.

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, podpisów. Akt sporządzony przez zawieszono 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

¹ A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz. Część I*, Warszawa 2011, s. 60.

² A. Oleszko, *Prawo o notariacie...*

³ Uchwała SN z 24.02.2009 r., III CZP 141/08.

DZIAŁ II

Czynności notarialne

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

Art. 79. [Rodzaje czynności notarialnych]

Notariusz dokonuje następujących czynności:

- 1) sporządza akty notarialne;
- 1a) sporządza akty poświadczenia dziedziczenia;
- 1b) podejmuje czynności dotyczące europejskiego poświadczenia spadkowego;
- 1c) podejmuje czynności związane z zarządaniem sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i z tymczasowym przedstawicielem w zakresie udziału małżonka przedsiębiorcy w przedsiębiorstwie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (Dz. U. poz. 1629 oraz z 2019 r. poz. 1495);
- 2) sporządza poświadczenia;
- 3) (uchylony)
- 4) spisuje protokoły;
- 5) sporządza protesty weksli i czeków;
- 6) przyjmuje na przechowanie pieniądze, papiery wartościowe, dokumenty, dane na informatycznym nośniku danych, o którym mowa w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne;
- 6a) prowadzi rejestry akcjonariuszy prostych spółek akcyjnych oraz podejmuje związane z tym czynności;
- 7) sporządza wypisy, odpisy i wyciągi dokumentów;
- 8) sporządza, na żądanie stron, projekty aktów, oświadczeń i innych dokumentów;

- 8a) składa wnioski o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej;
- 9) sporządza inne czynności wynikające z odrębnych przepisów.

1. Granice kompetencji do dokonywania czynności notarialnych

Przepis art. 79 pr. not. zawiera katalog czynności notarialnych. Nie jest to katalog zupełny, gdyż zgodnie z pkt 9 notariusz sporządza inne czynności, jeżeli wynikają one z odrębnych przepisów. Z regulacji tej płynie wniosek, iż każdy typ czynności notarialnej musi być przewidziany prawem. Notariusz może skutecznie dokonywać tylko takich czynności notarialnych, jakich dokonywanie jest dopuszczalne normatywnie⁷⁷⁰. Notariusze nie mogą zatem – bez podstawy prawnej – kreować nowych typów czynności notarialnych. Dotyczy to także tych czynności, które w innych państwach powierzono notariuszom (np. uwierzytelnienie zgodności tłumaczenia z dokumentem w obcym języku, wydawanie zaświadczeń o treści rejestrów publicznych, zaświadczeń o stanie prawnym nieruchomości, zaświadczeń o treści przepisów, doręczanie oświadczeń, przyjmowanie zeznań składanych pod przysięgą, sporządzanie protestów morskich). Dokonania czynności notarialnej nieznannej prawu polskiemu nie mogą usprawiedliwiać ani samo życzenie strony, ani wymagania wynikające z obcych systemów prawnych.

Ograniczenie kompetencji notariuszy do czynności wskazanych przez prawo znajduje uzasadnienie nie tylko w dosłownym brzmieniu art. 79 pr. not. Jest ono przede wszystkim konsekwencją urzędowego charakteru czynności notarialnych (art. 2 § 2 pr. not.), który pociąga za sobą obowiązek respektowania tych czynności – w zakresie wskazanym w art. 244 k.p.c. i art. 76 k.p.a. – przez inne podmioty. Umożliwienie notariuszom swobodnego kreowania nowych czynności notarialnych pozwoliłoby im rozszerzać ten obowiązek na dowolne zdarzenia stwierdzone w ich dokumentach notarialnych. Sądy musiałyby np. równoważnie traktować tłumaczenia przysięgle sporządzone zgodnie z polskim prawem przez tłumaczy przysięgłych i uwierzytelnienie tłumaczenia sporządzone przez notariusza.

W ramach wykonywania swego zawodu notariusze nie mogą dokonywać czynności pozostających w kompetencjach innych zawodów lub organów. Nie wolno im zwłaszcza przygotowywać opinii prawnych, pism procesowych czy spisu inwentarza. Zasadzie tej nie przeczą normy prawne umożliwiające dokonanie danej czynności alternatywnie: przed notariuszem albo przed innym podmiotem (np. komornikiem⁷⁷¹, podmiotem, który na podstawie ustawy z 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finan-

⁷⁷⁰ M.A. Nowocień [w:] *Praxis. Notariat. Czynności notarialne*, red. A.J. Szereda, Warszawa 2021, s. 122.

⁷⁷¹ Art. 24 ust. 1 ustawy z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017).

sowymi⁷⁷² jest uprawniony do prowadzenia rachunków papierów wartościowych⁷⁷³). Są to bowiem rozwiązania o charakterze wyjątkowym, dopuszczalne tylko dzięki obojętności normy prawnej wprost je przewidującej. Osobną kwestią jest to, że prawo przewiduje niekiedy możliwość dokonania przez inne organy czynności, które mają moc prawną jak czynności wykonane przez notariusza⁷⁷⁴.

Notariusze wykonujący jednocześnie inne zajęcia (za zgodą rady właściwej izby notarialnej – art. 19 § 3 pr. not.) powinni zwrócić szczególną uwagę na oddzielenie ich od czynności notarialnych. Aktualnie najczęściej praktykuje się łączenie zawodu notariusza z zawodem mediatora. Ze względu na to, iż mediację kończy spisanie protokołu mediacji (art. 183¹² § 1 k.p.c.), który może zawierać ugodę, nietrudno o pomieszanie ról zawodowych. Dlatego warto zaznaczyć, że protokół mediacji nie może być udokumentowany protokołem spisanim przez notariusza. Powinien być sporządzony przez mediatora, który mediację prowadził. Mediacja nie jest bowiem czynnością notarialną. Natomiast jeżeli strony zakończą mediację, to mogą zwrócić się do notariusza, który był w niej mediatorem, o sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego umowę, w tym ugodę w rozumieniu art. 917 k.c. Powstaną w ten sposób dwa dokumenty: pierwszy – protokół mediacji, wymagany przez art. 183¹² § 1 k.p.c., podpisany przez mediatora, i drugi – akt notarialny dokumentujący umowę zawartą po zakończeniu mediacji, podpisany przez notariusza. Ten ostatni dokument nie będzie ugodą mediacyjną, w związku z czym nie będzie podlegał postępowaniu przewidzianemu w art. 183¹⁴ k.p.c.

Zgodnie z art. 79 pkt 9 pr. not. inne czynności notarialne mogą być przewidziane w przepisach odrębnych. Odesłanie to dotyczy norm prawnych regulujących rodzaje czynności notarialnych niewymienionych w art. 79 pr. not., np. wydania zaświadczenia wykonawcy testamentu (art. 665 § 1 k.p.c.). Nie dotyczy to przypadków, w których odrębne przepisy wymagają udokumentowania określonych czynności prawnych lub stanów faktycznych za pomocą czynności notarialnych mieszczących się w katalogu art. 79 pr. not. Inną czynnością notarialną w rozumieniu tego przepisu nie jest testament notarialny (art. 950 k.c.) ani protokół sporządzony przez notariusza, w którym umieszczone są uchwały wspólników o zmianie umowy spółki (art. 255 § 3 k.s.h.), ani poświadczenie podpisu pod umową sprzedaży udziałów (art. 180 § 1 k.s.h.). Z punktu widzenia Prawa o notariacie w pierwszym przykładzie będziemy mieli do czynienia ze sporządzeniem aktu notarialnego (art. 79 pkt 1 pr. not.), w drugim ze spisaniem protokołu (art. 79 pkt 4 pr. not.), a w trzecim z poświadczeniem (art. 79 pkt 2 pr. not.).

⁷⁷² Dz.U. z 2022 r. poz. 861 ze zm.

⁷⁷³ Art. 300³¹ § 1 k.s.h.

⁷⁷⁴ Ustawa z 25.06.2015 r. – Prawo konsularne (Dz.U. z 2021 r. poz. 823 ze zm.); rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 7.02.2007 r. w sprawie sporządzania niektórych poświadczeń przez organy samorządu terytorialnego i banki (Dz.U. Nr 27, poz. 185).

Komentarz został napisany przez praktykujących notariuszy. W dziale I zawarto wyjaśnienie przepisów regulujących ustrój notariatu (art. 1–78d) z uwzględnieniem aktualnych zmian, orzecznictwa i poglądów doktryny. Szczegółowo zostały przedstawione zagadnienia dotyczące np.: kompetencji notariusza, obowiązków i praw notariuszy, ich wynagrodzenia, powoływania i odwoływania notariuszy, samorządu notarialnego, nadzoru nad notariatem, odpowiedzialności notariuszy, aplikantów i zastępców notarialnych za szkody, a także ich odpowiedzialności dyscyplinarnej.

W dziale II znajduje się komentarz do przepisów dotyczących czynności notarialnych (art. 79–112). Szczegółowo omówiono kwestie m.in.: rodzaju czynności notarialnych, sposobu ich dokonywania, odmowy dokonania czynności notarialnej, jej stwierdzenia w protokole, uzasadnienia i zażalenia, a także czynności notarialnych, których nie można dokonywać m.in. wobec bliskich, aktów notarialnych, aktów poświadczenia dziedziczenia, europejskiego poświadczenia spadkowego.

Dodatkowo w publikacji zamieszczono wzory różnych aktów notarialnych, protestu weksla i poświadczeń, dostępne do pobrania w wersji elektronicznej ze strony www.prawo-o-notariacie-wzory.wolterskluwer.pl po wpisaniu zamieszczonego w książce kodu aktywacyjnego. Wzory można modyfikować i dostosowywać do indywidualnych potrzeb.

Książka jest przeznaczona przede wszystkim dla notariuszy oraz zastępców i aplikantów notarialnych. Będzie przydatna także adwokatom, radcom prawnym, referendarzom, pośrednikom nieruchomości i innym osobom stykającym się w praktyce zawodowej z czynnościami notarialnymi.

Wojciech Gonet – profesor nadzwyczajny, doktor habilitowany nauk prawnych; notariusz w Piaszynie; autor i współautor wielu publikacji naukowych, w tym monografii *Prawo pierwokupu nieruchomości* (Warszawa 2017) i *Pełnomocnictwo, prokura, reprezentacja stron umów w obrocie nieruchomościami* (Warszawa 2019); uczestnik kilkudziesięciu konferencji naukowych, w tym międzynarodowych; pracownik naukowo-dydaktyczny; wykładowca na aplikacji notarialnej oraz prowadzący szkolenia dla notariuszy.



9 788382 236262 W01P01

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca



ISBN 978-83-8223-626-2

9 788382 236262

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

