

Egzamin notarialny 2023. Wzory aktów notarialnych, omówienia, wskazówki i komentarze

Wydanie 3.

Wprowadzenie

Problematyka konstruowania aktów notarialnych nie cieszy się bardzo dużą popularnością w polskiej literaturze prawniczej. Za powód takiego stanu rzeczy z dużym prawdopodobieństwem uznać należy to, że sformułowanie „akt notarialny” samo w sobie jest bardzo ogólne i aktem takim mogą być różne rodzaje umów. Najczęściej jednak, pierwsze asocjacje, jakie implikuje sformułowanie akt notarialny, dotyczą obrotu nieruchomościami. Nie powinno to dziwić, gdyż w praktyce notarialnej największa część sporządzanych aktów dotyczy właśnie nieruchomości. Większą popularnością, niż temat jakim są akty notarialne w ogólności w literaturze prawniczej, cieszą się poszczególne typy umów, a także zagadnienia szczegółowe związane z praktyką notarialną.

Książka została zaprojektowana i napisana przede wszystkim z myślą o osobach przystępujących do egzaminu notarialnego, jednakże może być ona również przydatna już praktykującym notariuszom, a także adwokatom, radcom prawnym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i wszystkim tym, którzy w swojej codziennej praktyce mają styczność z aktami notarialnymi.

Największe problemy, które pojawiają się w praktyce pisania aktów notarialnych, wynikają z tego, że poszczególne regulacje, które istotne są dla skonstruowania ważnego i w pełni skutecznego aktu notarialnego, rozproszone są w obrębie wielu ustaw i regulacji niższego rzędu. Idzie za tym to, że notariusz powinien wykazać się zarówno znakomitą znajomością tych regulacji, jak też skrupulatnością w zakresie ich przestrzegania i stosowania. To zaś powinno prowadzić do zrealizowania jego podstawowego obowiązku, za który uznać należy zabezpieczenie interesów stron.

Szerszym sformułowaniem niż zabezpieczenie interesów stron jest pojęcie zabezpieczenia interesów, które, chociaż pozornie może wydawać się niejasne, to jednak zwraca uwagę na podstawową trudność praktyki notarialnej, mogącą wyrażać się w tym, że w niektórych okolicznościach interesy stron mogą być sprzeczne z innymi interesami, których potrzeba zabezpieczenia może wynikać z różnych źródeł, a w szczególności z ustaw i innych aktów prawnych.

Przykładem powołanych powyżej innych interesów mogą być np. uprawnienia, takie jak ustawowe prawo pierwokupu albo ograniczenia, takie jak zgody, które powinny pochodzić od innych podmiotów niż podmioty reprezentowane przy akcie. W szczególności należy tutaj wymienić zgody, których podstawą wydania jest administracyjne prawo materialne, a więc te pochodzące od określonych organów władzy państwowej.

Powyżej wymienione przykłady trudności z jakimi w codziennej praktyce notarialnej mogą mierzyć się rejenci, to oczywiście jedynie skąpa egzemplifikacja rzeczywistej złożoności ich pracy, w szczególności gdy różne zmienne zderzą się z wiedzą na temat swoistości samej formy aktu notarialnego, a więc na temat związanego z tą formą dużego

rygoryzmu, który powinien przejawiać się zarówno w tym, że akty notarialne i dokumenty powinny być sporządzane przez notariusza w sposób przejrzysty, ale również dokumenty te powinny stanowić odzwierciedlenie tego, iż notariusz wykazał się aktywnymi staraniami ukierunkowanymi na osiągnięcie tego, aby treść aktu notarialnego była osobie do niego stawającej dokładnie zrozumiała (por. art. 80 PrNot).

Celem niniejszej książki jest: 1) ukazanie różnorodności starań, którymi powinien wykazać się notariusz, i – w rezultacie – zademonstrowanie pewnych możliwych stanów faktycznych (kazuśów) i aktów notarialnych przygotowanych na ich podstawie; 2) uwrażliwienie zarówno osób przystępujących do egzaminu notarialnego, jak również zainteresowanych problematyką najczęściej występujących umów w praktyce notarialnej na wiele szczegółowych problemów wynikających z przepisów ustaw, których znajomość jest konieczna do konstruowania skutecznych aktów notarialnych, które wyróżniać będzie także właściwe stosowanie języka prawniczego, będące jednocześnie używaniem zrozumiałym dla stawających.

Konstrukcja i układ książki, jak pracować z książką?

Książka składa się z dwóch części oraz stanowiącego załącznik do niej wyciągu z przepisów wielu ustaw, których znajomość ma fundamentalne znaczenie na egzaminie notarialnym (czyli *check-listy* egzaminacyjnej).

Pierwsza część książki skupiona jest na próbie omówienia i przeanalizowania najistotniejszych problemów, z którymi mogą zetknąć się zdający w czasie egzaminu notarialnego. W tej części znalazł się przegląd zagadnień istotnych z poprzednich egzaminów notarialnych wraz z ich omówieniem. Na wysokim poziomie ogólności przedstawione zostały zarówno zasady dotyczące konstruowania aktów notarialnych, jak też podjęto próbę wskazania kierunków lokalizowania tych właśnie istotnych zagadnień na drodze procesu analizy i interpretacji przypadku egzaminacyjnego. Zagadnienia mogące sprawiać trudność zostały powiązane z proponowaną zdającym *check-listą* egzaminacyjną, której naczelną funkcjonalnością jest przypominanie osobie redagującej akt notarialny o konieczności odniesienia się w treści tego aktu do poszczególnych istotnych kwestii, które mogą być przez poszczególne komponenty *check-listy* (a więc treść przepisów) jedynie sygnalizowane, a więc zyskują właściwą im doniosłość dopiero wówczas, kiedy zdający skonfrontuje samą ich obecność na tej liście, brzmienie i powiązania z innymi przepisami obecnymi w systemie prawa z treścią przypadku egzaminacyjnego.

Lektura opracowania pozwoli Czytelnikowi na takie używanie dozwolonych materiałów, a przede wszystkim treści wybranych przepisów różnych ustaw, które umożliwi osiągnięcie większej sprawności w redagowaniu aktów notarialnych, co skutkuje zyskaniem większej pewności na egzaminie, a także zaoszczędzeniem czasu, który jest tak bardzo cenny na egzaminie notarialnym.

Sekcja drugiej części publikacji skupiona jest na analizie kluczowych problemów dotyczących rozwiązywania kasusów, na podstawie których skonstruowany powinien być akt notarialny obejmujący umowę mającą za przedmiot nieruchomości. W tej sekcji zwrócono uwagę na główne etapy analizowania przypadku i czynności techniczno-redakcyjne, które należy przeprowadzić, aby skonstruować akt notarialny obejmujący skuteczną umowę.

W trzeciej sekcji omówione zostały swoistości związane z rozwiązywaniem kasusów egzaminacyjnych z zakresu prawa spółek. Oprócz wskazania podstaw prawnych i kluczowych trudności omówione zostały także dobre praktyki w odniesieniu do techniki redagowania umów spółek.

Czwarta sekcja omawianej części pracy dotyczy odmowy dokonania czynności notarialnej lub uzasadnienia jej dopuszczalności. W sekcji tej zwrócono uwagę na podstawę prawną odmowy dokonania czynności notarialnej, a także szereg przepisów powiązanych, których znajomość jest niezbędna dla właściwego udokumentowania tego faktu w formie protokołu. Przedstawiono także pewne wskazówki, które mogą być uznane za użyteczne w odniesieniu do sporządzania dokumentu obejmującego uzasadnienie odmowy dokonania czynności notarialnej.

W części II publikacji zostały zawarte kazusy o różnym poziomie trudności wraz z rozwiązaniami, a więc wzorami aktów notarialnych. Przyswojenie i przeanalizowanie ich może okazać się pomocą dla aplikantów notarialnych i innych osób przystępujących do egzaminu notarialnego ze względu na to, że kazusy te zorientowane są zarówno na unaocznienie wielości i różnorodności problemów z jakimi może spotkać się praktykujący notariusz, jak też niektóre z nich mogą dawać wyobrażenie o tym, jak różne i czasami zaskakujące mogą być sploty czynników kształtujących to z jakim stanem faktycznym przyjdzie ostatecznie zmierzyć się osobie egzaminowanej, czy nawet praktykującemu notariuszowi.

Stany faktyczne powołanych wyżej kazusów w zakresie ich formy odbiegają od kazusów, które dostarczane są osobom zdającym egzamin notarialny. Kazusy znajdujące się w tej książce przedstawiają elementy stanu faktycznego w sposób bardziej zwarty. Kluczowe znaczenie ma jednak konieczność uzupełniania brakujących elementów stanu faktycznego według własnego uznania, co w pełni koresponduje ze specyfiką egzaminu notarialnego i stanowi problem dla niektórych zdających, jak również to, że do właściwego rozwiązania kazusów konieczne jest powołanie wielu dokumentów, dotyczących podmiotów stawających przy akcie i przedmiotu czynności notarialnej, które powinno odbyć się w taki sposób, aby na podstawie samej treści projektu aktu notarialnego można było ustalić treść tych dokumentów. Rozwiązania poszczególnych kazusów dążą właśnie do takiego opisywania koniecznych dokumentów.

Należy zwrócić uwagę na to, że projekty aktów notarialnych, które znalazły się w tej książce, w zakresie języka jakim operują, a także w odniesieniu do sposobu przedstawiania informacji, są dość jednorodne, jednakże uważni Czytelnicy będą w stanie dostrzec także pewne niekonsekwencje, które wynikają z: 1) potrzeby zaprezentowania różnych, jednak w każdym wypadku właściwych podejść do rozwiązania problemu, jakim jest zawarcie pewnych informacji w treści aktu notarialnego; 2) ekonomiki języka, przekładającej się bezpośrednio na większą przejrzystość aktu notarialnego, która jest wymogiem wynikającym wprost z art. 80 § 1 PrNot.

Wzory aktów notarialnych stanowiące rozwiązania kazusów opatrzone zostały objaśnieniami, które mają charakter komentarzy praktycznych i ich celem jest przede wszystkim zwrócenie uwagi Czytelnika na podstawy prawne określonych rozstrzygnięć, a niekiedy także na zagadnienia powiązane.

Odnosząc się do kwestii jak pracować z książką, należy wskazać, że osobom zdającym egzamin notarialny można polecić rozwiązanie kilku wybranych spośród zawartych w książce kazusów i porównanie własnych rozwiązań z rozwiązaniami proponowanymi. Model taki uznać można za sensowny głównie ze względu na to, że dokonywanie tego rodzaju analiz porównawczych może pozwolić osobie ćwiczącej zarówno na 1) doskonalenie swojego warsztatu prawniczego (co służyć ma sprawniejszemu i jeszcze bardziej niezawodnemu lokalizowaniu rozproszonych przepisów, doniosłych z punktu widzenia konkretnej czynności notarialnej), jak też 2) podnoszenie językowej sprawności, która powinna godzić w bardzo wysoką precyzję, czytelność przekazu i dążenie do osiągnięcia wymaganej zrozumiałości aktu notarialnego, a więc jego przystępności poznawczej.

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl