

PAWEŁ PORĘBNY

Uniwersytet Śląski w Katowicach, Polska

e-mail: [pawel.porebny@us.edu.pl](mailto:pawel.porebny@us.edu.pl)

ORCID: 0009-0008-3952-4123

## NIEWAŻNOŚĆ AKTU NOTARIALNEGO<sup>1</sup> I SKUTKI Z TYM ZWIĄZANE W OBROCI CYWILNOPRAWNYM GOSPODARSTWAMI ROLNYMI<sup>2</sup>

INVALIDITY OF A NOTARIAL DEED AND ITS CONSEQUENCES  
IN CIVIL LAW TRANSACTIONS ON AGRICULTURAL FARMS

**ABSTRACT** A notarial deed is a special form of legal transaction and the most rigorous one provided for in Polish law. It is also the only form in which land can be traded in our country, including the trading of farms. However, does this form really secure the interests of the parties? There are two categories of mistakes that can occur in a notarial deed. The first category are formal errors, i.e. those that concern the form of the notarial deed itself as an official document. The second category are substantive errors, i.e. those that relate only to the legal action incorporated into the notarial deed, including, above all, defects in the declaration of intent. However, do these errors occur frequently in notarial practice? In the literature and jurisprudence, there is a prevailing view on the so-called "presumption of conformity" of will declarations of the parties, i.e. mutual counterparties to a legal action included in the form of a notarial deed. But is this justified? Empirical examples from jurisprudence and notarial practice testify against this statement. So what happens when the above-mentioned errors occur in a notarial deed? Does the "formal" invalidity of the notarial deed imply its material invalidity

---

<sup>1</sup> Na wstępie należy poczynić uwagi natury teoretycznoprawnej. Otóż, samo pojęcie „nieważność aktu notarialnego” nie jest poprawne pod kątem terminologicznym. Jak wskazuje R. Trzaskowski: „Należy bowiem mieć na względzie, iż pojęcie to ma charakter potoczny. W literaturze przedmiotu z naciskiem podkreśla się, że konieczne jest wyraźne odróżnienie aktu notarialnego jako dokumentu od stwierdzonej w nim czynności prawnej. Akt notarialny nie może być w ogóle nieważny, a nieważna może być tylko czynność prawna, której akt notarialny jest formą. W odniesieniu do samego aktu chodzić może jedynie o jego ocenę jako dokumentu urzędowego”. Zob. R. Trzaskowski, *Nieważność czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego*, „Prawo w Działaniu” 2012, nr 12, s. 13.

<sup>2</sup> Artykuł został opracowany na podstawie referatu o tym samym tytule, wygłoszonego podczas VII Ogólnopolskiej Konferencji Naukowej „Współczesne problemy prawa rolnego i żywnościowego”, która odbyła się online w dniu 13 maja 2025 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.

and vice versa? Can an invalid legal act concluded in the form of a notarial deed be validated at all? The above questions will be answered in particular on the basis of court rulings, which at present times are already uniform, but were not always so in the past.

**KEYWORDS:** notarial deed, invalidity of a notarial deed, civil law transactions, land turnover, farms, notary, organization of notarial services in Poland, systemicity of law

**SŁOWA KLUCZOWE:** akt notarialny, nieważność aktu notarialnego, obrót cywilnoprawny, obrót ziemią, gospodarstwa rolne, notariusz, organizacja notariatu w Polsce, systemowość prawa

*Ius civile vigilantibus scriptum est (D. 42.8.24)*

## 1. POJĘCIE AKTU NOTARIALNEGO

Akt notarialny jest szczególną formą czynności prawnej, a zarazem zgodnie z art. 2 § 2 p.n.<sup>3</sup> ma on charakter dokumentu urzędowego<sup>4</sup>. Właśnie ta cecha odróżnia go od innych form czynności prawnych, które w obrocie cywilnoprawnym zazwyczaj występują w formie pisemnego dokumentu prywatnego<sup>5</sup>. Jakie elementy składo-

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1001 ze zm.); dalej: p.n.

<sup>4</sup> Więcej na ten temat zob. np. K. Rymanowska-Mrugała, *Akt notarialny jako szczególna forma dokumentu urzędowego*, „Folia Iuridica Universitatis Wratislaviensis” 2016, nr 5(1), s. 219–238. Zob. także G. Wolak, *O formie aktu notarialnego na gruncie kodeksu spółek handlowych*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2009, nr 1(6), s. 81–93.

<sup>5</sup> Z problematyki dokonywania czynności prawnych w formie aktu notarialnego zob. E. Drozd, *Z problematyki zawarcia umowy w formie aktu notarialnego*, „Rejent” 1996, rok 6, nr 4–5 (60–61), s. 11–24. Spośród innych prac zob. także W.J. Kocot, *Dalsza modernizacja kodeksowej regulacji formy pisemnej czynności prawnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2016, nr 10, s. 5–16. Należy jednak podkreślić okoliczność, iż Kodeks cywilny w większości przypadków nie narzuca ani formy oświadczenia woli, ani formy czynności prawnej, chyba że co innego wynika wprost z jego przepisów lub przepisów szczególnych. Jak wskazuje M. Giaro: „Przyjęcie tej koncepcji wymaga rozróżnienia pojęć oświadczenia woli i formy czynności prawnej, które uległy swoistemu zespoleniu wskutek popularnego utożsamiania określonej w art. 60 k.c. swobody oświadczenia woli ze swobodą formy. Zespolenie to skłania bowiem do kojarzenia pisma z formą pisemną. Tymczasem przekonujący jest inny pogląd, upatrujący ustawową podstawę swobody formy w art. 353<sup>1</sup> k.c. lub w przepisach działu III tytułu IV księgi pierwszej k.c., a to wedle zasady, że co nie jest zakazane, jest dozwolone. Natomiast art. 60 k.c. stanowi jedynie o swobodzie oświadczenia woli. Trafnie przywołuje się przy tym semiotyczne pojęcie znaku, złożone z: a) realizowanego układu rzeczy lub zjawiska; b) powiązanej z tym materialnym substratem reguły znaczeniowej. Paralelnie, art. 60 k.c. definiuje oświadczenie woli jako: a) zachowanie się osoby; b) ujawniające w sposób dostateczny wolę dokonania czynności prawnej. Porównanie to wykazuje, że sformułowanie art. 60 k.c. o ujawnieniu woli

we możemy zatem wyróżnić w akcie notarialnym? Zgodnie z art. 92 § 1 p.n. do konstytutywnych cech<sup>6</sup> aktu notarialnego należy zaliczyć przede wszystkim: dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony – godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu; miejsce sporządzenia aktu, imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych – nadto imię i nazwisko tej osoby; imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu; oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty; stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszyły przy spisywaniu aktu; stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany; podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu oraz podpis notariusza. Ponadto jako przesłanki obligatoryjne w zakresie formy sporządzenia aktu notarialnego ustawodawca wymienia w pkt 4a wymienionego wcześniej paragrafu zamieszczenie wzmianki o okoliczności, czy jedna ze stron nie jest przypadkiem cudzoziemcem w rozumieniu prawa polskiego. Zgodnie bowiem z art. 92 § 1 pkt 4a p.n.: „jeżeli [akt notarialny – przyp. aut.] obejmuje nabycie nieruchomości przez cudzoziemca lub objęcie lub nabycie przez niego udziałów, akcji lub ogółu praw i obowiązków

---

w sposób dostateczny oznacza możliwość przypisania zachowaniu pewnej treści, a nie jego formę w znaczeniu ścisłym (art. 73–81 k.c.). Ta ostatnia jest tylko dodatkowym elementem czynności prawnej zastrzeżonym *ad solemnitatem*, *ad eventum* lub *ad probationem*”. Zob. M. Giaro, *Cywilnoprawne pojęcie pisemności w społeczeństwie informacyjnym*, „Państwo i Prawo” 2009, nr 10, s. 39–40. Na marginesie należy wskazać, iż forma aktu notarialnego jest zazwyczaj zastrzeżona przez przepisy prawa *ad solemnitatem*, czyli niedochowanie tej formy szczególnej skutkuje nieważnością czynności prawnej w niej zawartej. Szersze uwagi odnośnie do różnych podziałów i form czynności prawnych można znaleźć w publikacji Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2023, s. 233 i n.

<sup>6</sup> Pojęcie konstytutywnych cech aktu notarialnego jest niejednolite oraz różnorodnie rozumiane w prawoznawstwie, stąd też uwagi czynione niżej będą w głównej mierze odnosić się do art. 92 p.n. Zob. A. Oleszko, *Części składowe aktu notarialnego i ich wpływ na ocenę sporządzonego dokumentu urzędowego*, (w:) *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, LEX/el., gdzie autor wskazuje na różne skutki prawne w zakresie braku części składowych aktu notarialnego, wyróżniając tym samym ich części składowe konstytutywne, jak też pozbawione tego charakteru. Spośród nowszych publikacji tego autora zob. A. Oleszko, *Akty notarialne. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 148 i n., gdzie autor wyjaśnia i prezentuje różne poglądy za i przeciw dokonywaniu tego dychotomicznego podziału. Por. uchwała SN z dnia 16 lipca 1991 r., III CZP 65/91, OSNC 1992, nr 3, poz. 43 i uchwała SN z dnia 19 lipca 2001 r., III CZP 36/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 7.

w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku osoby fizycznej – informację o jej obywatelstwie, a w przypadku podmiotu z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – określenie lub oświadczenie, czy podmiot ten jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>7</sup>, wraz z uzasadnieniem”.

Ponadto, ustawodawca we wskazanym wcześniej artykule wskazuje także na inne przesłanki konieczne, które należy zawrzeć w akcie notarialnym<sup>8</sup>. Zgodnie z art. 92 § 2 p.n.: „Jeżeli w akcie bierze udział osoba, która nie umie lub nie może pisać, notariusz stwierdza, że osoba ta aktu nie podpisała, i podaje, z jakich powodów”<sup>9</sup>. Przepis ten z jednej strony umożliwia osobom, które z jakichkolwiek powodów nie są w stanie złożyć podpisu na akcie notarialnym, możliwość wzięcia udziału w nim i dokonania interesujących ich czynności notarialnych, a z drugiej strony chroni je przed potencjalną nieuczciwością ich wzajemnych kontrahentów, uczestniczących przy dokonywaniu czynności notarialnej<sup>10</sup>.

Przedmiotowy artykuł, w ramach wymogów formalnych aktu notarialnego, przewiduje również obowiązek wskazania okoliczności istotnych dla czynności prawnej dokonywanej między jego stronami<sup>11</sup>. Ustawodawca w art. 92 § 3 p.n. *expressis verbis* zawarł bowiem wymóg, iż „jeżeli akt notarialny dotyczy czynności

<sup>7</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2278.

<sup>8</sup> Tak jak już zostało to zasygnalizowane wcześniej, dychotomiczny podział na cechy konstrukcyjne konstytutywne i „zwykłe” aktów notarialnych nie przystaje do ich opisu jako jednolitych dokumentów urzędowych. Wśród cech konstytutywnych aktu notarialnego A. Oleszko wymienia m.in. datę jego sporządzenia, wskazanie danych notariusza oraz siedziby jego kancelarii notarialnej, a także złożenie podpisów przez wszystkie jego strony na jego końcu wraz z zamieszczeniem sentencji, iż akt został odczytany, przyjęty i podpisany. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 208, 215, 228, 349 i 353. Por. uchwała SN z dnia 30 listopada 2011 r., III CZP 70/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 73.

<sup>9</sup> Przepis ten jest w znacznym stopniu komplementarny do stosownych postanowień Kodeksu cywilnego w tym zakresie, które w takich sytuacjach wymagają złożenia odcisku palca przez stronę zainteresowaną dokonaniem czynności prawnej. Zob. art. 79 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.); dalej: k.c. Por. art. 87 § 1 pkt 4 p.n.

<sup>10</sup> Szerzej na temat wagi podpisu notariusza oraz stron aktu notarialnego zamiast wielu zob. J. Barej, *Kilka uwag o podpisie*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2007, nr 2, s. 5–12. Co do wymogu podpisu jako elementu czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego zob. A. Oleszko, *Podpis własnoręczny jako element formalny aktu notarialnego obejmującego czynność prawną, cz. I*, „Rejent” 2001, nr 6, s. 28, *idem*, *Podpis własnoręczny jako element formalny aktu notarialnego obejmującego czynność prawną, cz. II*, „Rejent” 2001, nr 9, s. 74.

<sup>11</sup> Sporne w doktrynie jest natomiast, czy okoliczności te należy jedynie kwalifikować jako *essentialia negotii* (przedmiotowo istotne), czy też w ich zakres będą wchodzić także **inne** postanowienia czynności prawnej zawieranej przez jej strony w formie aktu notarialnego. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 369 i n. Por. art. 66 § 1 k.c.

prawnej, akt ten powinien zawierać treści istotne dla tej czynności. Ponadto akt notarialny powinien zawierać inne stwierdzenia, których potrzeba umieszczenia w akcie wynika z niniejszej ustawy<sup>12</sup>, z przepisów szczególnych<sup>13</sup> albo z woli stron<sup>14</sup>.

Natomiast zgodnie z art. 92 § 4 p.n.: „jeżeli 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, notariusz sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Na żądanie strony czynności notarialnej, wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej także innego wpisu związanego z czynnością notarialną”. Jego dopełnieniem jest § 4<sup>1</sup> przedmiotowego artykułu, który wskazuje, iż: „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”. Przedmiotowe przepisy mają na celu głównie ochronę interesu publicznego w postaci ochrony obrotu prawnego prawami rzeczowymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także chronią interesy prawne oraz faktyczne zarówno nabywców, jak i zbywców<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Jak na przykład te wskazane w art. 92 § 1 pkt 4a i pkt 7 p.n.

<sup>13</sup> Na przykład z ustawowego prawa pierwokupu. Zob. G. Bieniek, *Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwo nabycia*, (w:) G. Bieniek, M. Gdesz, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, LEX/el. Por. K. Kubasik, *Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej podmiotu korzystającego z tej nieruchomości bez obowiązku uiszczania czynszu. Glosa do wyroku SN z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 13/15*, „Przegląd Sądowy” 2018, nr 11–12, s. 156–164.

<sup>14</sup> Można tutaj wskazać na szczególne wymogi, jakie zachodzą przy sporządzaniu testamentu notarialnego, bądź też na umowne prawo pierwokupu lub regulację z art. 92 § 1 pkt 6 p.n. Zob. w szczególności G. Bieniek, *Dodatkowe zastrzeżenia umowne w praktyce notarialnej*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2009, nr 2, s. 5–55. Co do formy testamentu notarialnego zamiast wielu zob. T. Pałdyna, *Wykładnia testamentów notarialnych*, „Zeszyty Prawnicze” 2002, nr 1, s. 125–140, i uzupełniająco R. Pastuszko, *Redakcja testamentu notarialnego w zakresie powołania spadkobiercy czy ustanowienia zapisobiercy zwykłego*, „Rejent” 2018, nr 3, s. 44–60, a także J. Górecki, *Zapis windykacyjny w praktyce notarialnej*, „Rejent” 2012, nr 4, s. 22–37. Natomiast, co do umownego prawa pierwokupu zob. A. Maziarz, *Prawo pierwokupu*, (w:) *Obrót prawny nieruchomościami*, Warszawa 2011, LEX/el.

<sup>15</sup> Szerzej na ten temat zob. K. Zaradkiewicz, *Wpis w księdze wieczystej jako czynność notarialna. Problematyka ustrojowa i procesowa*, „Nieruchomości” 2022, nr 1, s. 9–40; M.A. Nowocień, *Kilka uwag dotyczących żądania strony czynności notarialnej złożenia przez notariusza wniosku o wpis w księdze wieczystej*, „Rejent” 2021, nr 1, s. 53–79; J. Sawarzyński, *Pozycja notariusza wykonującego obowiązek ustanowiony w art. 626(4) k.p.c.*, „Polski Proces Cywilny” 2019, nr 1, s. 34–55, a także z wcześniejszej literatury zob. P. Siciński, *Wniosek o wpis złożony przez notariusza – kluczowe*

Z kolei, jeśli chodzi o przepisy art. 92 § 6–10 i § 12 p.n., to regulują one specyficzne sytuacje w zakresie obrotu ziemią, w tym przede wszystkim własnością nieruchomości, jakie mogą wystąpić w polskim porządku prawnym, oraz dostosowują tym samym praktykę notarialną, w tym praktykę sporządzania aktów notarialnych przez notariuszy, w zakresie wymogów formalnych, jakie te akty muszą spełnić, aby być zgodne z prawem i spełniać swoją rolę w obrocie prawnym<sup>16</sup>. Natomiast odrębną kategorię przesłanek ustawowych tworzy art. 92 § 11 p.n., który wskazuje, iż: „Jeżeli akt notarialny zawiera w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlega złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, notariusz poucza strony aktu o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych”. Jego regulacją objęte są akty notarialne istotne z punktu widzenia prowadzenia postępowania rejestrowego przez Krajowy Rejestr Sądowy<sup>17</sup>. Co niezmiernie istotne, przepis ten spośród pozostałych wymienionych, przerzuca obowiązki w zakresie inicjowania aktywności rejestrowych z notariusza na rzecz stron dokonywanej przez niego czynności.

Jeśli chodzi o inne wymogi formalne wskazane w ustawie – Prawo o notariacie, to należy wskazać na art. 93 p.n., zgodnie z którym, „jeżeli akt notarialny jest sporządzony na dwóch lub więcej arkuszach, to arkusze te powinny być ponumerowane, parafowane i połączone”<sup>18</sup>. Natomiast, kolejnym wymogiem formalnym, decydującym o ważności aktu notarialnego, już po jego sporządzeniu, a przed jego podpisaniem, jest jego odczytanie w obecności stron, a w konsekwencji również jego przyjęcie przez nie<sup>19</sup>. A także, co bardzo ważne, a może nawet najważniejsze,

---

zagadnienia, „Nowy Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 69–96; P. Biernacki, *Złożenie przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego jako czynność notarialna*, „Rejent” 2016, nr 2, s. 48–61.

<sup>16</sup> Rzeczywistość faktyczna może bowiem tworzyć różnego rodzaju komplikacje natury prawnej i faktycznej przy sporządzaniu aktów notarialnych, w tym przede wszystkim w zakresie obrotu ziemią. Szersze uwagi na tym tle można znaleźć w publikacji P. Książak, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, s. 59 i n. Spośród nowszych opracowań zob. J. Mikołajczyk (red.), *Prawo rolne: czynności notarialne, klauzule w aktach notarialnych, wzory aktów notarialnych*, Warszawa 2024, *passim*.

<sup>17</sup> W szczególności, jeśli chodzi o powoływanie do życia nowych podmiotów prawa, w tym przede wszystkim spółek handlowych, i nie tylko. Zob. J. Barej, *Praktyka notarialna a prawo handlowe*, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999, nr 1, s. 35.

<sup>18</sup> Zgodnie z zasadą ciągłości aktów notarialnych (*unitas actus*). Więcej na ten temat zob. A. Oleszko, *Notariat w systemie wymiaru sprawiedliwości*, Warszawa 2015, s. 229–230.

<sup>19</sup> A. Oleszko wskazuje, iż: „Zwykło się powszechnie przyjmować, że obowiązek odczytania aktu notarialnego przed jego podpisaniem stanowi jeden z wymogów formalnych sporządzenia

treść art. 95 p.n. stanowi, iż: „oryginały aktów notarialnych nie mogą być wydawane poza miejsce ich przechowywania”. Stąd też stronie (stronom) w miejsce oryginału aktu notarialnego wydaje się jego wypis (wypisy), który zgodnie z art. 109 p.n. ma moc prawną oryginału<sup>20</sup>.

Czy są to jednak jedyne przesłanki ważności aktów notarialnych? W literaturze wskazuje się, że: „Rzecz jednak w tym, iż wymóg zachowania «wszystkich przesłanek formalnych» aktu notarialnego nie jest rozumiany jednoznacznie i w sposób wyczerpujący w tym znaczeniu, że brak którejkolwiek z nich (i jakiej), pozbawia sporządzony akt przymiotu dokumentu urzędowego. Sąd Najwyższy w uchwale z 19 lipca 2001 r., III CZP 36/01, przyznał, iż na gruncie Prawa notarialnego nie można w sposób ogólny przesądzić i odpowiedzieć, która z wad formalnych *a limine* przesądza o charakterze aktu jako dokumentu urzędowego. Każdą wadę z punktu widzenia wymogów z art. 92–94 należy rozpatrywać *in casu* (...). Niepokojąca jest jednak tendencja do rozszerzania wymagań formalnych aktu notarialnego, których Prawo o notariacie *expressis verbis* nie przewiduje. Sąd Najwyższy w analizowanej uchwale z 19 lipca 2001 r. wskazał, iż obowiązkiem notariusza sporządzającego testament notarialny jest uczynienie w akcie notarialnym wzmianki o dopełnieniu

---

aktu notarialnego. Formalnym tego wyrazem są przepisy art. 92 § 1 pkt 7 oraz art. 94 § 1 zd. 1”. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 651. Wspomniany wyżej autor dodaje jednak także, iż: „Nie ma powszechnego przekonania, czy wymóg odczytania aktu notarialnego stanowi przesłankę formalną konstytutywną w tym znaczeniu, że bez odczytania akt nie został w ogóle sporządzony (nie ma bowiem pojęcia nieważnego aktu notarialnego), czy obowiązek ten może być zastąpiony np. przez wręczenie stronie (stronom) projektu sporządzonego aktu w celu zapoznania się z jego treścią. Przekazanie notariuszowi projektu po zapoznaniu się z jego treścią bez uwag trzeba traktować jako założenie, że wymóg odczytania został spełniony, po czym następuje kolejna faza czynności sporządzenia aktu – podpisanie przez osoby biorące udział w akcie oraz podpisania przez notariusza (art. 92 § 1 pkt 8 i 9). Stanowisko takie w istotny sposób upraszcza, a nawet bagatelizuje funkcje publiczne notariatu, czyniąc go instytucją typowo usługową na rynku świadczonych usług notarialnych”. *Ibidem*, s. 652–653. A. Oleszko krytycznie odnosi się zatem do wszelkich poglądów deprecjujących ten wymóg, uznając go zarazem za niezmiernie istotny.

<sup>20</sup> Natomiast art. 110 § 1 p.n. doprecyzowuje, kto może otrzymać wypis aktu notarialnego. Zgodnie z jego treścią, mogą go otrzymać strony przedmiotowego aktu lub osoby, dla których zastrzeżono w akcie prawo otrzymania wypisu, a także ich następcy prawni. Wyjątki w tym zakresie określa art. 110 § 2 p.n. Natomiast prawo o notariacie, oprócz wypisów, mówi także o odpisach, wyciągach i przede wszystkim „oryginałach” aktu notarialnego. Co do tych pierwszych, to ich wymogi formalne zostały ustanowione w art. 110 § 3 p.n. Jeśli chodzi o ich moc wiążącą zob. A. Oleszko, *Moc wiążąca wypisu aktu notarialnego (art. 109)*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2014, nr 4, s. 104–107. Natomiast, w odniesieniu do pozostałych zob. D. Celiński, (w:) W. Gonet (red.), *Prawo o notariacie. Komentarz. Wzory aktów notarialnych i poświadczeń*, Warszawa 2022, komentarz do art. 109, s. 819 i n.

przez niego obowiązku «przekonania się, że treść dokonanej czynności jest dokładnie znana i zrozumiała przez testatora»<sup>21</sup>.

W tym miejscu należałoby zakończyć rozważania odnośnie do samego pojęcia aktu notarialnego i przejść do przedstawienia przyczyn jego nieważności, omawiając jednak najpierw jego podstawowe elementy<sup>22</sup>, jeżeli chodzi o dokonywanie czynności prawnych w tej formie, a ich zaprezentowanie nastąpi na przykładzie gospodarstwa rolnego, które jest zbiorem różnorodnych części składowych traktowanych przez prawo jako jedna całość (*universitas rerum*)<sup>23</sup>.

## 2. POJĘCIE GOSPODARSTWA ROLNEGO

Przechodząc, w tym miejscu do omówienia pojęcia gospodarstwa rolnego, należy rozpocząć analizę od przedstawienia jego kodeksowej definicji. Zgodnie z art. 55<sup>3</sup> k.c.: „za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego”.

Według przedmiotowej definicji do części składowych gospodarstwa rolnego należy zaliczyć: grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynki lub ich części posadowione na tych gruntach, a także urządzenia i inwentarz, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. W dodatku w skład gospodarstwa rolnego wchodzi prawa związane z jego prowadzeniem. Na podstawie kodeksowej definicji widać zatem wyraźnie, iż skład gospodarstwa rolnego w polskim prawie jest złożony z niejednorodnych i niejednorodnych składowych. Stąd też ustawodawca, oprócz potraktowania go jako jednolitej masy majątkowej, poddał go też odrębnemu reżimowi obrotu prawnego, tworząc specyficzne przesłanki ustawowe jego

<sup>21</sup> Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 152–153. Problematyczna, na kanwie tej wypowiedzi i w zakresie skutków prawnych, jakie ona rodzi, pozostaje też kwestia prawidłowej struktury aktu notarialnego na gruncie obowiązujących przepisów ustawowych. Zob. *ibidem*, s. 212 i n., a także A. Sadowski, *Załączniki do aktu notarialnego*, „Rejent” 2008, nr 9, s. 111–121; S. Kalusiński, *Prawo o notariacie – uwagi wizytatora*, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999, nr 1, s. 27, jak i J. Jerzmanowski, *Uchwała o przekształceniu zastępująca zawarcie umowy spółki przekształconej (art. 563 § 2 k.s.h.)*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2024, nr 6, s. 42–48, zob. w szczególności przyp. 15 i 16.

<sup>22</sup> A konkretniej obiekty, które mogą być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, czyli posiadające wartość, która może być wyrażona w pieniądzu, a także będące dobrem w znaczeniu ekonomicznym. Zgodnie bowiem z kodeksową definicją mienia, mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. Zob. art. 44 k.c.

<sup>23</sup> Stąd też jest on dobrym przykładem zaprezentowania rozmaitych skutków prawnych, jakie mogą wystąpić przy ustalaniu nieważności czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego.

nabycia<sup>24</sup>, jak również zbycia, jeżeli w jego skład wchodzi oczywiście nieruchomość rolna w rozumieniu przepisów prawa cywilnego i prawa rolnego<sup>25</sup>.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego do przesłanek ustawowych nabycia nieruchomości rolnej należą:

- jej wyłączenie nabycie przez rolnika indywidualnego<sup>26</sup>;
- okoliczność, iż powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego<sup>27</sup> nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r.;
- nabywca nieruchomości rolnej ponadto jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście;
- w okresie 5 lat od nabycia przez nabywcę przedmiotowej nieruchomości nie może być ona zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

Przedstawione wyżej cztery podstawowe przesłanki nabycia nieruchomości rolnej w znaczący sposób ograniczają obrót tymi nieruchomościami na terytorium RP, w tym obrót gospodarstwami rolnymi<sup>28</sup>. Sytuacja dodatkowo się komplikuje, jeżeli

---

<sup>24</sup> Zob. definicję zawartą w art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 423 ze zm.); dalej: u.k.u.r.

<sup>25</sup> *Nomen omen* w doktrynie wskazuje się, iż kryterium własnościowe dawno już straciło swoje znaczenie przy definiowaniu gospodarstwa rolnego. Zob. D. Łobos-Kotowska, (w:) M. Frasz, M. Habdas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1–125)*, LEX/el. 2018, komentarz do art. 55<sup>3</sup> k.c., pkt 6. Pozostaje to w obecnych czasach tym bardziej widoczne na skutek gwałtownego rozwoju rolnictwa przemysłowego, zarówno precyzyjnego, jak i cyfrowego, co wiąże się z wykorzystaniem w nim przede wszystkim sztucznej inteligencji. Co do szerszego omówienia pojęcia gospodarstwa rolnego zob. P. Porębný, *Zmiany dokonane w prawie spadkowym ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1615) i ich wpływ na strukturę własnościową gospodarstw rolnych w Polsce*, „Yearbook of Agricultural and Food Law” 2024, nr 1, s. 145–165, DOI: <https://doi.org/10.31338/y afl.1.2024.10>. Zob. też definicje zawarte w art. 2 pkt 1 i 2 u.k.u.r., gdzie nieruchomość rolna o powierzchni powyżej 1 ha jest podstawową składową gospodarstwa rolnego.

<sup>26</sup> Zob. art. 6 u.k.u.r.

<sup>27</sup> Zob. art. 5 u.k.u.r.

<sup>28</sup> Zob. P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2019, s. 227 i n. Należy także nadmienić, iż zgodnie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483 ze zm.; dalej: Konstytucja RP) i preambułą ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, Rzeczpospolita chroni gospodarstwa rodzinne, a nie farmy, czy też innego rodzaju wielkie przemysłowe gospodarstwa rolne, stąd też przesłanki przedstawione wyżej należy interpretować w myśl jej ducha

nabywcą jest cudzoziemiec w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>29</sup>. Nadto należy wskazać także, iż Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (KOWR) przysługuje zarówno prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce rolnej<sup>30</sup>, jak i prawo do nabycia będących w ich własności nieruchomości rolnych<sup>31</sup> oraz specyficzne prawo nabycia nieruchomości rolnej uregulowane w art. 4 u.k.u.r., a także w art. 9a u.k.u.r.<sup>32</sup>. Ustawodawca, przy tworzeniu tej regulacji ustawowej, nie zapomniał też o prawach dzierżawców, przyznając im w stosownym zakresie także ustawowe prawo pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości rolnych przez nich w sposób pierwotny<sup>33</sup> i osobisty dzierżawionych<sup>34</sup>.

Czy wspomniana wyżej ustawa w sposób trwały ogranicza zatem innym podmiotom niż rolnik indywidualny dostęp do ziemi rolnej? Otóż, nie. Prawodawca w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego zawarł wiele wyjątków w zakresie jej stosowania<sup>35</sup>, różnicując je zarazem od faktu, czy przedmiotowa w danym stanie faktycznym nieruchomość rolna jest nabywana<sup>36</sup> lub też zbywana<sup>37</sup>. *Expressis verbis* należy bowiem podkreślić okoliczność, iż wyjątki ustawowe wskazane w art. 2b ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. odnoszą się wyłącznie do zbywcy danej nieruchomości, a nie do jej nabywcy. Natomiast jeżeli dany podmiot nabywa nieruchomość rolną w sytuacjach

---

i będących ich powtórzeniem stosownych postanowień ustawowych zawartych w preambule do wymienionej wyżej ustawy, choć oczywiście nie mają one charakteru normatywnego, a są jedynie drogowskazem do prawidłowego interpretowania jej zapisów.

<sup>29</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2278. Jeżeli nie jest on bowiem obywatelem Unii Europejskiej ani państwa Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG), to wtedy do nabycia nieruchomości rolnej jest wymagane stosowne zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych, chociaż sprzeciw może wnieść także minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

<sup>30</sup> Uregulowane w art. 3a, a ponadto w art. 4b u.k.u.r., choć należy wskazać, iż są to dwa odmienne tryby nabycia udziałów i akcji w spółce rolnej.

<sup>31</sup> Zob. art. 3b, 3c i 4b u.k.u.r.

<sup>32</sup> Należy także wskazać, iż zgodnie z art. 4a u.k.u.r.: „Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do nabycia gospodarstwa rolnego, z tym że prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 [u.k.u.r. – przyp. aut.], przysługuje wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa rolnego”.

<sup>33</sup> Chodzi o pierwszą umowę dzierżawy zawartą „osobiście”, czyli bez pośredników, pomiędzy właścicielem nieruchomości rolnej a dzierżawcą, a nie kolejną z serii umów o dzierżawę tej nieruchomości. Ustawodawca chciał przy tak skonstruowanej regulacji ustawowej uniknąć sytuacji, kiedy ustawowe prawo do pierwokupu nieruchomości rolnej, w przypadku jej dzierżawy, będzie przypadać jej „poddzierżawcy”. Zob. w szczególności art. 3 ust. 1 pkt 2 i ust. 4. u.k.u.r., gdzie pada zwrot „niewykonywania przez niego”, czyli osobiście, tego prawa.

<sup>34</sup> Zob. art. 3 u.k.u.r. i dalsze wyłączenia, w nim wskazane, ustanowione na korzyść KOWR.

<sup>35</sup> Poczynając od wyłączeń ustawowych uregulowanych w art. 1a–1c u.k.u.r.

<sup>36</sup> Zob. art. 2b ust. 4 pkt 2–9 u.k.u.r.

<sup>37</sup> Zob. art. 2b ust. 4 pkt 1 u.k.u.r.

określonych powyższym przepisem, np. od osoby bliskiej lub na podstawie art. 151 lub 231 k.c. albo w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego, to będą go dotyczyć wszystkie wymienione wyżej przesłanki ustawowe w zakresie ograniczenia obrotu tymi nieruchomościami<sup>38</sup>.

Czy są to jednak jedyne wyjątki w zakresie nabycia nieruchomości rolnych? Odpowiedź na to pytanie brzmi również: nie, gdyż w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego specyficznie jest uregulowany ponadto tryb nabycia nieruchomości rolnych za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR, która następuje w drodze decyzji administracyjnej i której termin ważności, zgodnie z art. 2ba u.k.u.r., wynosi rok od dnia, w którym przedmiotowa decyzja stała się ostateczna. Zgodnie z regulacją zawartą w art. 2a ust. 4 pkt 1–5 u.k.u.r. można wyróżnić zatem następujące przypadki wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR.

Po pierwsze, nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż rolnik indywidualny, lub w innych przypadkach niż w wyjątkach wskazanych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r., może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek zbywcy nieruchomości rolnej, jeżeli spełnia przesłanki ustawowe wskazane w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. a–d u.k.u.r.

Po drugie, w sposób opisany jak wyżej, Dyrektor Generalny KOWR może wyrazić zgodę na nabycie nieruchomości rolnej osobie fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która posiada kwalifikacje rolnicze, spełnia warunek określony w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b u.k.u.r., a także zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Po trzecie, omawiany tutaj tryb nabycia w drodze wszczęcia wcześniej postępowania administracyjnego, ma także zastosowanie do osoby fizycznej zamierzającej powiększyć gospodarstwo rolne, jeżeli przyznano jej pomoc finansową w ramach środków unijnych dotyczących poddziałania lub interwencji<sup>39</sup>, a to nabycie nieruchomości rolnej będzie zgodne z warunkami przyznanej pomocy finansowej w ramach wskazanego poddziałania lub interwencji i jednocześnie spełnia warunek określony w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b u.k.u.r., oraz zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, wchodzących w skład posia-

---

<sup>38</sup> Chociaż dyrektor generalny KOWR, w drodze wyjątku, może zastosować art. 2b ust. 3 u.k.u.r. i jego zgoda w tym zakresie jest również ważna rok od momentu, kiedy jego decyzja administracyjna stała się ostateczna. Zob. art. 2ba u.k.u.r.

<sup>39</sup> Zob. wskazane w art. 2a ust. 4 pkt 3 u.k.u.r. przepisy unijne w tym zakresie.

danego gospodarstwa rolnego, a także w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.

Po czwarte, tryb nabycia w drodze wydanej uprzednio pozytywnej decyzji administracyjnej Dyrektora Generalnego KOWR może nastąpić na rzecz uczelni, jeżeli nieruchomość rolna jest niezbędna dla realizacji przez nią celów dydaktycznych lub prowadzenia badań naukowych lub prac rozwojowych i będzie wykorzystywana na cele rolnicze.

I wreszcie, po piąte, tryb wskazany wyżej może mieć zastosowanie do nabywcy nieruchomości rolnej, jeżeli nieruchomość rolna położona jest w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, stanowiącej realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>40</sup>, lub w granicach linii rozgraniczających teren lokalizacji takiej inwestycji ustalonych w ostatecznej decyzji administracyjnej, a także nabywca zobowiąże się do rozpoczęcia realizacji inwestycji, o której mowa wyżej, w terminie 12 miesięcy od dnia nabycia nieruchomości rolnej, a zarazem określi termin jej zrealizowania.

Ponadto, należy także wskazać, iż szczególnym trybem nabycia nieruchomości rolnych, tym razem przez sam KOWR, jest możliwość wystąpienia przez ten podmiot do sądu o nabycie nieruchomości rolnej, której poprzedni nabywca, w którego władaniu ona w dalszym ciągu pozostaje, nie spełnia przesłanek ustawowych omówionych uprzednio<sup>41</sup>. Przedstawiany tutaj tryb jest trybem szczególnym w tym sensie, iż przysługuje on KOWR w ramach jego uprawnień nadzorczych<sup>42</sup>.

Na zakończenie tej części artykułu należy także wskazać, iż zgodnie z regulacją zawartą w art. 55<sup>4</sup> k.c.: „nabywca przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa lub gospodarstwa, chyba że w chwili nabycia nie wiedział o tych zobowiązaniach, mimo zachowania należytej staranności. Odpowiedzialność nabywcy ogranicza się do wartości nabytego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa według stanu w chwili nabycia, a według cen w chwili zaspokojenia wierzyciela. Odpowiedzialności tej nie można bez zgody wierzyciela wyłączyć ani ograniczyć”.

<sup>40</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.

<sup>41</sup> Zob. art. 9 ust. 3 u.k.u.r.

<sup>42</sup> Pozostaje on bowiem kompatybilny z poprzedzającym go art. 8a u.k.u.r., a także, iż przed jego zastosowaniem, w myśl art. 9 ust. 1 u.k.u.r., przewidziana jest w tym przepisie sankcja nieważności nabycia nieruchomości rolnej dokonanej z pominięciem w tym zakresie stosownych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Legitymacja czynna, odnośnie do wniesienia powództwa do sądu, w wyżej wskazanej sytuacji, przysługuje tutaj także KOWR na mocy art. 9 ust. 2 u.k.u.r. W dodatku, zgodnie z art. 9b u.k.u.r., KOWR jest zwolniony z mocy prawa (*ex lege*) z wszelkich opłat sądowych w sprawach cywilnych.

Treść przepisu art. 55<sup>4</sup> k.c. stanowi *lex generalis* do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która pełni rolę *lex specialis* w zakresie regulowania odpowiedzialności nabywcy gospodarstwa rolnego, jeżeli w jego skład wchodzi oczywiście nieruchomość rolna. Stąd też ustawodawca w przepisach prawa rolnego może odmiennie regulować tryb odpowiedzialności nabywcy nieruchomości rolnej za zobowiązania jego poprzednika<sup>43</sup>.

### 3. PRZYCZYNY NIEWAŻNOŚCI AKTU NOTARIALNEGO

W tym miejscu, po omówieniu możliwych trybów zarówno nabycia, jak i zbycia gospodarstw rolnych, w skład których wchodzi nieruchomości rolne, oraz przedstawieniu możliwych ograniczeń z tym związanych, należy pochylić się nad przyczynami nieważności aktów notarialnych, które zawierają w sobie w szczególności czynności prawne stron tych aktów<sup>44</sup>.

W doktrynie proponuje się podział wad aktów notarialnych na wady oczywiste oraz istotne<sup>45</sup>. Te pierwsze dotyczą oczywistych omyłek lub niedokładności albo błędów pisarskich lub rachunkowych oraz podlegają sprostowaniu w drodze

---

<sup>43</sup> *De lege lata* trudno jest obecnie wymienić bądź też znaleźć odmienności w tym zakresie w przepisach prawa rolnego. Zob. K. Czerwińska-Korał, *Odpowiedzialność nabywcy gospodarstwa rolnego za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa w świetle poglądów judykatury*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2016, nr 1, s. 273–290.

<sup>44</sup> W doktrynie, dokonuje się bowiem różnych podziałów aktów notarialnych. Jak wskazuje A. Oleszko: „Ze względu na treść akty notarialne mogą być dwojakiego rodzaju. Jedne obejmują czynności prawne, drugie dotyczą czynności i innych zdarzeń niebędących czynnościami prawnymi, które wywołują skutki prawne [por. § 3 art. 104 p.n. – przyp. aut.]. W praktyce zdecydowanie dominuje pierwszy rodzaj aktów notarialnych”. Zob. A. Oleszko, *Podział aktów notarialnych według treści*, (w:) *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, LEX/el. Z kolejnych wypowiedzi tego autora możemy wskazać także, iż: „Na gruncie Prawa o notariacie wyróżnia się dwie kategorie aktów notarialnych: dotyczące czynności prawnych oraz stwierdzające inne zdarzenia (przebieg pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne – art. 104 § 3). Różnice między nimi przejawiają się m.in. w problematyce dowodowej (...). Podział przejawia się także w wyodrębnieniu aktów notarialnych jako dokumentów o charakterze konstytutywnym, do których zalicza się np. umowę sprzedaży, umowę darowizny, oraz aktów narracyjnych (sprawozdawczych), którymi są np. protokoły notarialne (zob. np. A. Bieranowski, *Glosa do postanowienia SN z 7 stycznia 1998 r., III CKN 307/97, «Rejent» 1998, nr 11, s. 123–131*)”. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 72–73.

<sup>45</sup> Zob. A. Turower, *Błędy w aktach notarialnych i prawne możliwości ich poprawienia*, „Temidium” 2022, nr 1, s. 35.

protokołu w myśl art. 80 § 4 p.n.<sup>46</sup>. Natomiast te drugie odnoszą się do *meriti* sprawy, a więc do treści aktu notarialnego, a także wszelkich uchybień formalnych, jakie nastąpiły przy jego sporządzaniu, odczytaniu lub podpisaniu<sup>47</sup>. I tutaj należy wyodrębnić podział wad aktów notarialnych w ramach wad istotnych na wady materialne i formalne. Te pierwsze odnoszą się do wad wynikających głównie z prawa cywilnego materialnego, natomiast te drugie odnoszą się do wad, które stanowią naruszenie przepisów proceduralnych, w tym błędnego dokonywania czynności notarialnych<sup>48</sup> na podstawie ustawy – Prawo o notariacie.

Jeśli chodzi o te pierwsze, to w literaturze wskazuje się najczęściej na wady materialnoprawne prawa cywilnego w postaci wad oświadczenia woli, uregulowane w art. 82–88 k.c.<sup>49</sup>. Spośród innych wad wynikających z prawa materialnego, można wymienić także potencjalnie instytucję wyzysku uregulowaną w art. 388 k.c., braki w zakresie zdolności do czynności prawnych<sup>50</sup>, braki w zakresie reprezentacji osób prawnych, brak umocowania do działania w cudzym imieniu w przypadku dokonywania czynności prawnej przez pełnomocnika<sup>51</sup>, a także kategorie tzw. „szerokich” podstaw prawnych, mieszczących w sobie różnego rodzaju stany faktyczne, czyli np. instytucję nieważności czynności prawnej uregulowaną w art. 58 k.c.<sup>52</sup>, czy też *actio pauliana* uregulowane w art. 527 i n. k.c.<sup>53</sup>.

<sup>46</sup> Jak stanowi art. 109a p.n.: wypisy aktu notarialnego sprostowanego protokołem zgodnie z art. 80 § 4 wydaje się z uwzględnieniem treści sprostowania.

<sup>47</sup> Inaczej rzecz ujmując, mówimy tu o wszystkich błędach, jakie nastąpiły przy „procedowaniu” aktu notarialnego, czyli w trakcie trwania postępowania notarialnego. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 225 i n.

<sup>48</sup> Samo pojęcie czynności notarialnych, uregulowane w art. 79 na gruncie prawa notarialnego, również nie jest jednoznaczne oraz pozostaje wewnętrznie zróżnicowane, gdyż ustawa wyróżnia obok czynności notarialnych, także formę notarialną i formę aktu notarialnego. Więcej na ten temat zob. *ibidem*, s. 52 i n., a także Z. Truskiewicz, *Pojęcie, systematyka i funkcje czynności notarialnych*, „Rejent” 2024, nr 2, s. 13–34.

<sup>49</sup> Szerokie studium przykładów empirycznych w tym zakresie prezentuje publikacja powołana na samym wstępie. Zob. ponownie R. Trzaskowski, *Nieważność...*, s. 7–58. Por. wyrok SA w Katowicach z dnia 13 września 2012 r., I ACa 488/12, LEX nr 1236348. Zob. także J. Preussner-Zamorska, *Wady oświadczenia woli w praktyce notarialnej*, ABC, LEX/el.

<sup>50</sup> Na które notariusz powinien w szczególności zwracać uwagę zgodnie z regulacją z art. 86 p.n.

<sup>51</sup> Instytucja tzw. *falsus procurator*. Zob. art. 103 i 104 k.c.

<sup>52</sup> I powiązaną z nią niejednokrotnie instytucję odmowy dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem. Zob. art. 81 p.n. Por. A. Laskowska-Hulisz, *Zakres odpowiedzialności cywilnej notariusza odmawiającego dokonania czynności notarialnej*, „Rejent” 2024, nr 5, s. 59–75.

<sup>53</sup> Wszystkie te przypadki zostały omówione szczegółowo w publikacji R. Trzaskowski, *Nieważność...*, s. 15 i n.

Spośród innych przyczyn, niewynikających z prawa cywilnego materialnego<sup>54</sup> i niewymienionych powyżej, można wskazać także na błędy materialne, tym razem popełnione w ramach ustawy – Prawo o notariacie i niemających nic wspólnego z samym procedowaniem aktów notarialnych, w tym z błędami natury formalnej<sup>55</sup>. Mianowicie, można wskazać na przekroczenie kompetencji przy dokonywaniu czynności notarialnej przez notariusza, zastępcę notarialnego lub aplikanta notarialnego<sup>56</sup>. Osobną kwestią pozostaje jeszcze organizacja kancelarii notarialnej oraz odpowiedzialność notariusza za zatrudnianych przez niego pracowników. Tym niemniej należy zacząć od profesji notariusza, który przy dokonywaniu czynności notarialnych korzysta z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym, a jednocześnie działa jako osoba zaufania publicznego<sup>57</sup>.

Zawód notariusza jest przy tym jednym z najstarszych zawodów prawniczych, a według doktryny, także jednym z najbardziej prestiżowych<sup>58</sup>. Naruszenie zatem

---

Na szczególną uwagę, ze względu na swoją doniosłość prawną i procesową, zasługiwała, zdaniem autora, instytucja skargi paulińskiej, stąd została jej poświęcona odrębna część opracowania. Zob. *ibidem*, s. 53 i n.

<sup>54</sup> Powyższy katalog wad cywilnoprawnych nie ma bowiem charakteru zamkniętego, gdyż można wskazać także na takie wady, jak te wynikające z art. 59 k.c. (instytucja prawa do rzeczy, *ius ad rem*), czy też wymienione wcześniej na podstawie art. 151 i 231 k.c. (przekroczenie granic nieruchomości sąsiedniej przy wznoszeniu budynku) lub zawarcie w umowie notarialnej klauzul abuzywnych (zob. art. 385<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c.).

<sup>55</sup> Jak wskazuje A. Oleszko: „Nie jest aktem notarialnym, mimo jego nazwy, dokument sporządzony nie przez notariusza, przez notariusza zawieszzonego w czynnościach zawodowych (art. 68) bądź dotknięty wadami istotnymi (konstytutywnymi) eliminującymi taki dokument z obrotu prawnego (zob. pkt 8)”. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 28. Ten sam autor w kolejnej publikacji dotyczącej systemu teleinformatycznego Krajowej Rady Notarialnej wskazuje także, iż: „Prowadzenie w systemie teleinformatycznym listy notariuszy, zastępców notarialnych i zapewnienie sądom wieczystoksięgowym dostępu do danych osobowych, wskazanych w § 1 art. 41a pr. not., ma na celu umożliwienie niezwłocznej weryfikacji osób, które sporządziły dokument stanowiący podstawę wpisu w księdze wieczystej. Poprzednio zdarzały się sytuacje sporządzania fałszywego aktu notarialnego przez osobę niebędącą notariuszem. Wobec postępującej techniki fałszowania dokumentów dostęp do rejestru notariuszy (zastępców notarialnych) stanowi istotny element bezpieczeństwa obrotu prawnego”. Zob. A. Oleszko, *Prawo o notariacie. Komentarz. Tom 1. Ustrój notariatu*, Warszawa 2016, komentarz do art. 41a, s. 625.

<sup>56</sup> Szerzej omawia te kwestie A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 102 i n.

<sup>57</sup> Zob. art. 2 § 1 p.n.

<sup>58</sup> Spośród publikacji omawiających genezę i doniosłość tego zawodu dla porządku prawnego zob. P. Langowski, *Notariat*, Sopot 1998, a także A. Oleszko, *Ustrój notariatu polskiego*, Kraków 1999.

powagi tego zawodu, w tym naczelnych zasad etycznych<sup>59</sup>, skutkować będzie nie tylko odpowiedzialnością dyscyplinarną, lecz także karną bądź cywilną<sup>60</sup>, jak również będzie oddziaływać na dokonywane przez niego czynności notarialne<sup>61</sup>. Oczywiście, w doktrynie nie jest do końca jasno ustalony zakres pojęciowy terminu „osoba zaufania publicznego”<sup>62</sup>, lecz można domniemywać, iż każde wykroczenie poza przyjęte standardy profesji prawniczych uchybia powadze tego zawodu, a także będzie skutkować odpowiedzialnością notariusza na różnych polach, nie tylko zawodowym, ale przede wszystkim materialnoprawnym<sup>63</sup>.

Jeśli chodzi o odpowiedzialność notariusza za organizację kancelarii oraz za zatrudnianych przez niego pracowników, należy odwołać się do poglądów doktryny. Jak wskazuje J. Borowicz: „Pracownik kancelarii notarialnej (jako pracownik w rozumieniu [k.p.]) nie jest objęty szczególnym obowiązkiem zachowania tajemnicy zawodowej określonym w art. 18 [ustawy z 1991 r. – Prawo o notariacie]. Obowiązek ten zastrzeżono wyłącznie w odniesieniu do notariusza ze względu na jego szczególny status prawny. (...) Akt korporacyjny typu kodeksu etyki zawodowej nie może stanowić podstawy prawnej do wyprowadzania takiej powinności pracowniczej. Obowiązek zachowania tajemnicy w przypadku pracowników kancelarii notarialnej wyprowadzany być może przede wszystkim z [k.p.]”<sup>64</sup>. Obowiązek zachowania tajemnicy pracowniczej ciąży bowiem na wszystkich pracownikach z mocy ustawy, a nie z mocy umowy o pracę, chociaż można w niej dodać klauzule precyzujące obowiązki pracownika w tym zakresie, a także zaostrzyć odpowiedzialność pracowniczą pracownika z tego tytułu, chyba że semiimperatywne przepisy polskiego prawa pracy stanęłyby przeciwko temu. I dalej: „Wobec pracownika kancelarii notarialnej

<sup>59</sup> Zob. uchwałę nr 19 z późniejszymi zmianami Krajowej Rady Notarialnej z dnia 12 grudnia 1997 r. ustanawiającą Kodeks Etyki Zawodowej Notariuszy.

<sup>60</sup> Spośród publikacji omawiających te kwestie należy przede wszystkim wskazać na: W. Kozielewicz, *Odpowiedzialność dyscyplinarna sędziów, prokuratorów, adwokatów, radców prawnych i notariuszy*, Warszawa 2023, a spośród starszych zob. A. Oleszko, *Akt notarialny jako podstawa odpowiedzialności prawnej notariusza – dyscyplinarnej, cywilnej i karnej*, Warszawa 2015.

<sup>61</sup> Zgodnie bowiem w przywołanym na samym wstępie art. 2 § 2 p.n. tylko czynności notarialne **zgodne z prawem** mają charakter dokumentu urzędowego. *A contrario* niezgodne z prawem tego charakteru nie mają.

<sup>62</sup> Szerzej na ten temat pisze A. Oleszko, *Notariat...*, s. 57 i n.

<sup>63</sup> Wśród niewymienionych jeszcze przesłanek materialnoprawnych należy wskazać na obowiązek wyjaśniająco-doradczy notariusza w stosunku do stron aktu notarialnego, uregulowany w art. 80 § 3 p.n., którego niedochowanie może być przyczyną nieważności czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego. Jego uzupełnieniem jest poprzedzający go art. 80 § 2 p.n., który kreuje po stronie notariusza obowiązek należytego zabezpieczenia interesów stron. Więcej na temat prawidłowej interpretacji tych przepisów zob. R. Trzaskowski, *Nieważność...*, *passim*.

<sup>64</sup> J. Borowicz, *Pracownik kancelarii notarialnej i jego obowiązek zachowania tajemnicy*, „Rejent” 2013, nr 4, s. 9–27, LEX/el.

naruszającego obowiązki przestrzegania tajemnicy mogą zostać zastosowane reguły szeroko ujmowanej odpowiedzialności pracowniczej. Notariusz-pracodawca może (...) zastosować wobec zobowiązanego do zachowania poufności pracownika kancelarii notarialnej odpowiedzialność porządkową (art. 108 i nast. k.p.) i materialną (art. 114 i nast. k.p.), ale także inne środki stosowane w sytuacjach nagannych zachowań pracowników, takie jak np. rozwiązanie umowy o pracę<sup>65</sup>. Z przedstawionych wyżej poglądów jasno wynika, iż to na notariuszu jako pracodawcy spoczywa obowiązek takiego uregulowania stosunku pracy, aby jego pracownik był zobowiązany do „szczególnego” przestrzegania rygorów tajemnicy pracowniczej, gdyż jej niedochowanie może mieć wpływ na dokonywane przez niego czynności notarialne<sup>66</sup>.

Natomiast w przedmiocie kwestii wad formalnych należy wskazać, iż dotyczą one w głównej mierze okoliczności związanych z procedowaniem aktu notarialnego, czyli inicjowania „właściwego” postępowania notarialnego<sup>67</sup>. Należy tutaj wskazać w głównej mierze na „niechlujność” samego aktu<sup>68</sup>, błędy przy jego odczytaniu<sup>69</sup>, a także brak zachowania wymogów formalnych przy jego podpisaniu<sup>70</sup>.

<sup>65</sup> *Ibidem*.

<sup>66</sup> Poufność jest bowiem bardzo ważną cechą każdego zawodu prawniczego, w szczególności w zawodzie notariusza, gdyż jest to zawód „zaufania publicznego”, który wymaga od jego przedstawicieli takiego wypełniania funkcji zawodowych, aby były one zgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego, a także przede wszystkim z interesami klientów, których oni reprezentują, będąc zarazem w stosunku do nich zobowiązanymi do zachowania bezstronności. Więcej na ten temat zob. M. Łata, *Bezstronność (sensu stricto) notariusza*, „Rejent” 2018, nr 5, s. 9–32 i *eadem*, *Bezstronność (sensu largo) notariusza*, „Rejent” 2018, nr 7, s. 21–40.

<sup>67</sup> W praktyce notarialnej bardzo często strony, przed dokonaniem czynności notarialnej w formie aktu notarialnego, uczestniczą w przygotowaniu jego projektu, czyli przede wszystkim zapoznają się z jego treścią i składają notariuszowi ewentualne propozycje jego zmian, które może on uwzględnić lub też z góry je odrzuca, gdyż są one np. niezgodne z prawem. Por. M.K. Kolasiński, *Zadania notariusza w zakresie ochrony konsumentów w obrocie deweloperskim*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2019, nr 2, s. 51–66.

<sup>68</sup> Jak naruszenie wymienionej wcześniej zasady *unitas actus*, czy też wymogu z art. 80 § 1 lub z art. 92 § 4 p.n.

<sup>69</sup> Co ma niebagatelne znaczenie dla jednostek dotkniętych różnego rodzaju ułomnościami fizycznymi. W szczególności należy tutaj wskazać na prawa osób niewidomych, niemych, głuchych lub głuchoniemych. Dla tych grup istnieje szczególnie uregulowanie zawarte w art. 87 § 1 pkt 3 i 4 w zw. z art. 92 § 2 i § 3 zdanie drugie p.n. Zob. ponownie uchwałę SN z dnia 19 lipca 2001 r., III CZP 36/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 7, a także postanowienie SN z dnia 21 stycznia 2011 r., III CSK 67/10, OSNC-ZD 2011, nr 4, poz. 78; wyrok SN z dnia 18 stycznia 2013 r., IV CSK 269/12, LEX nr 1293818; wyrok SN z dnia 19 stycznia 2018 r., I CSK 181/17, LEX nr 2483332; postanowienie SN z dnia 9 września 2011 r., I CSK 248/11, OSNC-ZD 2012, nr 4, poz. 72; wyrok SA w Łodzi z dnia 2 października 2015 r., I ACa 431/15, OSAŁ 2016, nr 2, poz. 11. Por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 2007 r., II CSK 124/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 102.

<sup>70</sup> Zob. ponownie przyp. 10 i powołaną tam literaturę.

Wszystkie te błędy skutkować będą „nieważnością” aktu notarialnego w aspekcie formalnym<sup>71</sup>, natomiast będą one oddziaływać również na jego ważność w aspekcie materialnoprawnym, o czym poniżej.

#### 4. „NIEWAŻNOŚĆ” AKTU NOTARIALNEGO – I CO DALEJ?

Skutki nieważności aktów notarialnych mogą być dalekosiężne. Należy tutaj rozważyć kilka kwestii, które mogą wystąpić zarówno na gruncie prawa materialnego, w tym przede wszystkim prawa o notariacie, prawa cywilnego oraz prawa karnego, jak i na gruncie procesowym.

Po pierwsze, „unieważnienie” aktu notarialnego w trybie procesowym cywilnym<sup>72</sup>, ze względu na jego wady materialne lub formalne, bądź też jedne i drugie, powoduje jego derogację z obrotu prawnego ze skutkiem natychmiastowym<sup>73</sup>, gdyż ustalenie tej nieważności ma charakter *ex lege* i *ex tunc*<sup>74</sup>. Wyrok sądu ustalający

<sup>71</sup> Nie można bowiem mówić o samej nieważności aktu notarialnego, nawet nieważności „formalnej”, jest to bowiem błąd terminologiczny oraz merytoryczny. Należy tutaj ponownie się powołać na poglądy A. Oleszko w tym względzie, który stwierdza, iż: „Źródłem wadliwego sporządzenia aktu notarialnego może być nieprzestrzeganie przepisów prawa o notariacie regulujących tryb (art. 85 i n.) i sposób (art. 92–94) sporządzenia tego dokumentu, a także naruszenie materialnoprawnych przepisów właściwych dla danego rodzaju czynności prawnej objętej aktem notarialnym. Pierwszy reżim prawny odnosi się do wymogów zachowania formalnoprawnych przepisów prawa notarialnego; drugi – obejmuje różne aspekty prawa materialnego regulujące oświadczenie woli składające się na sporządzoną czynność prawną, mocą ustawy objętej aktem notarialnym. Na tym «styku» spotykamy wiele aspektów odnoszących się zarówno do formy aktu notarialnego, jak i do aktu notarialnego [...]” I dalej w publikacji: „Na tle «styku» obu reżimów prawnych (materialnego oraz formalnego) dochodzi do wielu nieporozumień, a nawet błędów merytorycznych, czego najczęstszym wyrazem są żądania procesowe o «ustalenie nieważności aktu notarialnego», a poprawniej sądowego ustalenia nieważności czynności prawnej stwierdzonej w akcie notarialnym przy równoczesnym stwierdzeniu «ważnego» samego aktu notarialnego obejmującego tę nieważną czynność prawną. Praktyka sądowa odnotowuje ponadto orzeczenia stwierdzające (ustalające) nieważność umowy (czy innej czynności prawnej, np. testamentu notarialnego)”. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 148 i 153–154. Jednak R. Trzaskowski twierdzi, iż: „Ściśle rzecz ujmując, nie jest prawidłowe także powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej, jest ono jednak akceptowane, ponieważ w doktrynie wskazuje się, że stwierdzenie (ustalenie) nieważności czynności prawnej jest niejako stwierdzeniem (ustaleniem) w sposób pośredni nieistnienia stosunku prawnego (prawa)”. Zob. R. Trzaskowski, *Nieważność...*, s. 14.

<sup>72</sup> W drodze powództwa cywilnego o ustalenie jego nieważności opartego na art. 189 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1568 ze zm.); dalej: k.p.c.

<sup>73</sup> Oczywiście po uzyskaniu przez dany wyrok sądowy przymiotu prawomocności.

<sup>74</sup> Zob. wyrok SN z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 384/04, LEX nr 303351; wyrok SA w Katowicach z dnia 14 stycznia 2014 r., I ACa 520/13, LEX nr 1437966.

nieważność aktu notarialnego ma zatem skutek *ab initio* dla ważności aktu notarialnego, gdyż traktowany jest on w obrocie tak, jakby od początku w nim nie istniał (wywiera skutek w postaci *actus non existens*)<sup>75</sup>, gdyż nie spełnia on podstawowych kryteriów dla niego wymaganych<sup>76</sup> oraz nie zaistniał on zarazem w swej drugiej naturze, czyli pod postacią quasisądowego aktu stosowania prawa<sup>77</sup>, co oznacza, iż automatycznie traci też swój przymiot dokumentu urzędowego<sup>78</sup>.

Po drugie, akt notarialny jako akt konstytutywny<sup>79</sup>, wraz ze stwierdzeniem jego nieważności z jakichkolwiek przyczyn wyżej wymienionych, powoduje jego upadek w całości<sup>80</sup>, a nie tylko „w części” czy też „w nieznacznej części”, lub też, jak wskazuje część komentatorów, pozostaje ambiwalentny dla jego ważności bądź też trwałości w pozostałej części<sup>81</sup>. Nie można bowiem stwierdzić jego nieważności „materialnej”

---

<sup>75</sup> Innymi słowy, pozostaje on „aktem nieistniejącym”, nigdy nie zawartym. Zdaniem A. Oleszko: „Sporządzenie aktu notarialnego z naruszeniem istotnych (konstytutywnych) wymogów formalnych Prawa o notariacie jest wystarczającą przesłanką uznania, że prócz samej nazwy dokumentu «akt notarialny» w rzeczywistości (w obrocie prawnym) taki akt nie istnieje”. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 104. Por. wyrok SN z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 36/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 223, który co prawda odnosi się jedynie do przesłanek formalnych ważności aktu notarialnego i odróżnia je zarazem od jego materialnoprawnej skuteczności, innymi słowy, ważności czynności prawnej w nim zawartej, to jednak bez zachowania prawidłowej formy aktu notarialnego nie może ona zaistnieć w obrocie, tak samo jak nie może „formalnie” zaistnieć akt notarialny z nieważną czynnością prawną w nim zawartą.

<sup>76</sup> Zob. wyrok SA w Łodzi z 31 marca 2016 r., I ACa 1439/15, LEX nr 2044379.

<sup>77</sup> Notariat jest bowiem elementem sprawowania wymiaru sprawiedliwości, przynajmniej w jego pozycji ustrojowej pod postacią notariatu łańskieckiego. Stąd też oprócz staropolskiego określenia „rejent”, oznaczającego dawniej urzędnika państwowego, do notariusza prawidłową formą zwracania się jest również określenie „sędzia”, choć oba zawody oczywiście diametralnie różnią się od siebie. Zob. A. Oleszko, *Notariat...*, s. 41 i n. Ponadto w naukach o języku akt notarialny jako „szczególna” postać dokumentu, zmieniającego rzeczywistość faktyczną i prawną, został zakwalifikowany do kategorii wypowiedzi performatywnych. Zob. P. Pieprzyca, *Akt notarialny jako wypowiedź performatywna*, „Comparative Legilinguistics” 2016, nr 25(1), s. 27–40.

<sup>78</sup> Tak przynajmniej powinno być zgodnie z regułą ustanowioną w art. 2 § 2 p.n., choć zdania w tym zakresie, w szczególności w odniesieniu do skutków prawnych wad aktu notarialnego, są podzielone, co wynika z przyjęcia przez część doktryny i orzecznictwa podziału na wady prawne aktu notarialnego „zwykłe” i kwalifikowane, o czym będzie jeszcze mowa niżej. Por. wyrok SN z dnia 11 września 2013 r., III CSK 5/13, LEX nr 1408183. Z wcześniejszego orzecznictwa por. postanowienie SN z dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 277/05, LEX nr 607103.

<sup>79</sup> Zob. postanowienie SN z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00, LEX nr 52529. Zob. jednak przyp. 45.

<sup>80</sup> Zob. ponownie tezy wyroku SN z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 384/04, LEX nr 303351.

<sup>81</sup> Przyjęcie koncepcji wad „zwykłych” i kwalifikowanych nie jest jednoznaczne ani w zakresie kwalifikowania, które z wad aktu notarialnego mają taki charakter, a które nie, ani w zakresie skutków prawnych z tym związanych, w szczególności jeżeli czynność prawna jest objęta przymusem

bez stwierdzenia jego nieważności „formalnej”, i na odwrót<sup>82</sup>. Akt notarialny jest bowiem jedną trwałą oraz zupełną całością, zarówno w aspekcie formalnym, jak i materialnym. Nie można przecież „odkleić” od siebie formy czynności prawnej od jej treści, które pozostają ze sobą w stosunku jednego nierozzerwalnego, trwale połączonego oraz zlepionego bytu<sup>83</sup>.

---

notarialnym. Zwolennikiem tej koncepcji jest A. Oleszko, który w powoływanej wielokrotnie publikacji: *Akty notarialne...*, *passim*, omawia wszystkie kwestie z tym związane, jak również dokonuje własnego podziału, które z wad aktu notarialnego mają charakter konstytutywny, a które nie, powołując się przy tym na orzecznictwo sądowe i wykładnię historyczną stosownych przepisów w tym zakresie. Wskazuje on bowiem, iż: „Niekóre z tych wad formalnych aktu notarialnego mogą być na tyle istotne (konstytutywne), że ich stwierdzenie sprawia, iż mimo nazwy w rzeczywistości akt nie istnieje (następuje utrata bytu aktu notarialnego w ogóle); zatem i stwierdzona w nim czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków prawnych, ilekroć przepisy prawa materialnego przewidywały dla tej czynności formę aktu notarialnego”. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 151. Por. bardziej zbiorcze i precyzyjne, oparte na orzecznictwie SN, ujęcie tematu w publikacji W. Gonet (red.), *Prawo...*, s. 525–546.

<sup>82</sup> Nawet sam A. Oleszko musi stwierdzić, iż: „Natomiast akt notarialny jako tzw. dokument konstytutywny albo ma moc dokumentu urzędowego (jeżeli jest zgodny z prawem – art. 2 § 2 pr. not. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c.), albo takiej mocy jest pozbawiony (jeżeli został sporządzony niezgodnie, sprzecznie z prawem notarialnym; np. art. 84, 86) bądź stwierdzona w nim czynność prawna powstała z naruszeniem np. art. 58 § 1 k.c.”. Finalnie stwierdza on także, iż: „Oczywiście, treść nieobowiązujących przepisów [z czasów II RP – przyp. aut.] może jedynie stanowić pewną wskazówkę, które z wymagań formalnych aktu notarialnego mogą być traktowane jako mające najistotniejsze znaczenie, stanowiąc jego «elementy konstytutywne». Trzeba jednak mieć na względzie, że treść obowiązujących przepisów Prawa o notariacie stanowi słabą podstawę do dokonywania podziałów w obrębie wymagań przewidzianych ustawą. Warto także zauważyć, że nawet zwolennicy dokonywania takich podziałów wskazują, iż każde uchybienie wymaganiom zawartym w Prawie o notariacie powinno, co do zasady, pociągać za sobą utratę przez sporządzony dokument charakteru dokumentu urzędowego (z uzasad. cyt. wyżej uchwały SN z 19 lipca 2001 r., III CZP 36/01)”. Odosobniony pogląd w tym zakresie prezentuje postanowienie SN z dnia 15 maja 2003 r., I CKN 367/01, LEX nr 585680. Podobnie wyrok SA w Gdańsku z dnia 16 października 2015 r., V ACa 379/15, LEX nr 1932046. Tezy postawione wyżej przeczą zatem idei dokonywania podziałów na wady aktu notarialnego „zwykłe” i kwalifikowane, co świadczy o braku zasadności i podstaw *de lege lata* ich wyodrębniania. Zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 110 i 152.

<sup>83</sup> Jak wskazuje A. Oleszko: „Prawidłowość sporządzenia aktu co do zachowania wymogów formalnych nie przesądza o ważności stwierdzonej w nim czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego. Objęcie aktem notarialnym oświadczeń woli stron składających się na zawartą czynność prawną (najczęściej umowę skutkującą przeniesieniem własności nieruchomości), dla której ważności ustawa wymaga zachowania formy aktu notarialnego, sprawia, że nie ma aktu notarialnego bez formy aktu notarialnego. Zarazem «łączność» ta pozwala wyodrębnić w sporządzonym dokumencie dwa aspekty: materialnoprawny – właściwy dla redakcji oświadczeń woli stron danej czynności prawnej, a także prawnoprocesowy – odnoszący się do obowiązku zachowania wymagań formalnych przewidzianych zwłaszcza w przepisach art. 92–94”. Zob. A. Oleszko, *Akty nota-*

Po trzecie, w literaturze i orzecznictwie kiedyś był przyjmowany podział na wady zwykłe i kwalifikowane aktu notarialnego<sup>84</sup>. Te pierwsze podlegały procesowi konwalidacji, natomiast te drugie powodowały jego bezwzględłą nieważność. Obecnie przyjmuje się jednak, iż wszystkie wady aktu notarialnego, bez względu na ich charakter, powodują jego nieważność<sup>85</sup>.

Nie można zatem konwalidować już raz nieważnego aktu notarialnego, chociaż w doktrynie wskazuje się na możliwe ścieżki naprawienia jego błędów<sup>86</sup>. Według A. Turower, przed wytoczeniem procesu o jego „unieważnienie”<sup>87</sup>, oprócz oczywiście przypadków prostowania oczywistych omyłek protokołem notarialnym, można zastosować następujące tryby jego konwalidacji<sup>88</sup>: zawarcie aneksu do umowy notarialnej, wytoczenie powództwa o ustalenie treści aktu notarialnego w trybie art. 189 k.p.c., wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 u.k.w.h.<sup>89</sup>, bądź też zastosować środki prawne przewidziane w art. 31 u.k.w.h. lub w art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.<sup>90</sup>.

Po czwarte, pod kątem procesowym pojawia się również kilka poważnych problemów z „unieważnieniem”, czy też bardziej poprawnie, z ustaleniem nieważności czynności prawnej zawartej w formie aktu notarialnego. Pierwszym z nich jest problem prejudycjalności, czy też prejudycjalnego oddziaływania tych wyroków

---

*rialne...*, s. 153. Tezy prezentowane wyżej pozostają w zgodzie z wyrokiem SN z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 384/04, LEX nr 303351. Por. ponownie wyrok SA w Łodzi z dnia 31 marca 2016 r., I ACa 1439/15, LEX nr 2044379.

<sup>84</sup> Co do tego podziału zob. ponownie A. Oleszko, *Akty notarialne...*, *passim*, jak również wyrok SA w Katowicach z dnia 8 stycznia 2014 r., I ACa 401/12, LEX nr 1425407.

<sup>85</sup> Teza ta pozostaje w zgodzie z tym, co zostało już powiedziane wcześniej. Zob. przyp. 82.

<sup>86</sup> Unieważnienie aktu notarialnego jest bowiem środkiem prawnym naprawczym o charakterze *ultima ratio*, z uwagi na jego przymiot dokumentu urzędowego, który korzysta z różnego rodzaju domniemań prawnych, o czym szerzej będzie jeszcze mowa.

<sup>87</sup> Będącym również powództwem w trybie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, chociaż dążącym *de facto* do **ustalenia nieważności czynności prawnej** zawartej w formie aktu notarialnego, który to termin według doktryny jest terminem potocznym i nieprawidłowym, ale akceptowanym poniekąd „w sposób pośredni” przez orzecznictwo. Uwagi na tym tle były już czynione w przyp. 71.

<sup>88</sup> Chociaż ściśle rzecz ujmując, środki te nie mają nic wspólnego z konwalidacją cywilnoprawną *sensu stricto*, a raczej są środkami prawnymi reformatoryjnymi, bądź też jeżeli chodzi o oczywiste błędy pisarskie lub rachunkowe, „korygują” treść aktu notarialnego, gdyż formalnoprawnie nie można „uzdrowić” już raz nieważnego aktu notarialnego. Środki te mają zatem charakter akcesoryjny do jednego i właściwego trybu wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwego aktu notarialnego, w postaci wytoczenia procesu o jego „unieważnienie”.

<sup>89</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 341); dalej: u.k.w.h.

<sup>90</sup> Zob. A. Turower, *Błędy w aktach notarialnych ...*, s. 35–39.

sądów, które dotyczą wyżej omawianej materii. O co tutaj właściwie chodzi? Mianowicie, można wyróżnić kilka aspektów tych spraw. *Primo*, skazanie wyrokiem sądu karnego notariusza ze przestępstwo powiązane ze stanem faktycznym sprawy, która toczy się przed sądem cywilnym w przedmiocie „unieważnienia” wydanego przez tegoż aktu notarialnego, będzie skutkowało związaniem sądu cywilnego wyrokiem sądu karnego na mocy art. 11 k.p.c. Sąd cywilny będzie zatem musiał przy orzekaniu o nieważności aktu notarialnego wziąć w poczet materiału dowodowego ten wyrok, a także wszystkie jego ustalenia, zarówno faktyczne, jak i prawne<sup>91</sup>. Nie oznacza to oczywiście automatyzmu w orzekaniu o nieważności aktu notarialnego, ale jednak sąd, podejmując decyzje procesowe w tej sprawie, powinien wziąć pod uwagę prawomocny wyrok karny skazujący, nawet jeżeli w rozpatrywanym stanie faktycznym nie zachodzi tożsamość przedmiotowa, a jedynie podmiotowa notariusza, który został skazany za inne przestępstwo bądź też przestępstwa w związku ze swoją działalnością zawodową, a nie dotyczą one bezpośrednio *casu in procedendo*, lecz zapadły na kanwie innych spraw, które stanowią kluczowy materiał dowodowy w sprawie głównej cywilnej<sup>92</sup>. Obowiązkiem sądu jest przy tym zgromadzenie tego materiału dowodowego<sup>93</sup>, a następnie jego ocena w myśl zasady swobodnej oceny dowodów<sup>94</sup>. *Secundo*, rzecz ma się inaczej w przypadku, kiedy sąd cywilny orzekł najpierw o nieważności aktu notarialnego, a następnie została ustalona odpowiedzialność karna notariusza. W grę wchodzi tutaj zasada samodzielności jurysdykcyjnej sądu karnego, której wyrazem normatywnym jest art. 8 k.p.k.<sup>95</sup>, *expressis verbis* wskazujący, iż: „sąd karny rozstrzyga **samodzielnie** zagadnienia faktyczne

<sup>91</sup> Tak też J.M. Kondek, *Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądowego* (art. 365 § 1 k.p.c.), Warszawa 2021, s. 14. Por. A. Koziołkiewicz, *Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądowego – glosa do wyroku SN z 4.11.2016 r. (I CSK 736/15)*, „Palestra” 2022, nr 4, s. 106–111.

<sup>92</sup> Zob. wyrok SA w Krakowie z dnia 27 września 2013 r., I ACa 750/12, LEX nr 2674237 w zw. z wyrokiem SN z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 221/11, OSNC-ZD 2013, nr 3, poz. 55 w zw. z postanowieniem SN z dnia 23 października 2014 r., III CSK 254/14, LEX nr 2087820.

<sup>93</sup> Wyżej powołany *casus* jest dowodem na to, gdyż Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną powódki z uwagi na fakt, że Sąd Apelacyjny w Krakowie w postępowaniu odwoławczym pominął fakt, iż w trakcie trwania tego postępowania w międzyczasie doszło już do skazania pozwanego notariusza za inne przestępstwa popełnione w związku z jego działalnością zawodową, ale nie były to przestępstwa powiązane z tym stanem faktycznym sprawy. Powoływany przykład świadczy dobitnie o tym, iż sprawy o ustalenie nieważności aktu notarialnego są bardzo skomplikowane i nie są jednolite pod względem wydawanych przez sądy judykatów (oddalenie powództwa powódki w pierwszej i w drugiej instancji, a następnie skutek wniesionej przez nią skargi kasacyjnej i jej uwzględnienia przez SN, uwzględnienie jej roszczeń przez SA w Krakowie).

<sup>94</sup> Zob. wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906.

<sup>95</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 46); dalej: k.p.k.

i prawne oraz nie jest związany rozstrzygnięciem innego sądu lub organu” (§ 1). I dalej: „prawomocne rozstrzygnięcia sądu kształtujące prawo lub stosunek prawny są jednak wiążące” (§ 2). Natomiast nie ma tutaj mowy o żadnym „unieważnianiu” (**ustalaniu** jego nieistnienia) stosunku prawnego lub prawa, czyli niweczeniu jego istnienia, co *a contrario* wskazuje, iż wyroki sądów „unieważniające” czynność prawną zawartą w formie aktu notarialnego nie mają charakteru wiążącego dla sądu karnego. Sąd karny nie jest zatem w żadnym stopniu związany wyrokiem sądu cywilnego, ale powinien jego postanowienia wziąć pod uwagę, w imię spójności oraz systemowości naszego porządku prawnego<sup>96</sup>. *Tertio*, przy omawianiu sytuacji prawnej gospodarstw rolnych należy wziąć pod uwagę, iż jeżeli ich nabycie nastąpiło w drodze uprzedniej decyzji administracyjnej pozytywnej, wydanej przez Dyrektora Generalnego KOWR, to sam wyrok cywilny dokonuje unieważnienia aktu notarialnego, a nie decyzji administracyjnej jako takiej, która w dalszym ciągu pozostaje w obrocie prawnym<sup>97</sup>. Należałoby więc rozważyć, oprócz wymienionych wcześniej<sup>98</sup> uprawnień nadzorczych Dyrektora Generalnego, w pierwszej kolejności nadzwyczajne tryby postępowania administracyjnego w przedmiocie jej usunięcia z obrotu, gdyż w większości przypadków decyzje te są ostateczne i prawomocne w czasie orzekania sądu cywilnego<sup>99</sup>.

---

<sup>96</sup> Zob. M. Czapliński, *Zawieszenie postępowania karnego z uwagi na prejudykat a samodzielność jurysdykcyjna sądu karnego*, „Przegląd Sądowy” 2015, nr 11–12, s. 64–80.

<sup>97</sup> W myśl doktrynalnej zasady trwałości decyzji administracyjnej. Sąd cywilny nie jest bowiem właściwy do orzekania w sprawach o charakterze administracyjnym, chyba że uprawnienia w tym zakresie przyznaje mu ustawa. Kognicję „właściwą” w tym zakresie mają jednak sądy administracyjne, które dokonują kontroli zgodności działań administracji publicznej z prawem. Zob. art. 184 Konstytucji RP.

<sup>98</sup> W szczególności wskazanych w art. 8a u.k.u.r. w powiązaniu z art. 9 u.k.u.r., choć sankcja z tego ostatniego ma jednak charakter cywilnoprawny i będzie rozpoznawana przez sąd cywilny na podstawie art. 189 k.p.c.

<sup>99</sup> Zdaniem M.Z. Sondeja: „Celem zmiany jest wskazanie, że bezwzględna nieważność jako skutek naruszenia przepisów ustawy (w zakresie np. prawa pierwokupu, prawa nabycia KOWR) dotyczy wyłącznie czynności prawnych, na podstawie których dochodzi do przeniesienia prawa do nieruchomości rolnej. Nie dotyczy natomiast orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych, których wadliwość (ze względu na naruszenie przepisów ustawy) będzie mogła być stwierdzona, ale w postępowaniu dla nich właściwym”. M.Z. Sondej, *Obrót nieruchomościami rolnymi po 5 października 2023 r. Ocena i skutki zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, LEX/el. 2023. Należy tutaj rozważyć i zastanowić się także nad inną kwestią. Jeśli wyrok sądu cywilnego unieważniający akt notarialny ma charakter *ex lege* i *ex tunc*, a nie *ex nunc*, czyli skutki prawne czynności prawnej nie zaszły od momentu jej zawarcia, to czy w dalszym ciągu istnieje zgoda Dyrektora Generalnego KOWR wydawana w formie decyzji administracyjnej na podstawie art. 2ba u.k.u.r., skoro zgodnie z postanowieniami tego przepisu, zgoda ta wygasa z mocy prawa, jeżeli w **ciągu roku** od momentu, kiedy ta decyzja stała się ostateczna, nie dojdzie do nabycia nieruchomości rolnej,

Po piąte, kontynuując wątek procesowy, należy odnieść się także do szczególnej mocy dowodowej, jaką posiada akt notarialny jako dokument urzędowy<sup>100</sup>. Na początek, trzeba się jednak ustosunkować do doktrynalnego podziału na dokumenty prywatne i urzędowe. Jak wskazuje A. Mendrek: „Podział dokumentów na dokumenty urzędowe i prywatne wynika z art. 244 i 245 k.p.c. Ustawodawca zdefiniował jedynie pojęcie dokumentu urzędowego (art. 244 k.p.c.). Dokumentem prywatnym jest natomiast dokument, który nie jest dokumentem urzędowym. Obu kategoriom dokumentów (dokumentom prywatnym opatrzonym własnoręcznym podpisem lub kwalifikowanym podpisem elektronicznym oraz dokumentom urzędowym) przysługuje domniemanie autentyczności, różnica ujawnia się przy rozkładzie ciężaru dowodu w razie zaprzeczenia autentyczności dokumentów. Dokumentom urzędowym, niezależnie od domniemanie autentyczności, przysługuje również domniemanie zgodności z prawdą zawartych w nich oświadczeń organu (art. 244 i 252 k.p.c.), podczas gdy dokumentom prywatnym – opatrzonym podpisem własnoręcznym lub kwalifikowanym podpisem elektronicznym – wyłącznie domniemanie, że osoba podpisana pod dokumentem złożyła oświadczenie w nim zawarte (art. 245 k.p.c.). Na zaprzeczającym prawdziwości dokumentu urzędowego spoczywa ciężar wykazania jego nieautentyczności lub niezgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń (art. 252 k.p.c.). W przypadku dokumentu prywatnego ciężar wykazania nieautentyczności spoczywa na zaprzeczającym, jeżeli wedle treści dokumentu pochodzi on od zaprzeczającego, zaś jeśli dokument pochodzi od innej osoby trzeciej, ciężar prawdziwości dokumentu spoczywa na osobie, która z dokumentu chce skorzystać (art. 253 k.p.c.)”<sup>101</sup>.

Natomiast, jeśli chodzi o sam akt notarialny jako „dokument urzędowy” jako taki, to należy przychylić się do następującego głosu w doktrynie, który wskazuje, iż: „Jak wynika z art. 2 § 2 pr.not. czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Mimo ich odróżniania od «klasycznego» [podkr. aut.] dokumentu urzędowego zgoda panuje co do tego,

---

a w rozważanym przypadku do nabycia tego nie doszło (działanie orzeczenia ze skutkiem wstecznym). Większość sądowych przypadków „unieważnienia” aktu notarialnego cechuje bowiem znaczna odległość czasowa od momentu, kiedy dokonane zostały czynności prawne w nich zawarte. Pytanie finalne jest zatem takie: czy jest sens wszczynania drogi administracyjnej procesowej, skoro przedmiotowa zgoda, ergo decyzja administracyjna, nie istnieje „w ogóle”, gdyż przestała istnieć dawno temu w prezentowanym tutaj ciągu procesowym, innymi słowy, wygasła na skutek niedochowania terminu.

<sup>100</sup> Zob. P. Kuliński, *Akt notarialny – szczególna postać dokumentu urzędowego – jako dowód w postępowaniu cywilnym*, „Rejent” 1996, nr 11, s. 59–69.

<sup>101</sup> A. Mendrek, *Pojęcie dokumentu urzędowego – zagadnienia wybrane*, „Polski Proces Cywilny” 2018, nr 3, s. 29–30.

że oznacza to wyposażenie tej czynności w moc dowodową przysługującą każdemu dokumentowi urzędowemu. Co więcej, w literaturze podkreśla się, że akt notarialny jest wręcz modelową formą dokumentu urzędowego. Także wykładnia historyczna daje podstawę do zaliczania ich do grupy dokumentów urzędowych<sup>102</sup>.

Akt notarialny stanowi zatem quasiakt prawa publicznego<sup>103</sup>, gdyż do jego głównych cech, odróżniających go od „klasycznego” dokumentu urzędowego, należy fakt, iż nie jest on wydawany przez organ administracji publicznej<sup>104</sup>.

Po szóste, odchodząc już od wątku procesowego, należy się odnieść także do odpowiedzialności prawnej notariusza na kanwie pełnionych przez niego czynności zawodowych. Pewne fragmenty tej odpowiedzialności na gruncie karnoprawnym zostały już w tym artykule zasygnalizowane<sup>105</sup>, niemniej jednak należy się szerzej odnieść także do pozostałych ich rodzajów, a mianowicie występujących na gruncie cywilnoprawnym i dyscyplinarnym. W przypadku odpowiedzialności cywilnoprawnej notariusza należy wskazać, iż ma ona charakter podwyższony w stosunku do jej wzorca ustanowionego w art. 355 k.c., który mówi o zachowaniu należytej staranności w stosunkach cywilnoprawnych<sup>106</sup>. Można tutaj wyróżnić dwa aspekty. *Primum*, notariusz jest osobą zaufania publicznego, a jednocześnie pełni on funkcję funkcjonariusza publicznego w zakresie dokonywanych przez siebie czynności notarialnych, czyli jest osobą dającą gwarancję należytego zabezpieczenia obrotu cywilnoprawnego na terytorium RP. *Secundum*, jest on przedsiębiorcą, a zarazem przedstawicielem jednego z wolnych zawodów prawniczych w Polsce, czyli profesjonalistą w swojej dziedzinie<sup>107</sup>. Natomiast, jeżeli chodzi o aspekt odpowiedzial-

---

<sup>102</sup> K. Markiewicz, *Czy w świetle art. 788 § 1 k.p.c. podstawą nadania klauzuli wykonalności może być poświadczony odpis dokumentu?*, „Polski Proces Cywilny” 2010, nr 1, s. 87.

<sup>103</sup> Według nomenklatury z II RP akt notarialny to dokument publiczny, a nie „urzędowy”.

<sup>104</sup> Co do cech dokumentu urzędowego zob. A. Mendrek, *Pojęcie...*, s. 30. W doktrynie krytykowane jest zakwalifikowanie działalności notariusza do „zadań z zakresu administracji państwowej”, chociaż notariusz niewątpliwie pełni funkcje publiczne. Zob. E. Drozd, *O potrzebie zmian w prawie notarialnym*, „Rejent” 2001, nr 5, s. 26. Por. A. Oleszko, R. Pastuszko, *Ustrój polskiego notariatu w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2014, nr 22, s. 551–564.

<sup>105</sup> Szersze studium przypadków zostało omówione m.in. w publikacjach A. Oleszko, *Odpowiedzialność karna notariusza za nieprzestrzeganie zakazu z art. 86 pr. o not. w związku z art. 231 k.k. Glosa do wyroku SN z dnia 10 stycznia 2018 r., V KK 247/17*, „Rejent” 2018, nr 9, s. 79–94 oraz K.J. Pawelec, *Glosa do postanowienia SN z dnia 14 listopada 2017 r., V KK 219/17*, „Rejent” 2018, nr 11, s. 54–62.

<sup>106</sup> Zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 7 lipca 2021 r., I ACa 604/20, LEX nr 3457723. Por. wyrok SA w Lublinie z dnia 15 lutego 2023 r., I ACa 603/22, LEX nr 3502446; wyrok SA w Krakowie z dnia 16 stycznia 2015 r., I ACa 1493/14, LEX nr 1659076.

<sup>107</sup> Zob. uchwała SN z dnia 23 marca 2016 r., III CZP 4/16, OSNC 2017, nr 2, poz. 19.

ności dyscyplinarnej notariusza, jest on ściśle uregulowany w przepisach ustawy – Prawo o notariacie. Na kanwie odpowiedzialności ściśle zawodowej notariuszy A. Oleszko wskazuje, iż: „Poza ograniczeniem podmiotowym, odnoszącym się do organów nadzoru, wynikającym z treści przepisów art. 42 § 1 oraz art. 44 § 1 ustawy [z 1991 r. – Prawo o notariacie], brak jest podstaw do sytuowania zwłaszcza nadzoru ministra sprawiedliwości nad działalnością notariuszy jako subsydiarnego względem tychże uprawnień rady izby notarialnej. Przeprowadzenie wizytacji w kancelarii notariusza, na podstawie § 4 ust. 2 pkt 1 i 2 rozp. wyk. dot. nadzoru [rozporządzenie z dnia 30 kwietnia 1991 r. w sprawie trybu wykonywania nadzoru nad działalnością notariuszy..., Dz.U. z 1991 r., nr 42, poz. 188], należy rozumieć w ten sposób, że w razie zaistnienia sytuacji w przepisie tym wskazanej, prezes sądu apelacyjnego ma obowiązek w szczególności zarządzić kontrolę działalności danego notariusza. Co więcej, przez ten właśnie nadzór minister ma znaczne możliwości kontroli jakości i skuteczności nadzoru przeprowadzonego przez organy samorządu notarialnego”<sup>108</sup>. I dalej: „Notariusza w ramach nadzoru nie można «wiązać» wykładnią dokonywaną przez organy nadzoru. Z drugiej jednak strony, ustawa nie przyznała notariuszowi statusu niezawisłości na wzór sędziowski. W zakresie wykładni i stosowania prawa może oznaczać to, że jeżeli środowisko notariuszy zaakceptuje określony pogląd jako powszechnie stosowany, w formie podjętej uchwały i gdyby następnie okazał się on błędny, np. w wyniku dokonanej wykładni sądowej, wówczas notariuszowi trudno byłoby udowodnić zarówno przewinienie służbowe (art. 50 ustawy [z 1991 r. – Prawo o notariacie]), jak i ponoszenie odpowiedzialności cywilnej (art. 49 ustawy)”<sup>109</sup>. Należy tutaj w pełni podzielić wyżej prezentowane poglądy w tym zakresie.

Po siódme, przedostatnim aspektem wymagającym omówienia, a istotnym z punktu widzenia ustalenia „nieważności” aktu notarialnego, jest okoliczność, iż w większości przypadków czynności notarialne zawierane w formie aktu notarialnego mają charakter czynności prawnych<sup>110</sup>. Akt notarialny sam w sobie jest bowiem formą kwalifikowaną czynności prawnej, co *per se* oznacza, iż może on inkorporować dowolną czynność prawną z zakresu prawa cywilnego. Niemniej jed-

<sup>108</sup> A. Oleszko, *Nadzór nad notariatem*, „Rejent” 1993, nr 7, s. 9.

<sup>109</sup> *Ibidem*.

<sup>110</sup> Chociaż niekoniecznie zawsze tak musi być, o czym świadczy przyp. 44. Na marginesie należy wskazać także, iż do dokumentów notarialnych zaliczamy nie tylko akty notarialne (art. 92–94 p.n.), ale także akty poświadczenia dziedziczenia (art. 95a p.n. i n.), poświadczenie notarialne (art. 96–101 p.n.), protokół notarialny (art. 104 p.n.), notarialny protest weksla lub czeku (art. 105 p.n.) oraz wypis, wyciąg i odpis dokumentu notarialnego (art. 109–112 p.n.). Te wszystkie dokumenty notarialne mają charakter dokumentów urzędowych, ale nie mają one charakteru aktu notarialnego *sensu stricto*, chociaż są zawierane „w formie” aktu notarialnego.

nak, co należy podkreślić, wyróżnić można w doktrynie zróżnicowaną typologię i klasyfikację w odniesieniu do czynności prawnych, a wśród nich najważniejszy jest podział na czynności prawne *inter vivos* oraz *mortis causa*<sup>111</sup>. W szczególności jest to widoczne przy ustalaniu skutków nieważności czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego, czego najlepszym przykładem są czynności prawne dokonane na wypadek śmierci. Wśród przykładów można podać dokonanie testamentu obejmującego rozporządzenia majątkiem przyszłego spadkodawcy, w skład którego wchodzi właśnie gospodarstwo rolne. I chociaż obecne przepisy nie przewidują co do zasady ograniczeń ani wyjątków w zakresie swobody testowania gospodarstwami rolnymi<sup>112</sup>, to jednak skutki „unieważnienia” testamentu notarialnego będą bardzo dotkliwe dla jego testatora, i to pod wieloma względami, o czym niżej.

Po ósme, prawo posiada wiele płaszczyzn, a jego obowiązywanie przebiega wśród wielu z nich. W teorii prawa możemy wyróżnić kilka ich rodzajów<sup>113</sup>. Pierwszą będzie jego zakres terytorialny, czyli obowiązywanie prawa w przestrzeni, na terytorium danego państwa<sup>114</sup>. Drugą i najważniejszą jest jego zakres temporalny, czyli obowiązywanie prawa w czasie<sup>115</sup>. Trzecią – jego zakres personalny, czyli kogo dotyczą, bardziej prawidłowo, do kogo są kierowane przepisy prawne stanowione przez prawodawcę<sup>116</sup>. Czwartą, chociaż nie ostatnią płaszczyznę, będzie tworzyć jego zakres przedmiotowy, czyli jakie kwestie z życia społecznego reguluje prawo. Wszystkie te warstwy są bardzo istotne, gdyż wyznaczają granice skutków prawnych, jakie zachodzą przy różnego rodzaju stanach faktycznych, tym bardziej takich, które cechuje odległość w czasie, tak jak w przypadku wszczęcia procedury „unieważnienia” aktu notarialnego, czy też przy wielopodmiotowości adresatów

---

<sup>111</sup> Co do innych podziałów zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 240 i n., chociaż i one ulegają zmianie na skutek rozwoju technologii cyfrowych i zmian w prawie z tym związanych. Więcej na ten temat zob. Z. Długosz, K. Stolarski, *Forma czynności prawnej dokonanej odręcznym podpisem biometrycznym*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2018, nr 7, s. 28–33.

<sup>112</sup> Skutki prawne spadkobrania dotyczące gospodarstw rolnych zostały omówione szerzej w publikacji P. Porębną, *Zmiany...*, s. 145 i n.

<sup>113</sup> Zob. J. Nowacki, Z. Tobor, *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2016, s. 224 i n.

<sup>114</sup> Co do zasady terytorializmu w notariacie zob. A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 27–28.

<sup>115</sup> Oceny sytuacji prawnosпадkowej spadkodawcy i jego następców dokonuje się na chwilę jego śmierci, natomiast ocenę ważności czynności prawnej dokonuje się na moment jej zawarcia, z kolei ocenę, czy roszczenie jest przedawnione, dokonuje się na dzień wytoczenia powództwa. Sąd przy orzekaniu musi uwzględnić także nieważność czynności prawnej z urzędu, tak samo jak przedawnienie w sprawach z udziałem konsumentów. Oceny prawnej stanu faktycznego sprawy na dzień orzekania dokonuje natomiast sąd w sprawach o odszkodowania czy w sprawach rodzinnych.

<sup>116</sup> Zgodnie z tezą wyroku SN z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 36/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 223, nie można skutecznie wytoczyć przeciwko notariuszowi powództwa o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego, gdyż nie jest on uczestnikiem (stroną) tego aktu, a jedynie jego wystawcą.

norm prawnych<sup>117</sup>, bądź też w odniesieniu do bardzo skomplikowanych prawnie okoliczności natury faktycznej, w przypadku których uwidacznia się wielonormatywność naszego systemu prawnego<sup>118</sup>.

## 5. PODSUMOWANIE

Przechodząc w tym miejscu do konkluzji niniejszych rozważań, należy stwierdzić, iż prawidłowa działalność notariatu, jak i notariuszy w nim zrzeszonych, jest podstawą funkcjonowania państwa prawa, gdyż nie można zapewnić prawidłowości obrotu cywilnoprawnego wśród członków społeczności danego państwa bez zabezpieczenia należytego nadzoru nad nim<sup>119</sup>. Zagwarantowanie podstawowych mechanizmów ochronnych w zakresie obrotu prawnego na terytorium RP, w szczególności w ramach obrotu ziemią, jest spełnieniem nie tylko obowiązków konstytucyjnych<sup>120</sup> czy też międzynarodowych<sup>121</sup>, ale przede wszystkim gwarantuje

<sup>117</sup> Chodzi o sytuacje, gdy skutki prawne czynności prawnych stron przestają dotyczyć jedynie ich uczestników. Jako przykład można wskazać instytucję *pactum in favorem tertii*, bądź też zmiany dokonane w statucie spółki akcyjnej, które będą dotyczyć jej akcjonariuszy. Wśród innych zagadnień problemowych można wskazać na wielostronne umowy notarialne, bądź też na wielopodmiotowość strony postępowania administracyjnego lub postępowania cywilnego. W literaturze dotyczącej nieważności czynności prawnych zawartych w formie aktu notarialnego sygnalizowany jest problem ważności, bezwzględnej nieważności lub też „względnej ważności” czynności prawnych kulejących (*negotium claudicans*) i czy notariusz powinien ich w ogóle dokonywać na mocy art. 81 p.n. Zob. ponownie R. Trzaskowski, *Nieważność..., passim*.

<sup>118</sup> Tak jak opisane wyżej przypadki w zakresie gospodarstw rolnych, które nabyte w drodze uprzedniej decyzji administracyjnej pozytywnej, a następnie weszły w skład spadku, a których notarialne umowy nabycia unieważniono już po wielu latach od tych zdarzeń faktycznych, w tym zdarzeń już nieodwracalnych, takich jak śmierć spadkodawcy. Na gruncie *mortis causa* można wyróżnić także inne przypadki prawne, takie jak np. nieważność testamentu notarialnego, którego testator zmarł przed jego unieważnieniem, a masa spadkowa po nim zawiera gospodarstwo rolne, bądź też możemy mówić o samej nieważności aktu poświadczenia dziedziczenia, gdzie spadek obejmuje np. nieruchomości rolną, lub aktu sprzedaży gospodarstwa rolnego, którego skutki w zakresie unieważnienia będą zachodzić w obrocie *inter vivos*, i które będą w szczególności dotkliwie pod względem prawnym i majątkowym dla jego dotychczasowego właściciela, jak również nowego nabywcy, jeżeli w czasie zawierania umowy notarialnej zachodziły wszystkie przesłanki prawidłowego jego nabycia przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, a w momencie jego unieważnienia, np. tylko z przyczyn formalnych, przesłanki te już odpadły.

<sup>119</sup> Negatywnie jest przy tym oceniana działalność prawodawcy w przedmiocie deregulacji zawodów prawniczych. Zob. K. Sielski, *Uzyskanie statusu zastępcy notarialnego – uwagi krytyczne*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2024, nr 10, s. 83, przyp. 5 i 6.

<sup>120</sup> Zob. art. 21 w zw. z art. 31 w zw. z art. 64 Konstytucji RP.

<sup>121</sup> Polska jest przecież członkiem Międzynarodowej Unii Notariatu Łacińskiego.

spełnienie na poziomie ustawowym norm podstawowych<sup>122</sup>, których aksjologia jest nie tylko podstawą do ich obowiązywania, ale też gwarantuje wewnętrzną spójność naszego systemu prawnego. Normy te mają bowiem charakter kreacyjny, gdyż są prelude do tworzenia nowych postulatów ze strony doktryny i orzecznictwa, które wpływają na proces interpretacyjny prawa, w tym są zarzewiem do jego ulepszenia ze strony prawodawcy<sup>123</sup>.

Tematyka nieważności aktów notarialnych jest przy tym bardzo istotnym obszarem problemowym, który wymaga badania, nie tylko pod kątem gospodarstw rolnych, ale i szerszym, gdyż stanowi jedno z węzłowych zagadnień cywilistyki na granicy, czy też może bardziej adekwatnie, na pograniczu różnych dziedzin prawa. Jak dotąd zagadnienie to nie było szerzej omawiane wśród doktryny ani w orzecznictwie<sup>124</sup>, właśnie ze względu na jego systemowy oraz wielodziedzinowy charakter. Należy bowiem podkreślić jedną bardzo ważną okoliczność. Notariusz, według poglądów doktryny, jest niemy audytorem zinstytucjonalizowanego dialogu prawnego<sup>125</sup>, który toczy się wśród wielu jego uczestników. Prawnicy są też jego częścią, skoro wielokrotnie uchwalają normy prawne go dotyczące<sup>126</sup>, jak również uczestniczą w jego stosowaniu, inaczej mówiąc, co jest jednak znacznym uproszczeniem<sup>127</sup>, interpretowaniu<sup>128</sup>. Notariusz nie może być jednak niemy zarówno wobec pogwałcenia zasad porządku prawnego, jak i będących ich dopełnieniem, a zarazem bardzo ważną ich częścią zasad współżycia społecznego<sup>129</sup>. To one tworzą fundament

---

<sup>122</sup> Wyróżniane w prawoznawstwie jako „normy – zasady”. Więcej na ten temat zob. S. Tkacz, *Po co prawnikom zasady prawa?*, „radca.pl: Kwartalnik Okręgowej Izby Radców Prawnych w Katowicach” 2018, nr 1, s. 25–36.

<sup>123</sup> W ostatnich czasach pojawiła się propozycja zmian legislacyjnych, aby rozwód był możliwy do przeprowadzenia przed notariuszem, ale obecnie projektowane zmiany nie przewidują już takiej możliwości i przeniosły kompetencje w tym zakresie na kierownika USC. Zob. <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-kodeks-rodzinny-i-opiekunczy-oraz-niektorych-innych-ustaw6> (dostęp: 3.06.2025 r.).

<sup>124</sup> Spośród wszystkich wymienionych tutaj publikacji, tylko jedna powołana na samym wstępie ma tak naprawdę charakter kompleksowy.

<sup>125</sup> Zob. S. Piekarczyk, *Notariusz jako niemy audytor zinstytucjonalizowanego dialogu prawnego* (w:) P. Jabłoński, J. Kaczor, M. Pichlak (red.), *Prawo i polityka w sferze publicznej: perspektywa wewnętrzna*, Wrocław 2017, s. 181–196.

<sup>126</sup> Wchodzą przecież w skład zarówno ciał legislacyjnych, jak i organów pomocniczych, takich jak np. Kancelaria Sejmu.

<sup>127</sup> Proces stosowania prawa jest bowiem wieloetapowy. Por. J. Nowacki, Z. Tobor, *Wstęp...*, s. 245–263.

<sup>128</sup> Zob. P. Konca, *Prawo interpretacyjne*, Katowice 2022, s. 21 i n.

<sup>129</sup> Zob. Ł. Węgrzynowski, *Odmowa dokonania przez notariusza czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego*, „Przebieg Sądowy” 2015, nr 1, s. 33–46; A. Oleszko, *Czynność*

współczesnego prawa cywilnego, łącząc jego korzenie z przeszłości z owocami teraźniejszości<sup>130</sup>.

Finalizując ostatnimi słowami powyższe rozważania, należy wyjść od samych ich początków. Skoro prawo cywilne jest wyłącznie dla ludzi starannych, to należy stwierdzić, iż głównie od działalności notariuszy zależy zapewnienie, przynajmniej w jego najważniejszym aspekcie, prawidłowości obrotu prawnego na terytorium RP. Od podmiotów prawa cywilnego jest bowiem tylko (czy też aż) wymagana zarówno dbałość o własne sprawy, jak i należyta (a nie najwyższa) staranność w zawieranych przez siebie stosunkach cywilnoprawnych, gdyż niejednokrotnie nie są oni profesjonalistami w dziedzinie prawa. Stąd też piecza nad zabezpieczeniem ich praw w przypadkach prawem przewidzianych, i nie tylko<sup>131</sup>, spoczywa właśnie na profesjonalistach, czyli m.in. notariuszach. Ich wysoki poziom staranności oraz opieki prawnej nad klientami, lub jej brak, będzie skutkować takim a nie innym obrotem cywilnoprawnym, w tym obrotem ziemią w naszym kraju. Jak głosi paremia: *iura vigilantibus non dormientibus prosunt*, czyli prawa służą „osobom starannym, a nie drzemiącym, zaniedbującym”, taką też postawę powinni prezentować notariusze.

Zawód notariusza jest niewątpliwie elitarny i szczególnie istotny dla prawidłowego funkcjonowania państwa<sup>132</sup>, stąd też postawa członków tej korporacji prawniczej będzie podstawowym warunkiem, jak fundamentalne prawa cywilne są realizowane w naszym kraju, pod kątem w szczególności ich zabezpieczenia ze strony państwa, które dbając o porządek publiczny, powinno jednocześnie dbać o szeroko pojęty dobrobyt swoich własnych obywateli, którzy go przecież w pierwszym miejscu tworzą<sup>133</sup>.

---

*notarialna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zagadnienia konstrukcyjne*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2014, nr 4, s. 5–22.

<sup>130</sup> Wraz z rozwojem technologii cyfrowych, w doktrynie od dawna jest bowiem postulowana możliwość dokonywania czynności notarialnych z wykorzystaniem urządzeń porozumiewania się na odległość. Co do szans i zagrożeń z tym związanych zob. M. Grochowski, E. Rott-Pietrzyk, D. Szostek, F. Zoll, *Czynności notarialne online – podstawy de lege lata i uwagi de lege ferenda*, „Forum Prawnicze” 2020, nr 4, s. 38–56. Spośród wcześniejszej literatury zob. K. Rymanowska-Mrugala, *Akt notarialny...*, s. 238 *in fine*; A. Oleszko, *Akty notarialne...*, s. 194 i n.

<sup>131</sup> Zob. art. 1 § 1 oraz art. 91 p.n. Co do przymusu notarialnego zob. R. Wrzcionek, *Instytucja przymusu notarialnego w ujęciu doktryny*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2007, nr 9, s. 38–41.

<sup>132</sup> Stanowi on istotny element ochrony prawnej gwarantowanej przez państwo, tak jak i inne zawody prawnicze.

<sup>133</sup> Realizując tym samym konstytucyjne założenia o demokratycznym państwie prawa o dbaniu o dobro wspólne, jak również o urzeczywistnianiu zasad sprawiedliwości społecznej. Zob. art. 1 i 2 Konstytucji RP.

## REFERENCES

- Barej J., *Praktyka notarialna a prawo handlowe*, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999, nr 1
- Barej J., *Kilka uwag o podpisie*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2007, nr 2
- Bieniek G., *Dodatkowe zastrzeżenia umowne w praktyce notarialnej*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2009, nr 2
- Bieniek G., *Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwo nabycia*, (w:) G. Bieniek, M. Gdesz, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, LEX/el.
- Biernacki P., *Złożenie przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego jako czynność notarialna*, „Rejent” 2016, nr 2
- Borowicz J., *Pracownik kancelarii notarialnej i jego obowiązek zachowania tajemnicy*, „Rejent” 2013, nr 4, LEX/el.
- Celiński D., (w:) W. Gonet (red.), *Prawo o notariacie. Komentarz. Wzory aktów notarialnych i poświadczeń*, Warszawa 2022
- Czapliński M., *Zawieszenie postępowania karnego z uwagi na prejudykat a samodzielność jurysdykcyjna sądu karnego*, „Przegląd Sądowy” 2015, nr 11–12
- Czechowski P. (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2019
- Czerwińska-Koral K., *Odpowiedzialność nabywcy gospodarstwa rolnego za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa w świetle poglądów judykatury*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2016, nr 1
- Długosz Z., Stolarski K., *Forma czynności prawnej dokonanej odręcznym podpisem biometrycznym*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2018, nr 7
- Drozd E., *Z problematyki zawarcia umowy w formie aktu notarialnego*, „Rejent” 1996, rok 6, nr 4–5 (60–61)
- Drozd E., *O potrzebie zmian w prawie notarialnym*, „Rejent” 2001, nr 5
- Giario M., *Cywilnoprawne pojęcie pisemności w społeczeństwie informacyjnym*, „Państwo i Prawo” 2009, nr 10
- Górecki J., *Zapis windykacyjny w praktyce notarialnej*, „Rejent” 2012, nr 4
- Grochowski M., Rott-Pietrzyk E., Szostek D., Zoll F., *Czynności notarialne online – podstawy de lege lata i uwagi de lege ferenda*, „Forum Prawnicze” 2020, nr 4
- Jerzmanowski J., *Uchwała o przekształceniu zastępująca zawarcie umowy spółki przekształconej (art. 563 § 2 k.s.h.)*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2024, nr 6
- Kaluskiński S., *Prawo o notariacie – uwagi wizytatora*, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999, nr 1
- Kocot W.J., *Dalsza modernizacja kodeksowej regulacji formy pisemnej czynności prawnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2016, nr 10
- Kolasiński M.K., *Zadania notariusza w zakresie ochrony konsumentów w obrocie deweloperskim*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2019, nr 2
- Konca P., *Prawo interpretacyjne*, Katowice 2022
- Kondek J.M., *Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądowego (art. 365 § 1 k.p.c.)*, Warszawa 2021
- Kozielewicz W., *Odpowiedzialność dyscyplinarna sędziów, prokuratorów, adwokatów, radców prawnych i notariuszy*, Warszawa 2023
- Koziolkiewicz A., *Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądowego – glosa do wyroku SN z 4.11.2016 r. (I CSK 736/15)*, „Palestra” 2022, nr 4
- Kuliński P., *Akt notarialny – szczególna postać dokumentu urzędowego – jako dowód w postępowaniu cywilnym*, „Rejent” 1996, nr 11

- Książak P., Mikołajczyk J. (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017
- Kubasik K., *Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej podmiotu korzystającego z tej nieruchomości bez obowiązku uiszczania czynszu. Glosa do wyroku SN z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 13/15*, „Przeegląd Sądowy” 2018, nr 11–12
- Langowski P., *Notariat*, Sopot 1998
- Laskowska-Hulisz A., *Zakres odpowiedzialności cywilnej notariusza odmawiającego dokonania czynności notarialnej*, „Rejent” 2024, nr 5
- Łata M., *Bezstronność (sensu stricto) notariusza*, „Rejent” 2018, nr 5
- Łata M., *Bezstronność (sensu largo) notariusza*, „Rejent” 2018, nr 7
- Łobos-Kotowska D., (w:) M. Fras, M. Habledas (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1–125)*, LEX/el. 2018
- Markiewicz K., *Czy w świetle art. 788 § 1 k.p.c. podstawą nadania klauzuli wykonalności może być poświadczony odpis dokumentu?*, „Polski Proces Cywilny” 2010, nr 1
- Maziarz A., *Prawo pierwokupu*, (w:) *Obrót prawny nieruchomościami*, Warszawa 2011, LEX/el.
- Mendrek A., *Pojęcie dokumentu urzędowego – zagadnienia wybrane*, „Polski Proces Cywilny” 2018, nr 3
- Mikołajczyk J. (red.), *Prawo rolne: czynności notarialne, klauzule w aktach notarialnych, wzory aktów notarialnych*, Warszawa 2024
- Nowacki J., Tobor Z., *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2016
- Nowocien M.A., *Kilka uwag dotyczących żądania strony czynności notarialnej złożenia przez notariusza wniosku o wpis w księdze wieczystej*, „Rejent” 2021, nr 1
- Oleszko A., *Podział aktów notarialnych według treści*, (w:) *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, LEX/el.
- Oleszko A., *Części składowe aktu notarialnego i ich wpływ na ocenę sporządzonego dokumentu urzędowego*, (w:) *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, LEX/el.
- Oleszko A., *Akt notarialny jako podstawa odpowiedzialności prawnej notariusza – dyscyplinarnej, cywilnej i karnej*, Warszawa 2015
- Oleszko A., *Akty notarialne. Komentarz*, Warszawa 2015
- Oleszko A., *Czynność notarialna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zagadnienia konstrukcyjne*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2014, nr 4
- Oleszko A., *Moc wiążąca wypisu aktu notarialnego (art. 109)*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2014, nr 4
- Oleszko A., *Nadzór nad notariatem*, „Rejent” 1993, nr 7
- Oleszko A., *Notariat w systemie wymiaru sprawiedliwości*, Warszawa 2015
- Oleszko A., *Odpowiedzialność karna notariusza za nieprzestrzeżenie zakazu z art. 86 pr. o not. w związku z art. 231 k.k. Glosa do wyroku SN z dnia 10 stycznia 2018 r., V KK 247/17*, „Rejent” 2018, nr 9
- Oleszko A., *Podpis własnoręczny jako element formalny aktu notarialnego obejmującego czynność prawną, cz. I*, „Rejent” 2001, nr 6
- Oleszko A., *Podpis własnoręczny jako element formalny aktu notarialnego obejmującego czynność prawną, cz. II*, „Rejent” 2001, nr 9
- Oleszko A., *Prawo o notariacie. Komentarz. Tom 1. Ustrój notariatu*, Warszawa 2016
- Oleszko A., *Ustrój notariatu polskiego*, Kraków 1999
- Oleszko A., Pastuszko R., *Ustrój polskiego notariatu w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2014, nr 22
- Pałdyna T., *Wykładnia testamentów notarialnych*, „Zeszyty Prawnicze” 2002, nr 1

- Pastuszko R., *Redakcja testamentu notarialnego w zakresie powołania spadkobiercy czy ustanowienia zapisobiercy zwykłego*, „Rejent” 2018, nr 3
- Pawelec K.J., *Glosa do postanowienia SN z dnia 14 listopada 2017 r., V KK 219/17*, „Rejent” 2018, nr 11
- Piekarczyk S., *Notariusz jako niemy audytor zinstytucjonalizowanego dialogu prawnego*, (w:) P. Jabłoński, J. Kaczor, M. Pichlak (red.), *Prawo i polityka w sferze publicznej: perspektywa wewnętrzna*, Wrocław 2017
- Pieprzycza P., *Akt notarialny jako wypowiedź performatywna*, „Comparative Legilinguistics” 2016, nr 25(1)
- Porębný P., *Zmiany dokonane w prawie spadkowym ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1615) i ich wpływ na strukturę własnościową gospodarstw rolnych w Polsce*, „Yearbook of Agricultural and Food Law” 2024, nr 1, DOI: <https://doi.org/10.31338/yaf.1.2024.10>
- Preussner-Zamorska J., *Wady oświadczenia woli w praktyce notarialnej*, ABC, LEX/el.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2023
- Rymanowska-Mrugala K., *Akt notarialny jako szczególna forma dokumentu urzędowego*, „Folia Iuridica Universitatis Wratislaviensis” 2016, nr 5(1)
- Sadowski A., *Załączniki do aktu notarialnego*, „Rejent” 2008, nr 9
- Sawarzyński J., *Pozycja notariusza wykonującego obowiązki ustanowiony w art. 626(4) k.p.c.*, „Polski Proces Cywilny” 2019, nr 1
- Siciński P., *Wniosek o wpis złożony przez notariusza – kluczowe zagadnienia*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2016, nr 2
- Sielski K., *Uzyskanie statusu zastępcy notarialnego – uwagi krytyczne*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2024, nr 10
- Sondej M.Z., *Obrót nieruchomościami rolnymi po 5 października 2023 r. Ocena i skutki zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, LEX/el. 2023
- Tkacz S., *Po co prawnikom zasady prawa?*, „radca.pl: Kwartalnik Okręgowej Izby Radców Prawnych w Katowicach” 2018, nr 1
- Truskiewicz Z., *Pojęcie, systematyka i funkcje czynności notarialnych*, „Rejent” 2024, nr 2
- Trzaskowski R., *Nieważność czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego*, „Prawo w Działaniu” 2012, nr 12
- Turower A., *Błędy w aktach notarialnych i prawne możliwości ich poprawienia*, „Temidium” 2022, nr 1
- Węgrzynowski Ł., *Odmowa dokonania przez notariusza czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego*, „Przegląd Sądowy” 2015, nr 1
- Wolak G., *O formie aktu notarialnego na gruncie kodeksu spółek handlowych*, „Przegląd Prawno-Ekonomiczny” 2009, nr 1(6)
- Wrzcionek R., *Instytucja przymusu notarialnego w ujęciu doktryny*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2007, nr 9
- Zaradkiewicz K., *Wpis w księdze wieczystej jako czynność notarialna. Problematyka ustrojowa i procesowa*, „Nieruchomości” 2022, nr 1