



Z praktyki notarialnej

Słów kilka o sporządzaniu aktów notarialnych

Wydawać by się mogło, że w ostatnim piętnastoleciu na temat aktów notarialnych jako dokumentów urzędowych, i to zarówno ich historii, jak i samej treści, napisano bardzo dużo. Jednakże im dłużej zajmujemy się jakąś dziedziną, im większe mamy doświadczenie, tym bardziej intrygują nas sprawy z pozoru zdawałoby się mało istotne, jak chociażby art. 80 § 1 pr. o not.

Głównie z myślą o młodych adeptach sztuki notarialnej postanowiłam zająć się tym przepisem. W mojej bowiem opinii ma on kapitalne znaczenie dla funkcjonowania aktu notarialnego w obiegu prawnym.

Należy przypomnieć, że z racji statusu notariusza dokumentom przez niego sporządzanym przysługuje wiara publiczna. Już z samego faktu, że za notariuszem stoi autorytet władzy państwowej (o czym, co z przykrością konstatuję, nie zawsze się pamięta) akty notarialne korzystają z dwóch rodzajów domniemań:

- 1) autentyczności – tzn., że dokument pochodzi od organu, który go wydał,
- 2) zgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń tzn., że te oświadczenia są zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy.

Akt notarialny jest jednak dokumentem urzędowym szczególnego rodzaju, albowiem jego oryginał podpisują zarówno osoby do aktu przystępujące (strony czynności prawnej), jak i sam notariusz. Aby jednak

mógł być podpisany należy go przygotować, tj. ująć w treści te wszystkie uzgodnienia ustne, które strony między sobą w obecności notariusza ustaliły.

Artykuł 80 § 1 pr. o not. stanowi, że akty i dokumenty notarialne powinny być sporządzane w sposób zrozumiały i przejrzysty. Przepis ten kierowany jest do notariusza, który dokument tworzy i tym samym kreuje między stronami czynności nowy stosunek prawny, a jego skutki mogą być odczuwalne przez wiele lat. Redakcja aktu notarialnego winna zatem sprowadzać się do dwóch podstawowych elementów, jakimi są: język aktu i układ aktu.

Mówiąc o języku aktu notarialnego, mam oczywiście na myśli język polski jako zasadę wyrażoną w art. 2 § 3 pr. o not. Ponieważ, jak wspomniano wyżej, akt jest dla stron swoistym prawem, musi być tak redagowany, aby strony same będą mogły sięgać do jego treści i rozważać nurtujące je wątpliwości. Klientami notariuszy bywają zarówno ludzie inteligentni, jak i prości, bardziej lub mniej wykształceni, ale dla wszystkich akt notarialny musi pełnić ten sam cel: strony czynności muszą dokładnie rozumieć treść i znaczenie aktu, który ma urzeczywistniać ich wolę. Żeby tak się stało, język winien być prosty, zwięzły, prawidłowy i dokładny. Jako dokument redagowany przez prawnika zawierać będzie terminologię prawniczą, być może niejednokrotnie dla stron niezrozumiałą. Wyjaśnienie wszystkich wątpliwości, związanych także z terminami prawniczymi użytymi w akcie, jest obowiązkiem notariusza.

Zdarzają się sytuacje, kiedy akty notarialne obejmują czynność lub szereg czynności bardzo skomplikowanych, powiązanych ze sobą i wywołujących zawiłe konsekwencje podatkowe. W takich przypadkach, aby nie popaść w zbytnią retorykę, należy unikać wszelkich dłużyzn i zbędnych powtórzeń. Zdania należy budować krótkie i zwarte, w myśl zasady: podmiot, orzeczenie, dopełnienie. Nie zaszkodzi również, a wręcz godne jest zalecenia, posłużyć się w treści aktu notarialnego tekstem ustawy. Mamy wtedy pewność, że istotę rzeczy ujęliśmy właściwie.

Przechodząc do układu aktu notarialnego trzeba zwrócić uwagę na podstawowe składniki każdego dokumentu notarialnego, a więc w tym i aktu. Do nich należą:

1) data podana w następującej kolejności: dzień, miesiąc i rok. Ma ona charakter daty pewnej,

2) miejsce sporządzenia dokumentu. Najczęściej jest nim kancelaria notarialna, której adres musi być podany dokładnie poprzez oznaczenie miejscowości, nazwy ulicy, numeru domu i lokalu,

3) oznaczenie notariusza dokonującego czynność poprzez wymienienie jego imienia i nazwiska,

4) podpis notariusza,

5) pieczęć notariusza,

6) numer repertorium, pod którym czynność została wpisana.

Są to warunki *sine qua non* istnienia dokumentu notarialnego.

W tym miejscu należy z całą mocą podkreślić, że akty notarialne posiadają najwyższy stopień sformalizowania spośród wszystkich dokumentów notarialnych. I właśnie dzięki tej właściwości wykazują najwyższą wiarygodność. Prawo o notariacie w art. 92 § 1 określa precyzyjnie składniki aktu notarialnego i z formalnego punktu widzenia uchybienie temu przepisowi powoduje, że dokument nawet podpisany przez notariusza może nie być aktem notarialnym. Taka sytuacja może powodować bardzo dotkliwe skutki prawne.

Składniki aktu notarialnego określały wszystkie polskie ustawy prawa o notariacie, jednak żadna z nich nie przewidywała, że do wymogu formalnego aktu należy tytuł dokumentu „Akt notarialny”. W mojej ocenie, dokument, który tytułu tego nie zawiera, nie jest aktem notarialnym, z wszelkimi tego konsekwencjami.

Na podstawie art. 92 § 2 pr. o not. można stwierdzić, że już przepis ten przesądza o układzie całego aktu notarialnego, stanowi bowiem, co taki dokument ma zawierać i w jakiej kolejności. Jednakże to od inwencji samego notariusza zależeć będzie, czy oświadczenia stron, jak i powołane w razie potrzeby dokumenty ułożone będą według takiego systemu i porządku, który umożliwiłoby sprawne zorientowanie się w treści aktu i uwypuklał istotne jego składniki. Nie pozbawia go przejrzystości fakt, że wolne miejsca powinny być przekreślone. Ta okoliczność czyni dokument bardziej czytelnym, czego już nie można powiedzieć o słownym wyrażaniu liczb, numerów i terminów po raz pierwszy przytoczonych. Jakkolwiek obecna ustawa o notariacie nie zawiera wymogu słownego przytaczania liczb, tak ukształtowana praktyka ma swoje walory i należy ją kontynuować, choć z umiarem idącym w parze z przejrzystością aktu.

Ważną kwestią jest poprawianie błędów, jakie pojawiły się w akcie i zostały dostrzeżone przez notariusza podczas jego czytania. W dobie techniki komputerowej najprościej jest oczywiście poprawić błąd w komputerze, stronę wydrukować i podpisać akt przez strony i notariusza. Jeżeli jednak, co nie powinno się zdarzyć, należy dokonać poprawki w tekście aktu, to zgodnie z art. 94 § 2 pr. o not. poprawkę umieszcza się na końcu aktu przed podpisami stron. Trzeba jednak pamiętać, że w wypisach takiego aktu nie zamieszcza się poprawek i przekreśleń, czyli wydaje się go w takiej formie, jakby żadnych błędów nie popełniono.

Akty notarialne to przede wszystkim ich zawartość merytoryczna, której celem jest niejednokrotnie przeciwdziałanie sporom. Dokumenty te mają również (jak każdy zresztą dokument) swoją szatę graficzną, która jest dostrzegalna już na pierwszy rzut oka. Sporządzając akt notarialny, należy o tym wszystkim pamiętać.

Zofia Bystrzycka