

Grudzień 2025

TAKSA NOTARIALNA

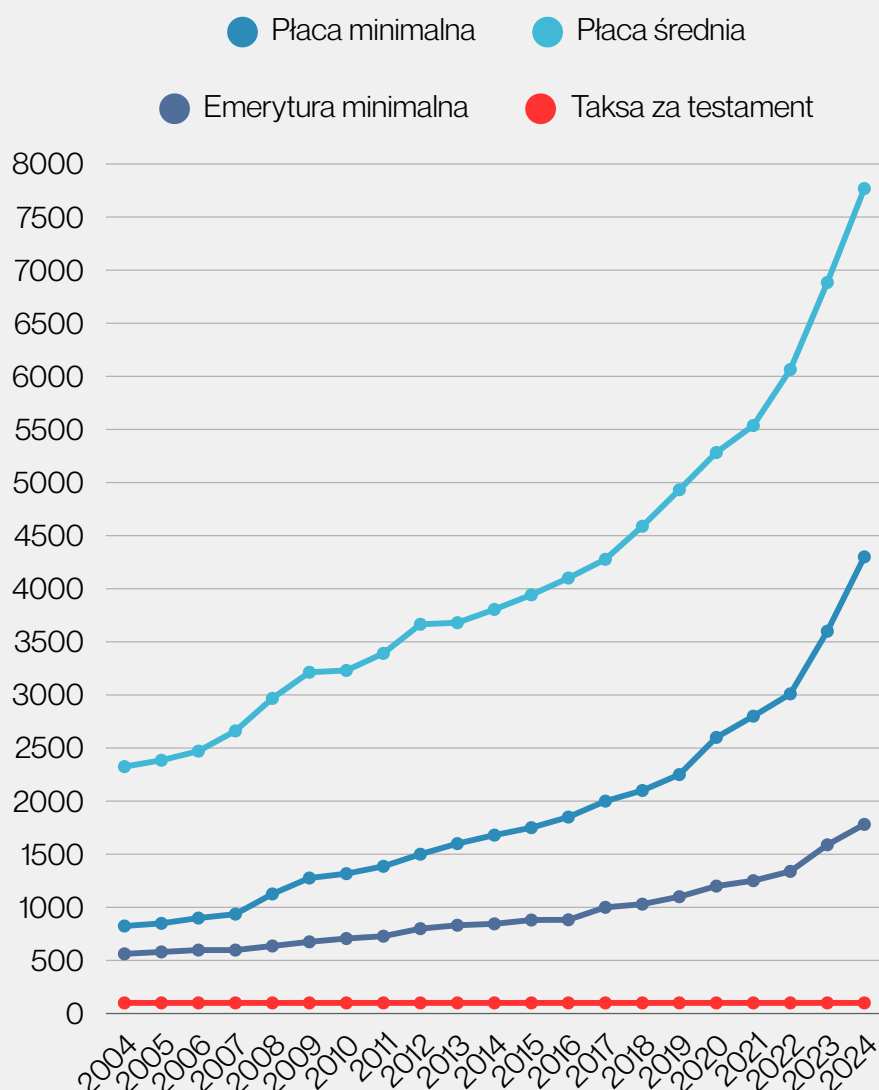
PAŃSTWO PRAWA

czy

WOLNY RYNEK

Gwałtowny wzrost gospodarczy Polski

w latach 2004-2024 przełożył się także na zdecydowany wzrost zamożności społeczeństwa. Koszt czynności notarialnych przestał być barierą w dostępie do notariusza, podobnie jak niemal trzykrotny wzrost liczby kancelarii notarialnych. Pomimo tego maksymalne stawki taksy notarialnej pozostały niezmienione.



105,27%

Skumulowna inflacja

466,26%

Wzrost płacy minimalnej

233,98%

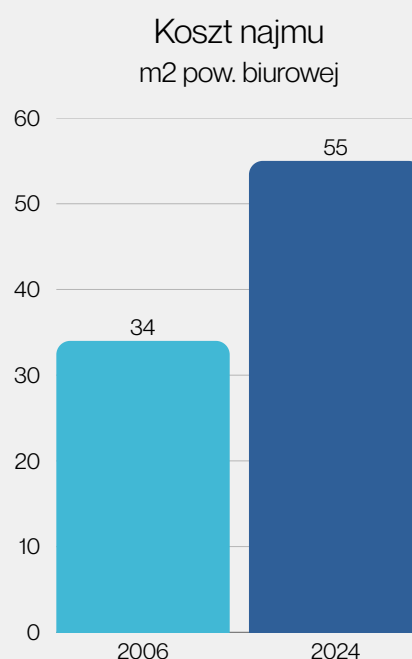
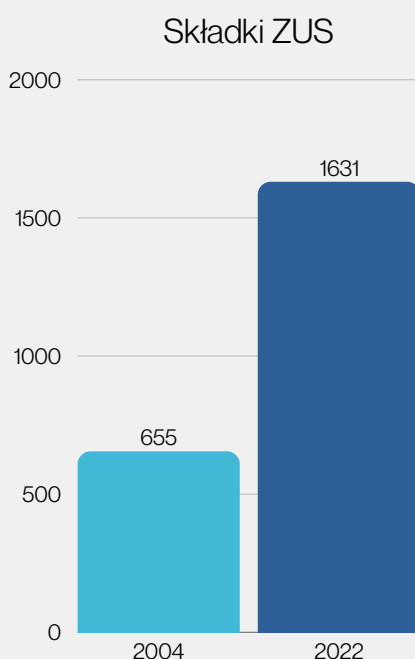
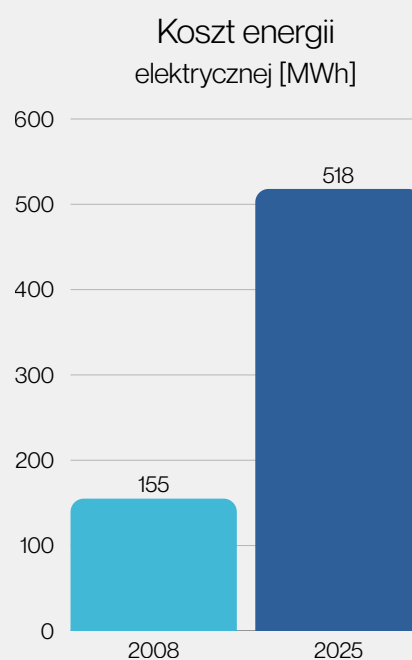
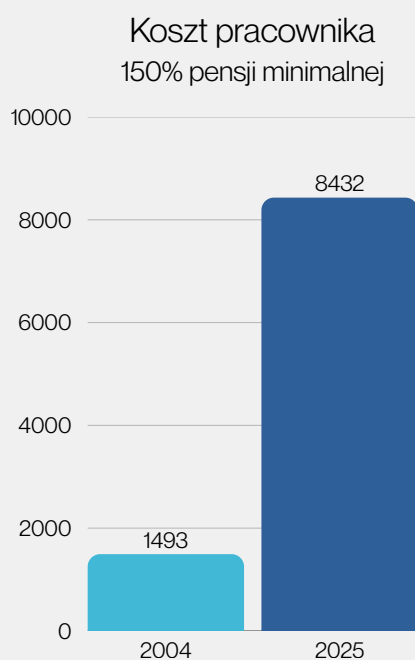
Wzrost emerytury minimalnej

287,12%

Wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw

Fakty

Minione 20 lat to nie tylko czas wzrostu gospodarczego, ale również czas wzrostu kosztów prowadzenia kancelarii notarialnych.



Notariusz - sędzia braku sporu

Notariusz, nazywany niekiedy „sędzią braku sporu”, w przeciwieństwie do sędziego pozostaje przedsiębiorcą. Choć wykonuje zadania powierzone przez państwo, musi samodzielnie zorganizować oraz utrzymać kancelarię, a także pozyskać i utrzymać wykwalifikowaną kadrę pracowników.

Dochód notariusza, mając to na uwadze, musi uwzględniać również mniej oczywiste koszty:

- zabezpieczenie na czas choroby notariusza – choć notariusz płaci składkę chorobową, wysokość zasiłku chorobowego nie pokrywa stałych kosztów prowadzenia kancelarii,
- notariusz musi sam (w ramach ZUS, OFE, IKE bądź IKZE) zadbać o godne zabezpieczenie emerytalne,
- koszty modernizacji wyposażenia kancelarii w związku z postępującą cyfryzacją oraz zapewnienie specjalistycznego oprogramowania,
- wysokie koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz koszty utrzymania właściwych rachunków bankowych.

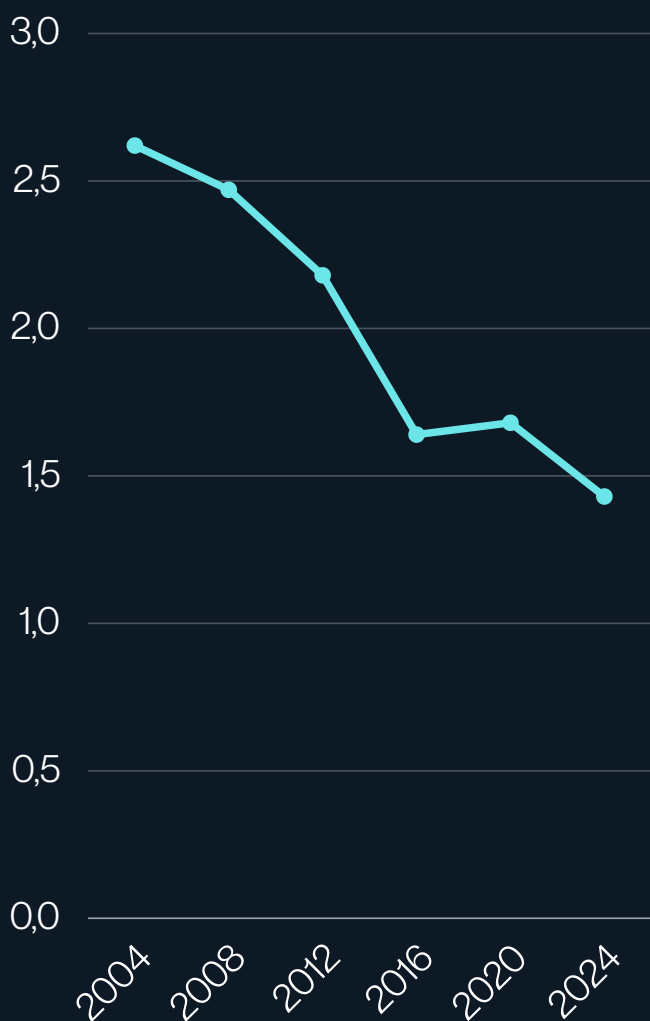
Tymczasem opłaty rosną, ale nie u notariuszy:

40 EUR Poświadczenie zgodności
↓
60 EUR odpisu przez konsula.
Taksa notarialna 6 zł/str.

50 zł Odrzucenie spadku
↓
100 zł przed sądem.
Taksa notarialna 50 zł.

Rosnące koszty prowadzenia kancelarii notarialnych oraz trudna sytuacja ekonomiczna wielu z nich zmusza notariuszy do zmniejszenia zatrudnienia w swoich kancelariach. Proces ten zachodzi pomimo stopniowego nakładania na notariuszy szeregu nowych obowiązków administracyjnych:

Średnie zatrudnienie w kancelarii notarialnej



- elektroniczne wnioski KW
- cotygodniowe raporty GILF
- wprowadzenie danych o transakcjach dla KAS
- weryfikacja zastrzeżenia numeru PESEL
- weryfikacja Krajowego Rejestru Zadłużonych
- ustalanie beneficjenta rzeczywistego i CRBR
- elektroniczne wypisy poprzez CREWAN
- wprowadzanie danych do Portalu DOM (wkrótce)

23%

**notariuszy nie zatrudnia
obecnie żadnego pracownika**

29%

**notariuszy planuje
zmniejszyć zatrudnienie**

14%

**notariuszy planuje zakończyć
działalność w ciągu najbliższego roku**

Stereotypy

"Rosnąca ilość czynności notarialnych rekompensuje wzrost liczby notariuszy na rynku..."

Należy zauważyć, iż pośród czynności notarialnych **85% stanowią czynności poświadczeniowe**, objęte zasadniczo taksą zryczałtowaną. Następnie **9% stanowią akty notarialne niedotyczące przeniesienia własności nieruchomości**, również w przeważającej mierze wycenione ryczałtowo. Jedynie **6% czynności to akty notarialne przenoszące własność**, od których wynagrodzenie zależne jest od wartości przedmiotu umowy.

799

Liczba aktów notarialnych
przypadających na 1
notariusza **w roku 2004**

688

Liczba aktów notarialnych
przypadających na 1
notariusza **w roku 2024**

40

Miesięczny obrót
nieruchomościami na 1
notariusza **w roku 2004**

23

Miesięczny obrót
nieruchomościami na 1
notariusza **w roku 2024**

"..a wzrost wartości nieruchomości jest substytutem waloryzacji stawek taksy notarialnej."

Znaczny wzrost wartości cen nieruchomości, jaki nastąpił w latach 2004-2025 (cena 1m² mieszkania na rynku wtórnym wzrosła z kwoty 2 500 zł do kwoty 11 800 zł – duże miasta bez Warszawy), nie przełożył się na wzrost przychodów notariuszy, czego przyczyną jest kumulacja trzech mechanizmów: degresywnej skali taksy notarialnej, wprowadzenia w 2007 roku stawki wynoszącej ½ stawki standardowej oraz zmniejszenia liczby czynności notarialnych przypadających na jednego notariusza.

Rok 2004

Wartość przeciętnego lokalu **133 tyś. zł**

Taksa od umowy sprzedaży **1 302 zł**

Wzrost wartości o **340%**

Rok 2025

Wartość przeciętnego lokalu **627 tyś. zł**

Taksa od umowy sprzedaży **1 640 zł**

Wzrost wynagrodzenia o **17%**

Skutki

Suma przedstawionych czynników prowadzi do narastającej presji konkurencyjnej, która – przy obecnym mechanizmie taksy maksymalnej – sprzyja zjawisku obniżania nakładów pracy przeznaczanych na czynności notarialne. W efekcie premiowane stają się modele szybkiego i niskokosztowego działania, co może osłabiać dbałość o najwyższe standardy rzetelności.

Wzrost obowiązków przy ograniczonych możliwościach zwiększenia zatrudnienia



skracanie czasu przeznaczanego na analizę i przygotowanie czynności



przewaga kancelarii koncentrujących się na czynnościach powtarzalnych lub najbardziej opłacalnych



trudności w utrzymaniu modeli pracy opartych na wysokich standardach



w rezultacie – ryzyko obniżenia jakości usług notarialnych



a w szerszej perspektywie – zwiększenie obciążenia wymiaru sprawiedliwości wskutek wzrostu liczby sporów wynikających z czynności prawnych

Odrodzony Notariat Rzeczypospolitej Polskiej wspiera wymiar sprawiedliwości przede wszystkim poprzez skuteczną prewencję sporów i będących ich konsekwencją procesów. To codzienna, odpowiedzialna służba ponad czterech tysięcy notariuszek i notariuszy – gwarantujących najwyższą jakość czynności, bezpieczeństwo obrotu i poszanowanie prawa – stanowi dziś jedną z najważniejszych gwarancji stabilności i pewności obrotu prawnego w Polsce. Pewności, na którą obywatele zasługują i której państwo potrzebuje.

Źródła i przypisy:

- Dane o inflacji, płacach i emeryturach - Główny Urząd Statystyczny oraz Zakład Ubezpieczeń Społecznych.
- Średnie zatrudnienie w kancelariach, liczba kancelarii bez pracownika, statystyki czynności notarialnych na podstawie danych do raportu o stanie notariatu oraz danych statystycznych MS-NOT24.
- Prognoza co do zmniejszenia zatrudnienia na podstawie ankiety przeprowadzona w bieżącym roku przez KRN wśród notariuszy (700 respondentów).