

1. Oferta

Repertorium A Nr/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia czwartego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (4.1.2019 r.) w kancelarii notarialnej w Krakowie przy ul. Swoboda 4, przed notariuszem *Janem Brzeskim* stawili się:

1. *JANINA EWELINA KRUCZKOWSKA*, używająca imienia *Janina*, córka *Władysława i Ireny*, PESEL: 57042612568, zamieszkała: ul. Przegon 12/6, 30-213 Kraków, legitymująca się dowodem osobistym seria i Nr AZX 234591, -----
2. *JÓZEF KAZIMIERZ KRUCZKOWSKI*, używający imienia *Józef*, syn *Jana i Marii*, PESEL: 55041298427, zamieszkały: ul. Królowej Jadwigi 97/3, 30-213 Kraków, legitymujący się dowodem osobistym seria i Nr CGI 230916. -----

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów osobistych. -----

OFERTA ZAWARCIA WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY

§ 1.

Janina i Józef małżonkowie *Kruczkowscy* oświadczają, że są na prawach wspólności ustawowej wieczystymi użytkownikami do 5.12.2089 r. nieruchomości stanowiącej własność gruntu Skarbu Państwa, położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb Nr 9, utworzonej z jedynej działki Nr 23 o powierzchni 0,5652 ha, na podstawie umowy darowizny z 12.11.2014 r., Rep. A Nr 3528/2014 (notariusz w Krakowie *Julita Wyszomirska*). -----

Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta Nr KW1P/00234814/6, na dowód czego okazują oni odpis tej księgi wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w dniu 26.12.2018 r., Dz.Odp. 3316/2019, zgodnie z treścią którego działu I-Sp, III i IV wolne są od wpisów, w dziale I-O zaś ujawnione jest, że nieruchomość objęta tą księgą wieczystą przeznaczona jest na cel budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. -----

§ 2.

Janina i Józef małżonkowie *Kruczkowscy* przedkładają: -----

- 1) zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza w Krakowie z 16.10.2018 r., znak: 345/18/Z, z którego wynika, że podatek od spadków i darowizn z tytułu darowizny objętej aktem z 12.11.2014 r., Rep. A Nr 3528/2014 (notariusz w Krakowie *Julita Wyszomirska*) na rzecz *Janiny i Józefa* małżonków *Kruczkowskich* został zapłacony w całości, -----
- 2) wypis z rejestru gruntów dla działki Nr 23, oznaczenie użytków – B, oraz wyrys z mapy ewidencyjnej – oba dokumenty wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 2.1.2019 r., -----

- 3) zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa – Biuro Planowania Przestrzennego, z którego wynika, że działka Nr 23, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Św. Bronisławy – Salwator”, który wszedł w życie z dniem 7.1.2015 r., położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – symbol planu MW; stawka procentowa renty planistycznej wynosi 15%,
- 4) zaświadczenie Prezydenta Miasta Krakowa z 24.11.2018 r., znak: R-23/18, z którego wynika, że działka Nr 23 nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani Specjalnej Strefy Rewitalizacji, -----
- 5) zaświadczenie Prezydenta Miasta Krakowa z 12.12.2018 r., znak: ZM/248/18, z którego wynika, że działka Nr 23 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z 28.9.1991 r. o lasach. -----

§ 3.

Janina i Józef małżonkowie *Kruczkowscy* oświadczają, że prawo wieczystego użytkowania działki Nr 23 wolne jest od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich, nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu tym prawem, ani ustawowe, ani umowne, z wyjątkiem prawa pierwokupu Gminy Kraków wynikającego z art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdyż nieruchomość ta jest niezabudowana. Zapewniają także, że nie prowadzili i nie prowadzą działalności gospodarczej, nie zalegają z zapłatą podatku od nieruchomości ani opłat rocznych z tytułu prawa wieczystego użytkowania. Oświadczają także, że obecnie opłata roczna wynosi 56 658,00 zł i została za 2019 r. zapłacona, zgodnie z okazanym pokwitowaniem zapłaty z 2.1.2019 r., a także że działka Nr 23 nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej. -----

§ 4.

Janina i Józef małżonkowie *Kruczkowscy* oświadczają, że **składają Andrzejowi Urbanowi**, synowi *Kazimierza i Zofii*, PESEL: 48032512856, zamieszkałemu: ul. Karmelicka 55/7, 31-126 Kraków, **oferbę zawarcia umowy sprzedaży warunkowej** prawa wieczystego użytkowania do dnia 5.12.2089 r. nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oddanej na cel budownictwa mieszkaniowego, położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb Nr 9, utworzonej z jedynej, niezabudowanej działki Nr 23 o powierzchni 0,5652 ha, za cenę w kwocie **5 625 000,00 zł, pod warunkiem** że Gmina Kraków nie skorzysta z przysługującego jej na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawa pierwokupu, o innych istotnych postanowieniach opisanych niżej: -----

- 1) oferent jest związany ofertą (oczekiwać będzie odpowiedzi) do 31.1.2019 r., -----
- 2) do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nie jest wymagane dojdęcie do wiadomości przez składających ofertę oświadczenia *Andrzeja Urbana* o przyjęciu oferty, -----
- 3) w razie złożenia przez Gminę Kraków oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu lub bezskutecznego upływu do złożenia takiego oświadczenia umowa przenosząca prawo wieczystego użytkowania zostanie zawarta w ciągu 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tej okoliczności przez którąkolwiek ze stron, -----
- 4) zapłata ceny zostanie dokonana w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy przenoszącej prawo wieczystego użytkowania, a co do terminowego wykonania tego obowiązku w umowie tej *Andrzej Urban* podda się rygorowi egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, -----
- 5) wydanie w posiadanie zostanie dokonane w ciągu 7 dni od zapłaty całej ceny, a co do terminowego wykonania tego obowiązku w umowie tej składający ofertę poddadzą się rygorowi egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 5.

Notariusz zwrócił stawającemu uwagę na treść przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy z 26.7.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. -----

§ 6.

Janina i Józef małżonkowie Kruczkowscy oświadczają, że wypisy tego aktu mogą być wydawane Andrzejowi Urbanowi i Gminie Kraków w dowolnej liczbie. -----

§ 7.

Pobrano: -----

1) wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 3 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) w kwocie 10 000,00 zł, -----

2) podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 5, 19a, 41 i 146aa ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.) w kwocie 2300,00 zł. -----

Suma pobranych opłat wynosi: 12 300,00 zł. -----

Akt odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Uwagi i objaśnienia

1. Złożenie oferty i jej przyjęcie przez oblata **jest jednym ze sposobów zawarcia umowy**. Kodeks cywilny (art. 66–70) nie ogranicza możliwości zawarcia umowy w ten sposób w zakresie przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Brak również zakazu ze względu na skutek umowy. W drodze złożenia oferty i jej przyjęcia mogą być zawarte umowy ze skutkiem tylko **obligacyjnym (zobowiązujące), zobowiązująco-rozporządzające oraz rozporządzające**.
2. Oferta – jeśli jej przedmiotem jest zawarcie umowy dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości – musi być kierowana do **oznaczonego adresata**, a w każdym przypadku oferty określać **istotne postanowienia umowy**. W sporze, czy w zakresie nieruchomości minimalny jej zakres to elementy przedmiotowo istotne, czy też w przypadku oferty zawarcia umowy obejmującej zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości także inne elementy (przedmiotowo istotne, nieistotne), opowiedzieć się należy za stanowiskiem pierwszym.
3. W drodze złożenia oferty i jej przyjęcia może być także zawarta umowa wielostronna, taka jak umowa zniesienia współwłasności czy też działu spadku lub umowa spółki handlowej. Niezbędnym jednak wymaganiam jest, aby łącznie oświadczenie składającego (składających) ofertę oraz przyjmującego (przyjmujących) ofertę obejmowało oświadczenia wszystkich stron umowy, przy zachowaniu zasady, że jest jedna oferta (która może zawierać oświadczenia wielu osób) oraz jedno oświadczenie o przyjęciu oferty (wszystkich oblatów).
4. Skuteczne złożenie oferty **wymaga także oznaczenia czasu, do którego składający ofertę oczekiwać będzie odpowiedzi**; jest on w tym czasie złożonym przez siebie oświadczeniem związany. Może budzić wątpliwości, czy w czasie związania składający ofertę może rozporządzić przedmiotem umowy określonym w ofercie, np. zbyć lub obciążyć nieruchomość. Przychyłam się do przyznania składającemu ofertę takiej możliwości, wywodząc ją z prawa do rozporządzenia rzeczą (prawem własności nieruchomości lub prawem wieczystego użytkowania).

5. Sporne jest, czy oferta jest jednostronnym oświadczeniem woli, czy też wraz z oświadczeniem o przyjęciu oferty tworzą łącznie tzw. złożoną czynność prawną (por. wyr. SN z 23.1.2014 r., II CSK 190/13, Legalis). Co do zasady do zawarcia umowy wymagane są trzy elementy: złożenie oferty, przyjęcie oferty oraz dojście do wiadomości składającego ofertę oświadczenia o przyjęciu oferty. Ten ostatni wymóg może być przez składającego ofertę uchylony. Wówczas umowa zostaje zawarta z chwilą przyjęcia oferty. **Ze względu na pewność obrotu (chwili zawarcia umowy) wydaje się, że w zakresie obrotu nieruchomościami rozwiązanie to jest najbardziej pożądane.**
6. Oferta w zakresie zawarcia umowy powinna zawierać także wszystkie elementy niezbędne do ustalenia stanu faktycznego, w oparciu o który notariusz sporządza akt notarialny – ofertę, zgodnie z wolą składającego, ale przy uwzględnieniu przepisów prawa. Dotyczy to w szczególności przedłożonych czy też okazanych dokumentów. W szczególności można tu wyróżnić stronę podmiotową związaną z osobą składającego ofertę oraz przedmiotową. Do strony podmiotowej zaliczyć można np. zaświadczenie o uregulowaniu podatku spadkowego wymagane treścią art. 19 ust. 6 PodSpDarU, zgodę małżonka na złożenie oferty (art. 37 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z § 4 KRO), w przypadku osób prawnych – zgody odpowiednich organów na dokonanie czynności (np. art. 228 pkt 4, art. 229, 393 pkt 4 KSH). W zakresie przedmiotu umowy niezbędne jest uwzględnienie w szczególności ograniczeń w obrocie nieruchomościami (prawem wieczystego użytkowania nieruchomości). Do najistotniejszych należą te, które ograniczają krąg możliwych nabywców lub przyznają określonym podmiotom prawo pierwszeństwa nabycia zbywanego przedmiotu poprzez prawo pierwokupu lub prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej. Wskazać tu można: UstRoU (art. 2a – **ograniczony krąg możliwych nabywców nieruchomości rolnej**, art. 3 – **prawo pierwokupu**, art. 4 – **prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej**), LasU (art. 37a ust. 1 i 2 – prawo pierwokupu oraz prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej), GospNierU (art. 109 – prawo pierwokupu), StrefyEkonU (art. 8 ust. 2 zd. 2 – prawo pierwokupu prawa własności i użytkowania wieczystego nieruchomości położnych na terenie specjalnej strefy ekonomicznej), OchrPrzyrodU (art. 10 ust. 5 – prawo pierwokupu nieruchomości położonej w granicach parku narodowego), PrWodU (art. 217 ust. 13 – prawo pierwokupu nieruchomości pokrytej śródlądowymi wodami stojącymi), KrZasNieU (art. 30a – prawo pierwokupu prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przez państwową osobę prawną).
7. Jeżeli umowa dla swej ważności wymaga formy szczególnej, **zarówno oferta, jak i jej przyjęcie muszą być złożone w tej formie szczególnej** (zob. wyr. SN z 10.7.2003 r., I CKN 487/01, Legalis).
8. Nie ma konieczności ustalania przy składaniu oferty istotnych podmiotowo elementów dotyczących oblata, jak np. istnienia lub nieistnienia zgód organów osoby prawnej na zawarcie umowy. Wymóg ten jest przeniesiony do oświadczenia o przyjęciu oferty, o ile zostanie złożone.
9. Jeżeli osoba, do której kierowana jest oferta, zmarła przed upływem terminu do złożenia oświadczenia o przyjęciu oferty, wówczas jej spadkobiercy mogą złożyć oświadczenie o przyjęciu oferty, chyba że oferta jest ściśle związana z osobą oblata. W takim przypadku z chwilą jego śmierci wygasa i nie wchodzi w skład spadku po nim (art. 922 § 2 KC). Ustalenie, czy możliwość przyjęcia oferty jest prawem majątkowym, które wchodzi w skład spadku, zależy od treści oferty oraz okoliczności sprawy (tak SN w wyr. z 19.2.2003 r., V CKN 1614/00, Legalis).

Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (TNotR) nie zawiera szczególnego uregulowania dotyczącego czynności notarialnej złożenia oferty. **Dlatego też zastosowanie znajdzie § 2 i 3 TNotR, a wynagrodzenie notariusza będzie zależało od wartości przedmiotu tej czynności.**
2. Złożenie oferty nie jest wymienione w art. 1 PodCzynnCywPrU, dlatego też złożenie oferty, niezależnie od typu czy też nazwy umowy, której oferta dotyczy, **nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem.**
3. Także art. 1 PodSpDarU **nie wymienia** złożenia oferty jako czynności podlegającej opodatkowaniu.
4. Ze złożeniem oferty nie wiążą się koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym. Akt ten **nie stanowi bowiem podstawy** do składania wniosku o wpis w księdze wieczystej.

2. Przyjęcie oferty

Repertorium A Nr/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego stycznia dwa tysiące dziewiętnastego roku (5.1.2019 r.) w kancelarii notarialnej w Krakowie przy ul. Batorego 13/4, przed notariuszem *Zofią Sieklucką* stał się: *STANISŁAW KRZYSZTOF BUKOWSKI*, używający imienia *Stanisław*, syn *Jana* i *Eleonory*, PESEL: 82012109437, zamieszkały: ul. Kochanowskiego 4/9, 31-126 Kraków, legitymujący się dowodem osobistym seria i Nr ANX 347621. -----
Tożsamość stawającego notariusz ustalił na podstawie powołanego wyżej dowodu osobistego. -----

OŚWIADCZENIE O PRZYJĘCIU OFERTY ZAWARCIA UMOWY DAROWIZNY

§ 1.

Stanisław Bukowski oświadcza, że jego rodzice *Jan* i *Eleonora* małżonkowie *Bukowscy* są na prawach wspólności właścicielami nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb Nr 9, utworzonej z jedynej działki Nr 67/2 o powierzchni 0,1271 ha, na podstawie umowy zamiany z 3.6.2009 r., Rep. A Nr 1572/2009 (notariusz w Krakowie *Rafał Bąk*). -----

Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta Nr KR1P/00045218/3, na dowód czego okazuje on odpis tej księgi wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w dniu 2.1.2019 r., Dz.Odp. 12/2019, zgodnie z treścią którego działki I-Sp, III i IV wolne są od wpisów, w dziale II zaś własność wpisana jest na rzecz *Jana* i *Eleonory* małżonków *Bukowskich* na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. -----

§ 2.

Stawający przedkłada: -----

- 1) akt notarialny – ofertę zawarcia umowy darowizny z 13.9.2018 r., Rep. A Nr 2549/2018 (notariusz w Wieliczce *Ryszard Kwiecień*), z której wynika, że *Jan* i *Eleonora* małżonkowie *Bukowscy* złożyli swojemu synowi *Stanisławowi Bukowskiemu* ofertę zawarcia umowy darowizny opisanej wyżej nieruchomości; z aktu tego wynika, że składający ofertę są związani ofertą (będą oczekiwać odpowiedzi) do 31.1.2019 r., a do zawarcia umowy nie jest wymagane dojsię do wiadomości składających ofertę oświadczenia oblata o przyjęciu oferty, -----
- 2) wypis z rejestru gruntów dla działki Nr 67/2, oznaczenie użytków – B, oraz wrys z mapy ewidencyjnej – oba dokumenty wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 3.1.2019 r. -----

§ 3.

Stanisław Bukowski oświadcza, że **przyjmuje ofertę zawarcia umowy darowizny** nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb Nr 9, utworzonej z jedynej działki Nr 67/2 o powierzchni 0,1271 ha, złożoną mu przez jego rodziców *Jana* i *Eleonorę* małżonków *Bukowskich*, a objętą aktem notarialnym sporządzonym dnia 13.9.2018 r., Rep. A Nr 2549/2018 (notariusz w Wieliczce *Ryszard Kwiecień*). -----

§ 4.

Stanisław Bukowski oświadcza, że od 1.1.2019 r. znajduje się już w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, która jest niezabudowana, podaje jej wartość na kwotę 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz zapewnia, że darowizna ta ze strony darujących na jego rzecz jest pierwszą w rozumieniu art. 9 ust. 2 ustawy o podatku od spadków i darowizn. -----

§ 5.

Notariusz zwrócił stawającemu uwagę na treść przepisów art. 4a i 8 ustawy o podatku od spadków i darowizn oraz art. 56 Kodeksu karnego skarbowego. -----

§ 6.

Stawający oświadcza, że wypisy tego aktu mogą być wydawane *Janowi Bukowskiemu* i *Eleonorze Bukowskiej* w dowolnej liczbie. -----

§ 7.

Stanisław Bukowski **żąda**, aby notariusz dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydziału IV Ksiąg Wieczystych obejmującego wpis w dziale II księgi wieczystej Nr **KR1P/00045218/3** własności na rzecz **Stanisława Krzysztofa Bukowskiego, syna Jana i Eleonory**, PESEL: **82012109437**. -----

§ 8.

Na podstawie oświadczenia stawającego, jego dowodu osobistego oraz treści oferty złożonej przez *Jana* i *Eleonorę* małżonków *Bukowskich* notariusz ustalił, że *Stanisław Bukowski* jest synem *Jana* i *Eleonory* małżonków *Bukowskich*. -----

§ 9.

Podatku od spadków i darowizn od umowy darowizny **nie pobrano** na podstawie art. 4a ustawy z 28.7.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 644 ze zm.) – po zaliczeniu obdarowanego do kręgu osób wymienionych w tym artykule. -----

§ 10.

Oplaty: -----

Oplaty pobrane, związane ze sporządzeniem aktu notarialnego: -----

- 1) za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 3 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) w kwocie 1170,00 zł, -----
- 2) podatek od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 5, 19a, 41 i 146aa ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.) w kwocie 269,10 zł. -----

Suma pobranych opłat związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego wynosi: 1439,10 zł.

Ponadto pobrano: -----
1) gotówką opłatę sądową od wniosku o wpis własności w kwocie 200,00 zł na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) w zw. z art. 7 § 2 ustawy z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2291 ze zm.), przy czym opłata sądowa pobrana przy akcie notarialnym zarejestrowana będzie w Repertorium A pod Nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego, -----
2) podane wyżej opłaty nie obejmują wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej złożenia wniosku wieczystoksięgowego w kwocie 200,00 zł oraz należnego od tej kwoty podatku od towarów i usług w stawce 23% w kwocie 46,00 zł, tj. łącznie w kwocie 246,00 zł, odpowiednio zgodnie z § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości i przepisów ustawy powołanych w pkt 1 i 2 ust. 1 tego paragrafu. -----
Suma opłat w związku ze sporządzeniem wniosku wynosi: 446,00 zł. -----
Ogółem pobrano: 1885,10 zł. -----
Akt odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Uwagi i objaśnienia

1. Przyjęcie oferty co do zasady **powinno być lustrzanym odbiciem oferty**. Oznacza to, że oblat powinien przyjąć ofertę, godząc się tym samym na zawarcie umowy na warunkach wynikających z oferty, lub powstrzymać się od składania jakiegokolwiek oświadczenia w tym zakresie do czasu upływu terminu związania ofertą przez składającego, dając tym samym wyraz braku akceptacji warunków zawarcia umowy określonych w ofercie.
2. Wola modyfikacji otrzymanej przez oblata oferty powinna znaleźć odzwierciedlenie w **nowej, odrębnie złożonej** przez niego ofercie.
3. Oświadczenie o przyjęciu oferty nie może być skutecznie złożone po upływie terminu związania określonego w ofercie (por. wyr. SN z 14.9.1998 r., I PKN 315/98, OSNAPiUS 1999, Nr 19, poz. 617; wyr. SN z 21.11.2000 r., I PKN 86/00, Legalis). **Jeśli oferta nie zawiera odmiennych postanowień, do zawarcia umowy nie wystarczy złożenie oświadczenia o przyjęciu oferty – oświadczenie o przyjęciu oferty musi dojść do wiadomości składającego ofertę.**
4. Jeżeli skutek umowy zawartej w wyniku przyjęcia oferty wymaga spełnienia określonych warunków podmiotowych po którejkolwiek ze stron umowy, **muszą one być spełnione na chwilę przyjęcia oferty**. To samo dotyczy wymagań związanych z przedmiotem umowy.
5. Oblat może złożyć oświadczenie o przyjęciu oferty z zastrzeżeniem modyfikacji jej treści. Mamy wówczas do czynienia z tzw. kontrofertą, a umowa nie dochodzi do skutku, chyba że składający ofertę przyjmie kontrofertę bez zastrzeżeń. Jeżeli przedmiotem złożonej oferty jest czynność w zakresie obrotu nieruchomością (prawem wieczystego użytkowania nieruchomości), ze względu na pewność obrotu **za właściwsze uznać należy** zamieszczanie kontroferty w odrębnym oświadczeniu stanowiącym nową ofertę dotychczasowego oblata (zob. także wyr. SN z 21.11.2002 r., III KKN 1118/00, Legalis).

Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (TNotR) nie zawiera szczególnego uregulowania dotyczącego czynności

notarialnej przyjęcia oferty. Dlatego też zastosowanie znajdzie § 2 i 3 TNotR, a wynagrodzenie notariusza będzie zależało od wartości przedmiotu tej czynności. **Wydaje się jednak**, że bardziej prawidłowy jest pogląd, że z chwilą przyjęcia oferty co do zasady dochodzi do zawarcia umowy, a zatem właściwe będzie zastosowanie także § 6, 7 i 8 TNotR, o ile jest to umowa w tych przepisach wymieniona.

2. Przyjęcie oferty nie jest wymienione w art. 1 PodCzynnCiwPrU – jednakże z chwilą jej przyjęcia dochodzi do zawarcia umowy, dlatego też o ile jest ona wymieniona w tym przepisie, **notariusz powinien pobrać** należny podatek od czynności cywilnoprawnych. W mojej opinii dotyczy to także sytuacji, gdy do zawarcia umowy wymagane jest nie tylko przyjęcie oferty, ale także dojście do wiadomości składającego ofertę treści oświadczenia o przyjęciu oferty.
3. Zgodnie z art. 10 ust. 2 i 3 PodCzynnCiwPrU, notariusze są płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych dokonywanych w formie aktu notarialnego oraz mają obowiązek uzależnić dokonanie czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku. Powinien on być jednak pobrany od podatnika. W przypadku np. oferty zawarcia umowy sprzedaży złożonej przez kupującego notariusz przy dokumentowaniu oświadczenia o przyjęciu oferty zawarcia umowy sprzedaży nie powinien pobierać tego podatku od składającego oświadczenie o przyjęciu oferty (sprzedającego), gdyż nie jest on podatnikiem tego podatku (art. 4 pkt 1 PodCzynnCiwPrU). **Nie może jednak przyjąć oświadczenia o przyjęciu oferty sprzedaży**, o ile uprzednio składający ofertę (kupujący) nie uiści tego podatku.
4. Artykuł 1 PodSpDarU nie wymienia przyjęcia oferty jako czynności podlegającej opodatkowaniu. Jeżeli z chwilą przyjęcia oferty dochodzi do zawarcia umowy wymienionej w tym przepisie, **notariusz powinien pobrać** należny podatek od spadków i darowizn. Także w przypadku gdy do zawarcia umowy wymagane jest nie tylko przyjęcie oferty, ale także dojście do wiadomości składającego ofertę treści oświadczenia o przyjęciu oferty.
5. Uwagi poczynione w pkt 3 aktualne są także na gruncie PodSpDarU. Obowiązek podatkowy w zakresie podatku od spadków i darowizn ciąży na nabywcy własności rzeczy i praw majątkowych (art. 5 PodSpDarU). Tym samym złożenie oświadczenia o przyjęciu oferty (którą złożył np. obdarowany) przez oblata, który nie jest podatnikiem tego podatku (np. darujący), będzie możliwe tylko wówczas, gdy przed dokonaniem tej czynności podatnik tego podatku uiści notariuszowi należny podatek.
6. Przyjęcie oferty darowizny nieruchomości generuje po stronie notariusza obowiązek złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej nie później niż w dniu dokonania czynności za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 92 § 4 PrNot. Od tego wniosku, na podstawie art. 7 § 2 PrNot w zw. z przepisami KSCU, notariusz jest **obowiązany do pobrania** od wnioskodawcy i przelania na konto właściwego sądu opłaty sądowej od wpisu.

3. Pełnomocnictwo ogólne

Repertorium A Nr/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia piętnastego lipca dwa tysiące dziewiętnastego roku (15.7.2019 r.) w mojej kancelarii notarialnej w Łodzi przy ul. Zielonej 25, przed notariuszem *Tomaszem Łódzkim* stawił się: *ADAM TOMASZ NOWAK*, używający imienia *Adam*, syn *Jana* i *Janiny*, legitymujący się dowodem osobistym seria i Nr XXX 000000 z datą ważności do 31.12.2025 r., PESEL: 00000000001, zamieszkały: ul. Prosta 123, 00-000 Łódź. -----
Tożsamość stawającego stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku. -----

PEŁNOMOCNICTWO

§ 1.

Adam Nowak oświadczył, że udziela swojemu ojcu *Janowi Nowakowi*, synowi *Marka* i *Marii*, PESEL: 00000000000, **pełnomocnictwa ogólnego i upoważnienia pełnomocnika do występowania w jego imieniu we wszystkich jego sprawach osobistych i majątkowych.** *Adam Nowak* oświadczył ponadto, że pełnomocnik jest upoważniony w szczególności do:

- 1) zwykłego zarządu i administracji całym jego majątkiem ruchomym i nieruchomym, na warunkach według uznania pełnomocnika, a w szczególności lokalem Nr 24 położonym w Łodzi przy ul. Ogrodowej 26, -----
- 2) występowania w jego imieniu przed wszystkimi władzami, urzędami, w tym urzędami skarbowymi, sądami, notariuszami, starostami, instytucjami, ubezpieczycielami, spółdzielniami, bankami, szpitalami, osobami prawnymi i fizycznymi, we wszystkich jego sprawach osobistych i majątkowych, a w tym do składania wszelkich pism, wniosków, wyjaśnień i oświadczeń oraz podpisywania stosownych umów, -----
- 3) reprezentowania wobec wspólnoty mieszkaniowej, z prawem głosu, składania wszelkich oświadczeń, wniosków, odbioru dokumentów, regulowania zobowiązań finansowych,
- 4) reprezentowania przed właściwą administracją nieruchomości, składania wszelkich oświadczeń, wniosków, pism, odbioru dokumentów, regulowania zobowiązań finansowych, -----
- 5) występowania w jego imieniu przed właściwymi spółdzielniami mieszkaniowymi, w tym do składania wszelkich pism, wniosków, oświadczeń i podpisywania stosownych umów oraz regulowania wszelkich należności finansowych, odbioru wszelkich dokumentów, -----
- 6) regulowania wszelkich zobowiązań podatkowych, w tym do składania deklaracji podatkowych,-----
- 7) składania wszelkich wniosków, pism oraz oświadczeń w postępowaniu wieczystoksięgowym, -----

- 8) reprezentowania przed gestorami sieci gazowych, energetycznych, wodociągowych, operatorami sieci telekomunikacyjnych i multimedialnych, w tym do składania wszelkich pism, wniosków, wyjaśnień oraz oświadczeń, a także podpisywania stosownych umów bądź ich zmiany lub rozwiązywania, -----
- 9) odbioru wszelkich dokumentów prywatnych i urzędowych, korespondencji, w tym przesyłek poleconych, przekazów pocztowych, kwot pieniężnych, korespondencji sądowej i administracyjnej, od operatorów usług pocztowych, w tym Poczty Polskiej S.A., Polskiej Grupy Pocztowej S.A. oraz firm kurierskich, -----
- 10) odbioru wszelkich dokumentów z urzędów administracji rządowej i samorządowej,
- 11) składania wszelkich wniosków, pism, podań, zażaleń i odwołań organom Narodowego Funduszu Zdrowia według właściwości oraz wglądu we wszelką dokumentację związaną ze sprawami medycznymi, rehabilitacji, znoszenia barier architektonicznych oraz sprawami socjalno-bytowymi oraz czynienia z wszelkich dokumentów odpisów, kopii i wyciągów, -----
- 12) występowania w jego imieniu przed Zakładem Ubezpieczeń Społecznych, w sprawach dotyczących emerytury bądź renty, w tym do składania wszelkich pism, wniosków, wyjaśnień i oświadczeń oraz podpisywania stosownych umów, jak również wskazywania sposobu doręczeń świadczeń i odbioru tych świadczeń, -----
- 13) wglądu we wszelką dokumentację medyczną w publicznych i niepublicznych placówkach służby zdrowia oraz czynienia z wszelkich dokumentów odpisów, kopii i wyciągów, -----
- 14) reprezentowania przed wszelkimi ośrodkami zdrowia, przychodniami, szpitalami, we wszystkich sprawach dotyczących jego stanu zdrowia, w tym do składania wszelkich wniosków, pism, wyjaśnień oraz do odbioru wszelkiej dokumentacji medycznej,
- 15) reprezentowania przed zakładem opiekuńczo-leczniczym, Narodowym Funduszem Zdrowia, Państwowym Funduszem Rehabilitacyjnym Osób Niepełnosprawnych, Miejskim i Wojewódzkim Zespołem do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Łodzi, w tym do odbioru kwot pieniężnych należnych jemu z wszelkich tytułów i składania wszelkich pism, wniosków, wyjaśnień oraz oświadczeń, a także podpisywania stosownych umów i realizacji zleceń, -----
- 16) dysponowania jego rachunkiem bankowym Nr 12 0000 0000 0000 0000 0000, wraz z powiązаныmi z nim lokatami bankowymi prowadzonymi przez Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu – w tym do dysponowania jego kartami kredytowymi, kartami debetowymi, dokonywania wpłat, wypłat, przelewów, ustanowienia, zmiany oraz likwidacji zleceń stałych, a w związku z powyższym do podpisywania wszelkich wniosków, pism, umów, dokonywania ich zmian, rozwiązywania, uzyskiwania wszelkich informacji, w tym informacji objętych tajemnicą bankową, pobierania wyciągów, na warunkach według uznania pełnomocnika, -----
- 17) wyrażania zgody na przetwarzanie danych osobowych, uzyskiwania dostępu do danych osobowych, żądania poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych, cofnięcia udzielonej zgody na przetwarzanie danych osobowych, a także wniesienia skargi do organu nadzoru, gdy przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy prawa, a ponadto dokonywania wszelkich innych czynności wynikających z ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27.4.2016 r. (RODO),
- 18) składania wszelkich oświadczeń, dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych oraz załatwiania formalności związanych z celem niniejszego pełnomocnictwa,
- 19) czynienia wszystkiego, co przy realizacji niniejszego pełnomocnictwa okaże się konieczne. -----

Stawający oświadczył ponadto, że pełnomocnictwo to udzielone zostało według prawa polskiego. -----

Adam Nowak oświadczył, że pozostaje w związku małżeńskim, jego stosunki majątkowe małżeńskie zaś podlegają rozdzielnosci majątkowej stosownie do aktu notarialnego umowy majątkowej małżeńskiej sporządzonej przed notariuszem w Łodzi *Adamem Kowalskim* dnia 13.11.2010 r., za Nr Rep. A 1111/10, a ponadto że wskazana umowa majątkowa nie została rozwiązana ani zmieniona w całości lub w części. -----

§ 2.

Koszty tego aktu ponosi *Adam Nowak*. Wypisy tego aktu należy wydawać stawającemu oraz pełnomocnikowi – bez ograniczeń. -----

§ 3.

Pobrano:

- 1) tytułem taksy notarialnej na podstawie § 8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) – kwota 100,00 zł, -----
- 2) tytułem podatku od towarów i usług (VAT) na podstawie art. 5, 19a i 41 w zw. z art. 146aa pkt 1 ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.) – od kwoty 100,00 zł – VAT 23% – kwota 23,00 zł. -----

Powyższe nie obejmuje kosztów sporządzenia wypisów tego aktu notarialnego. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Uwagi i objaśnienia

1. Zgodnie z art. 98 KC, pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności **zwykłego zarządu**. W odróżnieniu od pełnomocnictwa szczególnego i rodzajowego pełnomocnictwo ogólne ma **najszerzy zakres umocowania pełnomocnika**. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany.
2. W doktrynie wskazuje się, iż ustawodawca celowo odstąpił od zdefiniowania pojęcia czynności przekraczających zwykły zarząd. Jak sądzę, nie jest celowe dokonywanie enumeracji takich czynności, tym bardziej że **zakres pojęcia zwykłego zarządu ma charakter otwarty**. Zasadne jest twierdzenie, iż ocena czynności przekraczającej zwykły zarząd powinna się opierać na kryterium reguł zarządu i prawidłowej gospodarki.
3. W piśmiennictwie wskazuje się także na wykładnię historyczną przez odwołanie do art. 95 KZ [*P. Sobolewski*, w: *K. Osajda* (red.), Kodeks cywilny, komentarz do art. 98].
4. Artykuł 95 § 1 KZ jako czynności przekraczające zwykły zarząd wskazywał: zbywanie i obciążanie nieruchomości, zaciąganie pożyczek i zobowiązań wekslowych, czynienie darowizn, przyjmowanie lub zrzekanie się spadków, zawieranie ugód, wytaczanie powództw i czynienie zapisów na sąd polubowny.
5. Rozbieżności w doktrynie w zakresie pełnomocnictwa ogólnego wywołuje działalność deweloperska. Wyrażany jest pogląd, iż zwykła działalność dewelopera polega na sprzedaży nieruchomości lokalowych, zatem zbycie tych nieruchomości mieści się w zakresie zwykłego zarządu [*J. Grykiel*, w: *M. Gutowski* (red.), Kodeks cywilny, t. I, komentarz do art. 98]. Reprezentowany jest także pogląd przeciwny, w myśl którego zbycie nieruchomości przez dewelopera jest zawsze czynnością przekraczającą zwykły zarząd [*W. Robaczyński*, w: *M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak* (red.), Kodeks cywilny, s. 1101].

6. Pełnomocnictwo ogólne może być sporządzone zarówno **na piśmie**, w formie z **urzędowo poświadczonym podpisem**, jak i w formie **aktu notarialnego**. Do pełnomocnictwa ogólnego znajduje zastosowanie art. 99 § 1 KC, a zatem jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest **szczególna forma**, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone **w tej samej formie**.
7. Udzielenie pełnomocnictwa jest **czynnością jednostronną mocodawcy**. W orzecznictwie odróżnia się udzielenie pełnomocnictwa od jego ucieleśnienia w dokumencie o określonej formie. Stąd wyprowadzana jest w doktrynie argumentacja, że obowiązkiem notariusza jest zbadanie zarówno formy przedłożonego mu dokumentu pełnomocnictwa, jak i zakresu umocowania w znaczeniu materialnym.
W zakresie wykładni pełnomocnictwa SN wskazuje, iż „udzielenie pełnomocnictwa innej osobie do działania w imieniu mocodawcy, oznaczonym w pełnomocnictwie zakresie, następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej. Powoduje powstanie stosunku pełnomocnictwa, którego stronami są mocodawca i pełnomocnik. Pełnomocnictwo – jak przyjmuje się w nauce prawa – jest niezależne od będącego jego podstawą stosunku podstawowego. Umowy będące jego źródłem mają swoją naturę i swoje nazwy. Niemniej nie jest to nowa postać umowy nazywanej umową pełnomocnictwa. Skoro zatem udzielenie pełnomocnictwa nie jest umową, to do wykładni pełnomocnictwa nie ma zastosowania art. 65 § 2 KC” (wyr. SN z 28.2.2018 r., II CSK 228/17, teza I)
Ponadto w orzecznictwie SN zarysowano wyraźnie, iż „nie jest wykluczone uznanie za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego czynności prawnej dokonanej pomiędzy pełnomocnikiem i osobą trzecią, wówczas, gdy osoba ta wiedziała o zawieraniu czynności prawnej przez pełnomocnika sprzecznych z wolą jego mocodawcy lub bez trudu mogła się o tym dowiedzieć. Pomijając sytuację ewentualnej zmowy pomiędzy pełnomocnikiem i osobą trzecią – co mogłoby nawet prowadzić do uznania zawartej przez nich czynności prawnej za popełnienie przestępstwa, a w konsekwencji do nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 1 KC – za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego może być uznane takie działanie osoby trzeciej, która dokonuje czynności prawnej z pełnomocnikiem, wiedząc (lub dopuszczając taką ewentualność) o tym, że jest ona nie tylko spreczna z wolą mocodawcy, ale także ma na celu uzyskanie ochrony własnego interesu majątkowego osoby trzeciej (jej bliskich) kosztem osoby mocodawcy (art. 58 § 2 KC). Należy przy tym podkreślić, że art. 58 § 2 KC przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności czynności prawnej, co oznacza, iż powinien ją uwzględnić sąd z urzędu w każdym stanie sprawy” (wyr. SN z 28.2.2018 r., II CSK 228/17, teza II).
8. Udzielenie pełnomocnictwa **nie wymaga przyjęcia przez pełnomocnika**, zatem nie jest wymagane złożenie przez pełnomocnika jakiegokolwiek oświadczenia woli. Zgodnie z art. 100 KC, **okoliczność, że pełnomocnik jest ograniczony w zdolności do czynności prawnych, nie ma wpływu na ważność czynności** dokonanej przez niego w imieniu mocodawcy.
9. Stosownie do art. 101 § 1 KC, **pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane**. Odwołanie pełnomocnictwa może nastąpić **w każdej formie**, chyba że **mocodawca zrzekł się jego odwołania** z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.
10. Pełnomocnictwo **gaśnie z chwilą śmierci mocodawcy lub pełnomocnika**, chyba że w pełnomocnictwie **inaczej zastrzeżono** z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa (art. 101 § 2 KC).

11. Pełnomocnictwo **wygasza także w przypadku ogłoszenia upadłości mocodawcy** (wyr. SN z 13.12.2007 r., I CSK 314/07, OSNC 2009, Nr 2, poz. 32).
12. Zgodnie z art. 293 PrRestr, **otwarcie postępowania sanacyjnego powoduje wygaśnięcie prokury oraz innych pełnomocnictw udzielonych przez dłużnika**. Zarządca może w toku postępowania sanacyjnego udzielać pełnomocnictw, w tym prokury.
13. Zgodnie z art. 102 KC, po wygaśnięciu umocowania pełnomocnik **obowiązany jest zwrócić mocodawcy dokument pełnomocnictwa**. Może żądać poświadzonego odpisu tego dokumentu; wygaśnięcie umocowania powinno być zaznaczone na odpisie. Obowiązek zwrotu dokumentu pełnomocnictwa może zostać także wyegzekwowany w drodze powództwa o wydanie dokumentu. Obowiązki określone w art. 102 KC nie powstaną w wypadku wygaśnięcia pełnomocnictwa wskutek śmierci mocodawcy lub pełnomocnika. Nie są to bowiem obowiązki, które mogłyby wchodzić do spadku w rozumieniu art. 922 KC [*J. Strzebinczyk, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny, komentarz do art. 102*]. Niemniej jednak w doktrynie wyrażany jest także pogląd, że po wygaśnięciu pełnomocnictwa **ze względu na śmierć pełnomocnika mocodawca może żądać wydania dokumentu pełnomocnictwa od każdego posiadacza tego dokumentu**. W takim przypadku podstawą żądania wydania dokumentu pełnomocnictwa będzie art. 222 § 1 KC [*P. Sobolewski, w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny, komentarz do art. 102*].
14. Artykuł 103 KC reguluje eksces pełnomocnika, a zatem **przekroczenie zakresu umocowania lub działanie bez umocowania**. Przewidziana przepisem art. 103 § 1 KC sankcja nie jest sankcją nieważności. Określa się ją mianem **bezskuteczności zawieszanej**. Przepis stanowi bowiem, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, **ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta**. Konwalidacja czynności bezskutecznie zawieszanej może nastąpić bądź wprost przez potwierdzenie umowy przez osobę, w imieniu której ją zawarto, bądź też w sposób wskazany w art. 103 § 2 KC, a zatem dla usunięcia stanu niepewności druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy.
15. Odrębną regulację w zakresie czynności rzekomego pełnomocnika przewiduje art. 104 zd. 1 KC. **Jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna**. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania (art. 103 KC).
16. Nadmienić wreszcie należy, iż zgodnie z treścią art. 105 KC, **jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć**. Powyższa regulacja nie powinna być utożsamiana z konwalidacją czynności pozornego pełnomocnika, albowiem przede wszystkim chroni ona dobrą wiarę osoby trzeciej, której złożył oświadczenie były pełnomocnik.
17. Artykuł 106 KC stanowi odstępstwo od zasady szczególnego zaufania pomiędzy mocodawcą a pełnomocnikiem poprzez dopuszczenie ustanowienia przez pełnomocnika innych pełnomocników ze skutkiem wiążącym bezpośrednio mocodawcę. Zatem udzielenie pełnomocnictwa dalszego powoduje, iż **substytut staje się pełnomocnikiem mocodawcy**.

18. Artykuł 107 KC nie wyłącza możliwości udzielenia **dwóm lub więcej osobom pełnomocnictwa do łącznego działania**. Każdy z pełnomocników w **takim samym zakresie** umocowania może jednak działać **samodzielnie jedynie wtedy, jeżeli nic innego nie wynika z treści pełnomocnictwa**. Udzielenie pełnomocnictwa łącznego nie wyklucza udzielenia równoległego bądź późniejszego pełnomocnictwa samodzielnego z innym lub podobnym zakresem umocowania. Samodzielne pełnomocnictwo do dokonania konkretnych czynności prawnych musi jednak wynikać z upoważnienia udzielonego przez uprawniony organ. **Pełnomocnictwo może być udzielone w sposób wyraźny, można też uznać, że dopuszczalne jest udzielenie pełnomocnictwa w sposób dorozumiany** (wyr. SN z 8.5.2003 r., II CKN 46/01, Legalis).
19. W zakresie pełnomocnictw procesowych w **postępowaniu wieczystoksięgowym** wskazać należy, iż zakres podmiotowy pełnomocnictwa określa art. 87 w zw. z art. 13 § 2 KPC. Jak słusznie wywiódł SN, **pełnomocnikiem procesowym w sprawach o dokonanie wpisu w księdze wieczystej może być wyłącznie osoba spełniająca wymagania przewidziane w art. 87 KPC, także wtedy, gdy wniosek o wpis został sporządzony przez notariusza** w trybie PrNot (uchw. SN z 22.5.2013 r., III CZP 17/13, OSNC 2013, Nr 11, poz. 123).

W zakresie innych pełnomocnictw procesowych SN stwierdza, iż „źródłem legitymacji procesowej nie może być pełnomocnictwo prawa materialnego, gdyż uprawnia ono pełnomocnika do działania w imieniu i na rzecz mocodawcy, nie daje mu natomiast uprawnienia do wytoczenia powództwa w imieniu własnym na rzecz mocodawcy” (wyr. SN z 30.11.2017 r., IV CSK 24/17, Legalis).

W orzecznictwie wyraźnie rozgranicza się pełnomocnictwo do czynności materialnoprawnych i procesowych. Jak słusznie wywiódł SA w Katowicach, „czynności prawne, oświadczenia woli mogą być dokonywane przez pełnomocnika zgodnie z art. 98kc, jednakże w takim przypadku pełnomocnik musi się legitymować odpowiednim pełnomocnictwem do wykonywania czynności materialnoprawnych. Zaś pełnomocnictwo procesowe, którego zakres jest określony przepisami prawa procesowego, a to art. 91 KPC nie obejmuje dokonywania czynności z zakresu prawa materialnego. O ile dopuszcza się przez fakty konkludentne liberalną wykładnię i dorozumiane rozszerzenie zakresu pełnomocnictwa procesowego na składanie oświadczeń materialnych, to wykluczone jest w przypadku przyjmowania materialnoprawnych oświadczeń woli, a co za tym idzie dla skuteczności takiego oświadczenia nie jest wystarczające złożenie go pełnomocnikowi procesowemu, ale musi być złożone bezpośrednio adresatowi” (wyr. SA w Katowicach z 9.3.2017 r., V ACa 383/16, Legalis).

Pełnomocnictwo procesowe reguluje także w zakresie postępowania podatkowego rozdział 3a (art. 138a–138o) OrdPod. Artykuł 138a § 2 OrdPod wskazuje, iż w postępowaniu podatkowym pełnomocnictwo może być ogólne, szczególne albo do doręczeń. Wskazać przy tym należy, iż powyższe pełnomocnictwa mogą zostać udzielone na piśmie, zgłoszone ustnie do protokołu, a także udzielone w formie dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo podpisem zaufanym według wzorów określonych w drodze rozporządzeń ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

W orzecznictwie wyrażany jest pogląd, iż skoro w okresie od 1.1.2016 r. do 30.6.2016 r. nie obowiązywały jeszcze przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące pełnomocnictw ogólnych (weszły w życie 1.7.2016 r.) a więc do pełnomocnictw ogólnych w tym okresie, poprzez art. 138o OrdPod, mają zastosowanie przepisy KPC. Oznacza to, że organy podatkowe błędnie uznały, że w okresie od 1.1. do 30.6.2016 r. pełnomocnictwo

- może być jedynie szczególne, a nie ogólne, czym naruszyły przepis art. 138o cyt. ustawy w zw. z art. 88 i 91 KPC (wyr. WSA w Łodzi z 27.7.2017 r., III SA/Łd 752/16, Legalis).
20. W praktyce orzeczniczej utrwalony jest pogląd, iż **pełnomocnictwo w zakresie rozpoznania wniosku o wpis podlega kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym**. Pogląd ten bywa podzielany także w doktrynie, jego uzasadnienie zaś wynika z post. SN z 24.3.1999 r. (II CKN 250/98, Legalis), zgodnie z którym stosownie do przepisu art. 46 ust. 1 KWU (obecnie art. 626⁸ § 2 KPC) sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, powinien badać ważność czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu, a więc jej zgodność z przepisami bezwzględnie obowiązującymi.
 21. Omówienia wymaga skuteczność pełnomocnictw w formie aktu notarialnego do odbioru korespondencji sądowej w postępowaniu cywilnym. Regulację doręczenia korespondencji sądowej stanowią przepisy KPC. Jako przepisy szczególne mają pierwszeństwo w stosunku do przepisów PrPoczt. Artykuł 37 ust. 2 pkt 2 PrPoczt stanowi, iż **wydanie w placówce pocztowej przesyłki awizowanej może nastąpić na podstawie pełnomocnictwa udzielonego na zasadach ogólnych lub na podstawie pełnomocnictwa pocztowego**. Stosownie do art. 38 ust. 1 PrPoczt, operator pocztowy może przyjąć od adresata pisemne oświadczenie o udzieleniu innej osobie pełnomocnictwa do odbioru przesyłek lub przekazów pocztowych, zwanego dalej „pełnomocnictwem pocztowym”. Zasady doręczania przesyłek sądowych na podstawie pełnomocnictwa pocztowego wynikają z § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12.10.2010 r. w sprawie szczegółowego trybu i sposobu doręczania pism sądowych w postępowaniu cywilnym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1222 ze zm.) w zw. z art. 139 § 1¹ KPC.
 22. W zakresie praktyki notarialnej istotne znaczenie mają także kwestie z zakresu prawa medycznego. Pacjent w odniesieniu do uzyskiwania informacji o stanie zdrowia oraz dostępu do dokumentacji medycznej może upoważnić małżonka, krewnego lub powinowatego do drugiego stopnia w linii prostej, przedstawiciela ustawowego, osobę pozostającą we wspólnym pożyciu lub osobę wskazaną przez pacjenta. Przez osobę wskazaną rozumieć należy inną dorosłą, niespokrewnioną z pacjentem osobę, aby ta mogła uzyskać dostęp do dokumentacji medycznej. W sytuacji braku takiego upoważnienia, w przypadku utraty świadomości lub śmierci pacjenta, dostęp do dokumentacji medycznej nie będzie możliwy. W zakresie uzyskiwania informacji o stanie zdrowia oraz dostępu do dokumentacji medycznej jako podstawę prawną pełnomocnictwa wskazać należy art. 23 ust. 1, art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z 6.11.2008 r. o prawach pacjenta i Rzeczniku Praw Pacjenta (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1318 ze zm.).
 23. W prawie polskim, pomimo rekomendacji Centrum Ekologii Człowieka i Bioetyki Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie, Katedry i Zakładu Opieki Paliatywnej Collegium Medicum im. Ludwika Rydygiera w Bydgoszczy, Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu oraz Wydziału Lekarskiego Collegium Medicum Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie [Polskiej Grupy Roboczej ds. Problemów Etycznych Końca Życia, *M. Szeroczyńska, M. Czarkowski, M. Krajnik*, Instytucja pełnomocnika medycznego w Polsce – stanowisko Polskiej Grupy Roboczej ds. Problemów Etycznych Końca Życia, *Medycyna Praktyczna* 2016, Nr 5(330), s. 102–111], **nie istnieje normatywna regulacja pełnomocnictwa medycznego**. Według powyższej rekomendacji, pełnomocnik medyczny byłby uprawniony do wyrażenia zgody na leczenie w razie niemożności udzielenia przez pacjenta świadomej zgody na leczenie, stosowania procedur medycznych oraz zaprzestania terapii uciążliwej.

24. Istotny jest także brak regulacji normatywnej postulowanego przez KRN **pełnomocnictwa opiekuńczego**. Pełnomocnictwo takie ustanawiałby mocodawca, mający pełną zdolność do czynności prawnych, pełnomocnik zaś mógłby działać w imieniu danej osoby od momentu wystąpienia u niej zaburzeń psychicznych powodujących powstanie przesłanek do ubezwłasnowolnienia lub trwałej utraty świadomości (pełnomocnictwo warunkowe). Warto przy tym wskazać na obowiązujące w prawie niemieckim **pełnomocnictwo prewencyjne** (*Vorsorgevollmacht*), które jest swoistą umową zawieraną pomiędzy podopiecznym a jego przyszłym pełnomocnikiem (opiekunem bądź kuratorem), określającą kompetencje i uprawnienia tego pełnomocnika.
25. Pełnomocnictwo zawiera w sobie także niezwykle ważki element kolizyjnoprawny. Normatywny wymiar w zakresie kolizyjnym wyznacza art. 23 PrPrywM. Jako podstawowy łącznik kolizyjny PrPrywM **wskazuje wybór prawa**. Pełnomocnictwo **podlega prawu wybranemu przez mocodawcę**. Jednakże wobec osoby trzeciej, z którą pełnomocnik dokonał czynności prawnej, można się powołać na prawo wybrane **tylko wtedy, gdy osoba ta o wyborze wiedziała albo mogła się z łatwością o nim dowiedzieć**. Mocodawca może się powołać wobec pełnomocnika na prawo wybrane tylko wtedy, gdy ten o wyborze prawa wiedział lub mógł się z łatwością o nim dowiedzieć.

Jeżeli mocodawca **nie dokonał wyboru prawa**, pełnomocnictwo podlega kolejno:

- 1) prawu państwa **siedziby pełnomocnika**, w której on stale działa, albo
- 2) prawu państwa, **w którym znajduje się przedsiębiorstwo należące do mocodawcy, jeżeli tu stale działa pełnomocnik**, albo
- 3) prawu państwa, **w którym pełnomocnik rzeczywiście działał, reprezentując mocodawcę, lub w którym według woli mocodawcy powinien działać**.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 PrPrywM, wybór prawa powinien być **wyraźny** lub w sposób **jednoznaczny wynikać z okoliczności sprawy**, chyba że przepis dopuszczający wybór prawa stanowi inaczej. Zgodnie z art. 4 ust. 5 PrPrywM, przy ustalaniu, czy dokonano wyboru prawa, oraz do oceny ważności wyboru prawa stosuje się przepisy art. 11, 17, 24 i 25 PrPrywM.

26. Podkreślić należy ponadto, iż **art. 99 KC** w zakresie, w jakim formą pełnomocnictwa rządzi forma czynności głównej, **nie ma żadnego wymiaru kolizyjnoprawnego**. Nie może zatem stanowić argumentacji w zakresie formy pełnomocnictw, zwłaszcza do zbycia lub nabycia nieruchomości sporządzanych za granicą. Wyrażona w art. 99 KC norma jest bowiem normą prawa wewnętrznego, nie zaś prawa prywatnego międzynarodowego.
27. Na aprobatę zasługuje pogląd wyrażony przez profesora *P. Czubika* (pogląd wygłoszony m.in. w referacie podczas konferencji naukowej Notariuszy Izby Notarialnej w Łodzi w dniach 9–10.10.2015 r.), aby w pełnomocnictwach zawierać **wyraźne oświadczenie mocodawcy osobno co do wyboru prawa polskiego jako właściwego dla treści (materii) pełnomocnictwa** w rozumieniu art. 23 PrPrywM **oraz w zakresie formy pełnomocnictwa** wskazywać prawo państwa, w którym czynność została dokonana w rozumieniu art. 25 ust. 1 zd. 2 PrPrywM.

Aprobować także należy pogląd profesora *P. Czubika* (*ibidem*), że także pełnomocnik może złożyć oświadczenie, iż mocodawca dokonał, zgodnie z art. 23 PrPrywM, wyboru prawa polskiego jako właściwego dla treści (materii) pełnomocnictwa, natomiast co do formy pełnomocnictwa, zgodnie z art. 25 ust. 1 zd. 2 PrPrywM, wystarcza zachowanie wymogów przewidzianych w prawie państwa, w którym czynność została dokonana.

28. W zakresie pełnomocnictw udzielonych za granicą opatrywanie dokumentu klauzulą *apostille* określa Konwencja znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych z 5.10.1961 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 112, poz. 938).
29. W pozostałym zakresie, również w stosunku do państw niebędących stronami wskazanej powyżej konwencji haskiej, aktualna pozostaje dyspozycja art. 32 PrKonsul. Przepis ten stanowi w ust. 1, że **konsul legalizuje dokumenty urzędowe sporządzone lub uwierzytelnione w państwie przyjmującym**. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, wykonując czynność, o której mowa w ust. 1, konsul w szczególności może poświadczyć autentyczność podpisu i charakter, w jakim działała osoba podpisująca dokument urzędowy lub dokonująca jego uwierzytelnienia, oraz tożsamość pieczęci albo stempla, którym jest opatrzony ten dokument. Stosownie zaś do art. 28 PrKonsul, na wniosek obywatela polskiego lub organu administracji publicznej w RP konsul w szczególności:

- 1) sporządza i poświadcza wypisy, odpisy, wyciągi i kopie dokumentów;
- 2) poświadcza własnoręczność podpisu i znaku ręcznego;
- 3) poświadcza datę okazania dokumentu, pozostawania osoby przy życiu lub w określonym miejscu.

Konsul może sporządzić akt notarialny po uzyskaniu od Ministra Sprawiedliwości pisemnego upoważnienia, udzielonego mu na wniosek ministra właściwego do spraw zagranicznych. Czynności dokonywane przez konsula RP mają taką samą moc prawną jak czynności wykonane przez notariusza w RP, a ponadto stosuje się do nich odpowiednio przepisy PrNot.

30. Ochronę danych osobowych reguluje rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Ur. UE L Nr 119, s. 1) oraz ustawa z 10.5.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1000 ze zm.). W związku z koniecznością składania licznych oświadczeń dotyczących przetwarzania danych osobowych mocodawcy postulować należy, aby stosowne postanowienia zawierane były w treści pełnomocnictwa. Nie ulega wątpliwości, iż brak umocowania pełnomocnika w powyższym zakresie może w istotny sposób ograniczyć możliwość jego działania.

W odniesieniu do ochrony danych osobowych trwają prace legislacyjne nad projektem ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia 2016/679 (projekt znajduje się w Wykazie Prac UC100, https://mc.bip.gov.pl/projekty-aktow-prawnych-mc/149781_projekt-ustawy-o-zmianie-niektorych-ustaw-w-zwiazku-z-zapewnieniem-stosowania-rozporzadzenia-2016-679.html; dostęp: 11.2.2019 r.). Artykuł 16 projektu w ustawie – Prawo o notariacie w dziale I dodaje rozdział 8 „Przetwarzanie danych osobowych”.

W zakresie praktyki notarialnej *sensu stricto* aprobować należy stanowisko Krajowej Rady Notarialnej z 4.6.2018 r. w sprawie stosowania przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE w kontekście obowiązku zachowania przez notariusza tajemnicy zawodowej wynikającej z ustawy – Prawo o notariacie.

W przytoczonym powyżej stanowisku KRN podkreśla, iż obowiązki notariusza w szeroko pojętym zakresie ochrony danych osobowych determinuje zasada zachowania

przez niego tajemnicy. Obowiązek ten wynika z art. 18 PrNot: „Notariusz jest obowiązany zachować w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość, ze względu na wykonywane czynności notarialne” i ma pierwszeństwo w stosowaniu przed uregulowaniami wynikającymi z rozporządzenia Nr 2016/679. Tym samym, jak słusznie wywodzi KRN, art. 15 ust. 1 i 3, art. 19 i 21 rozporządzenia Nr 2016/679 nie mają zastosowania do notariusza w zakresie dokonywanych przez niego na gruncie ustawy – Prawo o notariacie czynności notarialnych, jak też innych podejmowanych przez niego w tym zakresie czynności przygotowawczych.

31. Stosownie do przepisów OpłSkarbU, opłacie skarbowej podlega m.in. złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii (zgodnie z pkt IV wykazu przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia, stanowiącego załącznik do OpłSkarbU, złożenie dokumentu pełnomocnictwa pociąga za sobą obowiązek uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł).

Zgodnie z art. 8 ust. 1 OpłSkarbU, zapłaty opłaty skarbowej można dokonać wyłącznie gotówką w kasie organu podatkowego lub bezgotówkowo na rachunek tego organu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 OpłSkarbU, organem podatkowym w sprawach opłaty skarbowej jest wójt (burmistrz, prezydent miasta) właściwy ze względu na miejsce złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury oraz jego odpisu, wypisu lub kopii.

Od obowiązku uiszczenia opłaty zostały zwolnione m.in:

- 1) osoby, które składając dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpis, wypis lub kopię, przedstawia zaświadczenie o korzystaniu ze świadczeń pomocy społecznej z powodu ubóstwa;
- 2) osoby składające dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa (oraz jego odpis, wypis lub kopię poświadczoną notarialnie lub przez uprawniony do tego organ) upoważniającego jedynie do odbioru dokumentów;
- 3) osoby składające pełnomocnictwo procesowe udzielane małżonkowi, zstępnemu, wstępnemu lub rodzeństwu;
- 4) osoby, jeżeli mocodawcą jest podmiot określony w art. 7 pkt 1–5 ustawy;
- 5) jeżeli dotyczy podpisywania deklaracji podatkowych składanych za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- 6) jeżeli dotyczy pełnomocnictwa ogólnego w rozumieniu ustawy z 29.8.1997 r. – Ordynacja podatkowa.

Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego

Stosownie do § 8 pkt 8 TNotR, maksymalna stawka za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego pełnomocnictwo do dokonania jednej czynności wynosi 30 zł, natomiast przy czynnościach zawierających umocowanie do dokonania więcej niż jednej czynności – 100 zł.