

# Metodyka sporządzania aktów notarialnych

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

# Rozdział 1. Treść aktu notarialnego (art. 92 PrNot)

## 1. Uwagi wprowadzające

Artykuł 92 PrNot zawiera regulacje o fundamentalnym znaczeniu dla formy aktów notarialnych, gdyż regulacje nim objęte kształtują ogólne ramy, a także strukturę tego rodzaju dokumentów.

Struktura aktu  
notarialnego

### **Art. 92 [Treść aktu notarialnego]**

§ 1. Akt notarialny powinien zawierać:

- 1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony – godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu;
- 2) miejsce sporządzenia aktu;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 4a) jeżeli obejmuje nabycie nieruchomości przez cudzoziemca lub objęcie lub nabycie przez niego udziałów, akcji lub ogółu praw i obowiązków 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, wraz z uzasadnieniem;

## Rozdział 1. Treść aktu notarialnego (art. 92 PrNot)

- 5) oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty;
- 6) stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszyły przy spisywaniu aktu;
- 7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany;
- 8) podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu;
- 9) podpis notariusza.

§ 2. 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.

§ 3. Jeżeli akt notarialny dotyczy czynności 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, z przepisów szczególnych albo z woli stron.

§ 4. 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.

§ 4<sup>1</sup>. 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.

§ 5. (*uchylony*)

§ 6. Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie własności nieruchomości dokonane przez osobę, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1, 2 albo ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2019 r. poz. 1314), przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, notariusz, który sporządził ten akt, jest obowiązany przesłać z urzędu jego wypis organowi, który wydał decyzję o przekształceniu.

§ 7. Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 786), na których ustanowiono zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego ujawnione w księdze wieczystej, notariusz, który sporządził ten akt, jest obowiązany przesłać z urzędu jego wypis bankowi, którego prawo ujawniono w tej księdze wieczystej.

§ 8. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 oraz z 2020 r. poz. 471), a deweloper jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 23 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.

§ 9. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 3 pkt 5 ustawy, o której mowa w § 8, a deweloper nie jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, notariusz sporządzający akt notarialny składa wniosek o wpis w księdze wieczystej roszczenia nabywcy, o którym mowa w art. 23 ust. 2 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, jeżeli deweloper przedłoży zgodę właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości na wpis. W przypadku braku zgody notariusz poucza nabywcę o skutkach braku wpisu i o treści § 10.

§ 10. Jeżeli przed przeniesieniem własności lub użytkowaniem wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone albo planowane przedsięwzięcie deweloperskie, o którym mowa w art. 3 pkt 6 ustawy, o której mowa w § 8, deweloper zawierał dotyczące tego przedsięwzięcia deweloperskiego umowy deweloperskie, o których mowa w art. 3 pkt 5 tej ustawy, a roszczenia nabywców nie zostały wpisane do księgi wieczystej wskutek braku zgody, o której mowa w § 9, notariusz sporządzający akt notarialny przenoszący własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości na dewelopera obejmuje wnioskiem, o którym mowa w § 4, także żądanie wpisu w księdze wieczystej roszczeń nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych wynikających z umów deweloperskich, chyba że wynikające z nich zobowiązania wygasły.

§ 11. Jeżeli akt notarialny zawiera w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlega złożeniu do akt rejestrowych podmiotu

## Rozdział 1. Treść aktu notarialnego (art. 92 PrNot)

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.

§ 12. Jeżeli akt notarialny dotyczy umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 875), notariusz sporządzający akt notarialny składa wnioszek o wpis w księdze wieczystej roszczenia najemcy, o którym mowa w art. 19l ust. 1 tej ustawy, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.

Pozycja aktu notarialnego w systemie prawa

Przedmiotowy artykuł nakazuje traktować akt notarialny, jako silnie skorelowany z systemem prawnym rozumianym jako całość. Akt notarialny jest więc swoistą emanacją tego systemu, w szczególności jego stanu w momencie sporządzania tego aktu. Można powiedzieć, że do realizowania podobnej **funkcji** dochodzi podczas zawierania innych umów w profesjonalnym obrocie gospodarczym, jednakże należy mieć na względzie to, że notariusz sporządzając akt notarialny ma zrealizować więcej celów, aniżeli inny prawnik sporządzający umowę na zlecenie swoich klientów.

Szczególna staranność notariusza

Przede wszystkim – prawnik sporządzający umowę powinien zadbać o to, by interesy klienta, któremu służy on swoją wiedzą i umiejętnościami, mogły zostać zabezpieczone zgodnie z jego wolą i przepisami prawa; umowy zawierane w formie aktów notarialnych są jednak o tyle swoiste, że są one także emanacją realizowanego przez notariusza **obowiązku informacyjnego**, z którego realizacją wiąże się także ciążący na notariuszu obowiązek zweryfikowania tego, czy stawający przed nim uczestnicy czynności mają świadomość poszczególnych konsekwencji czynności objętych aktem, który jest przez niego sporządzany i odczytywany.

Rygoryzm formy aktu notarialnego

Akty notarialne jako teksty prawne wyróżniające się **szczególnym rygoryzmem** nie wyróżniają się jednak jakiegoś rodzaju odpornością na dynamikę systemu prawa. Właśnie z tym związana jest zasygnalizowana powyżej konieczność traktowania aktu notarialnego jako emanacji systemu prawa w konkretnym momencie.

Dziedziną prawa, której znaczenie jest fundamentalne dla kształtu większości notarialnych jest prawo cywilne. Ta dziedzina przekłada się w najwyraźniejszy sposób na kształt stosunków cywilnoprawnych i formę umów cywilnoprawnych, także tych, które zawarto w formie aktu notarialnego.

Należy odnotować, że w aktach notarialnych obejmujących podstawowe umowy takie jak sprzedaż czy zamiana, postanowienia umowne stanowiące pewnego rodzaju odzwierciedlenie regulacji z zakresu prawa prywatnego (głównie cywilnego), w niespotykanym stopniu funkcjonują w otoczeniu zapisów umownych, które są emanacją regulacji o charakterze publicznoprawnym.

Powyższe wynika przede wszystkim z tego, że **głównym przedmiotem obrotu notarialnego** są właśnie nieruchomości. Te zaś są przedmiotem regulacji objętych w licznych ustawach, które będą w niezbędnym zakresie przywoływane w dalszej części książki. Istotne jest jednak zrozumienie tego, w jaki sposób treści obejmowane aktami notarialnymi, zasadzające się w przeważającej części na woli stron, współdeterminowane są regulacjami o charakterze publicznoprawnym.

## 2. Ogólne założenia metodologiczne dotyczące redagowania aktów notarialnych

Główny celem sporządzania aktu notarialnego jest dokonanie czynności prawnej, która wywoła określone skutki. Wynika stąd, że głównym wymogiem, któremu sprostać ma akt notarialny jest **skuteczność**.

Duże skomplikowanie systemu prawa, a także wielość aktów prawnych wpływających na obrót nieruchomościami przekłada się na liczne trudności, z którymi musi zmierzyć się notariusz, aby interesy jego klienta były należycie zabezpieczone. Konstruowanie poprawnych aktów notarialnych zawsze wymaga uwzględnienia aktualnego stanu prawnego, stąd zabiegiem kluczowym z punktu widzenia konstruowania wszystkich zapisów aktu notarialnego jest śledzenie **zmian w prawie** mogących wpływać na poszczególne

Cel sporządzania aktu notarialnego

Dynamika systemu prawa

**Rozdział 1.** Treść aktu notarialnego (art. 92 PrNot)

zapisy. O ile stwierdzić można, że treść każdej umowy stanowi emanację stanu systemu prawa w odniesieniu do określonego momentu w czasie, o tyle akt notarialny powinien być traktowany jako wyjątkowo wierne odbicie tego stanu.

Podstawowym aktem prawnym w odniesieniu zarówno do ustroju notariatu, jak również w odniesieniu do podstawowych zasad konstruowania aktów notarialnych jest ustawa – Prawo o notariacie i to brzmienie przepisów tej ustawy, w szczególności zaś treść art. 92 przesądza o formie i treści aktów notarialnych. Artykuł 92 pkt 5 PrNot wskazuje, że akt notarialny powinien zawierać w szczególności „oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty”. Notariusz konstruując akt notarialny, a zwłaszcza poszczególne oświadczenia stron winien dbać o to, aby sposób skonstruowania oświadczenia odpowiadał sposobowi preferowanemu przez ustawodawcę. Oznacza to, że oświadczenia w treści aktu notarialnego powinny ściśle korespondować z treścią przepisów prawa materialnego cywilnego. Powyższa teza dotycząca **zgodności treści oświadczenia z brzmieniem przepisów prawa materialnego** jest jednak, jak wiadomo aktualna nie tylko w odniesieniu do treści aktów notarialnych. Teza ta jest doniosła w odniesieniu do innych umów, także tych sporządzanych w formie pisemnej. Stąd notariusz, któremu zależy na doskonaleniu swojego warsztatu pracy powinien rozwijać również umiejętności związane z konstruowaniem umów w obrocie gospodarczym *sensu largo*.

Powyższe stwierdzenia ma dużą doniosłość praktyczną, gdyż to właśnie typologia umów i przepisów prawa materialnego ich dotyczących tworzy typologię aktów notarialnych odnoszących się do poszczególnych, istotnych obszarów z ram całego systemu prawa. Jak powszechnie wiadomo, rola i pozycja aktów notarialnych w odniesieniu do całego obrotu gospodarczego jawi się najpełniej w odniesieniu do umów, których przedmiotem są nieruchomości. Wskazując na **typy umów** o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, których przedmiotem jest nieruchomość wskazać należy, że najczęściej zawierzanymi umowami są: umowa sprzedaży (uregulowana w art. 535 i n. KC), umowa zamiany (uregulowana w art. 603 i n. KC), a także umowa darowizny (uregulowana w art. 888 i n. KC). To

właśnie te trzy podstawowe typy oświadczeń składane są w treści umów, którym nadawana jest forma aktu notarialnego.

Istotnym obszarem umiejętności, który nabiera szczególnego znaczenia w odniesieniu do konstruowania umów, którym nadawana jest forma aktu notarialnego są umiejętności odnoszące się do rozstrzygnięcia o **właściwej kompozycji aktu notarialnego**. Rozważanie problemu właściwej kompozycji aktu notarialnego powinno dokonywać się *ad casum*, indywidualnie odniesieniu do konkretnego przypadku. Skutkiem tego, że akt notarialny powinien być konstruowany w sposób najlepiej odzwierciedlający wolę stron umowy lub umów może zdarzyć się, że **w treści jednego aktu znajdzie się więcej niż jedna umowa**. W takim przypadku akt notarialny powinien być właściwie zatytułowany, a więc wskazywać wprost na to, jaka umowa bądź jakie umowy są obejmowane jego treścią. Bardzo częsta jest sytuacja, w której wolą stron zawieranej umowy jest, aby w treści aktu notarialnego oprócz ich podstawowych oświadczeń znalazło się również inne **samodzielne oświadczenie**. Zastanawiając się nad tym, jakie oświadczenie należy uznać za oświadczenie samodzielne, wskazać należy, że oświadczeniem samodzielnym w znaczeniu, którym się tutaj operuje, jest każde oświadczenie, które mogłoby być objęte innym aktem notarialnym (niezależnie od tego, czy zgodnie z przepisami prawa oświadczenie to musi być złożone w treści aktu notarialnego czy też fakt nadania temu oświadczeniu formy aktu notarialnego wynika tylko z woli stron), aniżeli główna umowa o skutku zobowiązującym lub zobowiązująco-rozporządzającym tym aktem objęta.

Podając przykłady istotnych w praktyce oświadczeń funkcjonujących w treści aktów notarialnych jako jeden z kilku elementów struktury tych aktów, wskazać należy np. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej, oświadczenie o ustanowieniu służebności osobistej.

Ostrożność wymaga, aby omawiając istotność określonych oświadczeń stanowiących komponenty złożonych aktów notarialnych, odróżniać wyraźnie sformułowanie umowa od sformułowania oświadczenia. Określeń tych nie można używać zamiennie, gdyż umowa zawsze stanowi oświadczenie szczególnego rodzaju, które



**Rozdział 1.** Treść aktu notarialnego (art. 92 PrNot)

stanowi emanację porozumienia jej stron. **Umowa** zawsze będzie więc emanacją woli więcej niż jednego podmiotu, natomiast **oświadczenie**, aby mogło wywołać skutki prawne, które wiąże z nim ustawa, może być złożone przez jedną tylko osobę.

Istotnym problemem, który powinien być rozpatrywany przy konstruowaniu aktów notarialnych jest **relacja, w jakiej pozostają do siebie poszczególne umowy i oświadczenia objęte treścią tego aktu**. Należy zwrócić uwagę, że regułą jest, że w akcie notarialnym znajduje się wiele oświadczeń. Regułą jest również to, że najczęściej to jedna umowa lub jedno oświadczenie może być uznane za podstawowe. Pozostałe umowy i oświadczenia są oświadczeniami pochodnymi w tym znaczeniu, że chociaż są niezależne w tym znaczeniu, że w sytuacji gdyby taka była wola stron, możliwe byłoby objęcie ich innymi aktami notarialnymi, to jednak wszystkie one powinny stanowić pewną logiczną całość. Mówiąc tutaj o stworzeniu logicznej całości, mówimy przede wszystkim o dążeniu do pokazania zarówno relacji, jak i charakteru poszczególnych czynności prawnych, których dokonanie stanowić będzie skutek podpisania obejmującego wywołujące je oświadczenia aktu notarialnego.

Analizowana wyżej logika konstrukcyjna aktu notarialnego jest logiką w dwojakim znaczeniu, gdyż odnosi się ona zarówno do rozstrzygnięcia problemów konstrukcyjnych związanych z redagowaniem aktu notarialnego, jak również odnosi się ona do rozstrzygnięcia problemów merytorycznych związanych z konstruowaniem oświadczeń wywołujących skutki przewidziane dla nich przez ustawę. Kluczowe znaczenie ma tutaj dążenie do takiego rozstrzygnięcia podstawowych problemów konstrukcyjnych, które pozwoli na zorganizowanie wielu oświadczeń w taki sposób, który pozwoli stronom umowy na uzyskanie pewności, że całość objęta aktem notarialnym, na którą składają się podstawowe umowy i oświadczenia, a także oświadczenia dodatkowe, zorientowana jest na osiągnięcie takiego skutku, jakiego oczekują strony umowy.

Wielość i złożoność oświadczeń w treści aktu notarialnego jest zjawiskiem normalnym. Notariusz powinien jednak czuwać nad tym, by, zarówno tytuł samego aktu notarialnego, jak i układ i logika oświadczeń w jego treści odpowiadały zawsze woli osób składają-

cych te oświadczenia. Chociaż może wydawać się, że powyższe jest zadaniem trudnym, jak też że nagromadzenie wielości elementów w treści aktu notarialnego może wywoływać dysonans poznawczy u nieprofesjonalnego czytelnika, to jednak w przeważającej liczbie wypadków odpowiednie uporządkowanie i ustrukturyzowanie aktu notarialnego powinno przełożyć się na jego właściwy odbiór i zrozumienie znaczenia poszczególnych oświadczeń, w szczególności zaś znaczenia czynności prawnych, do których dokonania dochodzi przez podpisanie aktu notarialnego. Raz jeszcze należy podkreślić, że z osiągnięciem powyżej wskazanego celu ściśle powiązane jest także właściwe tytułowanie aktu notarialnego.

Właściwie skonstruowany akt notarialny jest w dużym stopniu tożsamy z opisem poprawnie przeprowadzonej analizy pozycji prawnej i faktycznej konkretnej nieruchomości, a także pozycji podmiotów stających do tego aktu. Notariusz jako podmiot, który powinien wyróżniać się szczególnego rodzaju starannością, obowiązany jest także do prowadzenia ogólnej i podstawowej **analizy oświadczeń stron**. Analiza ta powinna przede wszystkim dążyć do zbadania tego, czy oświadczenie, którego objęcia aktem notarialnym żąda stawający może się w nim znaleźć. W praktyce może dojść do sytuacji, że stawający będzie żądał umieszczenia w treści aktu zapisu, który to zapis na mocy określonego przepisu jest nieważny z mocy prawa. W każdej takiej sytuacji notariusz powinien pouczyć stawającego o tym, że w przypadku tego konkretnego zapisu, umieszczenie go w treści aktu notarialnego nie jest celowe, gdyż nie wywoła skutków oczekiwanych przez stawającego. W takiej sytuacji notariusz powinien również pouczyć stawającego o treści konkretnego przepisu, na mocy którego określone postanowienia umowne uważa się za nieważne. Gdy wymaga tego sytuacja notariusz powinien pouczyć stawającego o brzmieniu konkretnego przepisu i objąć treść takiego pouczenia właściwą jednostką redakcyjną sporządzanego aktu notarialnego

Istotna grupa założeń metodologicznych dotyczących sporządzania aktów notarialnych odnosi się do **technik opisywania przedmiotów czynności notarialnych**, którymi najczęściej są nieruchomości. Trudno jednoznacznie stwierdzić, czy praktyka

Postanowienia  
nieważne  
z mocy ustawy

Konstruowanie  
opisu  
nieruchomości

notarialna wypracowała tylko jeden standardowy sposób konstruowania opisu nieruchomości dla potrzeb zawierania umów w formie aktu notarialnego, jednakże osiągnięto zasadniczy kompromis co do wielu spośród istotnych treści, jakie powinien zawierać opis nieruchomości. Należy stwierdzić, że poprawny i pełny opis nieruchomości dla potrzeb umowy w formie aktu notarialnego kształtowany jest w największym stopniu przez aktualną kondycję systemu prawa. Nowe regulacje odnoszące się do obrotu nieruchomościami mają różnorodny charakter. Dla praktyki notarialnej szczególnie istotne są te regulacje, które ograniczają obrót określonymi nieruchomościami. Mowa tutaj np. o pierwokupach ustawowych. Wraz z pojawianiem się kolejnych regulacji o takim lub zbliżonym charakterze notariusz jako funkcjonariusz publiczny obowiązany jest czuwać nad tym, by umowy objęte sporządzonymi przez niego aktami były skuteczne i nie naruszały tego rodzaju ograniczeń. Staranność wymaga, aby konstruując opis nieruchomości odnieść się w jego treści do tego, czy nieruchomość, której dotyczy sporządzana umowa nie zyskuje wskutek bytu określonych przepisów szczególnego charakteru, wyposażającego określone podmioty w kompetencje do nabycia jej na podstawie ustawy bądź też do decydowania o możliwości jej sprzedaży. Metody konstruowania opisów nieruchomości, przez co należy rozumieć kompletowanie danych ich dotyczących i konstruowanie zestawień je obejmujących, jak również same te dane zostaną omówione szerzej w dalszej części książki.

Odnosząc się do kwestii **dokumentów dotyczących nieruchomości**, w tym miejscu należy zwięźle zasygnalizować, że dokumenty dotyczące nieruchomości to tylko w niewielkim zakresie dokumenty, których bezpośrednim celem jest ustalenie podstawowej informacji, jaką są stosunki własnościowe dotyczące danej nieruchomości (akty notarialne, informacje wydane na podstawie wpisów w poszczególnych działach ksiąg wieczystych).

Pozostałe dokumenty wiążą się z potrzebą właściwego poinformowania nabywcy o tym, jakie są konsekwencje określonych relacji, w jakie na mocy bytu systemu prawa rozumianego szeroko, a więc zarówno prawa powszechnie obowiązującego, jak i aktów prawa miejscowego uwikłana jest dana nieruchomość. Ma to związek

z potrzebą zrealizowania obowiązku informacyjnego we właściwy sposób, czyli taki, który pozwoli uczestnikowi obrotu prawnego nie tylko na dokonanie skutecznej czynności cywilnoprawnej, ale też pozwoli temu uczestnikowi zyskać właściwe rozeznanie, co do przeznaczenia danej nieruchomości i ewentualnie, na temat rygorów, które te przeznaczenie zmieniają lub istotnie ograniczają.

Podsumowując ogólne rozważania dotyczące metodologii sporządzania aktów notarialnych należy zwięźle stwierdzić, że **akt notarialny powinien: 1) dokładnie odzwierciedlać wolę stawających, 2) opisywać to, w jakim charakterze działają osoby fizyczne stawające przy akcie, a także to jakie osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne są przez nie reprezentowane, 3) opisywać dokumenty, które zostały przedłożone do aktu, po to, aby w należyty sposób udowodnić i udokumentować zdolność podmiotów do działania.** Mając na względzie tego rodzaju schemat dostrzegalne jest to, że centralnym pojęciem w odniesieniu do zasad sporządzania aktów notarialnych jest pojęcie „skutecznego oświadczenia”. Stwierdzić można, że pojęcie to jest również centralnym pojęciem w odniesieniu do umów sporządzanych w innych prawem przewidzianych formach, w szczególności zaś w odniesieniu do formy pisemnej. Powyższe nie powinno dziwić dlatego, że akt notarialny sam w sobie stanowi jedynie formę, natomiast treści, które są w nim zawierane stanowią odzwierciedlenie woli stawających do nich osób, a także są emanacją aktualnego stanu systemu prawa.

Mówienie o skuteczności w odniesieniu do oświadczenia woli jest w sposób ścisły powiązane z właściwą, a więc zgodną z przepisami prawa reprezentacją osoby fizycznej, osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej, w której imieniu oświadczenie składane jest w treści aktu notarialnego. Konfrontując namysł nad skutecznością reprezentacji z namysłem nad poprawnością opisu przedmiotu czynności notarialnej skonkludować należy, że osobno należy rozważać kwestię reprezentacji danego podmiotu, jak też osobno należy rozpatrywać dowodzenie tego, że temu konkretnemu podmiotowi przysługuje określone prawo (np. prawo własności konkretnej nieruchomości).

Doniosłość  
oświadczenia  
woli

Oświadczenie woli  
i jego korelaty

**Rozdział 1.** Treść aktu notarialnego (art. 92 PrNot)

Akt notarialny zredagowany poprawnie to taki, którego treść w sposób niewzbudzający nadmiernych wątpliwości godzi powołane wyżej determinanty i dokonuje ich usystematyzowania i uporządkowania, które to zabiegi wieńczone są głównym oświadczeniem (lub oświadczeniami), na mocy którego dochodzi do zmiany w obrębie praw podmiotowych przysługujących reprezentowanym podmiotom, bądź też następuje wyrażenie zapowiedzi takiej zmiany wskutek zawarcia umowy, której skutek rozporządzający jest tymczasowo wyłączony. Jak już wskazywano powyżej, **potrzeba wyłączenia skutku rozporządzającego** może być podyktowana np. tym, że określone podmioty na mocy konkretnych przepisów lub umowy są uprawnione do zawarcia umowy o takiej samej treści, a więc uprawnione są do wykonania prawa pierwokupu. Złożenie oświadczenia woli przez uprawniony podmiot powodować może, że możliwe stanie się zawarcie umowy o skutku rozporządzającym. Widać więc, że ograniczenie, o którym tutaj mowa istnieje do momentu złożenia oświadczenia woli przez uprawniony podmiot. W przypadku złożenia oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu przeszkoda znika i możliwe staje się zawarcie umowy o skutku rozporządzającym. W tym miejscu uwidacznia się istotne zagadnienie odnoszące się do praktyki sporządzania aktów notarialnych, a więc problem **badania całych zestawów oświadczeń woli**. Wynika z tego, że w zależności od determinantów faktycznych może stać się konieczne, aby notariusz objął treścią aktu notarialnego nie tylko oświadczenia stron, ale również oświadczenia innych podmiotów, których uprawnienia znajdują się pod swojego rodzaju ochroną określonych przepisów.

Konstrukcja i układ niniejszej publikacji podyktowana jest tym, że w praktyce notarialnej najwięcej problemów rodzi obszar zagadnień związanych z kwestią **reprezentacji**. Związane jest to z wielością podmiotów, które mogą stawać do aktów, jak również jest to rezultat tego, że rozwiązania normatywne, jakimi posłużył się ustawodawca regulując byt konkretnych podmiotów są zróżnicowane, i niektóre podmioty chociaż mogą samodzielnie nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, to jednak nie posiadają osobowości prawnej. Pośrednio wiąże się to z tym, że nie są one wpisywane do rejestrów, takich jak Krajowy Rejestr Sądowy, w którym to wpis ma

charakter konstytutywny, a więc moment wpisu jest jednocześnie momentem uzyskania przez dany podmiot osobowości prawnej.

### 3. Język aktów notarialnych oraz strukturalne i językowe determinanty ich koherencji

#### 3.1. Uwagi wprowadzające

Opanowanie umiejętności pisania poprawnych i skutecznych aktów wymaga opanowania posługiwania się wzorcowym **językiem prawniczym**. Warto w tym miejscu dostrzec, że chociaż konstruowanie większości umów w typowym obrocie gospodarczym również wymaga dużej precyzji, to jednak język aktów notarialnych wyróżnia się na tle języka pozostałych umów.

Redagowanie aktu notarialnego wymaga dbania o właściwą dla tej formy **koherencję tekstu**. Rozważanie czynników wpływających na osiągnięcie tej, pożądanej koherencji wymaga zwrócenia uwagi na to, że na właściwy efekt końcowy składają się zarówno determinanty językowe, jak też determinanty strukturalne, co w najogólniejszym ujęciu oznacza, że dbałość o właściwy układ poszczególnych jednostek redakcyjnych w akcie notarialnym musi odbywać się z równoczesnym dbaniem językową spójność tego aktu.

Wśród strukturalnych komponentów składających się na **strukturalną spójność aktu notarialnego** wymienić należy:

- a) **właściwy podział na podstawowe jednostki redakcyjne, czyli paragrafy,**
- b) **właściwe ustrukturyzowanie treści poszczególnych paragrafów poprzez ich właściwe dzielenie na ustępy, jak też poprzez właściwe posługiwanie się wyliczeniami.**

Stosowanie zabiegu językowego, który powyżej określono jako posługiwanie się **wyliczeniami** jest zabiegiem o podstawowym znaczeniu dla właściwego ustrukturyzowania i zredagowania treści aktu notarialnego.

Powyższe ma związek z tym, że właściwe ustrukturyzowanie treści poszczególnych paragrafów poprzez formułowanie ich w taki sposób, aby już samo ustrukturyzowanie wskazywało wyraźnie

Język prawniczy

Koherencja tekstu

Strukturyzowanie

## Rozdział 1. Treść aktu notarialnego (art. 92 PrNot)

na to, co jest przedmiotem opisu w określonej jednostce. Wiąże się to w pewnym sensie z ogólnymi dyrektywami ekonomiki językowej, zgodnie z którymi powtarzanie określonych treści w obrębie paragrafów powinno być ograniczone

W praktyce powyższe realizuje się w zabiegu umożliwiającym właściwe skonstruowanie najobszerniejszego oświadczenia w danym akcie (najczęściej dotyczącego stanu nieruchomości), które obejmować będzie zwięzłe wskazanie **przedmiotu opisu** (część otwierająca opis) i zakończeniu tego fragmentu oświadczenia dwukropkiem, po to, by w dalszej jego części wskazywać kolejne części tego opisu dotyczące różnych obszarów bytu prawnego opisywanej nieruchomości.

W praktyce notarialnej sekwencje tekstu stanowiące rozwinięcie tego początkowego fragmentu oświadczenia wprowadza się do treści danego ustępu redagowanego aktu notarialnego, w zależności od przyjętego standardu: poprzez **tirety (znak: -)**, lub też z zastosowaniem takich znaczników porządkujących jak kolejne **litery alfabetu czy punkty**.

Spójniki  
leksykalne

Niemniej istotne znaczenie mają **ściśle językowe (leksykalne) determinanty spójności tekstu**. Mowa tutaj przede wszystkim o właściwym posługiwaniu się elementami leksykalnymi, których celem jest organizacja bardzo długich zdań w taki sposób, by zapewnić im właściwą komunikatywność.

Komponenty  
strukturyzujące

Bardzo częsta w praktyce jest sytuacja, w której to stawający składa dwa oświadczenia, z których jedno jest semantycznie i strukturalnie nadrzędne wobec drugiego. Najczęściej podrzędny status dotyczy zapewnień, które składane są z powodu daleko posuniętej ostrożności. W tym wypadku notariusz celem włączenia do tekstu redagowanego aktu tego rodzaju oświadczenia poprzedza je jedną z fraz, takich jak np. „nadto stawający zapewnił” lub „dodatkowo stawający zapewnił”. W ten sposób oświadczenia tego rodzaju przedstawiają się jako bardziej klarowne, już na pierwszy rzut oka.

Zrozumiałość aktu  
notarialnego

Akt notarialny będąc źródłem prawa posiada w najszerszej rozumianym systemie prawa wyjątkowy status ze względu na jego język. Ma to związek z tym, że problematyką **zrozumiałości tekstów prawnych**. Analizę tego problemu należy rozpocząć od stwierdzeń

nia tego, że na notariuszu jako na osobie zaufania publicznego ciąży szczególnego rodzaju obowiązek, który polega na tym, że jego obowiązkiem jest **upewnienie się** czy poszczególne jednostki redakcyjne aktu notarialnego zostały przez uczestników czynności notarialnej dokładnie zrozumiały.

Obowiązek upewnienia się, że treść aktu jest zrozumiała dla uczestników czynności notarialnej może być uznana za istotną cechę charakterystyczną praktyki notarialnej, przede wszystkim przez wzgląd na to, że legislatorzy tworzący przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie mają możliwości zapytania wszystkich adresatów projektowanej regulacji o to, czy treść przepisów, które obejmuje nowo zaprojektowany akt jest dla nich zrozumiała.

W tym miejscu należy odnotować, że **sformułowanie „zrozumienie treści umowy objętej aktem notarialnym”** jest pojęciem istotnym przede wszystkim ze względu na to, że jest to pojęcie, które posiada szczególny, bo bardzo praktyczny charakter. Oznacza to, że może być ono uznane za praktyczne z punktu widzenia praktyki notarialnej, głównie dlatego, że pozwala na ustalenie relacji poznawczej uczestnika czynności do treści samej czynności.

Powyższe pozostaje w ścisłym związku z ciężącym na notariuszu obowiązkiem udzielania stronom czynności notarialnej **niezbędnych wyjaśnień**, który to obowiązek wynika wprost z przepisu art. 80 § 3 PrNot. Powyższy obowiązek był przedmiotem wielu wypowiedzi doktryny i powinno być odnotowane to, że udzielane przez notariusza wyjaśnienia i pouczenia powinny być w związku z dokonywaną czynnością notarialną (zob. np. *G. Bieniek, Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 14). Notariusz nie ma natomiast obowiązku udzielania porad prawnych w zakresie wykraczającym poza czynność notarialną.

Wszystkie powyżej poczynione uwagi prowadzą do konkluzji, że język prawniczy i język prawny, którymi posługuje się notariusz w treści aktu notarialnego posiadają szczególny status w odniesieniu do języka legislacji. **Język aktów notarialnych** powinien wyróżniać się szczególnie wysoką przystępnością poznawczą nie tylko z punktu widzenia profesjonalisty, a więc osoby, która rozumie terminologię prawniczą, lecz powinien cechować się także

Język aktu notarialnego a obowiązek udzielania wyjaśnień

Przystępność poznawcza aktu notarialnego



[Przejdź do księgarni →](#)