

# Metodyka sporządzania aktów notarialnych

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

## Przedmowa

Drogi czytelniku!

Obszar problemów związanych ze sporządzaniem umów w formie aktów notarialnych jest obszarem bardzo szerokim. Opracowanie, które oddajemy w Twoje ręce ma charakter przekrojowy i wychodzi od zagadnień o charakterze podstawowym związanych z podstawowymi regulacjami dotyczącymi sporządzania aktów notarialnych, a także tych zagadnień, które odnoszą się do formalnego rygoryzmu, który jest w gruncie rzeczy wyróżnikiem umów sporządzanych w omawianej tutaj formie. Mając na względzie ten rygoryzm, dużo miejsca w niniejszym opracowaniu poświęcono na analizę języka aktów notarialnych, który to powinien być – mając na względzie ogół czynności prawnych dokonywanych na podstawie umów – językiem wzorcowym.

Układ książki w pewnym zakresie odpowiada układowi aktu notarialnego. Po omówieniu zagadnień związanych z podstawą prawną dokonywania czynności notarialnych i językowych determinantów tych czynności omówione zostały kluczowe problemy związane z konstruowaniem komparycji aktu notarialnego. W drugim rozdziale zostały zasygnalizowane i zwięźle omówione liczne istotne komponenty, które mogą wpływać pośrednio na konstrukcję komparycji projektu aktu notarialnego, jak również na skuteczną reprezentację stron czynności notarialnej.

Rozdział trzeci poświęcony został zagadnieniu o podstawowym znaczeniu dla skuteczności umów zawieranych w formie aktu notarialnego, a więc – problemowi reprezentacji w sensie ścisłym. W rozdziale tym omówione zostały ogólne regulacje i zasady odnoszące się do działania poszczególnych podmiotów mających zdolność do

zawierania umów w obrocie cywilnoprawnym. Szczególną uwagę zwrócono na ogół zagadnień związanych z możliwością dokonywania przez omawiane podmioty czynności prawnych polegających na zbyciu lub obciążeniu nieruchomości. Rozważono pozyskiwanie jakich zgód jest celowe w odniesieniu do poszczególnych jednostek organizacyjnych lub osób prawnych. Rozdział trzeci podzielony został na osiem podrozdziałów. Omówione zostały zasady działania osób fizycznych, spółek działających w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych. Rozważono również zasady reprezentowania spółdzielni, stowarzyszeń i fundacji. Osobne podrozdziały poświęcono pozostałym podmiotom działającym na podstawie specjalnych regulacji i powołanych do realizowania specjalnych celów, omówiono zasady reprezentowania kościołów i innych związków wyznaniowych, podmiotów realizujących działalność naukową, instytucji finansowych i pokrewnych, agencji wyspecjalizowanych działających na podstawie innych ustaw, a także wybranych podmiotów działających na podstawie odrębnych ustaw. W tym miejscu należy stwierdzić, że przyjęta na potrzeby niniejszego opracowania typologia podmiotów, które mogą być reprezentowane przy akcie notarialnym, jest typologią otwartą i aspiracją autorów nie było dokonanie omówienia wyczerpującego, lecz raczej ukazanie istotnych problemów związanych ze skutecznym reprezentowaniem poszczególnych podmiotów mogących występować w obrocie cywilnoprawnym.

Rozdział czwarty niniejszego opracowania obejmuje omówienie podstawowych kwestii związanych z konstruowaniem opisów nieruchomości na potrzeby umów ich dotyczących sporządzanych w formie aktów notarialnych. W rozdziale dokonano omówienia zagadnień o podstawowym znaczeniu dla opisu nieruchomości, zwrócono uwagę na to, które oświadczenia należy traktować jako podstawowe, jak również jakie dane szczegółowe w odniesieniu do projektu opisu nieruchomości należy traktować jako istotne, mając na względzie poszczególne problemy, które muszą być rozstrzygane przez notariuszy w ich codziennej praktyce. Osobne podrozdziały poświęcono problematyce konstruowania oświadczeń woli, a także ogółowi zagadnień związanych ze sposobem konstruowania

wniosków odnoszących się do dokonania poszczególnych wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Omówione zostały wpisy o podstawowej doniosłości dla praktyki. Osobny podrozdział odnosi się do wykreślania wpisów.

Przedostatni rozdział odnosi się do czynności notarialnych w ramach szeroko rozumianego prawa spółek. Omówione w nim zostały podstawowe elementy konstrukcyjne odnoszące się do poszczególnych umów (statutów) spółek prawa handlowego. Zwrócono uwagę na liczne problemy o podstawowym znaczeniu, których rozstrzygnięcie jest warunkiem skonstruowania poprawnej umowy spółki. W rozdziale tym dokonano również zwięzłego omówienia zasad konstruowania protokołów notarialnych istotnych z punktu widzenia normalnej działalności określonych spółek. Takimi protokołami mogą być obejmowane uchwały podjęte na podstawie poszczególnych przepisów Kodeksu spółek handlowych, w których to uchwałach mogą znajdować się m.in. zgody poszczególnych organów spółek na dokonanie określonych czynności w imieniu spółki. W części tej znalazł się również przykładowy protokół obejmujący uchwałę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Ostatni rozdział dotyczy egzaminu notarialnego. W jego treści zostały omówione ogólne założenia i cel tego egzaminu. Dokonano również omówienia charakteru tego egzaminu na tle innych egzaminów prawniczych przeprowadzanych w Polsce. Ostatni podrozdział odnosi się do odmowy czynności notarialnej. Problematyka ta jest problematyką doniosłą zarówno mając na względzie samą praktykę notarialną, jak i też jest ona doniosła rozważając problematykę egzaminu notarialnego. Dokonano zwięzłego omówienia procedur związanych z rozstrzygnięciem o tym, czy dana czynność notarialna może być uznana za dopuszczalną, czy też – odmiennie – notariusz powinien odmówić jej dokonania.

Podsumowując, celem niniejszego opracowania nie jest pełne omówienie wszystkich aspektów pracy notariusza, lecz zwrócenie uwagi na rozległy katalog zagadnień podstawowych z punktu widzenia technik sporządzania projektów aktów notarialnych. Ze względu na przekrojowy charakter niniejsze opracowanie może być pomocne wszystkim osobom zainteresowanym problematyką umów

Przedmowa

zawieranych w obrocie nieruchomościami, w szczególności zaś – aplikantom zawodów prawniczych, a także praktykującym notariuszom, radcom prawnym i adwokatom.

Listopad 2021 r.

*Maciej Kasprzyk*  
*Maciej Kudelski*

[Przejdź do księgarni →](#)