

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej  
do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego  
w dniu 3 września 2024 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

1. Projekt aktu notarialnego winien być sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, w tym w szczególności art. 3, 5, 7, 80, 85 (za wyjątkiem § 2a), 91, 92 i 94 oraz zawierać dane do założenia nowej księgi wieczystej i dokonania wpisów w księgach wieczystych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zdający winien dostrzec, że Polana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest właścicielem zabudowanej nieruchomości obejmującej wyłącznie działkę nr 5/1.

Działka nr 5/2 w ewidencji gruntów ma użytek oznaczony jako Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (§ 9 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków). Jako pokryta śródlądowymi wodami płynącymi działka nr 5/2 na mocy art. 216 w związku z art. 211 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne stanowi własność Skarbu Państwa i nie podlega obrotowi cywilnoprawnemu. Nie może zatem być przedmiotem umowy.

3. Prawidłowym rozwiązaniem jest sporządzenie umowy sprzedaży o skutku obligacyjno-rzeczowym, bowiem przy niniejszej czynności nie przysługuje żadne ustawowe prawo pierwokupu.
4. W skład działki nr 5/1 wchodzi użytki rolne o łącznej powierzchni poniżej 0,3 ha (grunty orne – RIVa 0,1000 ha, sady – S 0,0500 ha). Pozostałe grunty stosownie do art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie są użytkami rolnymi. Zgodnie zaś z art. 1a pkt 1 lit. b, przepisów tej ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha.
5. W celu ustalenia, że gminie Lelów nie przysługuje prawo pierwokupu na podstawach określonych w art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zdający winien zbadać treść przedłożonego przez strony zaświadczenia wydanego przez Wójta Gminy Lelów o tym, że działka nr 5/1 nie znajduje

się na obszarze rewitalizacji oraz, że nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

6. W celu ustalenia, że Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe nie przysługuje prawo pierwokupu na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, zdający winien stwierdzić i dać temu wyraz w treści sporządzanego projektu aktu, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy nie stanowi terenu, o którym mowa w art. 37a ustawy o lasach i w tym celu zbadać treść następujących dokumentów przedłożonych przez strony, odnoszących się do przedmiotu umowy:
  - a. wypisu z rejestru gruntów - wydanego przez Starostę,
  - b. dokumentu informującego, że na obszarze obejmującym działkę nr 5/1 nie obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wydanego przez Wójta Gminy Lelów,
  - c. wydanego przez Starostę zaświadczenia, że nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją starosty, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach (wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów).Okoliczność z powyższego pkt c, zgodnie z art. 37a ust. 1a przywołanej ustawy może być też ustalona na podstawie oświadczenia przedstawicielki strony sprzedającej, złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W takim wypadku notariusz powinien pouczyć ją o tej odpowiedzialności karnej a wzmiankę o tym zamieścić w akcie notarialnym.
7. Z treści sporządzanego projektu aktu notarialnego powinno wynikać, że nieruchomość nie jest położona na obszarze parku narodowego, aby ustalić, że parkowi narodowemu nie przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Otulina parku narodowego zgodnie z art. 11 ust. 1 powyższej ustawy znajduje się na obszarach graniczących z parkiem, a zatem nieruchomość ta nie leży na terenie parku.
8. Z treści sporządzanego projektu aktu notarialnego powinno wynikać, że nieruchomość nie jest położona na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej w celu wykluczenia prawa pierwokupu określonego w art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych.
9. W małżeństwie Agaty i Piotra Lipców na podstawie art. 53 § 1 k.r.o. z mocy prawa istnieje rozdzielność majątkowa, jako przymusowy ustrój majątkowy. Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o ubezwłasnowolnieniu, zgodnie z art. 43 § 1 k.r.o.,

małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym, powinni więc nabyć tę nieruchomości w udziałach po ½ części. Cena za każdy udział powinna być ustalona na kwotę 900 000 zł.

10. Do aktu powinni stanąć: Jolanta Nowak - prezes jednoosobowego zarządu Polana spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lelowie, reprezentująca komplementariusza oraz Piotr Lipiec działający w imieniu własnym oraz jako opiekun całkowicie ubezwłasnowolnionej żony Agaty Lipiec. Wyłączenie jego reprezentacji na mocy art. 159 § 1 pkt 2 k.r.o. nie ma zastosowania, albowiem zadanie nie obejmuje czynności pomiędzy małżonkami Lipiec.
11. Do aktu należy przedłożyć następujące dokumenty dotyczące strony sprzedającej:
  - a. odpis aktualny z KRS Polana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Lelowie lub odpowiadającą mu informację z KRS tej Spółki,
  - b. odpis aktualny z KRS Polana spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lelowie lub odpowiadającą mu informację z KRS tej Spółki,
  - c. tekst jednolity umowy spółki komandytowej.
12. Art. 121 § 2 k.s.h. stanowi, że w sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności spółki wymagana jest zgoda komandytariuszy. Zgodnie z poglądem wyrażanym w judykaturze (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2018 r. sygn. akt I ACa 1300/17) dokonanie takiej czynności bez wymaganej zgody komandytariuszy nie może stanowić podstawy kwestionowania ważności tej czynności, ale może być podstawą do odpowiedzialności odszkodowawczej i korporacyjnej wspólników zarządzających. Zdający powinien dostrzec ten problem w kontekście art. 80 § 2 ustawy – Prawo o notariacie, zgodnie z którym notariusz jest zobowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Powinien zatem powołać w akcie taką zgodę, o ile była wydana, a w jej braku zwrócić stronom uwagę i dać temu wyraz w treści aktu notarialnego na mogące z tego wyniknąć skutki prawne.
13. Zdający za pomocą dokumentów takich jak: dowód osobisty, paszport, względnie zaświadczenia Urzędu Wojewódzkiego, winien ustalić obywatelstwo Agaty Lipiec i Piotra Lipca.
14. Piotr Lipiec powinien przedłożyć:
  - a. prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie o całkowitym ubezwłasnowolnieniu Agaty Lipiec,

b. zaświadczenie Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim, Wydział Rodzinny i Nieletnich o wyznaczeniu Piotra Lipca opiekunem Agaty Lipiec i o złożeniu przez niego przyrzeczenia,

c. prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim, Wydział Rodzinny i Nieletnich o wyrażeniu zgody opiekunowi Piotrowi Lipcowi na zakup w imieniu Agaty Lipiec udziału wynoszącego połowę w zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/1 (art. 156 w zw. z art. 175 k.r.o.) oraz na podjęcie należącej do Agaty Lipiec gotówki ulokowanej na rachunku bankowym (art. 161 § 2 w zw. z art. 175 k.r.o.).

Zdaniem Zespołu w omawianej sytuacji na poddanie Agaty Lipiec egzekucji co do obowiązku zapłaty ceny opiekun nie potrzebuje oddzielnej zgody sądu opiekuńczego, aczkolwiek wobec możliwych różnych ocen tej kwestii, powołanie takiej zgody nie stanowi błędu.

15. Zdający powinien powołać dokumenty niezbędne do odłączenia działki nr 5/1 do nowej księgi wieczystej (wymienione § 78 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym oraz § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów) – zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. oraz art. 626<sup>4</sup> k.p.c. i art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, a także oświadczenie Beaty Baran z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), zezwalające na wykreślenie hipoteki, które powinno zawierać stwierdzenia, że nastąpiło wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz, że w przyszłości nie mogą już powstać żadne z wierzytelności podlegających zabezpieczeniu. Dokument powyższy może być zastąpiony podobnym oświadczeniem złożonym w sporządzanym akcie notarialnym przez Beatę Baran, o ile stanie do aktu.
16. W projekcie aktu notarialnego należy zawrzeć ustalenie, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
17. Zdający wykonując obowiązek zawarty w art. 11 ust. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków powinien odnotować przekazanie nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej zgodnie z ust. 1 pkt. 1 tego artykułu, a w przypadku nieprzekazania tego świadectwa powinien pouczyć podmiot obowiązany do przekazania o karze grzywny za niewykonanie tego obowiązku.

18. W projekcie aktu notarialnego powinny być ustalone terminy świadczeń wynikających z umowy, a więc: zapłaty cen oraz wydania nabytej w wyniku umowy nieruchomości. Świadczenia te winny być zabezpieczone oświadczeniami o poddaniu się egzekucji, złożonymi na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
19. W projekcie aktu notarialnego należy zamieścić informację o treści żądań wniosku wieczystoksięgowego, który notariusz złoży w systemie teleinformatycznym, po jego sporządzeniu lub skutecznych żądań stron o złożenie takiego wniosku (art. 92 § 4 ustawy - Prawo o notariacie) i pobrać stosowne opłaty sądowe na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.
20. Podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży powinien być wyliczony w stawce 2% i być pobrany od Piotra Lipca i Agaty Lipiec, czyli od każdego z nich w kwocie po 18 000 zł – na podstawie art. 1 ust. 1 lit. a, art. 4 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
21. Opłata notarialna powinna być pobrana od każdej ze sprzedaży na podstawie § 5 w związku z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwotach 2 x po 4 370 zł wraz z informacją, że zostanie pobrana przez notariusza opłata za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w kwocie 200 zł na podstawie § 16 tego rozporządzenia. Do powyższych kwot należy doliczyć podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
22. Treść projektu aktu notarialnego powinna również zawierać informację o pobraniu opłaty w kwocie 5 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej – na podstawie art. 84a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych.