

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na  
opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego  
w dniu 5 września 2017 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien w projekcie aktu notarialnego zwrócić uwagę w szczególności na następujące zagadnienia:

1. Projekt aktu notarialnego winien być sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, w tym art. 3, art. 7, art. 80, art. 85, art. 92 i art. 94.
2. Osoba zdająca winna uwzględnić, że nieruchomości stanowiąca własność spółki, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jej obszar, charakter użytków, jak również brak decyzji o warunkach zabudowy, podlega przepisom ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Jej nabywcą może być zatem wyłącznie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, spełniający kryteria, o których mowa w art. 6 i 7 powołanej ustawy albo też nabycie nieruchomości przez nabywcę może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (od dnia 1 września 2017 r. organem właściwym jest Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa), wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 2a ust. 4 tej ustawy. Z treści zadania wynika, że Tomasz Marciniak nie jest rolnikiem indywidualnym prowadzącym gospodarstwo rodzinne, dlatego też nabycie może nastąpić wyłącznie za zgodą Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnej (od dnia 1 września 2017 r. organem właściwym jest Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa).
3. Czynność będzie dokonywana pomiędzy spółką a członkiem jej zarządu. Wobec powyższego spółkę winien reprezentować pełnomocnik powołany w trybie art. 210 Kodeksu spółek handlowych bądź rada nadzorcza, jeżeli umową spółki została ustanowiona. Fakt niezarejestrowania nowego składu zarządu nie ma tu znaczenia.
4. W ocenie zespołu, do umowy nie ma zastosowania art. 15 Kodeksu spółek handlowych, albowiem umowa zamiany nie stanowi umowy podobnej do umowy kredytu, pożyczki lub poręczenia.
5. W związku z rozporządzeniem prawem o wartości przewyższającej dwukrotność kapitału zakładowego, zdający winien mieć na uwadze treść art. 230 Kodeksu spółek handlowych.
6. Zważywszy, że przedmiotem umowy są nieruchomości, zdający winien mieć na względzie regulacje wynikające z art. 228 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych.

7. Ponieważ nieruchomość stanowiąca własność spółki obciążona jest hipoteką łączną, winna być przedłożona zgoda wierzyciela na wykreślenie hipoteki.
8. Zdający winien uwzględnić fakt, że w wyniku postępowania spadkowego Tomasz Marciniak jest wyłącznym spadkobiercą po swojej żonie Krystynie Marciniak.
9. W ocenie Zespołu, w projekcie aktu notarialnego powinny być powołane w szczególności następujące dokumenty:
  - a) dokumenty ewidencyjne wydane przez organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków;
  - b) dokumenty wydane przez organ gminy, określające przeznaczenie nieruchomości, stanowiących przedmiot umowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
  - c) dokumenty z rejestru przedsiębiorców, dotyczące spółki oraz uchwałę zgromadzenia wspólników o zmianach w składzie zarządu wraz z kopią wniosku złożonego do rejestru przedsiębiorców;
  - d) jeżeli zdający przyjmie założenie, że spółka reprezentowana będzie przez pełnomocnika powołanego uchwałą zgromadzenia wspólników, konieczne będzie przedłożenie uchwały podjętej przez zgromadzenie wspólników w trybie art. 210 k.s.h.;
  - e) z uwagi na rozporządzenie przez spółkę prawem o wartości przewyższającej dwukrotność kapitału zakładowego, winna być przedłożona uchwała zgromadzenia wspólników zezwalająca na dokonanie takiej czynności albo odwołanie się do treści umowy spółki, że w umowie wyłączono stosowanie przepisu art. 230 k.s.h.;
  - f) zgodnie z treścią art. 228 pkt 4 k.s.h. winna być przedłożona uchwała zgromadzenia wspólników dotycząca nabycia i zbycia nieruchomości albo odwołanie się do treści umowy spółki, że w umowie wyłączono z kompetencji zgromadzenia wspólników wyrażanie zgody na zbywanie i nabywanie nieruchomości;
  - g) odpis prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Krystynie Marciniak wraz z zaświadczeniem wydanym przez naczelnika urzędu skarbowego na podstawie art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;
  - h) ostateczna decyzja wydana na podstawie art. 2a ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;

- i) oświadczenie banku, będącego wierzycielem hipotecznym, zawierające zgodę na wykreślenie ujawnionej hipoteki.
10. W związku z umówioną dopłatą, zdający winien nadto zaproponować odpowiedni sposób zabezpieczenia wierzytelności spółki w kwocie 20.000 złotych, wynikającej z różnicy wartości nieruchomości np. poprzez poddanie się zobowiązanego egzekucji wprost z aktu notarialnego lub ustanowienie hipoteki.
  11. Z uwagi na to, że jedna z nieruchomości jest zabudowana, zdający winien się odnieść do świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku, stanowiącego przedmiot umowy.
  12. Tomasz Marciniak nie jest i nie będzie przy tej zamierzonej czynności podatnikiem podatku VAT.
  13. Spółka nie będzie zobowiązana do naliczenia podatku VAT z uwagi na treść art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. W związku z tym czynność będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, naliczanemu zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
  14. W projekcie aktu notarialnego winno być zamieszczone żądanie złożenia wniosków wieczystoksięgowych w systemie teleinformatycznym, jak również pobrane należne opłaty sądowe związane z zamieszczonymi żądaniem.
  15. Wynagrodzenie notariusza winno być naliczone zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.
  16. Do wynagrodzenia winien być doliczony podatek od towarów i usług.
  17. Projekt aktu notarialnego powinien określać wyliczone i pobrane opłaty sądowe ze wskazaniem osoby wnoszącej opłatę i sposobu jej uiszczenia wraz z podaniem podstawy jej określenia i pobrania (art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, art. 42 i następne ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych).
  18. Projekt aktu notarialnego winien zawierać stosowne pouczenia.