

Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej
do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego
w dniu 2 września 2020 r.

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien sporządzić projekt aktu notarialnego dokumentującego umowę zamiany i 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, art. 5, art. 7, art. 80, art. 81, art. 85, art. 92 i art. 94 oraz zawierać dane do wpisów w księgach wieczystych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zdający powinien uwzględnić fakt, że z dniem 1 stycznia 2019 r. zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej wielolokalowym budynkiem mieszkalnym przekształciło się w prawo własności. Zdający powinien powołać stosowne zaświadczenie o przekształceniu lub pouczyć o treści przepisów tej ustawy i zastosować art. 4 ust. 5a ustawy.
3. Zdający powinien powołać prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po Janie Król, jak też akt poświadczenia dziedziczenia po Janinie Król, zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym.
4. Ponieważ nieruchomość jest obciążona służebnością osobistą, a jej zbycie ma nastąpić w stanie wolnym od obciążeń wpisanych w dziale III księgi wieczystej, to:
 - a) w związku ze śmiercią uprawnionego z tytułu służebności osobistej zdający powinien powołać przy akcie odpis aktu zgonu Józefa Raka,
 - b) Maria Rak w projekcie aktu notarialnego winna złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się służebności,
 - c) Maria Rak w projekcie aktu notarialnego winna złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się służebności w imieniu małoletniego, a zdający powinien powołać zaświadczenie sądu opiekuńczego o sprawowaniu przez nią opieki nad tym małoletnim i postanowienie zezwalające na zrzeczenie się służebności.

5. Pełnomocnictwo sporządzone w Niemczech powinno być opatrzone klauzulą Apostille i przetłumaczone w całości przez tłumacza przysięgłego. Co do formy tego pełnomocnictwa wystarczająca jest forma pisemna z notarialnym poświadczeniem podpisu.
6. Ada Nowak nieruchomość swoją nabyła na podstawie umowy darowizny z dnia 5 maja 2020 r., w związku z tym niezbędna jest zgoda Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na zbycie tej nieruchomości przed upływem 5 lat.
7. Anna Król prowadzi gospodarstwo rolne, ale ponieważ jest zameldowana na pobyt stały na terenie gminy miejskiej Kętrzyn, nie spełnia wymogów określonych w art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a nieruchomość przez nią nabywana jest nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wobec czego na nabycie tej nieruchomości musi przedstawić zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.
8. Wysokość spłaty winna być ustalona w kwocie 150 000 zł, a jej zapłata zabezpieczona oświadczeniem o poddaniu się egzekucji złożonym na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
9. Zdający powinien uwzględnić, że od stron umowy zamiany pobierany jest podatek od czynności cywilnoprawnych według stawki 2% od wartości rynkowej tej nieruchomości, od której przypada wyższy podatek, gdyż nie mają tu zastosowania żadne zwolnienia przewidziane w ustawie od podatku od czynności cywilnoprawnych.
10. W przypadku zbycia nieruchomości nabytej na podstawie umowy darowizny lub spadku wymagane jest zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego przewidziane w art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn.