

Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego w dniu 4 września 2018 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 w szczególności art. 3, art. 5, art. 7, art. 80, art. 81, art. 85, art. 92 i art. 94.
2. Osoba zdająca powinna uwzględnić przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, a więc w szczególności:

Art. 2a - nabywcą nieruchomości może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.

Art. 2b - nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie tym nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom – w projekcie aktu notarialnego powinno znaleźć się pouczenie o tym obowiązku.

Art. 2c - przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej stosuje się odpowiednio do nabycia udziału we współwłasności nieruchomości rolnej.

Art. 3 - w projekcie aktu notarialnego osoba zdająca powinna przyjąć od zbywcy oświadczenie, że nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy dającej dzierżawcy prawo pierwokupu tej nieruchomości.

W celu wyłączenia prawa pierwokupu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa osoba zdająca powinna ustalić na podstawie oświadczeń nabywcy i wymaganych prawem dokumentów, że nabycie nieruchomości rolnej następuje w celu powiększenia gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Art. 5 - za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.

Art. 6 - za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodząca w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo, na dowód czego osoba zdająca powinna w przypadku przedstawionego stanu faktycznego powołać w akcie:

- poświadczony notarialnie odpis dyplomu ukończenia Technikum Rolniczego w Reszlu,
- oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego i powierzchni posiadanych użytków poświadczone przez Burmistrza Reszla i Burmistrza Mrągowa,
- zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały.

3. Osoba zdająca powinna wykazać się znajomością przepisów ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy, w szczególności art. 33, który w sposób wyczerpujący wylicza składniki majątkowe, które mogą przynależeć do majątków osobistych małżonków. Pozostałe składniki majątkowe wchodzą w skład majątku wspólnego - art. 31. Wszelkie wątpliwości dotyczące przynależności danego przedmiotu do majątków małżonków należy rozstrzygać na korzyść majątku wspólnego. Stąd nieruchomości nabyte przez Ewę Kos w trakcie trwania małżeństwa na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego objęte są wspólnością ustawową jej i męża (vide: Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 r. sygn. III CZP 59/05). W związku z tym do aktu notarialnego powinni stanąć oboje małżonkowie lub jedno z nich za zgodą drugiego wyrażoną w formie aktu notarialnego.
4. Zdający powinien prawidłowo zastosować treść art. 166 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału, pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym, a nie dotyczy to wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem. Z treści zadania wynika, że Joannie Wiśniewskiej nie przysługuje prawo pierwokupu, gdyż nie prowadzi gospodarstwa rolnego, a nadto małżonkowie Kos osobiście prowadzą gospodarstwo na całości nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży. Zdający powinien zamieścić w projekcie aktu notarialnego stosowne oświadczenia stawających do aktu.
5. Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, w przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną nie stanowiącego własności Skarbu Państwa, gruntu oznaczonego jako

las w ewidencji gruntów i budynków, Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu. Jednakże zgodnie z art. 37a ust. 4 pkt 3 powołanej ustawy, w przypadku zbycia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, nie stosuje się przepisów dotyczących prawa pierwokupu, co znajduje zastosowanie w stanie faktycznym zadania.

6. Wydzielenie działki nr 5/2 było dopuszczalne z uwagi na treść art. 93 ust. 2a w zw. z art. 95 pkt 7 i art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
7. W związku z tym, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 5 została podzielona na dwie działki, zdający powinien uwzględnić przepisy art. 92, art. 93 i art. 94 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustalając że wydzielone działki mają zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej.
8. Zdający winien ustanowić hipotekę łączną umowną zgodnie z art. 76 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
9. Zdający powinien wykazać się znajomością przepisów ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, a w szczególności art. 9 pkt 2, z którego wynika, że zwolniona jest od podatku sprzedaż własności gruntów stanowiących gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym, wraz z będącymi ich częścią składową drzewami i innymi roślinami, pod warunkiem, że w wyniku dokonania czynności zostanie utworzone lub powiększone gospodarstwo rolne, a powierzchnia gospodarstwa rolnego utworzonego lub powstałego w wyniku powiększenia będzie nie mniejsza niż 11 ha i nie większa niż 300 ha oraz gospodarstwo to będzie prowadzone przez nabywcę przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia; zwolnienie to stanowi pomoc de minimis w rolnictwie, o której mowa w art. 3 ust. 2 rozporządzenia Komisji (UE) nr 1408/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rolnym. Wobec powyższego zdający powinien:
 - a) obliczyć i podać wartość nieużytków oraz lasów wchodzących w skład zbywanych nieruchomości i pobrać od tej wartości podatek od czynności cywilnoprawnych,
 - b) przyjąć od kupującego zobowiązanie, że będzie prowadzić gospodarstwo przez okres co najmniej 5 lat,
 - c) przyjąć od kupującego oświadczenie, że zachowane są normy obszarowe wymienione w tym przepisie,

- d) obliczyć, czy wykorzystana przez kupującego pomoc de minimis w rolnictwie w okresie ostatnich 3 lat (2016, 2017 i 2018) pozwala zastosować zwolnienie od podatku w odniesieniu do gospodarstwa rolnego,
- e) pouczyć w akcie, iż zwolnienie od podatku od czynności cywilnoprawnych jest pomocą de minimis w rolnictwie, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1408/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis w sektorze rolnym.
- 10.** Zdający powinien zamieścić w projekcie aktu notarialnego pouczenie dotyczące obowiązków wynikających z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, w szczególności art. 6 ust. 6 tej ustawy.
- 11.** Zdający powinien zamieścić w projekcie aktu notarialnego pouczenie dotyczące obowiązków wynikających z ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, w szczególności art. 6a ust. 5 tej ustawy.

W ocenie zespołu, w projekcie aktu notarialnego należy powołać, poza wymienionymi powyżej i w zadaniu, następujące dokumenty:

1. Wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej niezabudowanej działki numer 5/1 o obszarze 2,0500 ha.
2. Zaświadczenie wydane przez Burmistrza Reszla stwierdzające, że gmina Reszel nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego stwierdzające, że podatek od spadków i darowizn z tytułu darowizny dokonanej 20 lutego 2012 r. nie należy się, gdyż zastosowano zwolnienie od podatku.
4. Umowę kredytu.
5. Odpis skrócony aktu małżeństwa Ewy i Adama małżonków Kos.