

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej
do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego
w dniu 6 września 2022 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien sporządzić projekt aktu notarialnego dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (wraz z ustanowieniem hipoteki) oraz umowę o podziale do korzystania, a także 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, 87, 91, 92 i 94 oraz zawierać dane do założenia ksiąg wieczystych i dokonania w nich wpisów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zdający winien ustalić, że nieruchomości stanowi majątek osobisty Marii Kowal, albowiem w dacie nabycia prawa własności (4 listopada 1971 r. – dzień wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych) była panną (art. 33 pkt 1 k.r.o.; zob. zwłaszcza uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1987 r., III CZP 64/87). Data zawarcia małżeństwa (11 czerwca 1972 r.) powinna być udokumentowana aktem małżeństwa Marii i Zbigniewa Kowalów.
3. Przedmiotem umowy jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 2, położonego na drugiej kondygnacji nadziemnej budynku oznaczonego numerem porządkowym 6 przy ulicy Nowej w Lednicy Górnej, z przynależną komórką piwniczną nr 2 o powierzchni użytkowej 5 m² i z przynależnym garażem o powierzchni użytkowej 20 m², znajdującym się poza budynkiem mieszkalnym oraz sprzedaż tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej przez Marię Kowal spółce Cybernetyka S.A. za cenę 300 000 zł.

Podstawą ustanowienia odrębnej własności lokalu jest zaświadczenie Starosty Wielickiego wydane na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zdający, wykonując to zadanie, powinien użyć prawidłowego języka prawnego (zwłaszcza używając określeń: udział związany z własnością lokalu, pomieszczenie przynależne do lokalu).

4. Zdający winien zastosować się do treści art. 2 ust. 5 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrysie z operatu ewidencyjnego. Zgodnie z powyższym przepisem, dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu, czemu zdający powinien dać wyraz w treści sporządzonego projektu aktu notarialnego.
5. Zdający, stosując się do treści art. 8 ustawy o własności lokali, winien określić udział w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt (działkę nr 50) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, związany z własnością lokalu mieszkalnego nr 2, stosując reguły zapisane w art. 3 ustawy o własności lokali. Ponieważ nie następuje ustanowienie odrębnej własności wszystkich lokali w tym budynku, niemożliwe jest zastosowanie formuły z art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali. Wobec tego udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu mieszkalnego nr 2 powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (100 m²) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (300 m²) i wynosić 1/3.
6. Zdający winien stwierdzić i dać temu wyraz w treści sporządzanego projektu aktu notarialnego, że nieruchomość, z której został wydzielony przedmiotowy lokal (nr 2), nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji – w celu ustalenia, że gminie Wieliczka nie przysługuje prawo pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy o rewitalizacji.
7. Zdający winien ustalić, że do zawarcia umowy sprzedaży wymagana jest zgoda walnego zgromadzenia spółki Cybernetyka S.A. we Wrocławiu, podjęta na podstawie art. 393 pkt 4 k.s.h., względnie ustalić i poprzeć to stosownym dokumentem (np. okazanym aktualnym tekstem jednolitym statutu spółki akcyjnej), że taka zgoda nie jest wymagana. Zgoda powinna być zawarta w uchwale walnego zgromadzenia zaprotokołowanej przez notariusza.
8. Zdający winien zawrzeć określenie lub oświadczenie, czy Cybernetyka S.A. we Wrocławiu jest cudzoziemcem w myśl ustawy o nabywaniu nieruchomości przez

cudzoziemców (art. 92 § 1 pkt 4a ustawy – Prawo o notariacie).

9. Ze względu na obciążenie nabywanego lokalu mieszkalnego hipoteką, Andrzej Kot, prokurent samoistny reprezentujący spółkę Cybernetyka S.A. we Wrocławiu, powinien legitymować się pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego (art. 109³ w zw. z art. 99 k.c.).
10. Zapłata reszty ceny oraz wydanie nieruchomości stronie kupującej winny być zabezpieczone oświadczeniami o poddaniu się egzekucji, złożonymi na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
11. Zgodnie z zadaniem, sporządzany projekt aktu notarialnego powinien dokumentować umowę między współwłaścicielami: Marią Kowal i spółką Cybernetyka S.A. we Wrocławiu, określającą sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (podział do korzystania) w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 2 przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego A, a Marii Kowal przysługuje prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego B, wraz z możliwością dalszego przekazywania tego prawa. Zdający, wykonując to zadanie, powinien użyć prawidłowego języka prawnego, zwłaszcza nie mylić prawa do korzystania przez współwłaściciela z części nieruchomości z prawem użytkowania.
12. Zgodnie z treścią zadania 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, skierowanego do Sądu Rejonowego w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych – KR11, o:
 - a) założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 50 w Lednicy Górnej gm. Wieliczka i wpisanie w niej:
 - w dziale I-O – budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Nowej, oznaczonego numerem porządkowym 6 oraz budynku garażu,
 - w dziale II – własności na rzecz: Marii Kowal w 2/3 części i na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr 2 w 1/3 części,
 - w dziale III – prawo do korzystania z miejsca postojowego A na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr 2 oraz prawo do korzystania z miejsca postojowego B na rzecz Marii Kowal (ewentualnie również na rzecz jej następców prawnych);

b) wydzielenie do nowej księgi wieczystej lokalu mieszkalnego nr 2 o łącznej powierzchni użytkowej 100 m², liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, położonego na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego przy ulicy Nowej nr 6, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju (o powierzchni użytkowej 75 m²), z przynależną komórką piwniczną nr 2 (o powierzchni użytkowej 5 m²) i przynależnym garażem murowanym (o powierzchni użytkowej 20 m²) oraz wpisanie w niej:

- w dziale I-Sp – że z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 1/3 część w nieruchomości wspólnej,
- w dziale II – własności na rzecz Cybernetyka S.A. z siedzibą we Wrocławiu,
- w dziale IV – hipoteki do sumy 210 000 zł na rzecz Marii Kowal, na zabezpieczenie istniejącej wierzytelności wynikającej ze sporządzonej umowy (z tytułu reszty ceny).

13. Zdający winien przywołać w projekcie aktu notarialnego dokumenty niezbędne do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej i dla nieruchomości lokalowej (§ 78 i 79 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym oraz § 28 i 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów) - zgodnie z art. 626⁸ § 3 i 5 k.p.c. oraz art. 26 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w tym dokumenty niezbędne do ujawnienia w księdze wieczystej budynku mieszkalnego i garażu.
14. Zgodnie z art. 87 § 1 pkt 4 ustawy - Prawo o notariacie niemogąca pisać Maria Kowal powinna złożyć tuszowy odcisk palca, zaś inna osoba powinna wypisać jej imię i nazwisko, sama obok umieszczając swój podpis. Notariusz powinien odebrać dane tej osoby, ustalić jej tożsamość i wskazać sposób ustalenia tożsamości, jak od innych osób biorących udział w akcie (art. 92 § 1 pkt 4 i art. 85 ustawy - Prawo o notariacie), o czym powinien uczynić w akcie stosowną wzmiankę (art. 87 § 2 ustawy - Prawo o notariacie). Z uwagi na treść polecenia zawartego w zadaniu, zdający nie muszą składać podpisów pod projektem aktu notarialnego ani ich równoważnych elementów (w tym przypadku tuszowego odcisku palca), ale na podstawie art. 92 § 2 ustawy – Prawo o notariacie należy w treści projektu aktu notarialnego poczynić wzmiankę, że Maria Kowal aktu nie podpisała i podać z jakich powodów.