

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej**  
**do zadania polegającego na opracowaniu drugiego projektu aktu notarialnego**  
**w dniu 3 września 2020 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien w projekcie 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 oraz zawierać dane do wpisów w księgach wieczystych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Dobro spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przy sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości ma być reprezentowana przez prokurenta, który będzie działał na podstawie pełnomocnictwa do czynności objętych projektem aktu notarialnego (art. 109<sup>3</sup> k.c.), udzielonego w formie aktu notarialnego (art. 99 w zw. z art. 158 k.c.).
3. Reprezentację Spółdzielni Pracy Inwalidów „Iskra” przy zawieraniu umowy z członkiem jej zarządu reguluje art. 46 § 1 pkt 8 ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnię przy takiej umowie reprezentować winna rada nadzorcza, przy czym do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
4. Wskazanie przez radę nadzorczą dwóch jej członków przez nią upoważnionych może być przez zdającego uznane za upoważnienie w rozumieniu Kodeksu cywilnego, co skutkować będzie, w przypadku niniejszego zadania egzaminacyjnego, koniecznością udzielenia upoważnienia (pełnomocnictwa) zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, w tym przepisami o formie (akt notarialny) (*Wojciech Gonet, Reprezentacja stron umów w obrocie nieruchomościami, LexisNexis 2014*) lub za reprezentację wynikającą z ustawy, to jest z art. 46 § 1 pkt 8 Prawa spółdzielczego oraz uchwały rady nadzorczej podjętej w formie pisemnej (*Anna Zbiegeń-Turzańska, Reprezentacja spółek kapitałowych i spółdzielni, 2018, wyd. I, Legalis*).

5. Do zawarcia przez spółdzielnię umowy z członkiem jej zarządu, przepis art. 46 § 1 pkt 8 ustawy - Prawo spółdzielcze przewiduje konieczność uzyskania zgody rady nadzorczej.
6. Do sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości przez spółdzielnię wymagana jest zgoda jej walnego zgromadzenia udzielona w formie uchwały (art. 38 § 1 pkt 5 ustawy - Prawo spółdzielcze).
7. Do sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wymagana jest zgoda zgromadzenia wspólników udzielona w formie uchwały (art. 228 pkt 4 k.s.h.), chyba że umowa spółki stanowi inaczej.
8. Do sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością za cenę przewyższającą dwukrotność kapitału zakładowego wymagana jest zgoda zgromadzenia wspólników wyrażona w formie uchwały (art. 230 k.s.h), chyba że umowa spółki stanowi inaczej.
9. Sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności dwóch osób, w istocie składa się z dwóch umów sprzedaży, w których każdy ze współwłaścicieli sprzedaje swój udział za oddzielnie ustaloną cenę, a zabezpieczeniem zapłaty ceny przez oświadczenie kupującego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. winno nastąpić oddzielnie co do każdego zobowiązania do zapłaty reszty ceny za każdy udział.
10. Konsekwencją powstania dwóch wierzytelności z tytułu obowiązku zapłaty reszty cen, wynikających z dwóch stosunków prawnych (dwóch umów sprzedaży), jest niemożność ustanowienia jednej hipoteki na zabezpieczenie obu wierzytelności bez ustanowienia administratora tej hipoteki (art. 65 i art. 68<sup>2</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece).
11. Zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016 r. oraz zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu nadanym ostatnią z opisanych wyżej ustaw nie stosuje się do nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie tej ostatniej ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone były na cele inne niż rolne. W związku z tym do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nieobjętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunty

orne, tereny zurbanizowane, pastwiska i rowy, a objętej ostateczną w dniu 30 kwietnia 2016 r. decyzją o warunkach zabudowy, ustalając warunki zabudowy sprzedawanej nieruchomości budynkami mieszkalnym i użytkowym, przepisu art. 2a, art. 2b oraz art. 3 tej ustawy, w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016 r. się nie stosuje.

12. Nieruchomość, będąca przedmiotem zadania egzaminacyjnego, uległa podziałowi i w związku z tym przy sprzedaży działek numer 1, 2 i 3 w projekcie aktu notarialnego winny być przywołane przynajmniej wypisy z rejestru gruntów dla wszystkich trzech działek numer 1, 2 i 3 (§ 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).
13. Nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia przez osoby prawne nie podlega przepisom ustawy o podatku od spadków i darowizn, a zatem przy jej sprzedaży nie powstaje również obowiązek notariusza wynikający z art. 19 ust. 6 tej ustawy.
14. Do wygaśnięcia hipoteki, wpisanej w przedmiotowej księdze wieczystej w roku 2018 na udziale spółdzielni i na rzecz sprzedającej spółki z o.o., wymagane jest złożenie w treści projektu aktu notarialnego oświadczenia wierzyciela hipotecznego stwierdzającego wygaśnięcie wierzytelności nią zabezpieczonych oraz że ze stosunku prawnego, z którego wynikają te wierzytelności, nie mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności, podlegające zabezpieczeniu (art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) lub załączenie takiego oświadczenia do projektu aktu notarialnego, sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego. Złożenie w projekcie aktu notarialnego oświadczenia o zrzeczeniu się tej hipoteki przez wierzyciela hipotecznego lub załączenie do projektowanego aktu notarialnego takiego oświadczenia złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego, zgodnie z art. 246 k.c. nie stanowi wykonania zadania egzaminacyjnego.
15. Sprzedaż nieruchomości jest zwolniona od podatku od towarów i usług, a więc podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.
16. Jan Maliniak kupuje przedmiotowe udziały we współwłasności nieruchomości za pieniądze pochodzące z majątku wspólnego, a zatem winien przedstawić

sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie żony zawierające zgodę na kupno przedmiotowej nieruchomości (art. 37 § 1 pkt 1 i § 2 k.r.o. oraz art. 63 § 2 k.c.) albo udzielające pełnomocnictwa do kupna nieruchomości albo zawrzeć tę umowę za zgodą żony wyrażoną w projekcie aktu notarialnego.

17. W dziale I-O przedmiotowej księgi wieczystej opis nieruchomości nie odpowiada przepisom o ewidencji gruntów i budynków (§ 68 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków) i stąd, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 3 i § 5 k.p.c., w projekcie aktu notarialnego, niezależnie od przywołania wypisu z rejestru gruntów, należy zawrzeć żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym, o sprostowanie działu I-O przedmiotowej księgi wieczystej.