

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej
do zadania polegającego na opracowaniu drugiego projektu aktu notarialnego
w dniu 6 września 2023 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien sporządzić projekt aktu notarialnego dokumentującego umowę o dożywocie, przy czym w treści prawa dożywocia, oprócz ustawowych uprawnień dożywotnika (art. 908 § 1 k.c.), powinny zostać zawarte zobowiązania nabywców do: ustanowienia dożywczej służebności mieszkania, polegającej na prawie do korzystania przez dożywotnika do końca jego życia, bez wynagrodzenia na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości, z całej zbywanej nieruchomości, w celu zaspokojenia jego osobistych potrzeb mieszkaniowych oraz zapewnienia zbywcy możliwości spędzania przez niego co najmniej dwóch tygodni w ciągu każdego roku kalendarzowego, w okresie od maja do września, w sanatorium w Ciechocinku na koszt każdorazowych właścicieli tej nieruchomości, należące do treści prawa dożywocia.

Zdający powinien 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, 91, 92 i 94, oraz zawierać dane niezbędne do dokonania wpisów w księdze wieczystej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym, na podstawie opisanej w zadaniu decyzji Naczelnika Gminy Dobrzyń nad Wisłą w sprawie przeniesienia prawa własności nieruchomości, małżonkowie Jadwiga Radosna i Kazimierz Radosny byli, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, właścicielami działki ewidencyjnej nr 303, na której znajduje się budynek mieszkalny. W związku z powyższym w treści żądań wniosku o wpis w księdze wieczystej należy zamieścić, między innymi, żądanie o odłączenie działki ewidencyjnej nr 303 z księgi wieczystej nr WL1L/78900987/1 i przyłączenie tej działki do księgi wieczystej nr WL1L/98700789/9.
3. Ponieważ kształty i powierzchnie działek ewidencyjnych pozostających po odłączeniu działki ewidencyjnej nr 303 nie zmieniły się, wnioskodawca jest zobligowany jedynie do przedstawienia wymaganych prawem dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia

działki ewidencyjnej odłączanej (zob. np. postanowienie SN z dnia 30 kwietnia 2021 r., II CSKP 42/21).

4. Jako uczestnik postępowania wieczystoksięgowego powinien zostać wskazany Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie, Oddział Terenowy w Bydgoszczy – jako osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa (art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa).
5. W celu ustalenia, że wpisane w księdze wieczystej nr WL1L/98700789/9 ograniczone prawo rzeczowe wygasło, oprócz przywołania odpisu aktu zgonu uprawnionej, zdający powinien wskazać w projekcie aktu notarialnego, że nie umówiono się, iż po śmierci uprawnionej służebność mieszkania przysługiwać będzie jej dzieciom, rodzicom i małżonkowi (art. 301 § 2 k.c.), na przykład z powołaniem się na okazany wypis aktu notarialnego dokumentującego umowę o ustanowienie służebności.
6. W celu ustalenia, że wpisane w księdze wieczystej nr WL1L/98700789/9 umowne prawo pierwokupu wygasło, zdający powinien przywołać oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa przez spadkobiercę uprawnionego, w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym, lub zamieścić takie oświadczenie w projektowanym akcie notarialnym, z przywołaniem dokumentu stwierdzającego nabycie spadku po uprawnionym (zob. wyrok SN z dnia 3 października 1984 r., III ARN 5/84, zgodnie z którym prawo pierwokupu, aczkolwiek niezbywalne, podlega sukcesji uniwersalnej i dlatego należy do spadku po zmarłym). Ponadto zdający winien ustalić w projekcie, że spadkobierca nie dokonał rozporządzenia tym prawem lub całym spadkiem.
7. Jedynym spadkobiercą Jadwigi Radosnej, który nabył po niej spadek w całości na podstawie testamentu, zgodnie z art. 965 k.c., jest Kazimierz Radosny, który powinien być jedynym dożywotnikiem, a w związku z nabyciem nieruchomości w drodze dziedziczenia koniecznym elementem rozwiązania zadania jest przywołanie zaświadczenia, o którym stanowi art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.
8. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że prawo pierwokupu jest ściśle powiązane z umową sprzedaży i nie może być zastrzeżone na wypadek zawarcia innej umowy niż umowa sprzedaży (zob. np. uchwałę SN z dnia 19 marca 2010 r., III CZP 5/10; wyrok SN z dnia 14 lutego 2003 r., IV CKN 1720/00). W związku z tym położenie nieruchomości na obszarze rewitalizacji, w przypadku zawarcia umowy o dożywocie, nie stanowi

przesłanki prawa pierwokupu określonej w art. 109 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

9. Kamila Góra w dniu dokonywania czynności była osobą, która ukończyła 17 lat, jednak w związku z zawarciem małżeństwa na podstawie art. 10 k.r.o., uzyskała pełnoletność (art. 10 § 2 k.c.). Powyższa okoliczność winna być potwierdzona przywołanym odpisem aktu małżeństwa.
10. Zdający winien stwierdzić i dać temu wyraz w treści sporządzanego projektu aktu notarialnego, czy nieruchomość będąca przedmiotem umowy stanowi, czy też nie stanowi gruntu, o którym mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach i w tym celu zbadać treść następujących dokumentów przedłożonych przez strony, a odnoszących się do przedmiotu umowy:
 - a) wypisu z rejestru gruntów – wydanego przez Starostę Lipnowskiego,
 - b) dokumentu informującego o treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wydanego przez Burmistrza Dobrzynia nad Wisłą,
 - c) zaświadczenia stwierdzającego, czy nieruchomość jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, względnie decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej – wydanego przez Starostę Lipnowskiego,– w celu ustalenia, czy Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Lasy Państwowe przysługuje prawo nabycia gruntu za zapłatą równowartości pieniężnej – na podstawie art. 37a ust. 2 ustawy o lasach.

Artykuł 37a ust. 1a powyższej ustawy, stanowiący o tym, że okoliczność z lit. c może być ustalona na podstawie oświadczenia sprzedającego złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, nie może mieć zastosowania do umowy o dożywocie, której żadna ze stron nie jest sprzedającym.

Jeżeli zdający przyjmie, że nieruchomość spełnia przesłanki z art. 37a ustawy o lasach, wówczas w akcie notarialnym powinno znaleźć się pouczenie o powyższym prawie Skarbu Państwa.
11. Z ustanowieniem służebności mieszkania nie wiąże się konieczność poboru podatku od spadków i darowizn, gdyż służebność ta należy do treści prawa dożywocia.
12. Treść projektu aktu notarialnego powinna również zawierać informację o pobraniu opłaty w kwocie 5 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej – na podstawie art. 84a § 5 ustawy z dnia 29

sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa oraz § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych.