

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej**  
**do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego**  
**w dniu 7 września 2021 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien sporządzić projekt aktu notarialnego dokumentującego umowę sprzedaży i zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

1. Projekt aktu notarialnego winien być sporządzony zgodnie z ustawą – Prawo o notariacie, w tym w szczególności art. 3, 5, 7, 80, 85, 92 i 94, oraz zawierać dane do wpisów w księgach wieczystych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zdający winien zwrócić uwagę, że do zawarcia umowy sprzedaży wymagana jest zgoda zgromadzenia wspólników spółki DOM PLUS sp. z o.o. podjęta w trybie art. 229 k.s.h.
3. Zdający powinien zawrzeć określenie lub oświadczenie, czy spółka jest cudzoziemcem w myśl ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (art. 92 § 1 pkt 4a ustawy – Prawo o notariacie) – spółka jest spółką kontrolowaną w rozumieniu tej ustawy i ma siedzibę w Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z czym jest cudzoziemcem w myśl tej ustawy. Jednocześnie spółka ta pozostaje „przedsiębiorcą państwa – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym”, co stanowi przesłankę zwalniającą co do zasady takiego przedsiębiorcę z obowiązku uzyskania zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wyartykułowanie tej ostatniej kwestii w projekcie aktu notarialnego stanowi dodatkowy walor pracy.
4. Zdający winien przywołać do aktu tłumacza przysięgłego języka niemieckiego, ze względu na to, iż prezes spółki nie włada językiem polskim w stopniu komunikatywnym.
5. Zdający powinien powołać w projekcie aktu notarialnego prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłej Annie Jankowskiej.
6. W przypadku zbycia nieruchomości nabytej na podstawie umowy darowizny po dniu 31 grudnia 2006 r. lub na podstawie spadku wymagane jest zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego, o którym mowa w art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn.

7. Zdający powinien powołać skrócony odpis aktu małżeństwa Danuty Kos.
8. Nieruchomość będąca przedmiotem zadania egzaminacyjnego uległa podziałowi; zdający powinien powołać dokumenty zatwierdzające podział nieruchomości, a nadto przywołać w projekcie aktu notarialnego dokumenty niezbędne do ujawnienia podziału w księdze wieczystej i odłączenia działek (§ 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).
9. Niezależnie od przywołania dokumentów niezbędnych do ujawnienia podziału w księdze wieczystej (wypisu z rejestru gruntów), wobec tego, że w dziale I-O księgi wieczystej opis nieruchomości nie odpowiada przepisom o ewidencji gruntów i budynków (§ 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków), w projekcie aktu notarialnego należy zawrzeć żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym o sprostowanie działu I-O przedmiotowej księgi wieczystej (zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 3 i 5 k.p.c. oraz art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).
10. Zdający winien zwrócić uwagę, że podział nieruchomości zatwierdzony został pod warunkiem zapewnienia zbywanej działce nr 23/2 dostępu do drogi publicznej przez działkę nr 23/3. Prawidłowo dostęp ma być zapewniony przez sprzedaż udziału w prawie własności działki nr 23/3. Zdający winien zwrócić uwagę, że w projekcie aktu notarialnego należy zawrzeć żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym o bezobciążeniowe odłączenie działek nr 23/2 i 23/3 oraz założenie dla każdej z nich nowych ksiąg wieczystych.
11. Wobec tego, że zbycie działki nr 23/2 i udziału w działce nr 23/3, stanowiącej drogę wewnętrzną, ma nastąpić w stanie wolnym od dotychczasowych obciążeń, w tym obciążeń wpisanych w dziale III księgi wieczystej, to:
  - a) w związku ze śmiercią uprawnionego z tytułu nieodpłatnego i dożywotniego prawa użytkowania, zdający powinien powołać odpis skrócony aktu zgonu Jana Komosy,
  - b) zdający powinien powołać oświadczenie złożone przez Pelagię Komosę o zrzeczeniu się nieodpłatnego i dożywotniego prawa użytkowania w stosunku

do działek nr 23/2 i 23/3 oraz wyrażeniu zgody na ich bezobciążeniowe odłączenie z księgi wieczystej; oświadczenie powinno zostać złożone w zwykłej formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

12. Ponieważ zbycie działki nr 23/2 i udziału w działce nr 23/3 ma nastąpić w stanie wolnym od dotychczasowych obciążeń, w tym obciążeń wpisanych w dziale IV księgi wieczystej, zdający powinien powołać w projekcie aktu notarialnego zgodę banku na bezobciążeniowe odłączenie działek nr 23/2 i 23/3.
13. Ceny sprzedaży powinny być ustalone na rzecz każdego ze sprzedających, proporcjonalnie do zbywanych udziałów przez każdego z nich (zdający powinien ustalić prawidłowo wysokość udziałów sprzedających, z uwzględnieniem wyniku postępowania spadkowego po Annie Jankowskiej), a zapłatę cen na rzecz każdego ze sprzedających należy zabezpieczyć oświadczeniami o poddaniu się egzekucji, złożonymi w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
14. Wobec tego, że część ceny wpłacona ma zostać na rachunek Dobra Hipoteka Bank Polska S.A. tytułem spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości, zdający powinien powołać w projekcie aktu notarialnego zaświadczenie tego banku o aktualnym stanie zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości sprzedających, ze wskazaniem rachunku bankowego dla dokonania całkowitej spłaty kredytu.
15. Wydanie nieruchomości kupującemu winno być zabezpieczone oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, złożonym w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
16. Kredyt udzielony spółce na zakup nieruchomości stanowiącej wydzieloną geodezyjnie działkę nr 23/2 wraz z udziałem 1/2 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 23/3 winien zostać zabezpieczony hipoteką łączną na działce nr 23/2 i udziale 1/2 w prawie własności działki nr 23/3 – zdający powinien powołać w projekcie aktu notarialnego (jako załączone do tego aktu) oświadczenie (zaświadczenie) wydane przez bank o udzieleniu kredytu w celu ustanowienia hipoteki w formie aktu notarialnego, wydane w trybie art. 95 ustawy – Prawo bankowe. W projekcie aktu notarialnego powinna zostać powołana umowa kredytu.
17. Zdający powinien pobrać od ustanowienia hipoteki łącznej jedną opłatę sądową w kwocie 200 zł.