

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej  
do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego  
w dniu 5 września 2023 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien sporządzić projekt aktu notarialnego dokumentującego umowę całkowitego zniesienia współwłasności (art. 211 k.c.), 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 nowej księgi wieczystej i dokonania wpisów w księgach wieczystych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowanie w tym przypadku ma prawo polskie – zgodnie z art. 41 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe.
2. Do aktu powinni stanąć Pierre Robert i Andrzej Wójcik – prezes jednoosobowego zarządu Polar spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie. Błędem jest przyjęcie reprezentacji spółki zgodnie z art. 210 k.s.h., albowiem Pierre Robert jest współnikiem, a nie członkiem zarządu spółki.
3. Zdający, za pomocą: wpisów w księdze wieczystej, przedłożonego prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 22 maja 2023 r., sygn. akt I Ns 100/23, o stwierdzeniu nabycia spadku po Stefanie Piekarzu oraz oświadczeń stawających winien ustalić, że współwłaścicielami nieruchomości są: Pierre Robert w 1/3 części i Polar spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie w 2/3 częściach.
4. Zdający powinien zawrzeć oświadczenie Pierre’a Roberta o jego stanie cywilnym w dacie zakupu udziału w tej nieruchomości i w dacie zbycia. Z uwagi na fakt, że jest on cudzoziemcem, zdający winien ustalić na podstawie paszportu jego obywatelstwo francuskie.
5. Zdający winien stwierdzić i dać temu wyraz w treści sporządzanego projektu aktu, czy nieruchomość będąca przedmiotem umowy stanowi, czy też nie stanowi terenu, 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 Prezydenta Miasta Tarnowa,

- b) dokumentu informującego o treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wydanego przez Prezydenta Miasta Tarnowa,
- c) zaświadczenia, że nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, względnie decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów – wydanego przez Prezydenta Miasta Tarnowa

– 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 zniesienie współwłasności, 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.

- 6. Zdający powinien powołać decyzję Prezydenta Miasta Tarnowa zatwierdzającą podział nieruchomości – działki ewidencyjnej nr 5 wraz z mapą projektu podziału oraz dokumenty niezbędne do ujawnienia tego podziału w księdze wieczystej i odłączenia działki (wymienione w art. 96 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, § 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) – zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. i art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
- 7. Poza ww. dokumentami do aktu należy przedłożyć dokumenty dotyczące Polar spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie:
  - odpis aktualny z KRS lub odpowiadającą mu informację z KRS,
  - uchwałę zgromadzenia wspólników, wyrażającą zgodę na zawarcie umowy zniesienia współwłasności, podjętą na podstawie art. 228 pkt 4 i art. 230 k.s.h.
- 8. W projekcie aktu notarialnego należy zawrzeć ustalenie, że każda z nieruchomości powstałych w wyniku podziału ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

9. Pierre Robert jest obywatelem francuskim, ale nie jest wymagane zezwolenie na nabycie przez niego nieruchomości, gdyż jest obywatelem państwa – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, co stanowi przesłankę zwalniającą go z obowiązku uzyskania zezwolenia – na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Nie ma konieczności zawarcia tej informacji w projekcie aktu notarialnego, a powołanie powyższego zezwolenia stanowi błąd.
10. Zdający winien zawrzeć określenie lub oświadczenie, że Polar spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wraz z uzasadnieniem (art. 92 § 1 pkt 4a ustawy – Prawo o notariacie).
11. Pierre Robert nie jest obywatelem polskim ani nie zamieszkuje na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jego danych – zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności – nie gromadzi się w rejestrze PESEL; wobec tego nie ma on nadanego numeru PESEL i wniosek obejmujący żądanie jego wpisu do księgi wieczystej nie powinien obejmować tego numeru. Jego dane – zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu – powinny obejmować również datę urodzenia i państwo urodzenia.
12. Zdający winien przywołać do aktu tłumacza przysięgłego języka francuskiego (art. 87 § 1 pkt 1 ustawy – Prawo o notariacie).
13. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, opodatkowaniu tym podatkiem nie podlega nabycie własności rzeczy i praw majątkowych przez osoby prawne, w związku z czym do nabycia (w drodze dziedziczenia) przez Polar spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie nie stosuje się art. 19 ust. 6 tej ustawy. Nie ma konieczności zawarcia tej informacji w projekcie aktu notarialnego, a powołanie dokumentu, o którym mowa w tym przepisie, stanowi błąd.
14. Dopłata powinna być ustalona na kwotę 400 000 zł i podzielona na 4 miesięczne raty po 100 000 zł każda.
15. W akcie notarialnym powinny być ustalone terminy świadczeń wynikających z umowy, a więc zapłata dopłaty oraz wydanie otrzymanych w wyniku umowy nieruchomości. Świadczenia te winny być zabezpieczone oświadczeniami o poddaniu się egzekucji, złożonymi na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., a nadto zapłata dopłaty powinna być zabezpieczona hipoteką umowną ustanowioną przez Pierre’a Roberta na rzecz Polar

spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie do sumy 400 000 zł (np. na nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/1).

16. Podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy zniesienia współwłasności, zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, powinien być wyliczony nie od kwoty dopłaty (400 000 zł), a od wartości rynkowej prawa majątkowego nabytego ponad wartość udziału we współwłasności, a więc od kwoty 500 000 zł (wartość nieruchomości przed zniesieniem współwłasności: 3 000 000 zł, w tym wartość udziału Pierre'a Roberta 1 000 000 zł; wartość nieruchomości nabytej przez niego w wyniku zniesienia współwłasności wynosi 1 500 000 zł). Podatek powinien być pobrany od Pierre'a Roberta – na podstawie art. 1 ust. 1 lit. f, art. 1 ust. 4 pkt 1, art. 4 pkt 5 i art. 7 ust. 1 pkt 2 lit. a ww. ustawy – w stawce 2% i wynosić 10 000 zł. Notariusz powinien również pobrać od Pierre'a Roberta, jako od składającego oświadczenie, podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki – w stawce określonej w art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. a tej ustawy, przy uwzględnieniu, że hipoteka została ustalona na zabezpieczenie wierzytelności istniejącej w kwocie 400 000 zł (stawka 0,1%, czyli podatek ten wynosi 400 zł).
17. 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 i pobrać stosowne opłaty sądowe.
18. 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.