

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na  
opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego  
w dniu 6 września 2016 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien w projekcie aktu notarialnego 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 art. 3, art. 7, art. 80, art. 85, art. 87, art. 92 i art. 94.
2. Osoba zdająca powinna uwzględnić, że małżonek w separacji nie dziedziczy na podstawie ustawy (art. 935<sup>1</sup> k.c.). Dla stwierdzenia nabycia spadku właściwe są przepisy obowiązujące w dniu otwarcia spadku. Jan Krakowski zmarł 25 kwietnia 2008 roku. Osoba zdająca powinna zatem zwrócić uwagę, że dla spadków otwartych w okresie od dnia 1 stycznia 1965 roku do dnia 27 czerwca 2009 roku zastosowanie mają przepisy art. 932 § 1, art. 933 § 1 i § 2, art. 935 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 27 czerwca 2009 roku, tj. że:
  - w braku zstępnych spadkodawcy i małżonka powołani są do spadku z ustawy rodzice i rodzeństwo,
  - udział spadkowy każdego z rodziców, które dziedziczy w zbiegu z rodzeństwem spadkodawcy, wynosi jedną czwartą część tego, co przypada łącznie dla rodziców i rodzeństwa. Pozostałą część dziedziczy rodzeństwo w częściach równych,
  - jeżeli jedno z rodziców nie dożyło otwarcia spadku, udział spadkowy, który by mu przypadał, przypada po połowie drugiemu z rodziców i rodzeństwu spadkodawcy. A zatem udział matki spadkodawcy wynosi 3/8 części spadku, a udział brata spadkodawcy wynosi 5/8 części spadku.
3. Ponieważ Teofila Krakowska jest głucha, osoba zdająca winna mieć na uwadze treść art. 87 § 2 w związku z art. 87 § 1 pkt 2 Prawa o notariacie.
4. Ponieważ Prezes Zarządu Spółki kupującej nie zna języka polskiego, osoba zdająca winna mieć na względzie treść art. 87 § 1 pkt 1 Prawa o notariacie. Niezbędna będzie też weryfikacja wpisania tłumacza na listę tłumaczy przysięgłych.
5. Spółka pod firmą Genius Loci Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie jest obecnie w stanie likwidacji i zachowuje osobowość prawną (art. 461 § 3 k.s.h.). Należy

- pamiętać, aby w treści projektu aktu notarialnego była zamieszczana firma spółki z każdorazowym dodaniem oznaczenia „w likwidacji” (art. 461 § 2 k.s.h.).
6. Fakt braku zgłoszenia do sądu rejestrowego otwarcia likwidacji, nazwiska i imienia likwidatora oraz jego adresu, a także sposobu reprezentowania spółki przez likwidatora, nie ma znaczenia w odniesieniu do sytuacji prawnej spółki, która jest w stanie likwidacji z dniem powzięcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu spółki (art. 459 pkt 2 i art. 461 § 1 k.s.h.).
  7. Spółka pod firmą Genius Loci Spółka Akcyjna w likwidacji z siedzibą w Krakowie jest reprezentowana przez likwidatora Adama Uściańskiego, i to pomimo braku ujawnienia jego danych w rejestrze przedsiębiorców oraz pomimo braku wykreślenia dotychczasowego sposobu reprezentacji spółki i dotychczasowego zarządu spółki (art. 463, 464 § 1 i 466 k.s.h.).
  8. Jan Krakowski i Anna Krakowska nabyli udział we współwłasności nieruchomości na podstawie umowy darowizny zawartej po dniu 1 stycznia 2007 roku, zaś spadkobiercy Jana Krakowskiego swoje udziały nabyli w drodze spadku. W związku z tym przy zawarciu umowy niezbędne jest przedłożenie w odniesieniu do zbycia udziałów zaświadczeń, o których mowa w art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn.
  9. Spółka sprzedająca powinna przedłożyć uchwałę walnego zgromadzenia w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału w nieruchomości, a to z uwagi na wymóg podjęcia takiej uchwały wskazanej w art. 393 pkt 4 k.s.h. Dodatkowo uchwała taka wymagana jest z uwagi na treść art. 468 § 1 k.s.h. Spółka bowiem pozostaje w stanie likwidacji, wobec czego przysługujący Spółce udział we współwłasności nieruchomości może zostać zbyty w trybie z wolnej ręki jedynie na mocy uchwały walnego zgromadzenia i po cenie nie niższej niż wskazana w tej uchwale. Możliwe jest również stwierdzenie w treści projektu aktu notarialnego, że w drodze publicznej licytacji na podstawie art. 468 § 1 k.s.h. doszło do wyłonienia nabywcy udziału w nieruchomości.
  10. Z uwagi na treść art. 229 k.s.h., wymagane jest podjęcie uchwały wspólników spółki kupującej, bowiem umowa spółki nie przewiduje zawarcia umowy nabycia nieruchomości, której dotyczy zadanie.
  11. Osoba zdająca powinna zapisać w treści projektu, że nabywana działka numer 12 ma dostęp do drogi publicznej.
  12. Przy umowie sprzedaży podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy, a nie cena (art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 6 ust. 1 pkt 1, art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych).

13. Projekt aktu notarialnego powinien zawierać niezbędne pouczenia przewidziane w przepisach prawa.
14. W projekcie aktu notarialnego powinno być wyliczone wynagrodzenie notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług z podaniem prawidłowych podstaw ich pobrania.

**W ocenie Zespołu, w projekcie aktu notarialnego należy powołać zwłaszcza następujące dokumenty:**

- 1) wypis aktu notarialnego protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki sprzedającej, zawierający uchwałę o rozwiązaniu Spółki i uchwałę o powołaniu likwidatora Spółki;
- 2) odpisy z rejestru przedsiębiorców, bądź aktualne informacje odpowiadające odpisowi z rejestru przedsiębiorców i posiadające cechy umożliwiające weryfikację z danymi zawartymi w tym rejestrze dla spółek;
- 3) wypis i wyrys obejmujący wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, wydany przez Prezydenta Miasta Poznania dla działki numer 12;
- 4) odpis prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu, orzekającego separację małżonków Jana i Anny Krakowskich;
- 5) odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, stwierdzającego nabycie spadku po Janie Krakowskim;
- 6) dokumenty obejmujące teksty jednolite statutu spółki akcyjnej i umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 7) wypis aktu notarialnego protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki sprzedającej, zawierający uchwałę o wyrażeniu zgody na zbycie udziału we współwłasności działki numer 12 po cenie nie niższej od uchwalonej przez zgromadzenie lub dokument potwierdzający przeprowadzenie publicznej licytacji;
- 8) uchwałę wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wyrażającą zgodę na nabycie działki numer 12.