

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na
opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego
w dniu 5 listopada 2013 r.**

W ocenie powołanego przez Ministra Sprawiedliwości *Zespołu do przygotowania zestawu pytań testowych i 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 roku - Prawo o notariacie, w tym z art. 3, art. 6, art. 7, art. 80, art. 85, art. 89, art. 92 i art. 94.
2. Zbywca nieruchomości nabył ją w wyniku sądowego podziału majątku wspólnego byłych małżonków, którzy uprzednio nabyli tę nieruchomość od gminy. Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana i przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy sporządzaniu projektu aktu notarialnego należy wziąć pod uwagę, że przyznanie przez sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego jednemu z byłych małżonków własności niezabudowanej nieruchomości, nabytej uprzednio od gminy przez oboje małżonków na zasadzie wspólności majątkowej, nie powoduje wygaśnięcia prawa pierwokupu przysługującego gminie na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 roku, III CZP 71/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 70). Dlatego zdający winien zastosować art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co oznacza, że winien sporządzić, co do zasady, warunkową umowę sprzedaży. Jednakże może zostać uznane za poprawne rozwiązanie zadania egzaminacyjnego także sporządzenie umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu umowy warunkowej, w związku z nieskorzystaniem przez gminę z prawa pierwokupu.
3. Małoletniego kupującego reprezentować winien, co do zasady, opiekun (rodzice zmarli) ustanowiony na podstawie art. 94, art. 145 i art. 146 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
4. Opiekun powinien okazać zaświadczenie - opisane w projekcie aktu notarialnego - wydane zgodnie z art. 591 Kodeksu postępowania cywilnego, potwierdzające objęcie

opieki nad małoletnim, zgodnie z art. 152 i art. 153 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

5. W projekcie aktu notarialnego opiekun winien złożyć oświadczenie, z którego wynikać będzie, że opieka nie ustała, nie wygasła i nie została zmieniona oraz, że nie zachodzą przesłanki z art. 159 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
6. Ze względu na fakt, iż nabycie nieruchomości jest czynnością, o której mowa w art. 156 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, opiekun musi przedstawić notariuszowi zezwolenie sądu opiekuńczego na dokonanie tej czynności z ustaleniem jej istotnych elementów, w tym z upoważnieniem opiekuna do uruchomienia środków z konta małoletniego na zapłatę ceny.
7. Cena winna być wyrażona w USD.
8. Strony winny zastrzec spełnienie obowiązku zapłaty ceny w dolarach amerykańskich (art. 358 Kodeksu cywilnego).
9. Ponadto, w projekcie aktu notarialnego winno być zawarte oświadczenie, z którego wynika, iż kupujący nie jest osobą bliską dla sprzedającego, zgodnie z art. 109 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
10. W projekcie aktu notarialnego winno znajdować się stwierdzenie, że kupujący jest obywatelem polskim albo odniesienie się do ewentualnego obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca w trybie ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
11. Z treści projektu aktu notarialnego winno wynikać, iż notariusz udzielił pouczenia o obowiązku podatkowym wynikającym z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia.
12. Fakt zwolnienia kupującego od ponoszenia wynagrodzenia notariusza (art. 6 ustawy - Prawo o notariacie) winien być opisany w projekcie aktu notarialnego, zaś postanowienie o tym zwolnieniu powołane.