

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na
opracowaniu drugiego projektu aktu notarialnego
w dniu 6 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 ustawą z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie, w tym z art. 3, art. 7, art. 80, art. 85 i art. 92.
2. Konieczne jest powołanie i opisanie aktu notarialnego, obejmującego niezbędne do zbycia nieruchomości umocowanie prokurenta, reprezentującego spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 109³ Kodeksu cywilnego).
3. W odniesieniu do będących stronami spółki akcyjnej oraz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością niezbędne jest powołanie stosownych uchwał walnego zgromadzenia oraz zgromadzenia wspólników wyrażających zgodę na zbycie i nabycie nieruchomości, względnie powołanie odpowiednio statutu lub umowy spółki, których postanowienia wyłączają konieczność podjęcia takich uchwał (art. 393 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 228 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych i art. 229 Kodeksu spółek handlowych).
4. Spółka akcyjna jest państwową osobą prawną. Zgodnie więc z art. 5a i art. 5c ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, jest obowiązana przedłożyć, obowiązującą w chwili sporządzania aktu notarialnego, zgodę ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości (w tym przypadku zbycie nieruchomości w ramach umów zamiany oraz obciążenie nieruchomości hipoteką). Zgoda ta powinna być wyrażona na czas oznaczony, nie dłuższy niż rok. Czynność prawna dokonana z naruszeniem powyższego obowiązku jest nieważna, przy czym zgoda ta jest obligatoryjna, bowiem praw z akcji nie wykonuje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa (art. 5a ust. 3 powołanej wyżej ustawy). Zdający może jednak założyć, że zbywane nieruchomości nie stanowią składnika aktywów trwałych wymienionej spółki w rozumieniu przepisów o rachunkowości, o których mowa w ustawie z dnia 8 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień

- przysługujących Skarbowi Państwa (wtedy zgoda ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa byłaby zbędna), jednakże winno to wynikać jednoznacznie z treści projektu aktu notarialnego.
5. Także spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest państwową osobą prawną, jednak z określonego w kazusie stanu faktycznego wynika, że zbywany przez tę spółkę lokal nie jest składnikiem aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości, a zatem już z tej przyczyny nie jest objęty wymogiem uzyskania zgody z art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa. W konsekwencji spółka ta nie musi posiadać zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości w odniesieniu do zbycia lokalu.
 6. W odniesieniu do będącej stroną czynności spółki komandytowo-akcyjnej, niezbędnym jest powołanie w projekcie aktu notarialnego stosownej uchwały walnego zgromadzenia dotyczącej zbycia i nabycia nieruchomości, jak również zgody wszystkich komplementariuszy przewidzianych w art. 146 § 2 pkt 4 oraz art. 43 w zw. z art. 126 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych.
 7. Z treści kazusu wynika, że przedmiotem zbycia są także udziały w części nieruchomości gruntowej, wobec czego, w ramach obowiązku notariusza dotyczącego należytego zabezpieczenia interesów stron, właściwym byłoby powołanie zgody współwłaściciela tej nieruchomości na takie zbycie. Choć orzecznictwo nie jest tu jednolite, to jednak zbycie udziału w części nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli uznawane jest przez jedną z linii orzeczniczych, jako czynność wymagająca zgody pozostałych współwłaścicieli (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 roku III CZP 8/13).
 8. W treści projektowanego aktu notarialnego winny znaleźć się niezbędne pouczenia.
 9. Projekt aktu notarialnego powinien zawierać prawidłowo sformułowane wnioski wieczystoksięgowe w oparciu o podstawy wpisu stanowiące, między innymi, wypisy z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej.
 10. Należy przywołać świadectwa charakterystyki energetycznej, stosownie do art. 5 ust. 3 - 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane lub zawrzeć stwierdzenie, że dla przedmiotowych budynków nie zostały sporządzone takie świadectwa, przy czym w tym ostatnim przypadku należy zawrzeć oświadczenia nabywców, iż nie żądają sporządzenia i przekazania im takich świadectw.

11. W projekcie aktu notarialnego należy odnieść się do kwestii wydania nieruchomości nabywcom (przy ewentualnym uwzględnieniu złożenia stosownych oświadczeń co do poddania się egzekucji w zakresie tych obowiązków, w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego).
12. W projekcie aktu notarialnego powinna być podana wartość rynkowa poszczególnych nieruchomości i prawidłowo wyliczone wynagrodzenie notariusza (przy uwzględnieniu podatku VAT) z podaniem prawidłowych podstaw jego pobrania, przy uwzględnieniu okoliczności, że akt dokumentuje czynności między różnymi osobami, a przy umowie zamiany podstawą wyliczenia wynagrodzenia jest wyższa wartość nieruchomości (art. 5 § 1 i art. 89 § 2 ustawy - Prawo o notariacie oraz § 2 ust. 3 pkt 1 i § 11 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej), natomiast ustanowienie hipoteki ma na celu zabezpieczenie kredytu udzielonego na działalność gospodarczą (§ 7 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej).
13. W projekcie aktu notarialnego należy zaznaczyć prawidłowo wyliczone i pobrane opłaty sądowe z podaniem osoby wnoszącej opłatę i sposobu jej uiszczenia oraz podaniem podstawy jej określenia i pobrania (art. 7 § 2 ustawy - Prawo o notariacie, art. 42 i następane ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych).
14. Projekt aktu notarialnego powinien określać prawidłowo wyliczone kwoty podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wskazywać osoby, od których podatek ten został pobrany. Podatek ten powinien być wyliczony zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 2 lit. b, art. 7 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz pkt 7 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz pobrany od osób wskazanych jako podatnicy w art. 5 ust. 2 powołanej ustawy.