

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na
opracowaniu drugiego projektu aktu notarialnego
w dniu 5 września 2014 r.**

W ocenie powołanego przez Ministra Sprawiedliwości *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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 164), w tym z art. 3, art. 7, art. 80, art. 85, art. 87, art. 92 i art. 94.
2. W komparycji projektu aktu notarialnego winny być opisane dokumenty będące podstawą działania stron. Pełnomocnik Marka Kowala powinien posiadać pełnomocnictwo udzielone przed notariuszem na Litwie; zgodnie z art. 35 ust. 2 i art. 36 umowy z dnia 26 stycznia 1993 r. między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Litewską o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych, rodzinnych, pracowniczych i karnych (Dz. U. z 1994 r. Nr 35, poz. 130, z późn. zm.), zarówno co do formy czynności, jak i stosunków prawnych dotyczących nieruchomości należy zastosować prawo właściwe dla położenia nieruchomości - pełnomocnictwo winno zawierać imiona obojga rodziców mocodawcy i potwierdzenie w treści dokumentu faktu jego odczytania, przyjęcia i podpisania; nie znajduje w tym przypadku zastosowania art. 25 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 80, poz. 432, z późn. zm.).

Pełnomocnik Marka Kowala może działać w jego imieniu także w oparciu o pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego przed konsulem Rzeczypospolitej Polskiej na Litwie. Konsul sporządza dokument w formie aktu notarialnego na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 13 lutego 1984 r. o funkcjach konsulów Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r. Nr 215, poz. 1823, z późn. zm.), pod warunkiem uzyskania od Ministra Sprawiedliwości pisemnego upoważnienia udzielonego na wniosek Ministra Spraw Zagranicznych.

Gmina Wyznaniowa Żydowska reprezentowana jest przez przewodniczącego i członka jej zarządu (art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 41, poz. 251, z późn. zm.). Należy przedłożyć aktualne zaświadczenie wydane przez właściwego wojewodę (art. 217 i art. 218 Kodeksu postępowania administracyjnego).

TANIE DOMY Spółka Akcyjna reprezentowana winna być zgodnie z art. 379 Kodeksu spółek handlowych przez radę nadzorczą albo pełnomocnika powołanego uchwałą walnego zgromadzenia, jako że nabycie następuje od członka zarządu.

W projekcie aktu notarialnego należy powołać aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców, wydany przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego lub Informację odpowiadającą temu odpisowi na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1203, z późn. zm.) oraz wypis aktu notarialnego zawierający aktualny tekst statutu spółki, z którego wynikać będzie, że nie istnieją żadne szczególne wymagania lub ograniczenia do zawarcia przedmiotowej umowy.

WŁASNE M Spółka z o.o. reprezentowana jest przez zarząd, zatem należy powołać aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców, wydany przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego lub Informację odpowiadającą temu odpisowi na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz wypis aktu notarialnego zawierający aktualny tekst umowy spółki, z którego wynikać będzie, że nie istnieją żadne szczególne wymagania lub ograniczenia do zawarcia przedmiotowej umowy.

Konieczne jest ponadto zachowanie wymogów z art. 87 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie poprzez zamieszczenie w treści aktu wzmianki o sposobie stwierdzenia przez notariusza okoliczności, że Anna Rak jest niewidoma, a także uprzedzeniu jej o możliwości przywołania na jej życzenie do czynności wskazanej przez nią osoby zaufanej.

3. Zadanie wymaga sporządzenia umów przenoszących udziały we współwłasności nieruchomości na kupujące spółki, a zatem wystarczającym będzie powołanie warunkowych umów sprzedaży oraz oświadczeń:
 - Dyrektora Karkonoskiego Parku Narodowego o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu nieruchomości stanowiącej działkę nr 10/1 (art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.),
 - Burmistrza Szklarskiej Poręby o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu udziału we współwłasności działki 10/3, zbywanego przez Marka Kowala (art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.).

Podstawą nabycia nieruchomości przez Marka Kowala była umowa sprzedaży od Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży

nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71, z późn. zm.).

4. Niezbędne jest powołanie uchwał zgromadzeń obu spółek:

WŁASNE M Sp. z o. o. nabywa udziały w nieruchomości za cenę przewyższającą 1/4 część kapitału zakładowego przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki (art. 229 Kodeksu spółek handlowych),

TANIE DOMY S.A. nabywa mienie od założyciela Marka Kowala, za cenę przewyższającą 1/10 wpłaconego kapitału zakładowego, przed upływem dwóch lat od zarejestrowania spółki (art. 394 Kodeksu spółek handlowych; uchwała winna być podjęta większością 2/3 głosów). Uchwała powinna być objęta protokołem w formie aktu notarialnego (art. 421 Kodeksu spółek handlowych).

5. Zdający winien opisać ostateczną decyzję zatwierdzającą podział działki nr 10 (art. 96 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), mapę z projektem podziału stanowiącą podstawę wpisu do księgi wieczystej wraz z danymi z ewidencji gruntów i budynków oraz ewentualnie informację dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o ile informacje te nie są jasno i wyczerpująco zawarte w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości); dokumenty te są niezbędne m.in. do wykazania, iż działka nr 10/1 znajduje się w granicach Karkonoskiego Parku Narodowego, zaś działka nr 10/3 w całości objęta jest zakresem przedmiotowym powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W projekcie należy powołać decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych zezwalającą na nabycie przez TANIE DOMY S.A. udziału we współwłasności działki o nr 10/1, gdyż spółka ta jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758, z późn. zm.) – RIVA Spółka Akcyjna z siedzibą w Tel Avivie (Izrael) posiada powyżej 50% głosów na walnym zgromadzeniu TANIE DOMY S.A. oraz jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 lit. c Kodeksu spółek handlowych, jako posiadająca większość akcji w kapitale zakładowym Spółki TANIE DOMY S.A. pozwalającą jej decydować o obsadzie (powołaniu) większości członków rady nadzorczej TANIE DOMY S.A.

6. W projekcie aktu notarialnego należy zastosować instytucję potrącenia wzajemnych wymagalnych wierzytelności przez Gminę Wyznaniową Żydowską w Krakowie i TANIE DOMY S.A. (art. 498 i nast. Kodeksu cywilnego), a ponadto zamieścić oświadczenie

wierzyciela hipotecznego w sprawie wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki z działu IV księgi wieczystej nr KR1P/00120000/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie.

7. Projekt aktu notarialnego powinien zawierać niezbędne pouczenia, a także prawidłowo sformułowane wnioski wieczystoksięgowe z powołaniem podstaw wpisu, z uwzględnieniem faktu, że działka nr 10/2 stanowi aktualnie własność Gminy Szklarska Poręba.
8. W projekcie aktu notarialnego powinna być podana wartość rynkowa nieruchomości i prawidłowo wyliczone wynagrodzenie notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług z podaniem prawidłowych podstaw jego pobrania.
9. W projekcie aktu notarialnego należy zaznaczyć prawidłowo wyliczone i pobrane opłaty sądowe ze wskazaniem osoby wnoszącej opłatę i sposobu jej uiszczenia wraz z podaniem podstawy jej określenia i pobrania (art. 7 § 2 ustawy - Prawo o notariacie, art. 42 i następne ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych - Dz. U. Nr 90, poz. 1011, z późn. zm.).
10. Projekt aktu notarialnego powinien określać prawidłowo wyliczone kwoty podatku od czynności cywilnoprawnych oraz wskazywać osoby, od których podatek ten został pobrany.

Podatek powinien być wyliczony zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, z późn. zm.) oraz pobrany od osób wskazanych jako podatnicy w art. 5 ust. 1 powołanej ustawy.