

Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej
do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego
w dniu 2 września 2025 r.

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien 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 (za wyjątkiem § 2a), 91, 92 i 94 oraz zawierać dane do założenia księgi wieczystej i dokonania wpisów w księgach wieczystych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Przedmiotowa nieruchomość, z uwagi na brak planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, oznaczenie w ewidencji gruntów oraz powierzchnię, jest nieruchomością rolną i podlega przepisom ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Zdający powinien więc przywołać zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na zbycie przez Michała i Annę Rak udziału w nieruchomości przed upływem 5 lat od daty nabycia (art. 2b ust. 3) i pouczyć o przysługującym KOWR prawie nabycia nieruchomości (art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz art. 9).

3. Z uwagi na wchodzące w skład działki numer 100/1 lasy, zdający powinien pouczyć o treści art. 37a ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz poinformować o nałożonym na notariusza obowiązku wynikającym z art. 37b pkt 1. Zdaniem zespołu, na potrzeby egzaminu, wystarczające jest wskazanie powyższych przepisów bez konieczności przytaczania ich treści.

4. Z uwagi na oznaczenie działek w ewidencji gruntów oraz brak planu zagospodarowania przestrzennego, zdający powinien wykazać się znajomością przepisów ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności art. 94 i następnych dotyczących podziału nieruchomości, decyzji zatwierdzającej projekt podziału oraz dostępu do drogi publicznej. Zdający powinien powołać w projekcie aktu następujące dokumenty:

- ostateczną decyzję Wójta Gminy Kętrzyn zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, w której przewidziany jest warunek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nowo powstałej działki 100/2 poprzez ustanowienie służebności gruntowej obciążającej działkę 100/1,

- wyrys z mapy ewidencyjnej wraz z wypisem z rejestru gruntów dla działek 100/1 i 100/2, wydane przez Starostę Kętrzyńskiego.

Zdający powinien ustanowić w akcie służebność gruntową zapewniającą działce nr 100/2 odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

5. Z uwagi na prawa obciążające nieruchomość, zdający powinien wykazać się znajomością dokumentów mogących być podstawą wykreślenia tych praw z księgi wieczystej:

a) zdający winien wykazać się znajomością przepisów art. 5 ust. 1 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego, a dotyczących wydawania zezwoleń na wykreślenie ciężarów realnych – powołać oświadczenie BGK o wyrażeniu zgody na wykreślenie ciężaru realnego z księgi wieczystej,

b) powołać oświadczenie Marii Kowal co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), o zrzeczeniu się użytkowania, jak też odpis skrócony aktu zgonu Józefa Kowala.

6. Zdający powinien powołać umowę o rozdzielności majątkowej małżonków Kowal i zawnioskować o wpis współwłasności działki 100/2 po ½ części na rzecz Jana Kowala i Zofii Kowal, albowiem zgodnie z art. 43 § 1 k.r.o. małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

7. Zdający powinien powołać dokumenty niezbędne do odłączenia jednej z działek do osobnej księgi wieczystej (wymienione § 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. 626² § 3 k.p.c. oraz art. 626⁴ k.p.c. i art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. 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 (art. 92 § 4 ustawy - Prawo o notariacie) i pobrać stosowne opłaty sądowe na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych:

- 100 zł - za ujawnienie podziału nieruchomości,
- 100 zł - za założenie osobnej księgi wieczystej,

- 2 razy po 150 zł - za wpis prawa własności na podstawie zniesienia współwłasności w każdej z ksiąg wieczystych,
- 2 razy po 100 zł - za wykreślenie prawa użytkowania (z uwagi na rozbieżną praktykę pobranie opłaty jeden raz 100 zł nie jest błędem),
- 75 zł - za wykreślenie ciężaru realnego (z uwagi na rozbieżną praktykę nie jest błędem pobranie opłaty w wysokości 100 zł),
- 200 zł - za wpis służebności gruntowej.

8. Podatek od spadków i darowizn obciążający małżonków Michała Raka i Annę Rak zaliczonych do III grupy podatkowej, powinien być wyliczony od łącznej podstawy opodatkowania w kwocie 100 000 zł, według wyliczenia: $100\,000\text{ zł} : 4 = 25\,000\text{ zł} - 5\,733\text{ zł} = 19\,267\text{ zł} - 11\,833\text{ zł} = 7\,434\text{ zł} \times 16\% = 1\,189\text{ zł} + 1\,420\text{ zł} = \mathbf{2\,609\text{ zł}}$ od każdego nabycia. Podatek obciążający każdego z małżonków wyniesie 5 218 zł, co łącznie daje kwotę 10 436 zł (art. 1 ust. 1 pkt 4, art. 9, art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn).

9. Taksa notarialna w kwocie netto 4 770 zł powinna być pobrana na podstawie § 5 w zw. z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej wraz z informacją, że zostanie pobrana przez notariusza opłata za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w kwocie 200 zł na podstawie § 16 tego rozporządzenia. Do powyższych kwot należy doliczyć podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

10. 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.