**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego**

**w dniu 8 września 2015 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 164 z późn. zm.), w tym art. 3, art. 7, art. 80, art. 85, art. 92 i art. 94.
2. **Zadanie wymaga ustalenia, że wyłączną właścicielką nieruchomości jest Zofia Kwiatkowska, która własność nabyła** **z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. (**dzień wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych - Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.), **będąc panną**.
3. W projekcie aktu notarialnego powinny być opisane dokumenty będące podstawą działania Józefa Kwiatkowskiego w imieniu Zofii Kwiatkowskiej, a także jego oświadczenie, że opieka nie ustała i nie został on z niej zwolniony.
4. **Dokumenty**, które powinny być opisane w projekcie aktu:
5. odpis prawomocnego **postanowienia** Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 9 listopada 2009 r. w sprawie I Ns 3/09 **o całkowitym ubezwłasnowolnieniu** Zofii Kwiatkowskiej,
6. odpis prawomocnego **postanowienia** Sądu Rejonowego w Pułtusku z dnia 1 lutego 2010 r. w sprawie III RNs 2/10 **o ustanowieniu opiekuna** prawnego dla całkowicie ubezwłasnowolnionej Zofii Kwiatkowskiej oraz **zaświadczenie** wydane przez Sąd Rejonowy w Pułtusku w sprawie złożenia przez opiekuna prawnego przyrzeczenia zgodnie z art. 591 k.p.c.,
7. odpis prawomocnego **postanowienia** sądu rejonowego **zezwalającego opiekunowi na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem osoby całkowicie ubezwłasnowolnionej,**
8. **wypisy z rejestru gruntów i wyrysy z mapy ewidencyjnej,** wydane przez Starostę Pułtuskiego **dla działek numer 5 i 10** wraz z klauzulą, że dokumenty te są przeznaczone do dokonywania wpisów w księgach wieczystych,
9. ostateczną **decyzję administracyjną - akt własności ziemi** - wydany przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pułtusku dnia 28 listopada 1974 r., na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych,
10. **odpis skrócony aktu małżeństwa Zofii Romańskiej i Józefa Kwiatkowskiego**,
11. **dokumenty potwierdzające posiadanie kwalifikacji rolniczych i staż pracy w rolnictwie przez Pawła Nowaka** (art. 5, art. 6 w zw. z art. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – Dz. U. z 2012 r., poz. 803 z późn. zm.) oraz stosowne **zaświadczenie o zameldowaniu** na pobyt stały Pawła Nowaka w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego (art. 6),
12. **zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego względnie wypis z tego planu.**
13. Ponadto zadanie wymaga zastosowania przepisów:

- ustawy – Kodeks cywilny (w szczególności art. 888 i art. 908),

- ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (majątek osobisty - art. 33, zasady reprezentacji osoby ubezwłasnowolnionej – art. 156 w zw. z art. 175),

- ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – w szczególności art. 4 – przy czym przepis ten odnosi się tylko do umowy dożywocia albowiem grunty objęte umową darowizny mają poniżej 5 ha. Zdający powinien zastosować art. 7 ust. 6 tej ustawy i powołać wszystkie wymienione w nim dokumenty. Ponadto z projektu aktu powinno wynikać, że dokumenty te stanowią załączniki do umowy (art. 7 ust. 7). Powołanie dokumentów jest niezbędne ze względu na fakt, że zięć Paweł Nowak nie jest osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do którego odsyła art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. b) ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,

- ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2015 r., poz. 86 z późn. zm.) – przy uwzględnieniu, że zięć Stanisław Witkowski nie korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art. 4a, zatem podatek winien zostać obliczony od wartości przypadającej na niego darowizny, po zastosowaniu ulgi wynikającej z art. 16 oraz po odliczeniu od wartości darowizny skapitalizowanego prawa użytkowania (art. 13 w zw. z art. 7 ust. 1 i 2), z uwzględnieniem art. 9 i art. 14 i 15,

- ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.  U.  z  2015  r.,  poz.  626) – podatek pobierany jest od wartości budynku mieszkalnego i wartości lasu (art. 9 pkt 2 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 4) w zw. z art. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1381 z późn. zm.),

- rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 1411 z późn. zm.), w szczególności § 76 i § 104 albowiem dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

1. Projekt aktu notarialnego powinien zawierać niezbędne pouczenia przewidziane w przepisach prawa, a także prawidłowo sformułowane wnioski wieczystoksięgowe z powołaniem podstaw wpisu.
2. W projekcie aktu notarialnego powinno być wyliczone wynagrodzenie notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług z podaniem prawidłowych podstaw jego pobrania.
3. W projekcie aktu notarialnego należy zaznaczyć 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 z późn. zm. 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.).
4. Projekt aktu notarialnego powinien określać wyliczone kwoty podatku od spadków i darowizn oraz podatku od czynności cywilnoprawnych zgodnie z wyżej powołanymi przepisami oraz wskazywać osoby, od których podatek ten został pobrany.