

**Opis istotnych zagadnień dla Komisji Kwalifikacyjnej do zadania polegającego na
opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego
w dniu 4 września 2019 r.**

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin notarialny, zdający powinien sporządzić projekt aktu notarialnego dokumentującego umowę sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki i zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

1. Jeżeli osoba biorąca udział w czynności notarialnej nie zna języka polskiego, notariusz powinien przetłumaczyć akt lub inny dokument osobiście albo przy pomocy tłumacza przysięgłego. Zdający powinien zatem upewnić się odnośnie do znajomości języka polskiego obywatelki Ukrainy i rozstrzygnąć o konieczności przywołania tłumacza przysięgłego – lub nie (art. 87 § 1 pkt 1 ustawy – Prawo o notariacie).
2. Ten sam problem dotyczy możliwości złożenia podpisu w alfabecie nieznanym notariuszowi. Jeżeli podpis miałby zostać złożony w takim alfabecie – okoliczność ta powinna zostać stwierdzona przez tłumacza przysięgłego (art. 87 § 1 pkt 5 ustawy – Prawo o notariacie).
3. W sprawach nieuregulowanych w tytule normującym postępowanie upadłościowe wobec osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej (art. 491¹ - 491²³ ustawy - Prawo upadłościowe) stosuje się odpowiednio przepisy prawa upadłościowego o postępowaniu upadłościowym, z tym, że przepisów art. 13, art. 21, art. 22a, art. 25, art. 32 ust. 5, art. 36, art. 38, art. 38a, art. 40, art. 74, art. 163, art. 164, art. 307 ust. 1 i art. 361 ustawy - Prawo upadłościowe nie stosuje się (art. 491² ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe).
4. Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielność majątkowa, o której mowa w art. 53 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny (art. 124 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe). Jednocześnie do masy upadłości nie wchodzi przedmioty służące wyłącznie małżonkowi upadłego do prowadzenia działalności gospodarczej lub zawodowej, choćby były objęte majątkową wspólnością małżeńską,

z wyjątkiem przedmiotów majątkowych nabytych do majątku wspólnego w ciągu dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 124 ust. 5 ustawy - Prawo upadłościowe).

5. W przypadku ogłoszenia upadłości powołuje się syndyka. Zgodnie z art. 160 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe, w sprawach dotyczących masy upadłości syndyk dokonuje czynności w imieniu własnym na rachunek upadłego. Oznacza to, że jest on jako jedyny uprawniony do rozporządzania składnikami masy upadłości, w skład której wchodzi cały majątek objęty dotąd wspólnością majątkową małżeńską.
6. W myśl art. 320 ustawy – Prawo upadłościowe, sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa może nastąpić w drodze przetargu lub aukcji, do których przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Warunki przetargu lub aukcji zatwierdza sędzia-komisarz.
7. Syndyk zawiera umowę sprzedaży w terminie określonym przez sędziego-komisarza, nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia zatwierdzenia wyboru oferenta przez sędziego-komisarza (art. 321 ustawy – Prawo upadłościowe). Co za tym idzie, konieczne jest wskazanie w projekcie aktu daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferenta i daty aktu przypadającej nie później, niż cztery miesiące od daty uprawomocnienia się tego postanowienia.
8. Zgodnie z – nieobowiązującym już, ale mającym znaczenie prawne do stanu faktycznego zakreślonego w zadaniu – art. 215 ustawy - Prawo spółdzielcze, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należało wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Decydujące znaczenie dla zaliczenia prawa do majątku wspólnego ma data przydziału, a nie czas zgromadzenia wkładu budowlanego.
9. W celu zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługujących jednemu podmiotowi możliwe jest ustanowienie jednej hipoteki (art. 68¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

10. Zdaniem Zespołu, nie jest błędem identyfikowanie wszystkich osób fizycznych przez podawanie ich numerów PESEL. Nie powinno podlegać ocenie to, jak zapisany został numer PESEL, tj. właściwym ciągiem liczb, czy też dowolnymi znakami, jak np.: XXX.
11. W ocenie Zespołu, w projekcie aktu notarialnego należy powołać następujące dokumenty:
- a) przydział spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku przy ul. Kościuszki 5 w Bydgoszczy na warunkach własnościowych,
 - b) zaświadczenie lub zaświadczenia ze spółdzielni mieszkaniowej o przysługiwaniu małżonkom Mazur spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 1 w budynku przy ul. Kościuszki 5 w Bydgoszczy wydane w celu:
 - zawarcia umowy sprzedaży,
 - założenia księgi wieczystej,
 - c) wypis z rejestru gruntów,
 - d) postanowienie sądu upadłościowego o ogłoszeniu upadłości Ewy Mazur wyznaczające sędziego-komisarza i syndyka,
 - e) postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferentów Tatiany Hołówko i Sebastiana Kwiatkowskiego,
 - f) umowy pożyczek zawartych pomiędzy Tatianą Hołówko i Sebastianem Kwiatkowskim a Szymonem Juką.

W zakresie powoływania w treści aktu wypisu z rejestru gruntów obserwuje się różną praktykę, dopuszczającą pominięcie powołania tego dokumentu w treści aktu notarialnego. W tej sytuacji, w ocenie Zespołu, brak tego dokumentu nie powinien prowadzić do obniżenia oceny zdającemu.