

# CZEŚĆ II.

---

## EGZAMIN NOTARIALNY

---

### W 2011 R.

---

## 1. Pierwszy projekt aktu notarialnego

W prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VII Wydziale Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej Nr BB1B/00012345/6 – jako właściciele – na podstawie umowy darowizny z 14.6.2008 r., Rep. A Nr 2008/2008 pozostają wpisani: Piotr Nowak, syn Jana i Zofii oraz Krystyna Nowak, córka Adama i Ewy – w wspólności ustawowej – w całości.

Nieruchomość tworzą działki o łącznym obszarze 0,3000 ha, oznaczone numerami ewidencyjnymi: 25 o powierzchni 0,1500 ha i 26 o powierzchni 0,1500 ha, obie położone przy ulicy Bielskiej, na terenie wsi i gminy Kozy, powiat bielski, woj. śląskie, w obrębie ewidencyjnym 0006 Kozy, przy czym działka Nr 25 jest niezabudowana, a na działce Nr 26 znajduje się – nieujawniony dotąd w księdze wieczystej – dwukondygnacyjny budynek mieszkalny, jednorodzinny, obejmujący parter i piętro, wzniesiony zgodnie z pozwoleniem na budowę, oddany do użytkowania w 2000 r., oznaczony numerem porządkowym 5.

Piotr Nowak zmarł 31.12.2009 r., nie pozostawił testamentu, a zgodnie z zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym 1.8.2010 r., przez notariusza w Bielsku-Białej – Jana Kowalskiego, za Rep. A Nr 3515/2010 jego Kancelarii, spadek po Piotrze Nowaku nabyli: małżonka spadkodawcy – Krystyna Nowak oraz dzieci spadkodawcy Paweł Nowak i Marcelina Nowak – po 1/3 części każdy z nich – wszyscy wprost.

Spadek po Piotrze Nowaku obejmował wyłącznie udział w opisanej wyżej nieruchomości, powstały po ustaniu wspólności ustawowej z Krystyną Nowak i nie obejmował długów ani ciężarów. Spadkobiercy nie byli zobowiązani do wzajemnego zaliczenia na schedę spadkową darowizn otrzymanych od spadkodawcy, a w małżeństwie Piotra Nowaka i Krystyny Nowak obowiązywał ustawowy ustrój majątkowy.

W dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka kaucyjna do sumy najwyższej 100 000,00 zł – na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca wierzytelność o spłatę kapitału i odsetek w zmiennej wysokości, wynikającą z kredytu hipotecznego udzielonego w 2009 r. przez Bank – wierzyciela hipotecznego. Kredyt został w całości spłacony.

Krystyna Nowak od daty śmierci małżonka Piotra Nowaka pozostaje wdową. Paweł Nowak – syn zmarłego współwłaściciela nieruchomości jest żonaty, a związek małżeński zawarł w 2008 r., przy czym z małżonką Anielą Nowak zawarł umowę majątkową małżeńską objętą aktem notarialnym z 3.3.2011 r., Rep. A Nr 1000/2011 Kancelarii Notarialnej Henryka Malinowskiego – notariusza w Katowicach, ustanawiającą od 3.3.2011 r. ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej w zakresie jego stosunków majątkowych małżeńskich. Marcelina Nowak pozostaje panną.

Krystyna Nowak, Paweł Nowak, Marcelina Nowak i matka spadkodawcy Zofia Nowak stają do aktu notarialnego, który udokumentować ma czynności działowe, w wyniku których:

- 1) Paweł Nowak otrzyma na własność – w całości – działkę Nr 26, zabudowaną budynkiem Nr 5 przy ul. Bielskiej w Kozach;
- 2) Marcelina Nowak otrzyma na własność – w całości – niezabudowaną działkę Nr 25;
- 3) z tym, że każde z ostatnio wymienionych, przypadającą mu działkę nabędzie w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń. Paweł Nowak zobowiązany będzie do dokonania dopłaty na rzecz Marceliny Nowak w kwocie 200 000,00 zł;
- 4) Paweł Nowak i Marcelina Nowak nie będą zobowiązani do dokonania spłaty na rzecz Krystyny Nowak.

Dodatkowo:

- 5) Zofia Nowak otrzyma prawo do korzystania z zabudowanej działki Nr 26, obejmujące prawo do jej używania i do pobierania z niej pożytków, a prawo to ma trwać do końca życia uprawnionej i ma nie wiązać się z wypłatą jakiegokolwiek wynagrodzenia na rzecz właściciela działki, z tym, że wykonywanie tego prawa ograniczać się będzie do II kondygnacji (piętra) wymienionego budynku, a jednocześnie
- 6) dla Krystyny Nowak ma zostać ustanowione ograniczone prawo rzeczowe polegające na tym, że będzie ona mogła korzystać z opisanego budynku mieszkalnego – jako osoba w nim zamieszkująca i wykorzystująca go do celów mieszkalnych, przy uwzględnieniu, że zakres tego prawa i sposób jego wykonywania oznaczyć należy według osobistych potrzeb uprawnionej z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, w tym wynikających z faktu obciążenia nieruchomości prawem na rzecz Zofii Nowak.

Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi 600 000,00 zł, w tym:

- 1) wartość rynkowa niezabudowanej działki Nr 25 – wynosi 100 000,00 zł;
- 2) wartość rynkowa zabudowanej działki Nr 26 – wynosi 500 000,00 zł, w tym wymienionego budynku mieszkalnego 400 000,00 zł, a samej działki 100 000,00 zł.

**Proszę uzupełnić brakujące elementy według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego, bez konieczności zamieszczania podpisów, uwzględniając fakt, że sporządzającym akt jest notariusz Jan Kowalski.**

**W projekcie wymienić należy wysokość pobranego wynagrodzenia (w maksymalnej wysokości), podatków i innych opłat, powołując podstawę prawną. W przypadku braku obowiązku pobrania podatku przez płatnika, należy wskazać podstawę prawną braku tego obowiązku.**

**Obowiązkiem zdającego jest również wskazanie dokumentów niezbędnych do dokonania czynności i opisanie ich w taki sposób, aby na podstawie samej treści projektu aktu notarialnego można było ustalić formę i treść tych dokumentów.**

**Projekt powinien zawierać także wnioski o dokonanie wpisów w księgach wieczystych, zawierające wszystkie dane wymagane przepisami KPC.**

Repertorium A Nr .../2011

### AKT NOTARIALNY

Dnia 8.09.2011 r. (ósmego września dwa tysiące jedenastego roku) przed notariuszem Janem Kowalskim w Poznaniu, w Kancelarii Notarialnej przy ulicy Swojskiej 6 w Poznaniu, stawili się: -----

1. **Krystyna Nowak**, córka Adama i Ewy, posiadająca PESEL 50010200111, zamieszkała w miejscowości Kozy (50-500) przy ulicy Bielskiej 5, legitymująca się dowodem osobistym AAA123456 ważnym do dnia 15.01.2020 r., stanu wolnego, -----
2. **Paweł Nowak**, syn Piotra i Krystyny, posiadający PESEL 78030100222, zamieszkały w miejscowości Kozy (50-500) przy ulicy Bielskiej 5, legitymujący się dowodem osobistym AUY123456 ważnym do dnia 10.03.2020 r., żonaty, -----
3. **Marcelina Nowak**, córka Piotra i Krystyny, posiadająca PESEL 80020300111, zamieszkała w miejscowości Kozy (50-500) przy ulicy Bielskiej 5, legitymująca się dowodem osobistym ABC123456 ważnym do dnia 20.03.2020 r., stanu wolnego. -----
4. **Zofia Nowak**, córka Adolfa i Kunegundy, posiadająca PESEL 25010177999, zamieszkała w miejscowości Kozy (50-500) przy ulicy Bielskiej 5, legitymująca się dowodem osobistym ABB321123 ważnym do dnia 15.12.2020r.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych.-----

### UMOWA O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO I DZIAŁ SPADKU<sup>1</sup>, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU UŻYTKOWANIA ORAZ UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

#### § 1.

Stawający oświadczają, że:-----

- 1) Są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu o numerach 25 o obszarze 0,1500ha ha i 26 o obszarze 0,1500ha ha, czyli o łącznym obszarze 0,3000 ha położonych w obrębie ewidencyjnym 0006 Kozy, w miejscowości i gminie Kozy przy ulicy Bielskiej, bielski, województwo śląskie, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BB1B/00012345/6;-----
- 2) W dziale I-O księgi wieczystej BB1B/00012345/6 opisane są działki 24 i 26, obie o sposobie korzystania – zurbanizowane tereny niezabudowane, w dziale I-Sp i III wpisów nie ma, w dziale II wpisane jest prawo własności na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na rzecz Piotra Nowaka, syna Jana i Zofii oraz Krystyny Nowak, córki Adama i Ewy, zaś w dziale IV wpisana jest hipoteka kaucyjna do sumy 100 000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna

---

<sup>1</sup> Uchw. SN z 2.3.1972 r. (III CZP 100/71, Legalis).

z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca wierzytelność o spłatę kapitału i odsetek w zmiennej wysokości, wynikająca z kredytu hipotecznego udzielonego przez ten bank na podstawie umowy z dnia 1.05.2009 r. – co wynika z okazanego odpisu zwykłego z księgi wieczystej wydanego w dniu 8.09.2011 r. przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozyturę w Bielsku-Białej;-----

- 3) Działka 25 o obszarze 0,1500 ha jest niezabudowana, w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane oraz posiada dostęp do drogi publicznej, natomiast działka numer 26 o obszarze 0,1500 ha jest zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny o powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>, wybudowanym w 2000 r. – co wynika z przedłożonych wypisów z rejestru gruntów wraz z wyrysami z mapy ewidencyjnej dotyczących działek 25 i 26 oraz wypisu z kartoteki budynków wydanych w dniu 8.09.2011 r. przez Starostę Powiatowego w Bielsku-Białej, opatrzonego adnotacją, że służą do dokonywania wpisów w księgach wieczystych oraz pieczęcią urzędową; -----
- 4) wyżej opisany budynek został wybudowany zgodnie z okazanym ostatecznym pozwoleniem na budowę numer 123/1999 wydanym w dniu 1.04.1999 r. przez Starostę Powiatowego w Bielsku-Białej<sup>2</sup> i oddano do użytku na podstawie okazanej ostatecznej decyzji numer 1245/2000 wydanej w dniu 10.10.2000 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bielsku-Białej, zezwalającej na użytkowanie budynku przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych<sup>3</sup>; -----
- 5) Kredyt udzielony na podstawie umowy z dnia 1.05.2009 r. przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie został spłacony, zaś bank (wierzyciel hipoteczny) wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki – na dowód czego przedkładają oświadczenie Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie z dnia 5.08.2011 r., znak KH-1234/W/2011, podpisany przed dwóch pracowników banku upoważnionych do reprezentacji banku w tym zakresie na podstawie załączonych pełnomocnictw z dnia 5.05.2010 r., znak PP-123/2010 i PP-124/2010, które udzielili dwaj członkowie zarządu ujawnieni w załączonym odpisie aktualnym z Krajowego Rejestru Sądowego wydanym przez Centralną Informację w dniu 5.05.2010 r.<sup>4</sup>; -----
- 6) Piotr Nowak i Krystyna Nowak nabyli tę nieruchomości do majątku wspólnego na podstawie umowy darowizny sporządzonej w dniu 14.06.2008 r. przed notariuszem Janem Pocziwym w Warszawie, Repertorium A numer 2008/2008, który w wypisie sporządzonym w tym samym dniu okazują przy niniejszym akcie; -----
- 7) Piotr Nowak zmarł w dniu 31.12.2009 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona spadkodawcy – Krystyna Nowak oraz dzieci spadkodawcy – Paweł Nowak i Marcelina Nowak – po 1/3 każde z nich wprost w całości – co stwierdza przedłożony akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony w dniu 2.08.2010 r. przez notariusza Jana Kowalskiego w Bielsko-Białej, Repertorium A Nr 3515/2010, zare-

<sup>2</sup> Pozwolenie na budowę w trybie określonym w art. 28 i n. ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) wydaje właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej; organem tym jest, co do zasady, starosta, a w przypadkach określonych w art. 82 ust. 3 i 4 PrBud – wojewoda.

<sup>3</sup> Przystąpienie do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinne, co do zasady, nie wymaga pozwolenia na użytkowanie, a jedynie zgłoszenia (art. 54 i 55 PrBud); na potrzeby egzaminu zawsze można przywołać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie wydaną w związku z przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (art. 55 pkt 3 PrBud).

<sup>4</sup> Taki opis dokumentu nie pozostawia wątpliwości co do jego prawidłowej formy oraz poczynienia przez notariusza (zdającego) ustaleń co do umocowania osób podpisujących dokument, a tym samym skuteczności złożonego oświadczenia.

- jestrowany w Rejestrze Aktów Poświadczenia Dziedziczenia pod numerem 98765 w dniu 2.08.2010 r. o godzinie 14:50; -----
- 8) Spadek po Piotrze Nowaku obejmował wyłącznie udział w opisanej wyżej nieruchomości, powstały po ustaniu wspólności ustawowej z Krystyną Nowak i nie obejmował długów ani ciężarów, spadkobiercy zaś nie byli zobowiązani do wzajemnego zaliczenia na schedę spadkową darowizn otrzymanych od spadkodawcy<sup>5</sup>, a w małżeństwie Piotra Nowaka i Krystyny Nowak obowiązywał ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej; -----
- 9) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ciężarami, długami ani ograniczonymi prawami rzeczowymi nieujawnionymi w księdze wieczystej, nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem lub sądem, w tym postępowanie o podział majątku wspólnego i dział spadku po Piotrze Nowaku albo o uchylenie zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia po nim, nie są stroną żadnej niewygasłej ani niewykonanej umowy zawartej w formie aktu notarialnego, którego przedmiotem byłaby ta nieruchomość oraz nie mają zaległości podlegających zabezpieczeniu hipoteką przymusową; -----
- 10) Paweł Nowak od 2008 r. jest żonaty z Anielą Nowak, w ich małżeństwie zaś obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej wprowadzony na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej sporządzonej w dniu 3.03.2011 r., przed notariuszem Henrykiem Malinowskim w Katowicach, Repertorium A Nr 1000/2011 – który okazuje w wypisie sporządzonym w tym samym dniu, Repertorium A Nr 1001/2011<sup>6</sup>; -----
- 11) Posiadają obywatelstwo polskie. -----

## § 2.

Przy sporządzeniu niniejszego aktu notarialnego, poza dokumentami przywołanymi powyżej, okazano: -----

- a) zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bielsku-Białej z dnia 18.06.2010 r., znak SD-123456/2010, z którego wynika, że Piotr Nowak i Krystyna Nowak uiszcili cały należny podatek z tytułu nabycia w drodze darowizny nieruchomości położonej w miejscowości Kozy, objętej księgą wieczystą BB1B/00012345/6<sup>7</sup>; -----
- b) zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bielsku-Białej z dnia 7.09.2011 r., znak SD-125689/2011, z którego wynika, że nabycie przez Krystynę Nowak, Pawła Nowaka i Marcelinę Nowak w drodze dziedziczenia po Piotrze Nowaku nieruchomości położonej w miejscowości Kozy, objętej księgą wieczystą BB1B/00012345/6, zwolnione jest od opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn; -----
- c) świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Kozy przy ulicy Bielskiej 5, sporządzone w dniu 15.08.2011 r. przez Jana Nowaka, posiadającego odpowiednie uprawnienia do jego sporządzenia. -----

---

<sup>5</sup> Art. 1039 KC.

<sup>6</sup> Oświadczenie to rozwiewa wątpliwości co do majątku, z którego pochodzą środki na spłatę oraz pozwala nie powoływać zgody małżonki na dokonanie dopłaty oraz oświadczeń co do sprzeciwu małżonki.

<sup>7</sup> Art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn w brzmieniu obowiązującym od 2007 r. obejmuje również darowizny; skoro Krystyna Nowak zbywa nieruchomość nabytą w drodze darowizny, to w akcie powinno zostać przywołane stosowne zaświadczenie organu podatkowego.

§ 3.

- 1) Krystyna Nowak, Paweł Nowak i Marcelina Nowak dokonują działu spadku i podziału majątku wspólnego<sup>8</sup> po Piotrze Nowaku w ten sposób, że:-----
  - a) prawo własności działki numer 26 o obszarze 0,1500 ha, położonej w miejscowości Kozy przy ulicy Bielskiej 5, zabudowanej domem mieszkalnym, o wartości rynkowej 500 000 zł, w tym o wartości budynku 400 000 zł i wartości działki 100 000 zł, bliżej opisanej w § 1 nabywa Pan Paweł Nowak,-----
  - b) prawo własności niezabudowanej działki numer 25 o obszarze 0,1500 ha, położonej w miejscowości Kozy przy ulicy Bielskiej 5, bliżej opisanej w § 1, o wartości rynkowej 100 000 zł, nabywa Pani Marcelina Nowak.-----
- 2) Strony postanawiają, że z tytułu powyższej umowy Paweł Nowak uiszczy tytułem dopłaty kwotę 200 000 zł w terminie do dnia 10.10.2011 r. (dziesiątego października dwa tysiące jedenastego roku) na rachunek bankowy Marceliny Nowak numer 1234567899876543210 i co do obowiązku zapłaty tej kwoty w podanym terminie Paweł Nowak w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego poddaje się egzekucji wobec Marceliny Nowak.-----
- 3) Wydanie nieruchomości w samoistne posiadanie nabywców następuje z chwilą podpisania niniejszego aktu notarialnego.-----
- 4) Świadcstwo charakterystyki energetycznej oraz dokumentacja budowlana i techniczna budynku zostały już wydane<sup>9</sup>.-----

§ 4.

Paweł Nowak oświadcza, że ustanawia na nabytym prawie własności działki numer 26 o obszarze 0,1500 ha, położonej w miejscowości Kozy przy ulicy Bielskiej 5, zabudowanej domem mieszkalnym, bliżej opisanej w § 1, nieodpłatne i dożywotnie użytkowanie, obejmujące prawo do używania nieruchomości i do pobierania z niej pożytków, z ograniczeniem jego wykonywania do pierwszego piętra, to jest drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego, na rzecz swojej babci Zofii Nowak, która wyraża na to zgodę<sup>10</sup>.-----

§ 5.

Paweł Nowak oświadcza, że ustanawia na nabytym prawie własności działki numer 26 o obszarze 0,1500 ha, położonej w miejscowości Kozy przy ulicy Bielskiej 5, zabudowanej domem mieszkalnym, bliżej opisanej w § 1, nieodpłatną i dożywotnią służebność osobistą, polegającą na korzystaniu z jednego pokoju na parterze, kuchni i łazienki, położonych na parterze, to jest pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego – jako osoba w nim zamieszkująca i wykorzystująca go do celów mieszkalnych, na rzecz swojej matki Krystyny Nowak, która wyraża na to zgodę<sup>11</sup>.-----

<sup>8</sup> W orzecznictwie oraz doktrynie przyjmuje się, że z uwagi na treść art. 43 w zw. z art. 31 i 46 KRO oraz art. 1035 KC w zw. z art. 46 KRO i art. 210 KC, konieczne jest dokonanie podziału majątku wspólnego i działu spadku (post. SN z 21.10.1998 r., II CKU 56/98, Legalis i z 9.5.2003 r., V CKN 363/01, Legalis oraz z 15.4.2014 r., II CZ 7/14, Legalis).

<sup>9</sup> Art. 5 ust. 4 i art. 63 ust. 1 PrBud; od 9.3.2015 r. art. 11 ust. 1 ustawy z 29.8.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1984).

<sup>10</sup> Art. 252 i 253 § 2 KC.

<sup>11</sup> Art. 296 i 298 KC.

### § 6.

Notariusz poinformował Stawających o treści art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, art. 252–270, 296–305 oraz 1035–1046 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.), art. 43 i 46 oraz 31 i 33 pkt 2 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.) o skutkach podatkowych w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu dokonanego zbycia praw do nieruchomości, a także o treści art. 1 ust. 1 pkt 6, art. 4a oraz art. 1 ust. 1 pkt f), art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 pkt 5, art. 6 ust. 1 pkt 5, art. 7 ust. 1 pkt 2 ppkt a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1150 ze zm.), a także o skutkach przewidzianych w Kodeksie karnym skarbowym w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie, przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej, ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy, po czym strony określiły wartość praw jak w § 3 niniejszego aktu. Wartość służebności i użytkowania strony określiły na kwoty po 200 000 zł. Nabywcy nieruchomości powinni w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy zgłosić obowiązek podatkowy bezpośrednio w urzędzie gminy. -----

### § 7.

1. Marcelina Nowak wnosi do Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej VII Wydziału Ksiąg Wieczystych o:-----
  - a) wykreślenie z działu IV księgi wieczystej BB1B/00012345/6 hipoteki umownej kaucyjnej do sumy 100 000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie<sup>12</sup>,-----
  - b) odłączenie z księgi wieczystej BB1B/00012345/6 działki numer 25 o obszarze 0,1500 ha i założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpis w dziale II nowo założonej księgi wieczystej prawa własności na rzecz Marceliny Nowak, córki Piotra i Krystyny, PESEL 80020300111.-----
2. Paweł Nowak wnosi do Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej VII Wydziału Ksiąg Wieczystych o:-----
  - a) sprostowanie działu I-O księgi wieczystej BB1B/00012345/6 poprzez zmianę sposobu korzystania z działki 26 oraz ujawnienie numeru porządkowego 5;-----
  - b) wpis w dziale II księgi wieczystej BB1B/00012345/6 prawa własności na rzecz Pawła Nowaka, syna Piotra i Krystyny, PESEL 78030100222;-----
  - c) wpis w dziale III księgi wieczystej BB1B/00012345/6 nieodpłatnego i dożywotniego użytkownika, obejmującego prawo do używania nieruchomości i do pobierania z niej pożytków, z ograniczeniem jego wykonywania do pierwszego piętra, to jest drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego, na rzecz Zofii Nowak, córki Adolfa i Kunegundy, PESEL 25010177999;-----
  - d) wpis w dziale III księgi wieczystej BB1B/00012345/6 nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej, polegającej na korzystaniu jednego pokoju na parterze, kuchni i łazienki, położonych na parterze, to jest pierwszej kondygnacji budynku miesz-

---

<sup>12</sup> O wykreślenie hipoteki wnosić może każdy ze współwłaścicieli nieruchomości lub wierzyciel hipoteczny.

kalnego – jako osoba w nim zamieszkująca i wykorzystująca go do celów mieszkalnych, na rzecz Krystyny Nowak, córki Adama i Ewy, PESEL 50010200111<sup>13</sup>.-----  
Stawający wskazują adres PKO BP S.A.: 01-100 Warszawa, ul. Bankowa 1<sup>14</sup>.-----

### § 8.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponoszą Paweł Nowak i Marcelina Nowak w częściach równych, podatek od czynności cywilnoprawnych ponosi Paweł Nowak, zaś opłaty sądowe wedle wniosków.-----

### § 9.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać Stawającym.-----

### § 10.

1. Na podstawie art. 1 *a contrario* ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 626 ze zm.) nie pobrano podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu podziału majątku wspólnego oraz ustanowienia nieodpłatnego użytkownika i nieodpłatnej służebności.-----
2. Notariusz pobrał w gotówce przed sporządzeniem niniejszego aktu:-----
  - 1) na podstawie art. 1 ust. 1 pkt f, art. 3 ust. 1 pkt 1, art. 4 pkt 5, art. 6 ust. 1 pkt 5, art. 7 ust. 1 pkt 2 ppkt a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 644 ze zm.)<sup>15</sup> podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% od kwoty 83 333 zł, to jest **1667 zł**,-----
  - 2) na podstawie art. 42 ust. 1 w zw. z art. 46 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) opłatę sądową uiszczoną przez Marcelinę Nowak za wykreślenie hipoteki w kwocie **100 zł**, -
  - 3) na podstawie art. 44 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.) opłatę sądową uiszczoną przez Marcelinę Nowak za odłączenie części nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej w kwocie **60 zł**,-----
  - 4) na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) opłatę sądową uiszczoną przez Marcelinę Nowak za wpis prawa własności w kwocie **200 zł**,-----
  - 5) na podstawie art. 44 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.) opłatę sądową uiszczoną przez Pawła Nowak za sprostowanie działu I-O w kwocie **60 zł**,-----
  - 6) na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) opłatę sądową uiszczoną przez Pawła Nowak za wpis własności w kwocie **200 zł**,-----

<sup>13</sup> Paweł Nowak jako właściciel działki 26 posiada legitymację do złożenia wniosku o wpis ograniczonych praw rzeczowych.

<sup>14</sup> Wniosek wieczystoksięgowy powinien zawierać wszelkie informacje wymagane przepisami KPC, w tym adresy zamieszkania lub siedziby uczestników postępowania, których nie wskazano w komparycji aktu notarialnego (art. 126 § 2 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 KPC).

<sup>15</sup> Podstawę opodatkowania stanowi wartość majątku nabytego w zamian za spłatę, czyli wartość udziału nabytego od Marceliny Nowak (1/6) przez Pawła Nowaka (zob. wyr. WSA w Warszawie z 4.10.2012 r., VI SA/Wa 1182/12, Legalis); interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego wydana 5.11.2018 r. przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, sygn. 0111-KDIB4.4014.305.2018.2.PM.

- 7) na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) opłatę sądową uiszczoną przez Pawła Nowak za wpis użytkownika w kwocie **200 zł**;-----
- 8) na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) opłatę sądową uiszczoną przez Pawła Nowak za wpis służebności w kwocie **200 zł**;-----
- 9) na podstawie § 2 ust. 3 pkt 2, § 3 pkt 5 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) w zw. z art. 5 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 164 ze zm.) taksa notarialna za sporządzenie umowy o podział majątku wspólnego i dział spadku liczona od łącznej wartości dzielonego majątku, to jest od kwoty 600 000 zł, w wysokości **3170 zł**<sup>16</sup>;-----
- 10) na podstawie § 3 pkt 5 i § 11 ust. 3 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) w zw. z art. 5 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.) taksa notarialna za sporządzenie oświadczenia o ustanowieniu użytkownika liczona od wartości tego prawa wskazanej przez strony, to jest od kwoty 200 000 zł, w wysokości **1570 zł**;-----
- 11) na podstawie § 3 pkt 5 i § 11 ust. 2 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.) w zw. z art. 5 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 540) taksa notarialna za sporządzenie umowy o ustanowienie służebności liczona od wartości tego prawa wskazanej przez strony, to jest od kwoty 200 000 zł, w wysokości **1570 zł**;-----
- 12) na podstawie art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.) podatek VAT w stawce 23% od wartości taks netto wskazanych w punktach 10–11, to jest od kwoty 6310 zł, a więc **1451,30 zł**.-----

Razem pobrano: **10 448,30 zł**.-----

Taksę za wypisy aktu notarialnego naliczono i pobrano przy ich wydawaniu.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

---

<sup>16</sup> Za umowę działu spadku i podziału majątku pobrano jedno wynagrodzenie, albowiem stanowią one całość, natomiast za umowę ustanowienia służebności i oświadczenie o ustanowieniu użytkownika pobrano osobne taksy, albowiem mogą być złożone odrębnie, niezależnie od czynności głównej.

## 2. Projekt opinii prawnej

W Kancelarii Notarialnej stawili się Jacek Macedoński i Krystyna Królik. Jacek Macedoński zamierza nabyć od Krystyny Królik nieruchomość stanowiącą działkę Nr 101/2 o powierzchni 40 arów, położoną w miejscowości Tereszyn, gmina Konopnica. Stawający okazują notariuszowi odpis księgi wieczystej Kw Nr LU1I/00033391/5, z którego wynika, że w dziale II jako właścicielka nieruchomości ujawniona jest Jadwiga Orzechowska na podstawie umowy darowizny z 12.6.1978 r. Krystyna Królik oświadczyła, że mimo wpisu w księdze wieczystej, to nie Jadwiga Orzechowska jest właścicielką tej nieruchomości, lecz ona. Wyjaśniła, że umowa darowizny stanowiąca podstawę wpisu prawa własności Jadwigi Orzechowskiej, została odwołana przez darczyńcę Tomasza Zarzecznego w 1992 r. Tomasz Zarzeczny nie żyje, zmarł w 2005 r., a Krystyna Królik jest jego jedyną spadkobierczynią, na potwierdzenie czego okazała odpis prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Tomaszu Zarzecznym. Krystyna Królik okazała również odpis prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z 5.5.1997 r., II C 597/96, w którym Sąd zobowiązał Jadwigę Orzechowską do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na Tomasza Zarzecznego, syna Kazimierza i Hanny, prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę Nr 101/2 o powierzchni 40 arów, położonej w Tereszynie, gmina Konopnica, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr 33391 (obecnie Kw Nr LU1I/00033391/5), przy czym powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli nie zostało w całości uwzględnione. Spadkodawca, legitymując się od 1997 r. prawomocnym wyrokiem, zamierzał przenieść własność na Krystynę Królik, jednak przed śmiercią nie dokonał żadnych czynności prawnych dotyczących prawa własności tej nieruchomości.

**Czy notariusz może przystąpić do sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości?  
Proszę zredagować opinię.**