

*Ministerstwo Sprawiedliwości  
Departament Zawodów Prawniczych*

## **EGZAMIN NOTARIALNY 7 WRZEŚNIA 2023 r.**

### **zadanie polegające na opracowaniu projektu odmowy dokonania czynności notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności**

#### **Pouczenie:**

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
  - a. W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
  - b. W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
4. Zadanie polegające na opracowaniu projektu odmowy dokonania czynności notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności zawarte jest na 3 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

W dniu 7 września 2023 r. w kancelarii notarialnej prowadzonej przez notariusza Jana Skrupulatnego, z siedzibą w Trzebnicy, ul. Długa 2, stawili się:

1. Jan Bocian (PESEL 67063005111), stawający we własnym imieniu;
2. Jan Mykowski (PESEL 77090500555) – jako prezes zarządu Alfabcik spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Trzebnicy (dalej: spółka Alfabcik) – adres: 55-100 Trzebnica, ul. Nowoprojektowana 1 (KRS 0000677890, NIP 7776663242, REGON 001345721).

Jak wynika z odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS), Alfabcik spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką o zarządzie jednoosobowym i nie jest spółką, której umowa została zawarta przy wykorzystaniu wzorca umowy. Wpis sposobu reprezentacji w KRS jest zgodny z brzmieniem umowy spółki i brzmi: *„oświadczenia woli w imieniu spółki składa prezes jednoosobowego zarządu łącznie wraz z prokurentem albo prokurent samodzielnie”*. W KRS wpisani są Jan Mykowski – jako prezes zarządu oraz prokurent samoistny Adam Bąk. Według stanu ujawnionego w KRS wspólnikami spółki są:

- Adam Bąk, który ma 750 udziałów po 1 000 zł każdy,
- AH spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Trzebnicy, która ma 250 udziałów po 1 000 zł każdy.

Kapitał zakładowy spółki Alfabcik wynosi 1 000 000 zł.

Jan Mykowski i Jan Bocian wskazują, że spółka Alfabcik ma sprzedać Janowi Bocianowi nieruchomość położoną w Trzebnicy przy ul. Złotej 78 za cenę 500 000 zł. Umowa ma wywrzeć skutek rozporządzający.

Nieruchomość ta – jak wskazuje Jan Mykowski – została nabyta przez spółkę Alfabcik na mocy zaprotokołowanej przez notariusza Jana Skrupulatnego uchwały z dnia 31 stycznia 2023 r. o zmianie umowy spółki co do wysokości kapitału zakładowego i podwyższeniu kapitału zakładowego, którą okazano notariuszowi. Z uchwały tej wynika, że właściciel nieruchomości – Mamona spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we Wrocławiu wniesie nieruchomość na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Alfabcik o wartości nominalnej w wysokości 500 000 zł. W uchwale tej określono również przedmiot wkładu, osobę wspólnika chcącego pokryć aportem udziały w podwyższonym kapitale zakładowym, jak również liczbę i wartość nominalną udziałów obejmowanych w zamian za wkład niepieniężny.

Uchwała wskazuje, że: „Uchwala się podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 1 500 000 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) przez utworzenie 500 nowych udziałów o wartości 1 000 zł każdy, to jest o łącznej wartości nominalnej 500 000 zł. Nowe udziały objęte będą przez Mamona spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością za wkład niepieniężny w postaci nieruchomości położonej w Trzebnicy przy ul. Złotej 78, dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze TR1A/00098765/8”.

Zdaniem stawających, uchwała ta wywołała skutek w postaci przeniesienia własności nieruchomości. Na pytanie notariusza, który w danych spółki w KRS nie dostrzegł informacji o rejestracji podwyższenia ani zmiany umowy spółki co do § 10 określającego wysokość kapitału zakładowego, prezes zarządu spółki Alfabecik wskazał, że nie złożono jeszcze wniosku o rejestrację zmiany umowy i podwyższenia tego kapitału, ale jest on przygotowywany i będzie złożony do końca roku. Wspólnik nie objął jeszcze nowych udziałów (udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym), a w zgromadzeniu wspólników rozpatrującym zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2022 i udzielenie absolutorium zarządowi nie uczestniczył. W księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nadal wpisana jest Mamona spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, nie został złożony wniosek o zmianę wpisu co do właściciela.

Proszę sporządzić, w zależności od przyjętego rozwiązania, projekt odmowy dokonania czynności umowy sprzedaży nieruchomości z uzasadnieniem, wskazując wszystkie przyczyny odmowy dokonania czynności, albo uzasadnienie dopuszczalności tej czynności.

W szczególności należy zwrócić uwagę na zagadnienia:

- dopuszczalności zawarcia takiej umowy przez prezesa zarządu spółki Alfabecik przy sposobie reprezentacji określonym w umowie i wpisie do KRS,
- możliwości przeniesienia własności nieruchomości, gdy w uchwale wskazano na zobowiązanie do wniesienia własności nieruchomości, nie dokonano jednak rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego,
- możliwości rejestracji wskazanego w zadaniu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Alfabecik na dzień zawarcia proponowanej umowy sprzedaży (7 września 2023 r.).

Praca powinna zawierać uzasadnienie, w którym wskazane będą podstawy prawne uzasadniające niedopuszczalność albo dopuszczalność czynności i ich omówienie. Na potrzeby egzaminu sporządzenie projektu odmowy dokonania czynności notarialnej nie wymaga sporządzenia protokołu.