

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych i Dostępu do Pomocy Prawnej*

EGZAMIN NOTARIALNY 4 WRZEŚNIA 2014 r.

zadanie polegające na opracowaniu opinii prawnej

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 zadań (sporządzenie pierwszego projektu aktu notarialnego i opinii prawnej) wynosi 480 minut.
4. Zadanie polegające na opracowaniu opinii prawnej zawarte jest na 3 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

W dniu 4 września 2014 r. w kancelarii notarialnej notariusza Zygmunta Lewandowskiego stawili się Jan Kowalski i Andrzej Zieliński. Stawający oświadczyli, że Andrzej Zieliński zamierza nabyć od Jana Kowalskiego nieruchomość położoną w Sarnowie, gmina Konopki, powiat krakowski, województwo małopolskie, stanowiącą działkę nr 11 o powierzchni 0,2000 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00002525/3, za uzgodnioną cenę 230.000 zł.

Z okazanego notariuszowi odpisu księgi wieczystej nr KR1P/00002525/3 wynika, że:

- **w Dziale I - O.** - ujawniona jest opisana powyżej działka nr 11 o powierzchni 0,2000 ha;
- **w Dziale I - Sp.** - brak jest wpisów;
- **w Dziale II** - jako właściciel nieruchomości wpisana jest Jagoda Jakubiec, na podstawie umowy darowizny z dnia 5 czerwca 2014 r., Rep. A nr 666/14; wpis został dokonany w dniu 20 czerwca 2014 r., na wniosek z dnia 6 czerwca 2014 r.;
- **w Dziale III** - wpisane jest na rzecz Jana Kowalskiego roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości, na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 5 marca 2013 r. Rep. A nr 100/13; wpis został dokonany w dniu 28 marca 2013 r., na wniosek z dnia 8 marca 2013 r.;
- **w Dziale IV** - brak jest wpisów.

Jan Kowalski oświadczył, że powyższy stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej, nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż to on - a nie Jagoda Jakubiec - jest właścicielem tej nieruchomości.

Nadto Jan Kowalski wyjaśnił, że przedwstępną umową sprzedaży z dnia 5 marca 2013 r., zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr 100/13, Maria Michno zobowiązała się sprzedać mu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. przedmiotową nieruchomość za cenę 220.000 zł. W dniu 31 grudnia 2013 r. oraz w kolejnym wyznaczonym terminie, w dniu 10 stycznia 2014 r., Maria Michno nie stawiała się u notariusza celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Wskazał ponadto, iż w dniu 1 kwietnia 2014 r. wystąpił do sądu z powództwem przeciwko Marii Michno o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przyrzeczonej w umowie przedwstępnej. Pozew w tej sprawie pozwana otrzymała w dniu 26 maja 2014 r., a w dniu 5 czerwca 2014 r. darowała przedmiotową nieruchomość swojej córce Jagodzie Jakubiec. Pozwana Maria Michno nie wyraziła zgody na wstąpienie Jagody Jakubiec do procesu w jej miejsce.

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2014 r., sygnatura akt I C 1025/14, Sąd Okręgowy w Krakowie, uwzględniając powództwo w całości, zobowiązał pozwaną Marię Michno do złożenia oświadczenia woli, iż w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 marca 2013 r. Rep. A nr 100/13 przenosi na powoda Jana Kowalskiego własność nieruchomości położonej w Sarnowie, gmina Konopki, powiat krakowski, województwo małopolskie, stanowiącą działkę nr 11 o powierzchni 0,2000 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00002525/3, uzależniając złożenie przez pozwaną Marię Michno oświadczenia woli od równoczesnej zapłaty przez powoda Jana Kowalskiego ceny w kwocie 220.000 zł.

Jan Kowalski okazał odpis wskazanego wyżej wyroku zaopatrzonego w dwie wzmianki: poświadczającą zgodność odpisu z oryginałem i stwierdzającą uprawomocnienie się wyroku z dniem 15 lipca 2014 r.

Jan Kowalski wyjaśnił, że wpłacił na rachunek bankowy Marii Michno kwotę 220.000 zł stanowiącą cenę określoną w powyższym wyroku i okazał wystawione przez bank potwierdzenie dokonania tej wpłaty w dniu 24 czerwca 2014 r.

Czy notariusz może sporządzić akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży przenoszącą własność nieruchomości na rzecz Andrzeja Zielińskiego?

Proszę opracować opinię prawną wyjaśniającą powyższą sytuację faktyczną i prawną.