

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

EGZAMIN NOTARIALNY 5 WRZEŚNIA 2017 r.

zadanie polegające na opracowaniu pierwszego projektu aktu notarialnego

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 pierwszego projektu aktu notarialnego zawarte jest na 4 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

I.

1. Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KO1K/00092555/6 dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Sianowie.
2. W powołanej powyżej księdze wieczystej KO1K/00092555/6 ujawniono następujące wpisy:
 - a) w **dziale I-O** - ujawniono opis nieruchomości, która położona jest w Sianowie w obrębie ewidencyjnym nr 0007 przy ulicy Węgorzewskiej w powiecie koszalińskim, województwo zachodniopomorskie i stanowi nieruchomość niezabudowaną o obszarze 0,8000 ha, oznaczoną w ewidencji działkami ewidencyjnymi o numerach:
 - 22/1 o obszarze 0,3500 ha, oznaczoną w ewidencji gruntów jako pastwiska oraz grunty orne,
 - 22/2 o obszarze 0,4500 ha, oznaczoną w ewidencji gruntów jako grunty orne;
 - b) w **dziale I-Sp** - brak wpisów;
 - c) w **dziale II** - jako właściciel nieruchomości wpisana jest spółka pod firmą „KAJA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sianowie – na podstawie umowy warunkowej sprzedaży z dnia 22 lutego 2009 r. i umowy przeniesienia własności z dnia 7 kwietnia 2009 r.;
 - d) w **dziale III** - brak wpisów;
 - e) w **dziale IV** - wpisana jest hipoteka umowna łączna do sumy 400.000,00 złotych współobciążająca nieruchomości, objęte księgą wieczystą KO1K/00093001/1 oraz księgą wieczystą KO1K/00072333/4, prowadzonymi dla nieruchomości, które stanowią własność Spółki „KAJA” Sp. z o.o. w Sianowie, na rzecz Banku Powszechna Kasa Oszczędności BP S.A. w Warszawie, jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu udzielonego spółce kredytu obrotowego, z terminem spłaty przypadającym na dzień 28 lutego 2021 r. – hipoteka została wpisana w dniu 1 lutego 2016 r.
3. Przedmiotowa nieruchomość (KO1K/00092555/6), oznaczona działkami ewidencyjnymi o numerach 22/1 oraz 22/2, nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie wydano dla niej decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oznaczona została jako nieruchomość przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
4. Z aktualnego wypisu z rejestru gruntów wynika, że działka nr 22/1 o powierzchni 0,3500 ha stanowi pastwisko PsIV oraz grunt orny RV, a działka nr 22/2 o powierzchni 0,4500 ha stanowi grunty orne RIVa i RV. Wyżej wymienione działki nie są drogami wewnętrznymi.
5. Przedmiotowa nieruchomość (KO1K/00092555/6) nie jest lasem (nie zinwentaryzowano lasu) i nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

6. Spółka „KAJA” sp. z o.o. jest spółką, której wspólnikami są wyłącznie osoby fizyczne, będące obywatelami polskimi. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w 2008 r., ma zarejestrowany kapitał zakładowy w wysokości 20.000,00 złotych oraz trzyosobowy zarząd. Zgodnie z umową spółki i wpisem w rejestrze, każdy z członków zarządu ma prawo jednoosobowej reprezentacji spółki.
7. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników spółki z dnia 22 czerwca 2017 r. dokonano zmiany w składzie zarządu spółki. Odwołano Filipa Wesołego (PESEL: 62030609777), a w jego miejsce na członka zarządu powołano Tomasza Marciniaka (PESEL: 64060606333), syna Bronisława i Marii. Powyższą uchwałą zgłoszono do rejestru przedsiębiorców, ale nie dokonano jeszcze stosownych wpisów w rejestrze.

II.

1. Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KO1K/00051255/2 dla nieruchomości gruntowej, pozostającej w użytkowaniu wieczystym, zabudowanej stanowiącym odrębną nieruchomość budynkiem, położonej w Skibnie w gminie Sianów.
2. W powołanej powyżej księdze wieczystej KO1K/00051255/2 ujawniono następujące wpisy:
 - a) **w dziale I-O** - ujawniono opis nieruchomości, która położona jest w Skibnie w obrębie ewidencyjnym Skibno w gminie Sianów, powiecie koszalińskim, województwo zachodniopomorskie i stanowi nieruchomość oznaczoną w ewidencji jako działka ewidencyjna o numerze 155/1 o obszarze 0,1253 ha, oznaczoną jako tereny przemysłowe Ba, która stanowi działkę zabudowaną stanowiącym odrębną nieruchomość budynkiem magazynowym, jednokondygnacyjnym, o powierzchni użytkowej 250,00 m²;
 - b) **w dziale I-Sp** - ujawniono wpis, że nieruchomość pozostaje w użytkowaniu wieczystym do dnia 20 grudnia 2098 r. i jest zabudowana budynkiem, stanowiącym odrębną nieruchomość;
 - c) **w dziale II** - jako właściciela gruntu wpisano Skarb Państwa, natomiast Tomasz Marciniak, syn Bronisława i Marii oraz Krystyna Marciniak, córka Tadeusza i Janiny wpisani są jako użytkownicy wieczystości gruntu i właściciele stanowiącego odrębną nieruchomość budynku – na prawach wspólności ustawowej – na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2005 r.;
 - d) **w dziale III** – brak wpisów;
 - e) **w dziale IV** - brak wpisów.
3. Nieruchomość objęta księgą wieczystą KO1K/00051255/2 w obowiązującym od dnia 3 lutego 2001 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów przeznaczona jest pod zabudowę usługową.
4. Przedmiotowa nieruchomość (KO1K/00051255/2) nie jest lasem (nie zinwentaryzowano lasu) i nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

5. Wpisany do księgi wieczystej Tomasz Marciniak (PESEL: 64060606333) jest wdowcem i zamieszkuje w Sianowie. Jego małżonka Krystyna Marciniak (PESEL: 64030303989) zmarła w dniu 12 marca 2015 r. Spadek po niej, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 25 października 2016 r. w sprawie I Ns 50/16, na podstawie testamentu, nabył w całości jej mąż Tomasz Marciniak.
6. Tomasz Marciniak nie jest rolnikiem indywidualnym i nie prowadzi gospodarstwa rodzinnego – w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.
7. Tomasz Marciniak nie jest i nie będzie przy tej zamierzonej czynności podatnikiem podatku VAT.
8. Tomasz Marciniak jest członkiem zarządu spółki „KAJA” sp. z o.o. w Sianowie.

III.

Spółka „KAJA” spółka z o.o. w Sianowie oraz Tomasz Marciniak chcą dokonać **zamiany** przysługujących im praw w ten sposób, że spółka przeniesie na Tomasza Marciniaka bez obciążeń i praw na rzecz osób trzecich prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Sianowie o wartości 100.000,00 złotych (objętej księgą wieczystą KO1K/00092555/6), a w zamian Tomasz Marciniak przeniesie na spółkę bez obciążeń na rzecz osób trzecich prawo użytkowania wieczystego i własność stanowiącego odrębną nieruchomość budynku położonych w Skibnie w gminie Sianów o łącznej wartości 80.000,00 złotych (objętych księgą wieczystą KO1K/00051255/2). W związku z różnicą wartości zamienianych praw Tomasz Marciniak zobowiąże się do dokonania dopłaty w kwocie 20.000,00 złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2018 r.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego umowy zamiany, zgodnie z wyżej wskazanym zamiarem stron (bez konieczności zamieszczania podpisów).

W projekcie aktu notarialnego należy przyjąć, że akt sporządzany jest przez notariusza Jana Nowaka, prowadzącego kancelarię w Sianowie przy ulicy Armii Polskiej nr 20.

W projekcie aktu notarialnego zdający winien określić wysokość należnego wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości) oraz pobranych świadczeń publicznoprawnych, jeżeli są należne, do których pobrania zobowiązany jest notariusz.

W projekcie aktu notarialnego zdający zobowiązany jest do wskazania dokumentów, stanowiących podstawę należytego zabezpieczenia interesów stron oraz 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.

Zdający winien nadto zaproponować odpowiedni sposób zabezpieczenia wierzytelności spółki w kwocie 20.000,00 złotych, wynikającej z różnicy wartości zamienianych nieruchomości.