

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

## **EGZAMIN NOTARIALNY 7 WRZEŚNIA 2017 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 4 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

W dniu 30 maja 2017 r. w Kancelarii Notarialnej w Łodzi przy ul. Warszawskiej 2 przed notariuszem Marią Baranowską stawili się Adam Kowalski, Anna Nowak oraz Anatolij Dimitri i oświadczają, że zamierzają zawrzeć między sobą umowę sprzedaży i złożyć oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, a nadto złożyć zobowiązanie do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne.

**Stawający Adam Kowalski oświadcza, że:**

- w księdze wieczystej LD1M/00101111/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wpisany jest jako wyłączny właściciel stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 11 o powierzchni użytkowej 86 m<sup>2</sup>, składającego się z czterech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, położonego na pierwszej kondygnacji, w budynku przy ul. Tkackiej nr 10 w Łodzi z udziałem wynoszącym 125/10000 części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 35/5 o powierzchni 5200 m<sup>2</sup> i takim udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, o wartości 450.000 zł.

- prawo odrębnej własności lokalu nabył w dniu 5 września 2011 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego, w którym spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na jego rzecz odrębną własność opisanego lokalu. Umowa została zawarta na podstawie art. 12 ust. 1 i 1<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,

- odrębna własność tego lokalu powstała na skutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które to prawo zostało przydzielone Adamowi Kowalskiemu w dniu 16 listopada 1989 r. przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Łodzi,

- od 5 stycznia 1995 r. pozostaje w związku małżeńskim z Karoliną Kowalską i jest to jego pierwsze małżeństwo, a małżonkowie nie zawierali umów majątkowych małżeńskich.

**Z treści księgi wieczystej LD1M/00101111/3 wynika, że:**

- w **dziale I-O** - ujawniony jest opisany wyżej lokal mieszkalny nr 11;

- w **dziale I-Sp** - wpisany jest udział właściciela lokalu nr 11 w prawie własności nieruchomości gruntowej i w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, wynoszący 125/10000;

- w **dziale II** - wpisany jest Adam Kowalski jako właściciel lokalu mieszkalnego, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z 5 września 2011 r. Rep. A 1328/2011. Wpis został dokonany w dniu 27 września 2011 r., na wniosek z dnia 7 września 2011 r.;

- w **dziale III** - brak wpisów;

- w **dziale IV** - wpisana jest hipoteka na rzecz Alior Bank Spółki Akcyjnej w Warszawie do sumy 250.000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z umowy kredytu nr 1/26/LD/0/14 z dnia 15 stycznia 2014 r. Wpis został dokonany w dniu 29 stycznia 2014 r. na wniosek z dnia 22 stycznia 2014 r.

**Stawający Anna Nowak i Anatolij Dimitri oświadczają, że:**

- Anna Nowak jest panną, obywatelką Polski,

- Anatolij Dimitri jest kawalerem, obywatelem Ukrainy,

- zamierzają nabyć opisany wyżej lokal do współwłasności każdy w udziale  $\frac{1}{2}$ , za łączną cenę 450.000 zł, za środki uzyskane ze wspólnie zaciągniętego kredytu w kwocie 450.000 zł i w związku z tym zamierzają złożyć wspólnie oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej na nabytej nieruchomości lokalowej do sumy 450.000 zł na rzecz Banku Zachodniego WBK Spółki Akcyjnej we Wrocławiu,

- zamierzają również wspólnie zobowiązać się do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne i złożyć stosowne oświadczenia oraz wnioski o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej LD1M/00101111/3 wpisów:

- hipoteki do sumy 450.000 zł na rzecz Banku Zachodniego WBK Spółki Akcyjnej we Wrocławiu,

- roszczenia Banku Zachodniego WBK Spółki Akcyjnej we Wrocławiu o przeniesienie wyżej opisanej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną wpisaną na pierwszym miejscu na rzecz Alior Bank Spółki Akcyjnej w Warszawie do sumy 250.000 zł, po jej wygaśnięciu i wykreśleniu.

**Proszę sporządzić wraz z uzasadnieniem projekt odmowy dokonania umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i zobowiązania do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne albo uzasadnienie dopuszczalności czynności, z uwzględnieniem problematyki:**

- samodzielnego rozporządzenia prawem odrębnej własności lokalu przez Adama Kowalskiego, zważywszy na fakt, że pozostaje on w związku małżeńskim,
- nabycia udziału w nieruchomości przez cudzoziemca,
- rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym.