

*Ministerstwo Sprawiedliwości  
Departament Zawodów Prawniczych*

## **EGZAMIN NOTARIALNY 3 WRZEŚNIA 2024 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 6 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

## I.

W dniu 3 września 2024 r. w kancelarii notarialnej prowadzonej przez notariusz Wandę Rybak, z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim, przy ul. Rejentalnej 10, stały się strony zamierzające zawrzeć umowę, w wyniku której **Polana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Lelowie sprzeda za łączną kwotę 1 800 000 zł Agacie Lipiec i Piotrowi Lipcowi** stanowiącą jej własność nieruchomość gruntową położoną w Kosówce, gmina Lelów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie, zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ulicy Leśnej oznaczonym numerem porządkowym 1.

Zapłata ma nastąpić w terminie dwóch tygodni od sprzedaży, a wydanie nieruchomości stronie kupującej w terminie tygodnia od dnia dokonania zapłaty.

Żadna ze stron nie działa przez pełnomocnika.

Sprzedaż ta jest zwolniona od podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 lit. b w związku z art. 29a ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

## II.

Polana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Lelowie umową zamiany z dnia 2 grudnia 2012 r. Repertorium A Numer 8877/2012 nabyła nieruchomość położoną w Kosówce, gmina Lelów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie, składającą się z działek nr 5/1 obszaru 0,5600 ha i nr 5/2 obszaru 0,0400 ha, objętą księgą wieczystą WA1N/12345678/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W tej księdze wieczystej:

- w dziale I – O wpisane są działki ewidencyjne nr 5/1 i nr 5/2 o łącznym obszarze 0,6000 ha, położone w Kosówce, gmina Lelów, powiat nowodworski, województwo mazowieckie;
- w dziale I – Sp – brak wpisów;
- w dziale II – wpisana jest własność na rzecz Polana spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Lelowie – na podstawie umowy zamiany z dnia 2 grudnia 2012 r. Repertorium A Numer 8877/2012;
- w dziale III – brak wpisów;
- w dziale IV – wpisana jest hipoteka umowna na rzecz Beaty Baran, Pesel: 90121333342 do sumy 400 000 zł, zabezpieczająca spłatę pożyczki zaciągniętej na podstawie umowy pożyczki z dnia 12 listopada 2020 r. wraz z odsetkami.

Wszystkie należności zabezpieczone powyższą hipoteką zostały już zapłacone i z tego stosunku prawnego nie mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności.

Strona kupująca wnosi, aby żądanie wniosku wieczystoksięgowego obejmowało wykreślenie obciążenia z działu IV.

### III.

W ewidencji gruntów działka nr 5/1 o łącznej powierzchni 0,5600 ha ma oznaczone następujące użytki: tereny mieszkaniowe B – 0,2500 ha, grunty orne R IVa – 0,1000 ha, sady S – 0,0500 ha oraz nieużytki N – 0,1600 ha.

Działka nr 5/2 o powierzchni 0,0400 ha w ewidencji gruntów miała kiedyś oznaczony użytek łąki trwałe LVII, natomiast w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków przeprowadzonej w 2023 r. w całości oznaczona jest symbolem Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi. Decyzja starosty w tym zakresie jest ostateczna i nie została zaskarżona.

Działka nr 5/1 graniczy z kompleksem leśnym – Kampinoskim Parkiem Narodowym i znajduje się w otulinie tego Parku, ma dostęp do drogi publicznej i nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej.

Dla wyżej opisanych działek nr 5/1 i 5/2 nie obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego. Nie były podejmowane żadne uchwały w sprawie rewitalizacji.

Podziały geodezyjne wyżej opisanych działek nie nastąpiły.

### IV.

1. Dane dotyczące Polana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej:

- 1) wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 8 sierpnia 2010 r. pod numerem KRS 1122334455;
- 2) siedziba: Lelów, adres: 05-190 Lelów, ulica Nasielska 8;
- 3) REGON 543211234, NIP 3220011543;
- 4) dane wspólników:
  - komandytariusz Jan Wesoły, Pesel: 75121200258,
  - komandytariusz Robert Mazur, Pesel: 87040398812,
  - komandytariusz Beata Baran, Pesel: 90121333342,
  - komplementariusz Polana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 5) przedmiotem przeważającej działalności i zwykłymi czynnościami spółki jest działalność usługowa związana z leśnictwem (PKD 02.40.Z);
- 6) reprezentacja Spółki: zgodnie z zasadami ustalonymi w Kodeksie spółek handlowych;

- 7) zgody wspólników wymagają sprawy określone w Kodeksie spółek handlowych i w tym względzie umowa spółki nie stanowi inaczej;
  - 8) spółka jest czynnym zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług.
2. Dane dotyczące Polana spółki z ograniczoną odpowiedzialnością:
- 1) wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 maja 2006 r. pod numerem KRS 0009991111;
  - 2) siedziba: Lelów, adres: 05-190 Lelów, ulica Nasielska 8;
  - 3) REGON 657211234, NIP 3220011543;
  - 4) kapitał zakładowy wynosi 600 000 zł i został w całości pokryty; dzieli się on na 1 200 równych i niepodzielnych udziałów po 500 zł każdy;
  - 5) zarząd jest jednoosobowy; jedynym członkiem zarządu jest Jolanta Nowak (PESEL 79050851228);
  - 6) dane wspólników:
    - Jan Wesoły, Pesel: 75121200258, który ma 400 udziałów,
    - Robert Mazur, Pesel: 87040398812, który ma 400 udziałów,
    - Jolanta Nowak, Pesel: 79050851228, która ma 400 udziałów;
  - 7) uchwały zgromadzenia wspólników wymagają sprawy określone w Kodeksie spółek handlowych i w tym względzie umowa spółki nie stanowi inaczej; na zgromadzeniu wspólników na każdy udział przypada jeden głos;
  - 8) spółka jest czynnym zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług.

#### V.

Małżonkowie Agata Lipiec (Pesel: 79051222222) i Piotr Lipiec (Pesel: 79080533333) mieszkają w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Prostej 3. Nie prowadzą działalności gospodarczej i nie zawierali umów majątkowych małżeńskich.

W listopadzie 2022 r. sprzedali wchodzące do ich majątku wspólnego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Warszawie za cenę w kwocie 2 000 000 zł, która wpłynęła na ich wspólny rachunek bankowy i nadal na nim się znajduje. Celem tej sprzedaży było pozyskanie środków na zakup nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ulicy Leśnej 1 w Kosówce. Innych oszczędności nie mają. Nie korzystają też z kredytu ani pożyczki. Zakup będzie dokonany w całości środkami znajdującymi się na tym rachunku bankowym.

Agata Lipiec 10 maja 2023 r. w wyniku wypadku komunikacyjnego doznała urazu głowy. Uraz spowodował, że znalazła się w stanie ograniczającym świadomość. Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 15 stycznia 2024 r.

w sprawie I Ns 150/23 została ubezwłasnowolniona całkowicie. Po objęciu opieki opiekunem Agaty Lipiec jest jej mąż Piotr Lipiec.

**Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów), który ma udokumentować powyższe czynności, z poddaniem egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z projektowanego aktu notarialnego.**

**Przedmiotem umowy powinna być wolna od obciążeń nieruchomości zabudowana wyżej opisanym budynkiem przy ulicy Leśnej 1, której właścicielem jest strona sprzedająca. Gdyby nabycie całej nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej WA1N/12345678/9 nie było możliwe, zadaniem zdającego jest sporządzenie projektu aktu notarialnego prawnie dopuszczalnego i skutecznego przy zachowaniu pozostałych warunków umowy.**

**Sporządzony projekt winien odpowiadać wymogom aktu notarialnego wynikającym z ustawy – Prawo o notariacie. Należy w nim zamieścić informację o treści żądań wniosku wieczystoksięgowego, który notariusz złoży w systemie teleinformatycznym po sporządzeniu aktu notarialnego albo skutecznych żądań stron o złożenie takiego wniosku.**

**Zdający zobowiązany jest do wskazania dokumentów stanowiących podstawę należytego zabezpieczenia interesów stron oraz niezbędnych do dokonania czynności i opisanie ich w projekcie aktu notarialnego w taki sposób, aby na podstawie samej treści tego projektu można było ustalić formę i treść tych dokumentów. Z treści projektu aktu notarialnego powinien wynikać sposób zapoznania się przez notariusza z powyższymi dokumentami. Ponadto należy wskazać, które dokumenty zostaną przesłane do sądu wieczystoksięgowego.**

**Zdający zobowiązany jest zamieścić w projekcie aktu notarialnego wszystkie informacje, oświadczenia i dokumenty dotyczące przedmiotu czynności oraz stron, od których zależy poprawność, skuteczność lub ważność czynności prawnych objętych powyższym projektem.**

**W projekcie aktu notarialnego zdający winien określić wysokość należnego wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości), pobranych podatków i opłat**

sądowych oraz innych opłat, jeżeli są należne, do których pobrania zobowiązany jest notariusz.

Na potrzeby egzaminu notarialnego zdający nie ma obowiązku zamieszczania w projekcie aktu notarialnego informacji i oświadczeń związanych ze stosowaniem regulacji w sprawie ochrony i przetwarzania danych osobowych ani ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu – za wyjątkiem ustalenia danych niezbędnych do identyfikacji klienta, jak też nie ma obowiązku zamieszczania informacji, że numer PESEL osoby fizycznej nie jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL.