

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

EGZAMIN NOTARIALNY 5 WRZEŚNIA 2014 r.

zadanie polegające na opracowaniu drugiego 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 drugiego projektu aktu notarialnego zawarte jest na 5 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

I.

W księdze wieczystej nr JG1J/00023000/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, jako współwłaściciele nieruchomości wpisani są:

- 1) **Marek Kowal** (PESEL 51053102737), do ½ części, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 lipca 1989 r. z zasobów Państwowego Funduszu Ziemi. Nabycie nastąpiło na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej z Marią Kowal. Ustawowa wspólność majątkowa ustała na skutek rozwiązania małżeństwa Marka Kowala z Marią Kowal przez rozwód orzeczony prawomocnym wyrokiem z dnia 15 lutego 2012 r., a podział majątku wspólnego nie został dokonany. Maria Kowal zmarła w dniu 3 listopada 2012 r., jej jedynym spadkobiercą jest powołana do dziedziczenia w testamencie Gmina Wyznaniowa Żydowska w Krakowie.
- 2) **Gmina Wyznaniowa Żydowska w Krakowie**, do ½ części, jako spadkobierca Marii Kowal, co potwierdza prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 12 sierpnia 2013 r.

Nieruchomość tę stanowi niezabudowana działka nr 10, położona w Szklarskiej Porębie, gmina Szklarska Poręba, powiat jeleniogórski, województwo dolnośląskie, o obszarze 3,20 ha, która na podstawie decyzji Burmistrza Szklarskiej Poręby z dnia 17 grudnia 2013 r. uległa podziałowi na działki nr:

- 10/1 stanowiącą tereny zadrzewione i zakrzewione w Szklarskiej Porębie, o obszarze 0,90 ha,
- 10/3 stanowiącą łąki trwałe, nieużytki, drogi w Szklarskiej Porębie, o obszarze 2,10 ha,

oraz położoną pomiędzy wydzielonymi nieruchomościami działkę nr 10/2, stanowiącą drogę w Szklarskiej Porębie, o obszarze 0,20 ha, która zgodnie z powołaną decyzją zatwierdzającą podział działki nr 10, stała się z mocy prawa własnością Gminy Szklarska Poręba z dniem, z którym decyzja zatwierdzająca podział działki nr 10 stała się ostateczna.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Szklarska Poręba, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Szklarskiej Poręby z dnia 16 lipca 2012 r. nr XX/3/2012, działka nr 10/1 położona jest w granicach Karkonoskiego Parku Narodowego, zaś działka nr 10/3 oznaczona jest symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Współwłaściciel nieruchomości Marek Kowal (PESEL 51053102737) przebywa w szpitalu na Litwie, gdzie udzielił pełnomocnictwa do zbycia udziału we współwłasności nieruchomości swemu bratu Karolowi Kowalowi.

II.

Strony oświadczyły, że:

1. Marek Kowal (PESEL 51053102737) oraz Gmina Wyznaniowa Żydowska w Krakowie (jako sprzedający) zbędą na rzecz każdego z kupujących udziały wynoszące po ¼ części we współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr JG1J/00023000/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, a kupującymi są:

a) **TANIE DOMY Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu**, powstała w dniu 15 stycznia 2013 r., której kapitał zakładowy wynosi 400.000 zł i dzieli się na 400.000 akcji o wartości po 1 zł każda akcja.

Zgodnie z postanowieniem statutu spółki, na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu, zaś akcje akcjonariuszy – założycieli spółki są uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą akcję przypadają 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu oraz każdy z akcjonariuszy – założycieli posiadający co najmniej 200.001 akcji ma prawo wskazania trzech członków w pięcioosobowej Radzie Nadzorczej powoływanej przez Walne Zgromadzenie.

Akcjonariuszami – założycielami spółki są:

- Marek Kowal (PESEL 51053102737) posiadający na Walnym Zgromadzeniu 240.004 głosy i będący jednym z członków Zarządu Spółki,
- RIVA Spółka Akcyjna z siedzibą w Tel Aviwie (Izrael) posiadająca 400.002 głosy,
- Zbigniew Nowak posiadający 79.994 głosy.

Pozostałych dwóch akcjonariuszy posiada po 20.000 głosów.

b) **WŁASNE M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szklarskiej Porębie**, utworzona na podstawie aktu założycielskiego w dniu 3 marca 2014 r. przez jedynego wspólnika Annę Rak, będącą również prezesem jednoosobowego Zarządu, osobę niewidomą; kapitał zakładowy spółki wynosi 100.000 zł, akt założycielski spółki stanowi, iż: „nabywanie przez spółkę nieruchomości nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników”,

2. cena za każdy udział we współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr JG1J/00023000/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, wynoszący $\frac{1}{4}$ części została ustalona na kwotę po 1.000.000 zł.

III.

Strony zapewniły, że:

1. Sprzedaż udziałów we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr JG1J/00023000/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, w całości podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od towarów i usług.
2. Część ceny za zbywany przez Gminę Wyznaniową Żydowską w Krakowie udział we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr JG1J/00023000/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, na rzecz TANIE DOMY Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, w kwocie 750.000 zł ma zostać uiszczona w dniu podpisania umowy przenoszącej własność, natomiast reszta ceny ma być płatna w ciągu 7 dni od zawarcia umowy.

Strony oświadczyły, że TANIE DOMY Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu jest wierzycielem Gminy Wyznaniowej Żydowskiej w Krakowie z tytułu zapłaty części ceny w kwocie 750.000 zł, wynikającej z zawartej w dniu 3 grudnia 2013 r. umowy sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00120000/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie. W dziale IV tej księgi wpisana jest hipoteka umowna zwykła w sumie 750.000 zł na rzecz TANIE DOMY Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty części ceny wynikającej z powołanej umowy sprzedaży, z terminem płatności do dnia 10 maja 2014 r. Należność ta nie została zapłacona do chwili obecnej.

Strony oświadczyły, że ich wolą w zakresie płatności części ceny jest takie rozwiązanie, którego skutkiem będzie wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nr KR1P/00120000/1.

Cena za udziały we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr JG1J/00023000/0 zbywane przez Marka Kowala (PESEL 51053102737) na rzecz TANIE DOMY Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu ma zostać zapłacona w ciągu 7 dni od zawarcia umowy.

3. Cena za udziały we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr JG1J/00023000/0 zbywane przez Gminę Wyznaniową Żydowską w Krakowie oraz

przez Marka Kowala (PESEL 51053102737) na rzecz WŁASNE M Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szklarskiej Porębie ma być zapłacona w ciągu 7 dni od zawarcia umowy.

Proszę uzupełnić brakujące elementy według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego obejmującego właściwe umowy przenoszące udziały we współwłasności nieruchomości na wskazane spółki, bez konieczności umieszczania podpisów, przy założeniu, że sporządzającym akt jest notariusz Paweł Krukowski, prowadzący Kancelarię Notarialną w Jeleniej Górze przy ul. Bliskiej 2.

W projekcie aktu zdający winien wymienić wysokość należnego wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości) oraz podatków i opłat, jeśli są należne, do których pobrania zobowiązany jest notariusz - z powołaniem podstawy prawnej.

Zdający zobowiązany jest do wskazania dokumentów, stanowiących podstawę należytego zabezpieczenia interesów stron oraz 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.

W projekcie aktu należy zamieścić również wnioski o dokonanie wpisów w księgach wieczystych, zawierające wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.