

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

EGZAMIN NOTARIALNY 6 WRZEŚNIA 2016 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.**

1.

Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą numer PO1P/00543210/1 dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu przy ulicy Szewskiej numer 18 B (arkusz mapy 3, obręb 0051 Poznań, Miasto Poznań na prawach powiatu, województwo wielkopolskie).

W księdze wieczystej zamieszczono następujące wpisy:

- a) **w dziale I-O** ujawnione zostały: **działka zurbanizowanych terenów niezabudowanych (Bp) numer 12** o powierzchni 0,1200 ha oraz **działka terenów przemysłowych (Ba) numer 13** o powierzchni 0,1800 ha,
- b) **w dziale I-Sp** brak wpisów,
- c) **w dziale II** własność wpisana jest na rzecz:
 - **Jana Krakowskiego i Anny Krakowskiej** na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej - **w 3/4 części** na podstawie umowy darowizny zawartej dnia 12 lutego 2007 roku (akt notarialny repertorium A numer 123/2007 sporządzony przez Wojciecha Trąmpczyńskiego Notariusza w Poznaniu),
 - **spółki pod firmą Genius Loci Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie - w 1/4 części** na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 20 kwietnia 2010 roku (akt poświadczenia dziedziczenia repertorium A numer 123/2010 sporządzony przez Bolesława Leśmiana Notariusza w Zamościu),
- d) **w dziale III** brak wpisów,
- e) **w dziale IV** brak wpisów.

Dla tej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 25 stycznia 2008 roku, prawomocnym z dniem 22 lutego 2008 roku (sygnatura akt I C 123/2007) orzeczona została separacja małżonków Jana Krakowskiego i Anny Krakowskiej.

Jan Krakowski zmarł w dniu 25 kwietnia 2008 roku. Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z dnia 25 września 2009 roku, prawomocnym z dniem 20 czerwca 2010 roku (sygnatura akt I Ns 123/2009) stwierdzone zostało nabycie spadku po Janie Krakowskim na podstawie ustawy.

Wszyscy spadkobiercy ustawowi Jana Krakowskiego złożyli oświadczenia o przyjęciu spadku wprost. Żaden ze spadkobierców nie został uznany przez sąd za niegodnego. Nie były zawierane również żadne umowy za życia spadkodawcy w przedmiocie zrzeczenia się dziedziczenia po nim.

Jan Krakowski pozostawił żonę Annę Krakowską, z którą w chwili śmierci pozostawał w separacji (vide: powołany wyżej wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu). Ponadto nie miał żadnych zstępnych i nikogo nie przysposobił. Podział majątku małżonków Anny i Jana Krakowskich nie został dokonany.

Żyje matka Jana Krakowskiego - wdowa Teofila Krakowska, która jest głucha. Nie żyje jego ojciec Franciszek Krakowski, który zmarł 31 marca 2007 roku.

Jan Krakowski miał brata Mateusza Krakowskiego, który żyje i jest kawalerem. Nie miał innego rodzeństwa.

W kapitale zakładowym spółki pod firmą Genius Loci Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie akcje przysługują dwóm akcjonariuszom po 50%. W dniu 16 kwietnia 2016 roku Walne Zgromadzenie tej Spółki podjęło uchwałę numer 1 o rozwiązaniu spółki i uchwałę numer 2 o wyznaczeniu Adama Uściańskiego na likwidatora Spółki. Czynności te nie zostały jednak dotychczas zgłoszone do sądu rejestrowego, wobec czego do rejestru przedsiębiorców nie zostały dotychczas wpisane: otwarcie likwidacji, nazwisko i imię likwidatora oraz sposób reprezentowania spółki przez likwidatora, a także nie został wykreślony dotychczasowy sposób reprezentacji spółki (jednoosobowy) i dotychczasowy zarząd spółki w osobie Krzysztofa Warszawskiego. Uchwały o rozwiązaniu spółki i wyznaczeniu likwidatora nie zostały uchylone przez walne zgromadzenie, jak również nie zostały zaskarżone.

3.

Współwłaściciele opisanej wyżej nieruchomości podjęli decyzję o sprzedaży działki numer 12. Kupującym jest spółka pod firmą Osada Świętego Gotarda spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu.

4.

Do notariusza przybyli przedstawiciele kupującej spółki: Johanna von Heidelberg (Prezes Zarządu Spółki uprawniona do samodzielnej reprezentacji Spółki, obywatelka Republiki Federalnej Niemiec, znająca tylko język niemiecki) i jej przyjaciel Michał Wrocławski.

Michał Wrocławski oświadcza, że w razie potrzeby będzie pomagał Prezesowi Zarządu Spółki jako osobisty i zaufany tłumacz. Podał, że choć nie jest tłumaczem przysięgłym, to jego bardzo dobra znajomość języka niemieckiego wynika z faktu wieloletniego zamieszkania w Niemczech. Również notariusz bardzo dobrze posługuje się językiem niemieckim, jednakże znajomość tego języka przez notariusza nie jest wykazana w sposób określony dla tłumaczy przysięgłych. Dodatkowo do czynności tej nie jest dołączony przekład sporządzanej umowy na język znany stawającej cudzoziemce.

Umowa tej Spółki została zawarta w dniu 20 sierpnia 2014 roku, po czym spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 lutego 2015 roku. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł. Wspólnikami tej Spółki są obywatele polscy.

Zgodnie z § 8 umowy spółki, nie jest wymagane podjęcie uchwały wspólników w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości. W myśl § 9 umowy spółki, rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały wspólników.

W treści umowy spółki brak jest jakichkolwiek innych postanowień dotyczących nabycia dla spółki nieruchomości albo udziału w nieruchomości lub środków trwałych.

5.

Strona sprzedająca i strona kupująca pozostają w przyjaznych relacjach i uzgodnione zostało, że pomimo faktu, iż rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość rynkową działki numer 12 na 180.000,00 zł, to działka ta zostanie sprzedana za cenę 160.000,00 zł.

Strony oświadczają, że cena została zapłacona, a działka będąca przedmiotem umowy została już wydana nabywcy.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów i sporządzania wniosków wieczystoksięgowych), obejmującego umowę sprzedaży, zgodnie ze wskazanym wyżej zamiarem stron. Strony nie są reprezentowane przez pełnomocników. Jeżeli przy nazwiskach osób stawających obywatelstwo nie zostało oznaczone należy przyjąć, że osoba ta jest obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej.

Ponadto w projekcie aktu należy przyjąć, że akt sporządzany jest przez notariusza Jana Nowaka prowadzącego Kancelarię Notarialną w Poznaniu, przy ulicy Juliusza Słowackiego 13. W projekcie aktu zdający winien określić wysokość należnego wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości) oraz pobranych świadczeń publicznoprawnych, jeżeli są należne, do których pobrania zobowiązany jest notariusz.

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.

Ponadto w projekcie aktu należy wskazać krąg spadkobierców po Janie Krakowskim i wysokość ich udziałów w spadku.