

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 6 WRZEŚNIA 2022 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 5 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

Aktem własności ziemi nr 505/73 z dnia 2 marca 1973 r. stwierdzono nabycie przez Marię Kowal własności nieruchomości położonej w Lednicy Górnej, gmina Wieliczka, powiat krakowski, województwo małopolskie, stanowiącej działkę nr 50 o powierzchni 0,2300 ha. Na tym dokumencie znajduje się klauzula, że akt ten stał się ostateczny z dniem 15 kwietnia 1973 r.

Działka nr 50 w ewidencji gruntów zapisana jest jako użytki: B - 0,1200 ha, RIII – 0,1100 ha.

Dla nieruchomości jest prowadzony jedynie zbiór dokumentów ZD 1234, w którym znajdują się wyłącznie następujące dokumenty:

- akt własności ziemi nr 505/73 z dnia 2 marca 1973 r.,
- wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 1 lutego 1973 r. dotyczący ww. działki nr 50,
- postanowienie o urzędzeniu zbioru dokumentów.

Nieruchomość ta jest zabudowana:

1. Budynkiem mieszkalnym położonym przy ulicy Nowej, oznaczonym numerem porządkowym 6.

Budynek ten ma jedną kondygnację podziemną i dwie nadziemne; budynek został wzniesiony w 1993 r. Na każdej z kondygnacji nadziemnych znajduje się jeden lokal mieszkalny – na parterze (pierwszej kondygnacji) lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 150 m², składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju i garderoby, a na piętrze (drugiej kondygnacji) lokal nr 2 o powierzchni użytkowej 75 m² składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. W kondygnacji podziemnej (kondygnacja „-1”) znajdują się trzy komórki piwniczne (nr 1 o powierzchni użytkowej 25 m², nr 2 o powierzchni użytkowej 5 m² i nr 3 o powierzchni użytkowej 25 m²). Pozostałą część powierzchni użytkowej tego budynku stanowi klatka schodowa. Ogólna powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi 320 m², a jego powierzchnia zabudowy wynosi 165 m². Wysokość wszystkich pomieszczeń w lokalach na kondygnacjach nadziemnych oraz komórek piwnicznych w tym budynku wynosi 2,70 m.

2. Garażem murowanym o powierzchni użytkowej 20 m² i wysokości 2,30 m, nieprzylegającym do budynku mieszkalnego, wybudowanym również w 1993 r.

Działka nr 50 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Nowej i znajdują się na niej dwa miejsca postojowe, każde o powierzchni 20 m², pokryte kostką brukową, oznaczone na planie (sporządzonym przez uprawnionego geodetę Jana Lipca w dniu 16 sierpnia 2022 r.) literami A i B, przy czym do każdego z tych miejsc jest zbudowany wjazd od ulicy Nowej.

Maria Kowal (PESEL 50070233344), z domu Rak, córka Józefa i Anieli, dnia 11 czerwca 1972 r. wyszła za mąż za Zbigniewa Kowala (PESEL 45100607777), syna Antoniego i Józefy i przyjęła jego nazwisko. Małżonkowie Kowal przez cały czas trwania małżeństwa pozostają w ustroju wspólności ustawowej.

Maria Kowal cierpi na niedowład obu rąk i nie może pisać, w związku z czym nie jest w stanie się podpisać.

Przedmiotem umowy sprzedaży ma być lokal mieszkalny nr 2 (wraz z prawami związanymi), położony na drugiej kondygnacji nadziemnej powyższego budynku mieszkalnego, wraz z komórką piwniczną nr 2 i garażem, jako częściami składowymi lokalu mieszkalnego. Strona kupująca chce mieć też możliwość wyłącznego korzystania z miejsca postojowego A, w taki sposób, aby możliwość ta dotyczyła każdego następnego właściciela lokalu mieszkalnego nr 2. Strona sprzedająca chce mieć możliwość wyłącznego korzystania z miejsca postojowego B, wraz z możliwością dalszego przekazywania tego prawa.

Strony oświadczają, że w przypadku ustanowienia w przyszłości odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 1, komórki piwniczne nr 1 i 3 mają stanowić jego części składowe (co nie stanowi przedmiotu zawieranej umowy i sporządzanego projektu aktu notarialnego).

Cena została ustalona na łączną kwotę 300 000 zł.

Nabywcą jest Cybernetyka spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu (50-001 Wrocław, ulica Dolna 20), zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000876544, NIP 7893331011, REGON 001122333, która w tym akcie notarialnym reprezentowana jest przez prokurenta samoistnego Andrzeja Kota (PESEL 75083011112),

syna Romana i Wiesławy. Akcje tej spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Przed zawarciem umowy zostało zapłacone 30% ceny, pozostała część ceny ma być płatna w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Zapłacona część ceny nie ma charakteru zadatku.

Wydanie lokalu stronie kupującej ma nastąpić w terminie tygodnia od dnia zapłaty całej ceny.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów lub równoważnych elementów), który ma udokumentować powyższe czynności, z poddaniem egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. tytułem zabezpieczenia zobowiązań wynikających z projektowanego aktu notarialnego i ustanowieniem przez kupującego hipoteki na zabezpieczenie zapłaty wyłącznie reszty ceny (bez ewentualnych należności ubocznych).

W projekcie aktu należy 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, skierowanego do Sądu Rejonowego w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych – KR11. Intencją stron jest złożenie wniosku o wpisy wszelkich praw osobistych i roszczeń powstałych na skutek czynności zawartych w tym akcie.

Należy przyjąć, że osoby fizyczne stawające do aktu są obywatelami Rzeczypospolitej Polskiej.

Ponadto w projekcie należy przyjąć, że akt notarialny sporządzany jest w dniu 6 września 2022 r. przez notariusz Agatę Bielską, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Wieliczce przy ulicy Miłej 15.

Zadaniem zdającego jest sporządzenie projektu aktu notarialnego zgodnego z prawem, w oparciu o wyrażoną w zadaniu wolę stron.

Sporządzony projekt winien odpowiadać wymogom aktu notarialnego wynikającym z ustawy - Prawo o notariacie oraz zawierać dane i niezbędne dokumenty, w tym wymagane do dokonania wpisów w księgach wieczystych.

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

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 notariusza z powyższymi dokumentami, a także należy wskazać, które dokumenty zostały okazane, które zostały dołączone do oryginału aktu, a które zostaną przesłane do sądu wieczystoksięgowego wraz z wnioskiem.

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.

Na potrzeby egzaminu notarialnego zdający nie ma obowiązku zamieszczania w projekcie aktu notarialnego informacji i oświadczeń związanych ze stosowaniem ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu ani regulacji w sprawie ochrony i przetwarzania danych osobowych.