

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 5 WRZEŚNIA 2023 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.

I.

W dniu 5 września 2023 r. w kancelarii notarialnej prowadzonej przez notariusz Martę Kowalik, z siedzibą w Tarnowie, przy ul. Górzystej 7, stały się strony zamierzające zawrzeć umowę, w wyniku której:

- jedynym właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym zostanie Pierre Robert,
- jedynym właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/2 zabudowaną halą produkcyjną zostanie Polar spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie,

z dokonaniem na rzecz tej spółki dopłaty w kwocie 400 000 zł, która ma być uregulowana w 4 (czterech) miesięcznych ratach, wynoszących po 100 000 zł każda, płatnych począwszy od następnego dnia po zawarciu umowy.

II.

1. Stefan Piekarz, będąc wdowcem, umową z dnia 15 marca 2012 r., zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A numer 3500/2012, sporządzonego przed notariusz Martą Kowalik, kupił nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr 5 o powierzchni 0,2700 ha (użytek: B – tereny budownictwa mieszkaniowego 0,0700 ha, Bp – tereny budowlane inwestycyjne 0,0600 ha, tereny rolne klasy RIIIa – 0,1400 ha), położoną w Tarnowie, województwo małopolskie, powiat Tarnów, gmina miejska Tarnów (miasto na prawach powiatu), obręb ewidencyjny 300.
2. Umową sprzedaży z dnia 20 maja 2015 r., zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A numer 3434/2015, sporządzonego przed notariusz Martą Kowalik, udział we współwłasności tej nieruchomości wynoszący 1/3 część kupił od Stefana Piekarza obywatel francuski Pierre Robert, ur. 15 maja 1980 r. w Paryżu, imiona rodziców: Paul i Aline, lekarz, zamieszkały aktualnie w Paryżu (70888), ulica 25 rue Blanche.
3. Pierre Robert włada jedynie językiem francuskim i nie zna języka polskiego. Jest kawalerem, nie pozostawał i nie pozostaje w żadnym związku, który wpływałby na ustrój majątkowy i nigdy nie zawierał żadnych umów w tym przedmiocie. Pierre Robert nie ma nadanego numeru PESEL, legitymuje się paszportem Republiki Francuskiej nr 90RF02346.

III.

Dla nieruchomości opisanej w pkt II zadania w Sądzie Rejonowym w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta TR1T/20002222/2, w której:

- w dziale I-O jest wpisana działka ewidencyjna nr 5 obręb ewidencyjny 300, obszar 0,2700 ha,
- w dziale II na podstawach prawnych opisanych w pkt II zadania wpisani są współwłaściciele: Stefan Piekarz w 2/3 częściach i Pierre Robert w 1/3 części,
- w działach III i IV nie ma żadnych wpisów.

IV.

Stefan Piekarz zmarł w dniu 15 lutego 2022 r., a spadek po nim na podstawie testamentu nabyła w całości Polar spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie, co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 22 maja 2023 r., sygn. akt I Ns 100/23.

V.

Dane dotyczące Polar spółki z ograniczoną odpowiedzialnością:

- 1) wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 listopada 2015 r. pod numerem KRS 1000011111;
- 2) siedziba: Tarnów, adres: 33-100 Tarnów, ulica Polarna 1;
- 3) REGON 543211234, NIP 3220011543;
- 4) kapitał zakładowy wynosi 50 000 zł i został w całości pokryty; dzieli się on na 100 równych i niepodzielnych udziałów po 500 zł każdy;
- 5) zarząd jest jednoosobowy; jedynym członkiem zarządu jest Andrzej Wójcik (PESEL 77070700258);
- 6) wspólnikami są:
 - Anna Król (PESEL 95050500260), która ma 70 udziałów,
 - Pierre Robert, który ma 30 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) nie istnieje żaden stosunek dominacji.

VI.

1. Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 5 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i halą produkcyjną. Nieruchomość ta została podzielona na następujące działki ewidencyjne:
 - nr 5/1 obszaru 0,1000 ha (użytek: B, RIIIa), zabudowaną budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, położonym przy ulicy Białej, oznaczonym numerem porządkowym 60,
 - nr 5/2 obszaru 0,1700 ha (użytek: Bi, RIIIa), zabudowaną halą produkcyjną.Działki ewidencyjne nr 5/1 i 5/2 mają dostęp do drogi publicznej – ulicy Białej (oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 700).
2. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obie powstałe w wyniku podziału działki znajdują się w całości w terenach budowlanych (działka nr 5/1 w terenach budownictwa mieszkaniowego, działka nr 5/2 w terenach budownictwa przemysłowego).
3. Wartość rynkowa każdej z nieruchomości powstałych na skutek tego podziału (działki ewidencyjne nr 5/1 i 5/2) wynosi po 1 500 000 zł. Wartość rynkowa całej nieruchomości przed dokonaniem planowanej czynności wynosi 3 000 000 zł.
4. W momencie dokonania projektowanej czynności działki ewidencyjne nr 5/1 i 5/2 pozostają we współposiadaniu współwłaścicieli.

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 i z ustanowieniem na rzecz uprawnionego do dopłaty hipoteki (zabezpieczającej wyłącznie należność główną).

Jeżeli przy nazwiskach osób fizycznych obywatelstwo nie zostało oznaczone, należy przyjąć, że osoby te są obywatelami Rzeczypospolitej Polskiej.

Sporządzony projekt winien odpowiadać wymogom aktu notarialnego wynikającym z ustawy – Prawo o notariacie oraz być sporządzony zgodnie z wyrażoną w zadaniu wolą stron. 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, a także 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) oraz pobranych podatków i opłat sądowych oraz innych opłat, jeżeli są należne, do których pobrania zobowiązany jest notariusz.

Do projektu aktu notarialnego nie jest dołączony jego przekład na język francuski, a notariusz nie posługuje się tym językiem. Pierre Robert staje do aktu osobiście.

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.