

*Ministerstwo Sprawiedliwości  
Departament Zawodów Prawniczych*

## **EGZAMIN NOTARIALNY 2 WRZEŚNIA 2020 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.

Anna Król (PESEL 80080800888) jest panną. Odziedziczyła po rodzicach Janie i Janinie Król lokal mieszkalny, położony w Kętrzynie, gmina miejska Kętrzyn, przy ul. Kościuszki 10 m. 1, objęty księgą wieczystą Nr OL1K/00011111/1, w którym jest zameldowana na pobyt stały. Lokal ten znajduje się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, mieszczącym wyłącznie lokale mieszkalne, który położony jest na gruncie objętym księgą wieczystą Nr OL1K/00002222/2. Na powyższym gruncie nie ma innych budynków.

Anna Król chce zamienić ten lokal (o aktualnej wartości rynkowej 100 000 zł) na nieruchomość (o aktualnej wartości rynkowej 250 000 zł), opisaną niżej. Nieruchomość ta położona jest w miejscowości Koczarki, gmina wiejska Kętrzyn, zabudowana jednorodziennym domem mieszkalnym, stodołą i oborą wybudowanymi w 1956 r., i jest objęta księgą wieczystą Nr OL1K/00006666/6.

Nieruchomość tę Anna Król chce nabyć w stanie wolnym od dotychczasowych wpisów w dziale III prowadzonej dla niej księgi wieczystej. Anna Król ma się zobowiązać do spłaty z tytułu umowy zamiany na rzecz Ady Nowak w kwocie odpowiadającej różnicy wartości zamienianych nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy zamiany. Nieruchomość ta ma wejść w skład prowadzonego przez Annę Król gospodarstwa rolnego. Gospodarstwo to Anna Król prowadzi od 2017 r. na niezabudowanych gruntach o obszarze 45 ha, położonych wyłącznie na terenie gminy wiejskiej Kętrzyn. Anna Król nie posiada i nie prowadzi innego gospodarstwa rolnego.

Rodzice Anny Król - Jan Król i Janina Król - do chwili śmierci Jana Króla, to jest do dnia 5 maja 2015 r. pozostawali w związku małżeńskim. Spadek po Janie Król, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Kętrzynie z dnia 9 września 2015 r. sygn. akt I Ns 159/15, nabyła w całości jego córka Anna Król. Janina Król zmarła 10 października 2019 r. i spadek po niej, zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 12 listopada 2019 r. rep. A 200/2019 notariusza Jana Kowalskiego prowadzącego Kancelarię Notarialną w Olsztynie, przy ul. Jarockiej 20, nabyła w całości jej córka Anna Król.

Ada Nowak (PESEL 55060600666) jest właścicielką nieruchomości położonej w Koczarkach, gmina wiejska Kętrzyn, objętej księgą wieczystą Nr OL1K/00006666/6. Zamierza zamienić ją na opisany wyżej lokal mieszkalny, objęty księgą wieczystą Nr OL1K/00011111/1.

Ada Nowak jest zamężna od 1980 r., przebywa w Niemczech i nie może stawić się do aktu notarialnego obejmującego powyższą umowę zamiany, wobec czego w jej imieniu działa jej mąż Jan Nowak (PESEL 54040400454), umocowany do tej czynności na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego u notariusza w Niemczech.

Gmina wiejska Kętrzyn nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Koczarki, w ewidencji gruntów i budynków nieruchomości oznaczona jest jako Br-RIIIb i nie została wydana w stosunku do tej nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dziale III księgi wieczystej Nr OL1K/00006666/6 wpisana jest służebność osobista ustanowiona na rzecz rodziców Ady Nowak i jej małoletniego siostrzeńca Łukasza Kowalskiego.

Ojciec Ady Nowak - Józef Rak - nie żyje. Biorąc udział w podpisywaniu aktu notarialnego matka Ady Nowak - Maria Rak (PESEL 33030300222) - jest jednocześnie opiekunem prawnym małoletniego Łukasza Kowalskiego (PESEL 03321200333).

Strony umowy zamiany są w stosunku do siebie osobami obcymi.

W księgach wieczystych zamienianych nieruchomości znajdują się następujące wpisy:

#### **Nr OL1K/00011111/1**

**Dział I-O** lokal mieszkalny numer 1, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o powierzchni 48 m<sup>2</sup>, położony na 1 kondygnacji budynku numer 10 przy ulicy Kościuszki w Kętrzynie, gmina miejska Kętrzyn, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie

**Dział I-Sp.** 25/100 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali (Kw. Nr OL1K/00002222/2)

**Dział II** własność: Jan Król i Janina Król (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska)  
Podstawa wpisu: umowa sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2000 r. Repertorium A 4444/2000

**Dział III** brak wpisów

**Dział IV** brak wpisów

**Nr OL1K/00006666/6**

**Dział I-O** działka 600 o obszarze 1,0000 ha, położona Koczarki, gmina wiejska Kętrzyn, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie

**Dział II** własność: Ada Nowak

Podstawa wpisu: umowa darowizny nieruchomości z dnia 5 maja 2020 r.  
Repertorium A 5555/2020

**Dział III** dożywotnia służebność osobista ustanowiona na rzecz Józefa i Marii małżonków Rak oraz na rzecz Łukasza Kowalskiego, polegająca na prawie korzystania z dwóch pokoi, kuchni i łazienki w domu mieszkalnym

Podstawa wpisu: umowa darowizny nieruchomości z dnia 5 maja 2020 r.  
Repertorium A 5555/2020

**Dział IV** brak wpisów

W powyższych księgach wieczystych brak jakichkolwiek nierozpatrzonej wzmianek.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów), obejmującego umowę zamiany, w wyniku której strony nabędą własność nieruchomości bez dotychczasowych obciążeń wpisanych w dziale III Kw. Nr OL1K/00006666/6. Spłata ma być zabezpieczona oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c.

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

Jeżeli przy nazwiskach osób stawających obywatelstwo nie zostało oznaczone, należy przyjąć, że osoba ta jest obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej. Nadto w projekcie aktu notarialnego należy zamieścić żądanie stron złożenia stosownego wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym wraz ze wskazaniem dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księgach wieczystych, do których przekazania zobowiązany jest notariusz.

Ponadto w projekcie aktu należy przyjąć, że akt sporządzany jest przez notariusza Jana Kowalskiego, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Olsztynie przy ulicy Jarockiej 20. W projekcie aktu 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, 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.

Zdający zobowiązany jest zamieścić w projekcie aktu notarialnego wszystkie informacje i oświadczenia 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.