

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 4 WRZEŚNIA 2019 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 3 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

Tatiana Hołowko i Sebastian Kwiatkowski zamierzają kupić – w udziałach po ½ części – za cenę w kwocie 200 000 zł – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 1, usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku posadowionego w Bydgoszczy przy ulicy Kościuszki nr 5, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, o powierzchni 45 m², znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczko w Bydgoszczy.

Tatiana Hołowko i Sebastian Kwiatkowski nie pozostają w związkach małżeńskich. Tatiana Hołowko jest obywatelką ukraińską i nie posiada obywatelstwa innego państwa.

Powyższe spółdzielcze własnościowe prawo przydzielone zostało Adamowi Mazurowi w dniu 3 kwietnia 2001 r., w dwa tygodnie po zawarciu przez niego związku małżeńskiego z Ewą Mazur, jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W dacie przydziału żadne z małżonków nie miało tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Małżonkowie Mazur nie zawierali umów majątkowych małżeńskich. Żadne z małżonków Mazur nie prowadzi działalności gospodarczej, a wykonują oni swe zawody w ramach stosunku pracy i nadal pozostają w związku małżeńskim. Dla prawa tego nie ma założonej księgi wieczystej, ani nie składano wniosku o jej założenie. Działka gruntu, na której posadowiony jest budynek, na dzień przydziału była własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczko w Bydgoszczy.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2018 r. ogłoszona została przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XV Wydział Gospodarczy upadłość Ewy Mazur jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. W postanowieniu o ogłoszeniu upadłości wyznaczono na sędziego-komisarza Janinę Malinowską, zaś na syndyka Annę Wróbel. W postępowaniu tym nie powołano rady wierzycieli. W dniu 21 czerwca 2019 r. uprawomocniło się postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferentów Tatiany Hołowko i Sebastiana Kwiatkowskiego jako nabywców opisanego wyżej prawa w udziałach po ½ części, za cenę w kwocie 200 000 zł, która to cena winna być zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży.

Tatiana Hołowko i Sebastian Kwiatkowski zawarli z nieprowadzącym działalności gospodarczej Szymonem Juką umowy pożyczki: z dnia 20 sierpnia 2019 r. kwoty 50 000 zł oraz z dnia 30 sierpnia 2019 r. kwoty 10 000 zł. Pożyczki te udzielone zostały na

remont opisanego wyżej lokalu, do którego ma przysługiwać Tatianie Hołówko i Sebastianowi Kwiatkowskiemu spółdzielcze własnościowe prawo. Na zabezpieczenie wiarygodności z tytułu tych umów ma zostać na przedmiotowym prawie ustanowiona jedna hipoteka umowna do kwoty 60 000 zł.

Strony umowy nie są podatnikami podatku VAT.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów), obejmującego umowę sprzedaży i ustanowienie hipoteki, 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. Nadto w projekcie aktu notarialnego należy zamieścić żądanie stron złożenia stosownego wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym wraz ze wskazaniem dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, do przekazania których zobowiązany jest notariusz.

Ponadto w projekcie aktu należy przyjąć, że akt sporządzany jest przez notariusza Jana Kowalskiego, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Bydgoszczy przy ulicy Reymonta 23. 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 taki sposób, aby na podstawie samej treści projektu aktu notarialnego można było ustalić formę i treść tych dokumentów.

Zdający – na potrzeby egzaminu – nie musi w projekcie aktu zamieszczać informacji i oświadczeń wynikających z ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu oraz z regulacji w sprawie ochrony i przetwarzania danych osobowych.