

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 7 WRZEŚNIA 2021 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 6 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

W księdze wieczystej PO2P/00023468/9 znajdują się następujące wpisy:

Dział I-O: działka numer 23 o powierzchni 0,6000 ha,
położenie: Poznań, obręb Starołęka, ulica Bliska 4,
przeznaczenie: grunty rolne;

Dział I-Sp: wolny od wpisów;

Dział II: własność:

nr udziału w prawie: 1. Anna Jankowska (PESEL 74050603342), córka Jana i Pelagii i Paweł Jankowski (PESEL 74100207333), syn Jana i Marii (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska): udział w prawie 3/4 części,
podstawa wpisu: umowa darowizny z dnia 11 lipca 2005 r., Repertorium A nr 2846/2005,

nr udziału w prawie: 2. Danuta Jankowska (PESEL 96101015161), córka Pawła i Anny; udział w prawie 1/4 części,
podstawa wpisu: umowa darowizny z dnia 26 stycznia 2015 r., Repertorium A nr 523/2015;

Dział III: nieodpłatne i dożywotnie prawo użytkowania nieruchomości na rzecz Jana Komosy (PESEL 49080205555), syna Franciszka i Józefy, oraz Pelagii Komosy (PESEL 51070244442), córki Zenona i Anastazji,
podstawa wpisu: umowa darowizny z dnia 11 lipca 2005 r., Repertorium A nr 2846/2005;

Dział IV: hipoteka do sumy 450 000 zł (czteryście pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Dobra Hipoteka Bank Polska S.A. w Warszawie na zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z umowy kredytu nr E152846 z dnia 30 czerwca 2014 r.,
podstawa wpisu: oświadczenie Dobra Hipoteka Bank Polska S.A. w Warszawie z dnia 30 czerwca 2014 r.

Stan faktyczny:

1. Anna Jankowska zmarła w dniu 20 maja 2015 r. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli mąż Paweł Jankowski i córka Danuta Jankowska – każdy po 1/2 części, co stwierdził Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prawomocnym postanowieniem z dnia 15 grudnia 2016 r., sygn. akt I Ns 1097/16.

2. Danuta Jankowska zawarła związek małżeński w dniu 23 czerwca 2019 r. w Polsce i obecnie nosi nazwisko Kos. W jej małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej (wspólności ustawowej).

3. Paweł Jankowski jest stanu wolnego (wdowiec).

4. Jan Komosa nie żyje. Pelagia Komosa żyje i nie staje do aktu notarialnego. Pelagia Komosa mieszka w budynku posadowionym na nieruchomości przy ulicy Bliskiej 4 w Poznaniu.

Kredyt zabezpieczony hipoteką nie został spłacony. Do spłaty pozostała kwota kapitału wraz z odsetkami – łącznie 100 000 zł (sto tysięcy złotych).

Opisana wyżej nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni użytkowej 249 m².

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu „Poznań-Mała Starołęka”, uchwalony uchwałą nr XXV/23/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 23 lipca 2017 r. i zgodnie z tym planem przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej.

Wydana została decyzja zatwierdzająca podział przedmiotowej nieruchomości na działki nr:

- 23/1 o powierzchni 0,2000 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
- 23/2 o powierzchni 0,3500 ha, niezabudowaną,
- 23/3 o powierzchni 0,0500 ha, stanowiącą drogę wewnętrzną,

pod warunkiem, że przy zbyciu działki nr 23/2 zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej poprzez zbycie udziału w działce nr 23/3.

5. Spółka DOM PLUS sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (60-002 Poznań, ul. Cicha 1), zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000123456, NIP 7893331012, REGON 001122334. Informacje dotyczące spółki:

- a) spółka została zawiązana aktem notarialnym z dnia 20 grudnia 2019 r., Repertorium A nr 4536/2019;
- b) kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł (sto tysięcy złotych);
- c) wspólnikami spółki są:
 - Walenty Piosik (PESEL 55020210112), który posiada 200 udziałów po 100 zł (sto złotych) każdy udział, o łącznej wartości 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych),
 - Hans Schmidt (urodzony 10 lipca 1965 r. w Berlinie, obywatel Niemiec), który posiada 600 udziałów po 100 zł (sto złotych) każdy udział, o łącznej wartości 60 000 zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych),
 - Celina Nowak (PESEL 62050502444), która posiada 200 udziałów po 100 zł (sto złotych) każdy udział, o łącznej wartości 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych);
- d) na każdy udział przypada jeden głos na zgromadzeniu wspólników, nie istnieje żaden inny stosunek dominacji;
- e) zarząd spółki jest jednoosobowy – członkiem zarządu (prezesem) jest Hans Schmidt (urodzony 10 lipca 1965 r. w Berlinie, obywatel Niemiec), włada językiem niemieckim, nie włada językiem polskim w stopniu komunikatywnym, reprezentuje spółkę osobiście przy zawarciu niniejszej umowy;
- f) zgodnie z umową spółki nie jest wymagane podjęcie uchwał, o których mowa w art. 228 pkt 4 i art. 230 k.s.h.

Spółka chce kupić od Danuty Kos i Pawła Jankowskiego nieruchomość stanowiącą wydzieloną geodezyjnie działkę nr 23/2 wraz z udziałem 1/2 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 23/3 - za ceny w łącznej kwocie 1 000 000 zł (jeden milion złotych), w stanie wolnym od dotychczasowych obciążeń.

6. Ceny zostaną ustalone w projekcie aktu notarialnego proporcjonalnie do wielkości udziałów zbywanych przez sprzedających, w następujących ratach:

- kwota łączna 400 000 zł (czterysta tysięcy złotych) – płatna w terminie dwóch dni od podpisania umowy sprzedaży – w części, zgodnie z wolą i za zgodą sprzedających, na rachunek Dobra Hipoteka Bank Polska S.A. w Warszawie tytułem całkowitej spłaty kredytu

zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, a w pozostałej części na rachunki bankowe wskazane przez sprzedających,

- reszta kwot – płatne na rzecz sprzedających w terminie siedmiu dni od podpisania umowy sprzedaży na rachunki bankowe wskazane przez sprzedających.

Ceny zostaną zapłacone przez spółkę z następujących źródeł:

- kwota 400 000 zł (czteryście tysięcy złotych) ze środków własnych,

- reszta cen należnych sprzedającym z kredytu udzielonego spółce przez bank Pewna Kasa Bank S.A. w Warszawie (00-100 Warszawa, ulica Prosta 1; KRS 0000010020, NIP 1112223333, REGON 543211234).

Bank Pewna Kasa Bank S.A. w Warszawie udzielił spółce kredytu w kwocie 600 000 zł (sześćset tysięcy złotych). Zgodnie z umową kredytu, tytułem zabezpieczenia wierzytelności tego banku spółka ma ustanowić hipotekę do sumy 1 200 000 zł (jeden milion dwieście tysięcy złotych) na nieruchomości stanowiącej działkę nr 23/2 i udziale w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 23/3.

7. Wydanie nieruchomości kupującemu nastąpi w terminie 14 dni od podpisania umowy sprzedaży.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego umowy sprzedaży (bez konieczności zamieszczania podpisów), z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. tytułem zabezpieczenia zobowiązań wynikających z projektu aktu notarialnego i ustanowieniem przez kupującego zabezpieczenia hipotecznego na zabezpieczenie wierzytelności banku udzielającego spółce kredytu.

W projekcie aktu notarialnego należy zamieścić informację o treści żądań wniosku o wpis w księgach wieczystych, który notariusz złoży w systemie teleinformatycznym po sporządzeniu aktu notarialnego lub żądanie stron o złożenie takiego wniosku, wskazując wnioskodawców i uczestników postępowania.

Jeżeli przy nazwiskach osób stawających obywatelstwo nie zostało oznaczone, należy przyjąć, że osoba ta jest obywatelem Rzeczypospolitej Polskiej.

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

Należy przyjąć, że projekt aktu notarialnego jest sporządzany przez notariusza Alinę Nowak, prowadzącą kancelarię notarialną w Poznaniu, ul. Kościuszki 4.

W treści projektu aktu notarialnego zdający winien określić wysokość wynagrodzenia notariusza należnego za sporządzenie aktu notarialnego (w maksymalnej wysokości) oraz pobranych podatków i należnych opłat sądowych, jeżeli do ich pobrania zobowiązany jest notariusz.

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

Zdający zobowiązany jest do wskazania dokumentów stanowiących podstawę należytego zabezpieczenia interesów stron oraz niezbędnych do dokonania powyższych czynności i opisanie ich w projekcie aktu notarialnego w taki sposób, by na podstawie samej treści tego projektu można było ustalić formę i treść dokumentów. Z treści projektu aktu notarialnego powinien wynikać sposób zapoznania się przez notariusza z powyższymi dokumentami, a także należy wskazać, które dokumenty zostały okazane, które zostały załączone do aktu, a które zostały przesłane do sądu wieczystoksięgowego wraz z wnioskiem.

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 aktem.

Na potrzeby egzaminu notarialnego zdający nie ma obowiązku zamieszczenia 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.