

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 3 WRZEŚNIA 2020 r.

zadanie polegające na opracowaniu drugiego 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 drugiego 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 dniu 3 września 2020 r. do kancelarii notarialnej notariusza Jana Nowaka zgłosiły się osoby reprezentujące:

1. spółkę Dobro sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;
2. Spółdzielnię Pracy Inwalidów „Iskra” z siedzibą w Poznaniu,

które oświadczyły, że w imieniu tych osób prawnych chcą dokonać sprzedaży na rzecz Jana Maliniaka udziałów w nieruchomości, objętej wskazaną niżej księgą wieczystą Nr PO2P/00005432/1 oraz Jan Maliniak, który oświadczył, że tę nieruchomość ma zamiar kupić.

I. OPIS KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO2P/00005432/1

Dział I-O: działka numer 13/345, pow. 0,9000 ha, położenie: Komorniki, przeznaczenie: teren przemysłowy, obszar rolniczy;

Dział I-Sp: wolny od wpisów;

Dział II: własność:

nr udziału w prawie: 1. Dobro spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
siedziba: Poznań; udział w prawie: ½;

nr udziału w prawie: 2. Spółdzielnia Pracy Inwalidów „Iskra”; siedziba: Poznań;
udział w prawie: ½.

Podstawa wpisu: postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 12 marca 2016 r., sygn. akt I Ns 25/16 o stwierdzeniu zasiedzenia;

Dział III: wolny od wpisów;

Dział IV: hipoteka: 600 000 zł, na udziale w prawie: 2, na rzecz Dobro spółki z o.o. z siedzibą w Poznaniu, na zabezpieczenie pożyczki z dnia 2 lutego 2018 r., z wpisem z dnia 4 kwietnia 2018 r.

W powyższej księdze wieczystej brak jakichkolwiek nierozpatrzonych wzmianek.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem produkcyjno-biurowym, wybudowanym w latach 50 - tych XX wieku i przeznaczonym do rozbiórki. Nieruchomość położona jest w Komornikach, powiat poznański, województwo wielkopolskie, a działka nr 13/345 uległa podziałowi na działkę nr 1, działkę nr 2 i działkę nr 3. Komorniki nie są miastem. Nieruchomość mająca być przedmiotem sprzedaży jest współwłasnością powyższej spółdzielni i spółki z o.o. w udziałach po połowie.

Działka numer 1 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków symbolem Bp i ma powierzchnię 0,35 ha. Działka numer 2 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków symbolem RVI (0,15 ha) i Ps (0,25 ha) i ma powierzchnię 0,40 ha. Działka numer 3 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków symbolem W (0,05 ha) i RVI (0,10 ha) i ma powierzchnię 0,15 ha.

Powyższe działki położone są równolegle do siebie i do drogi publicznej, do której przylega tylko działka nr 1, dalej położona jest działka numer 2 i na końcu działka numer 3. Dla powyższej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak dla działek numer 1, 2 i 3 została wydana w dniu 5 marca 2016 r. decyzja o warunkach zabudowy, przewidująca możliwość wybudowania na nich jednorodzinnego budynku mieszkalnego, z dwoma lokalami mieszkalnymi i budynku niemieszkalnego, która stała się ostateczna w dniu 28 kwietnia 2016 r.

Hipoteka ujawniona w dziale IV księgi wieczystej Nr PO2P/00005432/1 wygasła, co wynika z oświadczenia wierzyciela.

III. STRONY

1. SPRZEDAJĄCY

1) Dobro spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba: Poznań, adres: ul. Nowa 1, 60-001 Poznań, zarejestrowana 6 września 2009 r., REGON 001122334, KRS 0000123456, NIP 7771234455, Zarząd: Arkadiusz Kępa, PESEL 44040400434, Prokurent: Marek Kowalski, PESEL 55050500555, Rady Nadzorczej nie powołano; Kapitał zakładowy wynosi 400 000 zł.

2) Spółdzielnia Pracy Inwalidów „Iskra”, siedziba: Poznań, adres: ul. Stara 1, 60-100 Poznań, REGON 005566778, KRS 0000654321, NIP 7778889999, Zarząd: Jan Maliniak, PESEL 77070700777; Pełnomocnik: Roman Woźny, PESEL 66060600656, Prokurent: Andrzej Mocny, PESEL 88080800878, Rada Nadzorcza: Jan Nowak, PESEL 90090900999, Zbigniew Górski, PESEL 83030300333, Anna Rola, PESEL 63030300663.

2. KUPUJĄCY

Jan Maliniak, PESEL 77070700777, syn Adama i Ewy, zam. 61-200 Poznań, ul. Nowina 6, żonaty z Anną Maliniak, córką Józefa i Marii, PESEL 78080800888, zamieszkała razem z nim, z którą pozostaje w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej (wspólność ustawowa). Kupujący nabywa przedmiotową nieruchomość ze środków pochodzących z majątku wspólnego i do tego majątku.

IV. REPREZENTACJA STRON

- 1) Dobro sp. z o.o. przy powyższej umowie ma reprezentować prokurent Marek Kowalski;
- 2) Spółdzielnia Pracy Inwalidów „Iskra” ma być reprezentowana zgodnie z prawem.

V. CENA I JEJ ZAPŁATA

Kupujący ma zapłacić łącznie kwotę 2 000 000 (dwa miliony) zł, która płatna jest po połowie dla każdego ze sprzedających, w 2 ratach (jednakowych dla każdego ze sprzedających):

- pierwsza rata w łącznej kwocie 200 000 (dwieście tysięcy) zł przy zawieraniu umowy sprzedaży,
- druga rata w łącznej kwocie 1 800 000 (jeden milion osiemset tysięcy) zł w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Powyższa sprzedaż jest zwolniona od podatku od towarów i usług.

VI. ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY RESZTY NALEŻNOŚCI NA RZECZ SPRZEDAJĄCYCH

Druga rata kwoty należnej sprzedającym ma podlegać zabezpieczeniu hipotecznemu na rzecz sprzedających podmiotów i ma być objęta poddaniem się przez kupującego egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.

VII. WYDANIE NIERUCHOMOŚCI W POSIADANIE KUPUJĄCEMU

Wydanie nieruchomości w posiadanie kupującemu już nastąpiło.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów), obejmującego sprzedaż Janowi Maliniakowi powyższej nieruchomości z zabezpieczeniem hipotecznym zapłaty reszty należnej sprzedającym kwoty wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. zgodnie z zamiarem stron, wolnej od innych obciążeń. W projekcie aktu notarialnego należy zamieścić informację o treści żądań wniosku o wpis w księdze wieczystej, który notariusz złoży w systemie teleinformatycznym po sporządzeniu aktu notarialnego lub żądanie stron o złożenie takiego wniosku.

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 zgodnie z prawem, w oparciu o wyrażoną w zadaniu wolę stron.

Należy przyjąć, że akt jest sporządzany przez notariusza Jana Nowaka prowadzącego kancelarię notarialną w Poznaniu, ul. Poznańska 1. W projekcie zdający winien określić wysokość wynagrodzenia notariusza należnego za sporządzenie powyższego aktu notarialnego (w maksymalnej wysokości) oraz pobranych podatków i opłaty sądowej, jeśli są należne, a do ich pobrania zobowiązany jest notariusz.

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

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 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 aktu notarialnego.

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.