

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 6 WRZEŚNIA 2023 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.

I.

W dniu 6 września 2023 r. w kancelarii notarialnej prowadzonej przez notariusza Jana Milczka, z siedzibą w Odrzykoniu, przy ulicy Aleksandra Fredry nr 7, stały się strony zamierzające dokonać czynności prawnej, w wyniku której małżonkowie:

- Kamila Góra (ur. 3 marca 2006 r.), córka Brunona i Rozalii, PESEL 06230355585,
- Karol Góra (ur. 16 czerwca 2002 r.), syn Filipa i Elżbiety, PESEL 02261644474,

nabędą nieruchomość gruntową stanowiącą zabudowaną działkę ewidencyjną nr 303, na której znajduje się budynek mieszkalny, w zamian za zapewnienie zbywcy dożywotniego utrzymania.

Wolą stron jest, o ile jest to dopuszczalne, aby w ramach zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania, poza ustawowymi uprawnieniami dożywotnika:

- zbywca nabył ograniczone prawo rzeczowe, polegające na prawie do korzystania przez niego do końca jego życia, bez wynagrodzenia na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości, z całej zbywanej nieruchomości, w celu zaspokojenia jego osobistych potrzeb mieszkaniowych,
- każdorazowi właściele nieruchomości byli zobowiązani do zapewnienia zbywcy możliwości spędzania przez niego co najmniej dwóch tygodni w ciągu każdego roku kalendarzowego, w okresie od maja do września, w sanatorium w Ciechocinku, na koszt każdorazowych właścicieli tej nieruchomości.

Żadna ze stron powyższej czynności nie działa przez pełnomocnika.

II.

1. W dziale II księgi wieczystej nr WL1L/98700789/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, jako właściciele budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, ujawnieni są:

- Jadwiga Radosna, córka Jana i Janiny, PESEL 43041409989,
- Kazimierz Radosny, syn Stefana i Stefanii, PESEL 43021208898,

na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 21 maja 1987 r., w związku z umową sprzedaży warunkowej z dnia 11 maja 1987 r.

Zgodnie z wpisami ujawnionymi w dziale I-O przywołanej księgi wieczystej, budynek mieszkalny położony jest w miejscowości Lenie Wielkie (gmina Dobrzyń nad Wisłą, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie).

W dziale III przywołanej księgi wieczystej ujawnione są:

- ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna służebność mieszkania, wpisane na rzecz Stefanii Radosnej, na podstawie umowy z dnia 31 stycznia 1990 r. o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego,
- umowne prawo pierwokupu, wpisane na rzecz Karola Leśnego, na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 21 maja 1987 r.

Dział III przywołanej księgi wieczystej nie zawiera żadnych innych wpisów.

Dział IV przywołanej księgi wieczystej nie zawiera żadnych wpisów.

2. Zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, powyższy budynek znajduje się na działce ewidencyjnej nr 303, powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi 150 m².

III.

1. Jadwiga Radosna zmarła w dniu 31 grudnia 2006 r. W chwili śmierci pozostawała w związku małżeńskim z Kazimierzem Radosnym. Mieli oni jedno dziecko – syna Henryka Radosnego, który zmarł w dniu 30 listopada 2006 r. Innych dzieci własnych i przysposobionych Jadwiga Radosna nie miała.

Henryk Radosny miał dwóch synów – Kamila Radosnego i Tomasza Radosnego, którzy żyją. Innych dzieci własnych i przysposobionych nie miał.

2. Nabycie spadku po Jadwidze Radosnej nastąpiło na podstawie testamentu sporządzonego w formie aktu notarialnego z dnia 11 września 2004 r. i zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Lipnie z dnia 15 września 2008 r., sygn. akt I Ns 100/08.

Zgodnie z treścią przywołanego testamentu Jadwiga Radosna do całości spadku po sobie powołała, w równych częściach, swojego małżonka Kazimierza Radosnego oraz swojego syna Henryka Radosnego. Testament nie zawiera żadnych innych rozrządzeń testatorki. Żaden ze spadkobierców Jadwigi Radosnej nie złożył w terminie oświadczenia o odrzuceniu spadku, nie zawarł również umowy o zrzeczenie się dziedziczenia po niej.

IV.

1. Stefania Radosna zmarła w dniu 2 lutego 2005 r., a spadek po niej nabył na podstawie ustawy jeden spadkobierca Kazimierz Radosny – jej jedyne dziecko.
2. Karol Leśny zmarł w dniu 19 stycznia 2021 r., a spadek po nim nabył na podstawie testamentu jeden spadkobierca Adam Leśny – jego jedyne dziecko.
3. Przywołane w pkt II zadania ograniczone prawo rzeczowe i umowne prawo pierwokupu nie wygasły na skutek czynności prawnej dokonanej przez Stefanię Radosną lub Karola Leśnego albo orzeczenia sądu.
4. Nie umówiono się, że po śmierci uprawnionej z tytułu służebności mieszkania służebność ta będzie przysługiwała jej dzieciom, rodzicom i małżonkowi.

V.

1. W księdze wieczystej nr WL1L/78900987/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych w Warszawie (jako osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa), na podstawie decyzji o przejęciu nieruchomości wydanej w trybie ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne.
Zgodnie z wpisami ujawnionymi w dziale I-O tej księgi wieczystej, nieruchomość składa się z trzech działek ewidencyjnych nr: 101/1, 101/2 i 303 (powołanej w pkt I zadania), położonych w miejscowości Lenie Wielkie obręb ewidencyjny 0013 Lenie Wielkie (gmina Dobrzyń nad Wisłą, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie).
Działy III i IV przywołanej księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów.
2. Powierzchnia działki ewidencyjnej nr 303 wynosi 0,1200 ha, oznaczenie użytków: B-RIVa.
3. Działka ewidencyjna nr 303 jest położona na obszarze rewitalizacji, wyznaczonym przez Radę Gminy Dobrzyń nad Wisłą, zgodnie z uchwałą nr XI/12/2021 z dnia 12 grudnia 2021 r., w trybie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.
4. Kształty i powierzchnie działek ewidencyjnych nr 101/1 i 101/2 nie zmieniły się od chwili ich ujawnienia w dziale I-O księgi wieczystej. Planowana czynność prawna również nie zmienia ich kształtów i powierzchni.

5. Zgodnie z decyzją z dnia 11 maja 1990 r., wydaną przez Naczelnika Gminy Dobrzyń nad Wisłą, w sprawie przeniesienia prawa własności nieruchomości, prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 303 przeniesione zostało – w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym – na rzecz małżonków Jadwigi Radosnej i Kazimierza Radosnego.
6. Odrębna własność budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr 303 powstała w wyniku przekazania na własność Państwa nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne.

VI.

1. Małżonkowie Kamila Góra i Karol Góra w dniu 27 kwietnia 2023 r. we Włocławku zawarli małżeństwo, a w ich małżeństwie obowiązuje majątkowy ustrój wspólności ustawowej.
2. Kamila Góra jest prawnuczką Kazimierza Radosnego, opiekuje się nim od kilku lat i jest z nim emocjonalnie związana.

VII.

1. Strony planowanej czynności określiły wartość rynkową całej nieruchomości na kwotę 360 000 zł, w tym wartość budynku mieszkalnego znajdującego się na działce ewidencyjnej nr 303 na kwotę 320 000 zł, a wartość gruntu stanowiącego tę działkę na kwotę 40 000 zł.
2. Organem wykonawczym gminy Dobrzyń nad Wisłą jest burmistrz.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów).

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, wskazując

wnioskodawców i uczestników postępowania. Intencją stron jest, aby zawarte były żądania o wpisy wszelkich praw osobistych powstałych na skutek czynności zawartej w tym akcie oraz żądanie o wykreślenie wszystkich ujawnionych przed tą czynnością ograniczonych praw rzeczowych oraz praw osobistych.

Należy przyjąć, że osoby fizyczne stawające do aktu są obywatelami Rzeczypospolitej Polskiej.

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

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.

Sporządzony projekt 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 czynności dokumentowanej projektowanym aktem notarialnym i opisanie ich w tym projekcie w taki sposób, by na podstawie samej treści tego projektu można było ustalić formę i treść dokumentów. Z projektu aktu notarialnego powinien wynikać sposób zapoznania się notariusza z powyższymi dokumentami, a także należy wskazać, które dokumenty zostaną przesłane do sądu wieczystoksięgowego, jako podstawy wpisów.

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 prawnej objętej powyższym projektem.

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.