

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych i Dostępu do Pomocy Prawnej*

EGZAMIN NOTARIALNY 6 LISTOPADA 2013 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 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 5 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

I.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 maja 2009 roku „WAPIENNIK” S.A. z siedzibą w Serocku jest właścicielką nieruchomości położonej w Serocku, gm. Serock, pow. legionowski, woj. mazowieckie, składającej się z działki numer 100/1 o obszarze 0,1000 ha, zabudowanej budynkiem administracyjnym o powierzchni użytkowej 600 m² oraz działki numer 100/2 o obszarze 0,1500 ha zabudowanej budynkiem magazynu o powierzchni użytkowej 500 m², objętej księgą wieczystą WA1L/00008000/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie.

Na podstawie tej samej umowy wymieniona spółka akcyjna jest także współwłaścicielką w 3/4 częściach nieruchomości położonej w Serocku, gm. Serock, pow. legionowski, woj. mazowieckie, składającej się z niezabudowanych działek numer 80/1 o obszarze 0,0200 ha i numer 80/2 o obszarze 0,0100 ha, objętej księgą wieczystą WA1L/00009000/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie. Współwłaścicielem tej nieruchomości w pozostałej 1/4 części jest Jan Nowak.

Zgodnie z oświadczeniami stron:

1. „WAPIENNIK” S.A. powstała w 1994 roku w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego „Wapiennik” w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa, jej kapitał zakładowy wynosi 50.000.000 zł, a wszystkie akcje tej spółki przysługują nadal Skarbowi Państwa, przy czym prawa z tych akcji wykonuje Minister Gospodarki,
2. „WAPIENNIK” S.A. zamierza dokonać zamiany nieruchomości stanowiących działki numer 100/1 i 100/2 oraz części udziału we współwłasności działki numer 80/1 na własność lokali niemieszkalnych numer U-1 oraz U-2 położonych w Serocku, przy ulicy Pułtuskiej numer 12 - celem pozyskania w ten sposób lokali niezbędnych dla siedziby jej zarządu i biur,
3. działka numer 80/1 stanowi asfaltową drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp do drogi publicznej dla działek numer 100/1 i 100/2,
4. działki o numerach 100/1, 100/2, 80/1 oraz 80/2 powstały w wyniku podziału nieruchomości zatwierdzonego ostateczną decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 14 lutego 2009 roku, z której wynika, że podziału tego dokonano bez żadnych warunków,
5. „WAPIENNIK” S.A. przy akcie notarialnym reprezentuje jednoosobowy zarząd.

II.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15 maja 2013 roku „KRUSZYWO” Sp. z o.o. z siedzibą w Serocku jest właścicielką lokalu niemieszkalnego numer U-1 położonego na pierwszej kondygnacji budynku zlokalizowanego przy ul. Pułtuskiej numer 12 w Serocku, gm. Serock, pow. legionowski, woj. mazowieckie, o powierzchni 200 m², objętego księgą wieczystą WA1L/00001000/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie, z którego własnością związany jest udział stanowiący 1/3 część nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą WA1L/00000500/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie.

Zgodnie z oświadczeniami stron:

1. „KRUSZYWO” Sp. z o.o. została zarejestrowana 15 grudnia 2011 roku, ma kapitał zakładowy w wysokości 1.500.000 zł, a wszystkie jej udziały należą do Skarbu Państwa, przy czym uprawnienia z tych udziałów wykonuje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa (Minister Skarbu Państwa),
2. lokal ten nie stanowi składnika aktywów trwałych wymienionej Spółki w rozumieniu przepisów o rachunkowości, o których mowa w ustawie z dnia 8 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa,
3. „KRUSZYWO” Sp. z o.o. przy akcie notarialnym reprezentuje prokurent samoistny.

III.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 maja 2013 roku „ZAMEK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Serocku jest właścicielką lokalu niemieszkalnego numer U-2 położonego na drugiej kondygnacji budynku zlokalizowanego przy ul. Pułtuskiej numer 12 w Serocku, gm. Serock, pow. legionowski, woj. mazowieckie, o powierzchni 200 m², objętego księgą wieczystą WA1L/00001001/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie, z którego własnością związany jest udział stanowiący 1/3 część nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą WA1L/00000500/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legionowie.

Zgodnie z oświadczeniami stron:

1. komplementariuszami wskazanej wyżej spółki komandytowo-akcyjnej jest „ZAMEK” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Serocku oraz Zygmunt Kucharski,

zaś statut tej spółki komandytowo-akcyjnej stanowi, że zbycie i nabycie nieruchomości przez spółkę wymaga uchwały walnego zgromadzenia,

2. wskazaną wyżej spółkę komandytowo-akcyjną przy akcie notarialnym reprezentuje komplementariusz Zygmunt Kucharski.

IV.

Zgodnie z oświadczeniami stron, ich zamiarem jest podpisanie aktu notarialnego obejmującego umowy zamiany:

- a) prawa własności zabudowanej działki numer 100/1 oraz udziału stanowiącego 1/4 część we współwłasności działki numer 80/1 - na prawo własności lokalu niemieszkalnego numer U-1 położonego przy ulicy Pułtuskiej numer 12 w Serocku,
- b) prawa własności zabudowanej działki numer 100/2 oraz udziału stanowiącego 1/4 część we współwłasności działki numer 80/1 - na prawo własności lokalu niemieszkalnego numer U-2 położonego przy ulicy Pułtuskiej numer 12 w Serocku.

Z oświadczeń stron wynika także, że zawarcie umów zamiany następuje przy zwolnieniu tych czynności w całości z opodatkowania podatkiem od towarów i usług w odniesieniu do wszystkich stron czynności, zaś wartości nieruchomości (równe ich wartościom rynkowym) są następujące:

- zabudowanej działki numer 100/1 oraz udziału stanowiącego 1/4 część we współwłasności działki numer 80/1 – 400.000 zł (w tym wartość zabudowanej działki numer 100/1 – 395.000 zł),
- zabudowanej działki numer 100/2 oraz udziału stanowiącego 1/4 część we współwłasności działki numer 80/1 – 300.000 zł (w tym wartość zabudowanej działki numer 100/2 – 295.000 zł),
- lokali niemieszkalnych U-1 oraz U-2 – po 400.000 zł każdy z tych lokali.

Zamiana między „WAPIENNIK” S.A. a „KRUSZYWO” Sp. z o.o. następuje bez dopłat.

Zamiana między „WAPIENNIK” S.A. a „ZAMEK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” spółką komandytowo-akcyjną następuje za dopłatą na rzecz tej spółki komandytowo-akcyjnej w kwocie 100.000 zł, płatnej w ciągu 2 tygodni od zawarcia umowy zamiany, przy czym dopłata ta zostanie sfinansowana z kredytu udzielonego tej spółce akcyjnej na działalność gospodarczą przez PKO BP S.A. Oddział w Legionowie, natomiast wierzytelność wynikająca z umowy kredytu, obejmująca kapitał kredytu w kwocie

100.000 zł oraz odsetki o zmiennej stopie oprocentowania i przyznane koszty postępowania, ma być zabezpieczona hipoteką ustanowioną oświadczeniem objętym tym samym aktem notarialnym, co umowa zamiany, do sumy 200.000 zł, na nabywanym lokalu niemieszkalnym U-2.

Proszę uzupełnić brakujące elementy według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego obejmującego umowy zamiany oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, bez konieczności zamieszczania podpisów, uwzględniając fakt, że sporządzającym akt jest notariusz Michał Nowakowski prowadzący Kancelarię Notarialną w Serocku, przy ul. Warszawskiej 18.

W projekcie wymienić należy wysokość pobranego wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości) oraz należnych podatków i opłat, do pobrania których jest zobowiązany notariusz, powołując podstawę prawną.

Obowiązkiem zdającego jest również wskazanie dokumentów, stanowiących podstawę do 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.

Projekt powinien zawierać także wnioski o dokonanie wpisów w księgach wieczystych, zawierające wszystkie dane wymagane przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.