

Nr kodu zdającego

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 2 WRZEŚNIA 2026 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.

I.

1. W dniu 2 września 2026 r. w kancelarii notarialnej w Karpaczu przy ulicy Powszechnej nr 15 przed notariuszem Janem Krukiem, prowadzącym tę kancelarię, stały się strony zamierzające zawrzeć umowę, w wyniku której **Paulina Kowalska**, prowadząca działalność gospodarczą opisaną poniżej, jako właścicielka lokalu mieszkalnego nr 1, usytuowanego w budynku położonym przy ulicy Czeskiej nr 13 w Szklarskiej Porębie, gmina Szklarska Poręba, powiat karkonoski, województwo dolnośląskie, objętego księgą wieczystą **JG1J/00123456/0**, z którym to lokalem, w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu nr 1 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą JG1J/00055555/1, powiązane jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr 15 i 16, **sprzeda** **Mykole Chmielnickiemu** – lokal mieszkalny nr 1A, usytuowany w budynku położonym przy ulicy Czeskiej nr 13 w Szklarskiej Porębie, gmina Szklarska Poręba, powiat karkonoski, województwo dolnośląskie, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu nr 1 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą JG1J/00055555/1 wraz z powiązaniem z tym lokalem prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 15, zlokalizowanego na nieruchomości wspólnej, powstały, po jego wyodrębnieniu, w wyniku podziału ww. lokalu mieszkalnego nr 1, za cenę sprzedaży w kwocie 500 000 zł, a **Mykola Chmielnicki** lokal kupi.
2. Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w Szklarskiej Porębie, w gminie przyległej bezpośrednio do granicy państwowej. Nie jest on położony na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
3. **Paulina Kowalska:**
 - a) jest obywatelką polską, panną,
 - b) lokal mieszkalny nr 1 nabyła od dewelopera, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 2 grudnia 2021 r., Repertorium A nr 12300/2021, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i lokal ten jest nadal zaewidencjonowany jako środek trwały,

- c) prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą **Wynajem Nieruchomości Paulina Kowalska** z siedzibą w Warszawie, NIP 9991001001, REGON 000000003,
- d) jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT),
- e) po nabyciu lokalu, w okresie od października 2025 r. do marca 2026 r., poczyniła nakłady na ten lokal w celu jego ulepszenia, w stosunku do których miała prawo do obniżenia kwoty podatku od towarów i usług (VAT) należnego o kwotę podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego, w wysokości przewyższającej 30% wartości początkowej tego lokalu.

4. Mykola Chmielnicki:

- a) jest obywatelem ukraińskim, ma nadany numer PESEL 75013003374, posługuje się paszportem ukraińskim i kartą pobytu, zamieszkuje w Polsce,
- b) jest kawalerem,
- c) nie posługuje się językiem polskim w mowie i piśmie, natomiast posługuje się wyłącznie językiem ukraińskim.

II.

W księdze wieczystej **JG1J/00123456/0** znajdują się następujące wpisy:

Dział I-O: Lokal; Położenie (*numer porządkowy/województwo, powiat, gmina, miejscowość*):

1. Dolnośląskie, karkonoski, Szklarska Poręba M., Szklarska Poręba; Ulica: Czeska, Numer budynku: 13; Numer lokalu: 1, Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny; Opis lokalu (*rodzaj izby-liczby*): pokój – 4, kuchnia – 1, łazienka – 1, przedpokój – 1, schowek – 1; Kondygnacja: 2; Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*): TAK; Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym: 84,20 m²;

Dział I-Sp: Numer prawa: 1; Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu; Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działki gruntu nr 1 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 842/5000; Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: JG1J/00055555/1;

Dział II: własność:

nr udziału w prawie: 1. **Paulina Kowalska** (PESEL 94010100222), córka Jana i Bronisławy; udział w prawie 1/1 części, podstawa wpisu: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 2 grudnia 2021 r., Repertorium A nr 12300/2021;

Dział III: wolny od wpisów;

Dział IV: wolny od wpisów.

W **dziale III** księgi wieczystej **JG1J/00055555/1** pod numerem 25 widnieje wpis:

Paulina Kowalska (PESEL 94010100222), córka Jana i Bronisławy – jako właścicielka lokalu mieszkalnego nr 1, usytuowanego w budynku przy ulicy Czeskiej nr 13 w Szklarskiej Porębie i współwłaścicielka w określonym udziale przedmiotowej nieruchomości, ma prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr 15 i 16, oznaczonych w załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu.

Opisany powyżej lokal mieszkalny nr 1 został przebudowany i fizycznie podzielony na 2 samodzielne lokale mieszkalne:

- a) lokal mieszkalny nr 1A o powierzchni użytkowej **42,10 m²**, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju,
- b) lokal mieszkalny nr 1B o powierzchni użytkowej **42,10 m²**, składający się z dwóch pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym i łazienki.

Na powyżej wskazany podział została wydana zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej, w ramach której znajduje się ww. lokal mieszkalny nr 1, a która to liczy 5 lokali mieszkalnych.

III.

1. Cena lokalu mieszkalnego nr 1A zostanie ustalona w projekcie aktu notarialnego na kwotę 500 000 zł i będzie płaćna na rachunek bankowy wskazany przez sprzedającą w następujący sposób:
 - kwota 100 000 zł, ze środków własnych kupującego – w terminie jednego dnia roboczego od podpisania umowy sprzedaży,
 - kwota 400 000 zł, ze środków uzyskanych z kredytu bankowego – w terminie czternastu dni od podpisania umowy sprzedaży.
2. Bank PKO BP SA z siedzibą w Warszawie (KRS 0000000001, REGON 123456789) udzielił kupującemu kredytu w kwocie 400 000 zł, na podstawie umowy kredytu nr 100/2026 zawartej w dniu 28 sierpnia 2026 r. Zgodnie z tą umową, tytułem zabezpieczenia wierzytelności banku kupujący ma ustanowić - w projekcie aktu notarialnego obejmującego sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1A - hipotekę do sumy 800 000 zł na tym lokalu.
3. Wydanie lokalu mieszkalnego nr 1A kupującemu w posiadanie nastąpi w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży.
4. Wartość wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 1B wynosi 500 000 zł.

IV.

Zadaniem zdającego jest sporządzenie projektu aktu notarialnego zgodnego z prawem, w oparciu o wyrażoną w zadaniu wolę stron. Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania (bez zmiany założeń zadania) i sporządzić projekt aktu notarialnego jako notariusz Jan Kruk (bez konieczności zamieszczania podpisów), z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku zapłaty ceny i wydania lokalu oraz z ustanowieniem przez kupującego hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności banku wynikającej z umowy 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 projektu aktu notarialnego, wskazując wnioskodawców i uczestnika postępowania.

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

Sporządzony projekt aktu notarialnego powinien 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, aby na podstawie samej treści tego projektu można było ustalić formę i treść tych dokumentów. Z treści projektu aktu notarialnego powinien wynikać sposób zapoznania się przez notariusza z powyższymi dokumentami, a także należy w nim wskazać, które dokumenty zostały okazane, które zostały załączone do aktu, a które zostaną przesłane do sądu wieczystoksięgowego.

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 prawnych objętych powyższym projektem.

Na potrzeby egzaminu notarialnego zdający nie ma obowiązku zamieszczania w projekcie aktu notarialnego informacji i oświadczeń związanych ze stosowaniem regulacji w sprawie ochrony i przetwarzania danych osobowych ani ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu – za wyjątkiem ustalenia danych niezbędnych do identyfikacji klienta.