

Nr kodu zdającego

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 2 WRZEŚNIA 2025 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 4 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Kwalifikacyjną.

I.

W dniu 2 września 2025 r. w kancelarii notarialnej w Kętrzynie przy ulicy Leśnej 5 przed notariuszem Anną Kruk, prowadzącą tę kancelarię, stawili się Jan i Zofia Kowal oraz Michał i Anna Rak – wszyscy będący obywatelami polskimi. Oświadczyli, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej na terenie gminy Kętrzyn w miejscowości Nakomiady, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 100 o obszarze 0,9500 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą OL1K/00011111/1 i chcą znieść współwłasność tej nieruchomości.

II.

W powołanej księdze wieczystej OL1K/00011111/1 figurują następujące wpisy:

- w **dziale I-O** wpisana jest działka ewidencyjna nr 100, obręb ewidencyjny 0010, obszar 0,9500 ha, Nakomiady, gmina Kętrzyn;
- w **dziale I-Sp** brak wpisów;
- w **dziale II** wpisani są współwłaściciele:
 - **Jan Kowal** syn Józefa i Marii, PESEL 65080805575 i **Zofia Kowal** córka Jana i Anny, PESEL 68030300268, w udziale 1/2 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej; podstawa nabycia: umowa darowizny z dnia 25 października 2019 r. Repertorium A nr 5555/2019,
 - **Michał Rak** syn Adama i Ewy, PESEL 70020200333 i **Anna Rak** córka Piotra i Igi, PESEL 72030300444, w udziale 1/2 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej; podstawa nabycia: umowa sprzedaży z dnia 18 grudnia 2021 r. Repertorium A nr 6666/2021;
- w **dziale III** wpisane są:
 - ograniczone prawo rzeczowe na rzecz Józefa i Marii małżonków Kowal - dożywotnie użytkowanie części działki numer 100 o powierzchni 0,1000 ha od strony zachodniej,
 - ciężar realny w ilości 125 kwintali żyta, ustanowiony na rzecz Skarbu Państwa z tytułu nabycia ziemi i inwentarza z Państwowego Funduszu Ziemi, utworzonego dekretem z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej;
- w **dziale IV** brak wpisów.

III.

W roku 1987 został wybudowany na działce numer 100 przez poprzedników prawnych obecnych właścicieli budynek mieszkalny jednorodzinny typu bliźniaczego.

Nieruchomość oznaczona numerem działki 100 na wniosek współwłaścicieli została podzielona w roku 2025 na zabudowaną połowę domu mieszkalnego działkę numer 100/1 o obszarze 0,6400 ha i zabudowaną połowę domu mieszkalnego działkę numer 100/2 o obszarze 0,3100 ha.

Działka numer 100/1 jest zabudowana częścią domu zamieszkałą przez małżonków Rak i ma dostęp do drogi publicznej, działka numer 100/2 jest zabudowana częścią domu zamieszkałą przez małżonków Kowal i ma dostęp do drogi publicznej wyłącznie poprzez działkę numer 100/1.

Na terenie gminy Kętrzyn brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, a w skład działki numer 100/1 wchodzi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako B-RIIIa – 0,5400 ha oraz Ls – 0,1000 ha, zaś działka numer 100/2 oznaczona jest w ewidencji gruntów jako użytk ŁIV. Dla działki 100 nigdy nie była wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

IV.

Józef Kowal nie żyje, a Maria Kowal nie może stawić się do aktu notarialnego.

Małżonkowie Michał i Anna Rak pozostają w ustawowej wspólności majątkowej.

Małżonkowie Jan i Zofia Kowal w dniu 22 lutego 2022 r. zawarli umowę o ustanowieniu rozdzielności majątkowej małżeńskiej, objętą aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Annę Kruk oznaczonym w Repertorium A nr 222/2022. Małżonkowie Kowal nie dokonali i nie zamierzają dokonać choćby częściowego podziału majątku wspólnego.

V.

Zniesienie współwłasności ma być nieodpłatne, w stanie wolnym od obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej w dacie zawarcia umowy. W wyniku tego zniesienia współwłasności Michał i Anna Rak mają nabyć działkę nr 100/1, a Jan i Zofia Kowal mają nabyć działkę nr 100/2.

Michał i Anna Rak nie są spokrewnieni ani spowinowaceni z Janem i Zofią Kowal. Nikt z nich nie prowadzi gospodarstwa rolnego. W ciągu pięciu lat poprzedzających 2025 r. pomiędzy tymi osobami nie były dokonywane nieodpłatne czynności prawne.

Wartość nieruchomości 1 000 000 zł, w tym działka 100/1 – 600 000 zł, a działka 100/2 – 400 000 zł.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania (bez zmiany założeń zadania) i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów), który ma udokumentować powyższą czynność.

Sporządzony projekt winien odpowiadać wymogom aktu notarialnego wynikającym z ustawy – Prawo o notariacie. Należy w nim zamieścić informację o treści żądań wniosku wieczystoksięgowego, który notariusz złoży w systemie teleinformatycznym po sporządzeniu aktu notarialnego albo skutecznych żądań stron o złożenie takiego wniosku.

Zdający zobowiązany jest do wskazania dokumentów stanowiących podstawę należytego zabezpieczenia interesów stron oraz niezbędnych do dokonania 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. Ponadto należy wskazać, które dokumenty 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.

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

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, jak też nie ma obowiązku zamieszczania informacji, że numer PESEL osoby fizycznej nie jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL.