

Nr kodu zdającego

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 4 WRZEŚNIA 2026 r.

zadanie polegające na opracowaniu projektu odmowy dokonania czynności notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności

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 projektu odmowy dokonania czynności notarialnej albo uzasadnienia jej dopuszczalności 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 4 września 2026 r. w kancelarii notarialnej w Warszawie przy ul. Pięknej 3/7 przed notariuszem Janem Nowakiem, prowadzącym tę kancelarię, stawili się Michał Morek (wdowiec) i Tomasz Kus (żonaty). Wyrazili oni zgodnie wobec notariusza wolę zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 35, o powierzchni 0,29 ha, położonej w Pilawie, objętej księgą wieczystą SI1G/00002345/0, stanowiącej własność małoletniego Piotra Morka, syna Michała Morka. Piotr Morek nabył własność tej nieruchomości w drodze dziedziczenia po swojej matce, ale na niej nie zamieszkuje. Stawający wskazali, że umowa ta ma zabezpieczać zwrot przez Michała Morka kwoty 200 000 zł przekazanej mu przez Tomasza Kusa na podstawie umowy pożyczki.

Stawający przedłożyli umowę pożyczki z dnia 1 września 2026 r., z której treści wynikają następujące fakty:

- a) Tomasz Kus udziela Michałowi Morkowi pożyczki w kwocie 200 000 zł na okres roku, którą ten przeznaczy na zakup maszyn potrzebnych do prowadzonej działalności gospodarczej,
- b) pożyczka ma być spłacana w ostatnim dniu każdego kwartału w ratach po 50 000 zł, przy czym termin spłaty pierwszej raty przypada na 31 grudnia 2026 r.,
- c) brak spłaty którejkolwiek raty w terminie oznacza, że wymagalna staje się cała wierzytelność z tytułu umowy pożyczki,
- d) zabezpieczeniem zwrotu pożyczki będzie przewłaszczenie opisanej wyżej nieruchomości, stanowiącej własność małoletniego Piotra Morka, działającego przez swojego ojca Michała Morka (jako przedstawiciela ustawowego), na rzecz Tomasza Kusa,
- e) wartość opisanej wyżej nieruchomości stawający zgodnie podają na kwotę 800 000 zł, wynikającą z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego stanowiącego załącznik do umowy pożyczki, przedłożonego wraz z umową pożyczki.

II

Michał Morek i Tomasz Kus zgodnie oświadczają wobec notariusza, że chcą zawrzeć umowę przewłaszczenia ww. nieruchomości celem zabezpieczenia zwrotu pożyczki z uwzględnieniem następujących warunków:

a) Tomasz Kus złoży oświadczenie o zobowiązaniu się do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na małoletniego Piotra Morka w przypadku spłaty pożyczki w umówionym terminie,

b) w przypadku braku spłaty którejkolwiek z rat pożyczki w terminie, Tomasz Kus będzie uprawniony do definitywnego zatrzymania przewłaszczonej nieruchomości, które to uprawnienie wykona przez złożenie oświadczenia na piśmie wobec Michała Morka (jako przedstawiciela ustawowego właściciela nieruchomości),

c) w przypadku, gdy wartość rynkowa przejętej nieruchomości na datę złożenia przez Tomasza Kusa ww. oświadczenia wobec Michała Morka będzie wyższa niż suma niezwróconej pożyczki, pożyczkodawca będzie zobowiązany do zwrotu pożyczkobiorcy tej różnicy, wyłącznie wtedy, gdy pożyczkodawca dokona sprzedaży tej nieruchomości.

III

Na pytanie notariusza stawający zgodnie oświadczyli, że:

a) na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje teściowa Michała Morka, Maria Kruk (86 lat), na rzecz której ustanowione jest prawo dożywocia, ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości,

b) Maria Kruk nie posiada żadnej wiedzy o umowie przewłaszczenia, ale też nie ma konieczności, ich zdaniem, jej o tym informować,

c) Tomasz Kus pozostaje we wspólności ustawowej małżeńskiej ze swoją żoną Darią Kus, która wyraziła zgodę na udzielenie pożyczki w takiej kwocie.

IV

Notariusz, po zapoznaniu się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stwierdził, że dział IV jest wolny od wpisów, a w dziale III wpisane jest:

a) ostrzeżenie o zakazie zbywania nieruchomości, orzeczonem postanowieniem Sądu Okręgowego w Siedlcach z 10 marca 2025 r. I C 15/25 o udzieleniu zabezpieczenia,

b) prawo dożywocia na rzecz Marii Kruk.

Michał Morek oświadczył, że zakaz zbywania nieruchomości nie jest już aktualny i na potwierdzenie tego okazał odpis prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Siedlcach z 2 marca 2026 r. I Co 10/26, stwierdzającego upadek tego zabezpieczenia w całości.

Proszę sporządzić, wyłącznie w oparciu o wymienione w zadaniu dokumenty i wyłącznie na warunkach przedstawionych przez stawających (strony nie dopuszczają modyfikacji tych warunków), w zależności od przyjętego rozwiązania, albo projekt odmowy dokonania czynności sporządzenia aktu notarialnego umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie zwrotu pożyczki wraz z uzasadnieniem, albo projekt uzasadnienia dopuszczalności tej czynności.

Na potrzeby egzaminu, przygotowanie projektu odmowy dokonania czynności notarialnej nie wymaga sporządzenia protokołu; również w przypadku uznania dopuszczalności dokonania czynności notarialnej, nie wymaga się sporządzenia aktu notarialnego.

W projekcie odmowy dokonania czynności notarialnej należy wskazać i uzasadnić wszystkie przyczyny odmowy jej dokonania.

W projekcie uzasadnienia dopuszczalności sporządzenia aktu notarialnego należy wskazać i opisać wszystkie przyczyny, które uzasadniają tę dopuszczalność.