



IZBA NOTARIALNA W POZNANIU

ul. Piękna 41, 60-589 Poznań, tel. 61 848 08 13

www.rejent.poznan.pl e-mail: izba@rejent.poznan.pl

Kolokwium dla III roku aplikacji notarialnej

zorganizowanego w dniu 20 kwietnia 2024 roku przez Izbę Notarialną w Poznaniu

PROJEKT KLAUZULI POŚWIADCZENIOWEJ

– KAZUS NA KOLOKWIMUM

Proszę sporządzić projekt klauzuli poświadczenia własnoręczności podpisów złożonych w obecności aplikanta notarialnego Jana Kowalskiego, posiadającego upoważnienie o którym mowa w art. 22a ustawy Prawo o notariacie, udzielone mu przez notariusz Krystynę Nowarską, prowadzącą Kancelarię Notarialną z siedzibą w Zalasewie przy ulicy Młyńskiej numer 1, pod umowę sprzedaży udziałów w spółce Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zalasewie.

Spółka Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zalasewie jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego pod adresem: ulica Spokojna 72/14, Ustka i nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym żadnej innej nieruchomości.

Sprzedającym jest Jack Altman, będący obywatelem Stanów Zjednoczonych Ameryki (posiadającym wyłącznie to obywatelstwo), który jest niewidomy, ale potrafi się podpisać, ponieważ był osobą widzącą od urodzenia, posiadał (i nieprzerwanie posiada) umiejętność pisania, a wzrok stracił w dorosłym życiu w wyniku postępującej choroby, nie włada językiem polskim, biegle włada językiem angielskim, legitymuje się amerykańskim paszportem.

Kupującym jest Jason Blair - obywatel Kanady (posiada wyłącznie to obywatelstwo), nie zna języka polskiego, biegle włada językiem angielskim, legitymuje się kanadyjskim paszportem.

Wszystkie przysługujące sprzedającemu (który jest jedynym wspólnikiem spółki) 1000 udziałów w spółce o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 złotych mają zostać sprzedane za cenę ustaloną przez strony na kwotę 50.000 CAD (dolar kanadyjski), a w dniu sporządzania czynności zgodnie z kursem średnim walut obcych – tabela A Narodowego Banku Polskiego 1 CAD = 2,9415 zł.

W § 16 umowy spółki Alfa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zalasewie widnieje zapis, że „zbycie udziałów zależne jest od zgody spółki”.

Czynność poświadczenia własnoręczności podpisów ma odbyć się w niedzielę w Zakładzie Rehabilitacyjnym z Zalasewie, z uwagi na przebywanie w nim tymczasowo przez sprzedającego. Jack Altman jest świadomy i nie zażywa leków wpływających na funkcje poznawczo-intelektualne.

Czynność odbywać się będzie w wyżej wymienionym Zakładzie Rehabilitacyjnym i rozpocznie się o godzinie 21ej, zakończenie czynności planowane jest o godzinie 22:10. Kancelaria Notarialna sąsiaduje z Zakładem Rehabilitacyjnym.

Proszę uzupełnić brakujące elementy projektowanej czynności notarialnej według własnego uznania i zredagować projekt klauzuli poświadczenia podpisów, zgodnie z wymogami ustawy Prawo o notariacie.

Do obowiązków zdającego należy również wskazanie danych podmiotów uczestniczących w czynności i opisanie cech oraz treści dokumentów niezbędnych do prawidłowego sporządzenia poświadczenia, ważności i skuteczności umowy, zabezpieczenia interesów stron i osób trzecich, wobec których czynność ta może wywołać skutki prawne, zamieszczenia w klauzuli poświadczeniowej pouczeń związanych z należywym zabezpieczeniem interesów stron (gdyby zachodziła konieczność zamieszczenia w klauzuli poświadczeniowej takich pouczeń). Nadto proszę zamieścić odebrane od stron oświadczenia niezbędne do oceny czy umowa sprzedaży jest ważna i skuteczna.

W projekcie należy podać wysokość pobranych opłat, w tym obliczyć wynagrodzenie notariusza w maksymalnej wysokości i powołać podstawę prawną obliczenia opłat.



IZBA NOTARIALNA W POZNANIU

ul. Piękna 41, 60-589 Poznań, tel. 61 848 08 13

www.rejent.poznan.pl e-mail: izba@rejent.poznan.pl

Kolokwium dla III roku aplikacji notarialnej

zorganizowanego w dniu 20 kwietnia 2024 roku przez Izbę Notarialną w Poznaniu

ZADANIE NA KOLOKWIUM

PROTOKÓŁ W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 14 LUTEGO 1991 ROKU – PRAWO O NOTARIACIE

W dniu 19 kwietnia 2024 roku Maria Żońska w Urzędzie Gminy Piękny Las złożyła wniosek o wydanie jej nowego dowodu osobistego ze względu na utratę dotychczasowego. W tym samym dniu Maria Żońska w Wydziale Paszportowym Urzędu Wojewódzkiego złożyła wniosek o wydanie jej nowego paszportu ze względu na utratę dotychczasowego.

W dniu 20 kwietnia 2024 roku w kancelarii notariusza Jarosława Donośnego stawiała się Maria Żońska chcąc w imieniu swojego małoletniego dziecka Piotra Żońskiego złożyć oświadczenie o odrzuceniu spadku po jego ojcu Tomaszu Żońskim. Maria Żońska złożyła już oświadczenie o odrzuceniu spadku po swoim mężu Tomaszu Żońskim. Nie został jeszcze złożony do Sądu wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po Tomaszu Żońskim.

Tomasz Żoński oprócz małoletniego Piotra Żońskiego miał jeszcze dwoje pełnoletnich dzieci, które spadek po nim już odrzuciły. Jedno z tych dzieci ma małoletnią córkę. Tomasz Żoński nie sporządził testamentu. Zwłoki Tomasza

Verte!

Żońskiego zostały znalezione 02 stycznia 2024 roku we Frankfurcie nad Odrą. Tomasz Żoński miał ostatnie miejsce zwykłego pobytu w Słubicach.

Aplikant Andrzej Nowoski został upoważniony przez notariusza Jarosława Donośnego, który jest jego patronem, do podpisywania protokołów w dniu 20 kwietnia 2024 roku, w którym notariusz ten miał być w kancelarii nieobecny.

Proszę:

- 1) przygotować sporządzony przez upoważnionego aplikanta protokół z przyjęcia oświadczenia o odrzuceniu spadku w imieniu Piotra Żońskiego,
- 2) powołać w tym protokole prawem wymagane dokumenty,
- 3) określić w tym protokole wysokość wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości) i opłat (jeżeli są one należne), do których pobrania zobowiązany jest notariusz,
- 4) wskazać miejsca, w których winny być umieszczone podpisy (bez konieczności ich składania),
- 5) wskazać liczbę wypisów aktów notarialnych przewidzianych do wydania po sporządzeniu aktu notarialnego oraz osoby i podmioty, którym winny być wydane lub doręczone z zaznaczeniem, które wypisy doręcza notariusz,
- 6) uzupełnić pozostałe elementy stanu faktycznego według własnego uznania.



IZBA NOTARIALNA W POZNANIU

ul. Piękna 41, 60-589 Poznań, tel. 61 848 08 13

www.rejent.poznan.pl e-mail: izba@rejent.poznan.pl

Kolokwium dla III roku aplikacji notarialnej

zorganizowanego w dniu 20 kwietnia 2024 roku przez Izbę Notarialną w Poznaniu

PROJEKT AKTU NOTARIALNEGO W ROZUMIENIU ART. 79 UST. 8 USTAWY PRAWO O NOTARIACIE – KAZUS NA KOLOKWIMUM

- 1) Spółdzielnia Pracy „BUDOPOL” z siedzibą w Poznaniu jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Kórniku, gmina Kórnik, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer 23/1, o obszarze 0,6000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw numer PO1D/00123456/7 o wartości 800.000,00 zł (osiemset tysięcy złotych), którą nabyła na podstawie umowy sprzedaży w 2006 roku od Gminy Kórnik, przy czym:
 - w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisano roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz Jana Nowaka, i to na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 01 marca 2022 roku, numer Repertorium A 2520/2022 Kancelarii Notariusza Juliana Buczka w Kórniku,
 - księga wieczysta Kw numer PO1D/00123456/7 żadnych innych obciążeń ani innych wpisów nie wykazuje,
 - nieruchomość ta jest niezabudowana, nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, znajduje się na terenie, dla którego brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz brak jest decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a nadto w ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest symbolem: N – nieużytki (0,4000 ha), Ps – pastwiska trwałe (0,1000 ha) i Ls - lasy (0,1000 ha).

- 2) „Kowalscy Fundacja Rodzinna” z siedzibą w Poznaniu jest właścicielem - stanowiącego odrębną nieruchomość - lokalu mieszkalnego numer 3 położonego w Poznaniu przy ulicy Pięknej numer 2, składającego się z 3 pokoi, garderoby,

kuchni, 2 łazienek i przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy, o powierzchni łącznie 60,00 m², dla którego Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw numer PO1P/00123456/7, który nabyła w drodze dziedziczenia w 2023 roku od osoby fizycznej, o wartości 700.000,00 zł, przy czym:

- w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisano roszczenie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Poznania o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- księga wieczysta Kw numer PO1P/00123456/7 żadnych innych obciążeń ani innych wpisów nie wykazuje.

Spółdzielnia Pracy „BUDOPOL” z siedzibą w Poznaniu oraz „Kowalscy Fundacja Rodzinna” z siedzibą w Poznaniu zamierzają dokonać zamiany opisanych w punkcie 1) i 2) praw, przy czym:

- opisane powyżej prawa mają być wolne od jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich,
- dostęp do drogi publicznej dla działki 23/1 ma zostać zapewniony poprzez odpłatną służebność gruntową ustanowioną (za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 50.000,00 zł) na nieruchomości stanowiącej działkę 23/2, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw numer PO1D/00654321/7, w której własność wpisana jest na rzecz Spółdzielni Pracy „BUDOPOL” z siedzibą w Poznaniu na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej Wydział I Cywilny z dnia 15 września 2009 roku o nieodpłatne zniesienie współwłasności,
- zamiana ma nastąpić z dopłatą przez „Kowalscy Fundacja Rodzinna” z siedzibą w Poznaniu na rzecz Spółdzielni Pracy „BUDOPOL” z siedzibą w Poznaniu w kwocie 100.000,00 zł.

Zarówno Spółdzielnia Pracy „BUDOPOL” z siedzibą w Poznaniu jak i „Kowalscy

Fundacja Rodzinna” z siedzibą w Poznaniu reprezentowane są przez osoby ujawnione w rejestrach zgodnie z ustawowymi zasadami reprezentacji.

„Kowalscy Fundacja Rodzinna” z siedzibą w Poznaniu nie zajmuje się w sposób trwały, ciągły i zarobkowy zbywaniem lokali mieszkalnych.

Proszę przygotować treść projektu aktu notarialnego, w rozumieniu art. 79 pkt 8) ustawy Prawo o notariacie, sporządzonego przez aplikanta notarialnego posiadającego upoważnienie, o którym mowa w art. 22a ustawy Prawo o notariacie, dokumentującego zamianę praw, o których mowa powyżej w punktach 1. i 2., z poddaniem egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z projektowanego aktu notarialnego i z ustanowieniem na rzecz uprawnionego do dopłaty hipoteki (zabezpieczającej wyłącznie należność główną), w którym to projekcie należy:

1. uzupełnić brakujące elementy, o ile to konieczne, według własnego uznania, nie zmieniając jednak stanu faktycznego i sporządzić projekt aktu notarialnego jako czynności notarialnej w rozumieniu art. 79 pkt 8 ustawy Prawo o notariacie, zawierający:
 - wszystkie istotne elementy projektu aktu notarialnego jako czynności notarialnej, w tym wskazane niżej w pkt 6,
 - wszystkie istotne elementy projektowanej czynności prawnej, której dotyczy projekt wraz z niezbędnymi pouczeniami (art. 80 § 2 i 3 ustawy Prawo o notariacie),
 - wszystkie wymagane prawem elementy aktu notarialnego jako czynności notarialnej, w tym wskazane niżej w pkt 4,
2. wskazać wszystkie niezbędne dokumenty do dokonania czynności oraz gwarantujące należyte zabezpieczenie praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których ta czynność może powodować skutki prawne, opisać dokumenty w taki sposób, aby na podstawie samej treści projektu aktu notarialnego można było ustalić ich formę i treść,
3. zamieścić w projekcie informację o treści żądania/żądań wniosku wieczystoksięgowego, który zostanie złożony w systemie teleinformatycznym,

zawierającego wszystkie dane wymagane przepisami postępowania wieczystoksięgowego,

4. wskazać wysokość wynagrodzenia należnego notariuszowi w maksymalnej wysokości, podatków i opłat, z powołaniem podstawy prawnej ich naliczenia i pobrania, a w przypadku braku obowiązku ich pobrania – wskazać podstawę prawną zwolnienia,
5. projekt powinien być kompletny, przygotowany do wydania stronie żądającej jego sporządzenia oraz wskazywać miejsca, w których winny być umieszczone podpisy, bez konieczności ich składania,
6. w klauzuli stwierdzającej wydanie projektu należy wskazać wysokość wynagrodzenia należnego notariuszowi za jego sporządzenie w maksymalnej wysokości,
7. wskazać liczbę wypisów aktów notarialnych przewidzianych do wydania po sporządzeniu aktu notarialnego oraz osoby i podmioty, którym winny być wydane lub doręczone z zaznaczeniem, które wypisy doręcza notariusz.