

CZĘŚĆ I.

UWAGI OGÓLNE

1. Uwagi do rozwiązywania zadania polegającego na sporządzeniu projektu aktu notarialnego

1. Zadanie egzaminacyjne obejmuje sporządzenie projektu aktu notarialnego; nie jest to projekt w rozumieniu art. 79 pkt 8 ustawy z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie¹, albowiem przepis ten dotyczy czynności notarialnej dokonywanej przez notariusza, natomiast zdający ma przygotować projekt czynności określonej w art. 79 pkt 1 PrNot, a zatem w treści ma mieć wszystkie elementy aktu notarialnego, bez zamieszczania w nim podpisów oraz numeru Repertorium A; nie zachodzi potrzeba pobierania odrębnej taksy notarialnej za sporządzenie projektu na podstawie § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej².
2. Niedopuszczalna jest zmiana zadania egzaminacyjnego, choć może być ono uzupełnione o elementy nieopisane w stanie faktycznym, jednak wyłącznie wówczas, gdy możliwe będzie osiągnięcie założonego celu – sporządzenie wskazanej w poleceniu umowy; zdający powinien poświęcić wystarczająco dużo czasu na zapoznanie się z zadaniem egzaminacyjnym, albowiem zmiana stanu faktycznego zawsze będzie traktowana jako wykonanie zadania niezgodnie z poleceniem (błędnie), nawet jeśli przy uwzględnieniu takiej zmiany zaproponowane rozwiązanie jest prawidłowe³.
3. Projekt powinien być sporządzony zgodnie z PrNot, w tym zgodnie z:
 - 1) art. 3 PrNot – wskazywać kancelarię z podaniem jej adresu, jako miejsce sporządzenia aktu notarialnego, albowiem część egzaminatorów uznaje ten błąd za powodujący, iż akt „nie ma mocy dokumentu urzędowego”⁴;

¹ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.

² T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1566.

³ Uchwała Komisji Egzaminacyjnej II Stopnia przy Ministrze Sprawiedliwości z 17.4.2013 r. (DZP-II-628-85/12).

⁴ „Brak wskazania miejsca sporządzenia czynności notarialnej jest uchybieniem i naruszeniem przepisów Prawa o notariacie, ale uchybienie to nie pozbawia aktu notarialnego mocy urzędowej” (uchw. Komisji Egzaminacyjnej II Stopnia przy Ministrze Sprawiedliwości z 13.3.2013 r., DZP-II-628-71/12).

- 2) art. 7 PrNot i Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych⁵, w szczególności wskazywać opłatę sądową oraz osobę ją wnoszącą oraz sposób zapłaty;
 - 3) art. 80 PrNot, poprzez sporządzenie projektu w sposób zrozumiały i przejrzysty (zaleca się ograniczenie skrótów, rozbić paragrafów na ustępy, punkty, podpunkty itp.), zabezpieczający prawa i interesy stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, a także poprzez zamieszczenie informacji o udzieleniu stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej⁶;
 - 4) art. 85 PrNot, zgodnie z którym przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności, stwierdzenie zaś powinno nastąpić na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów – w sposób wyłączający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej. Sposób stwierdzenia tożsamości musi być określony w sporządzonym dokumencie;
 - 5) art. 92 PrNot, poprzez umieszczenie w projekcie wszystkich wskazanych w nim elementów, włącznie ze słowami „akt ten odczytano, przyjęto i podpisano”.
4. Opisując osobę fizyczną stawającą do aktu notarialnego, poza elementami, o których mowa w art. 92 § 1 pkt 3 i 4 PrNot, zdający powinien umieścić numer PESEL⁷ oraz numer dowodu osobistego, ewentualnie z datą jego ważności; nie powinien wskazywać imion rodziców przy przedstawicielach osób prawnych⁸.
 5. Dokumenty mogą zostać podzielone na przedłożone (odbierane przez notariusza i przekazywane np. do sądu wieczystoksięgowego wraz z wypisem aktu notarialnego lub załączane do aktu notarialnego) i okazane (opisywane i zwracane stronom), choć podział ten nie ma znaczenia normatywnego.
 6. Przy opisywaniu dokumentów należy pamiętać o opisie ich formy i treści, jak również podmiotu, który je wydał, z ewentualnym użyciem znaku, sygnatury, numeru, itp.
 7. Przy sporządzonym projekcie opisujemy wszystkie dokumenty niezbędne do prawidłowego sporządzenia umowy; niedopuszczalne jest przyjmowanie, że jakiś dokument został przedłożony wcześniej lub później, bez wyraźnego wskazania tego w treści projektu⁹.

⁵ Tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1397.

⁶ Jako przykład zastosowania tego przepisu można wskazać wymóg odniesienia się w projekcie do kwestii świadectwa charakterystyki energetycznej, chociażby poprzez odpowiednie pouczenie strony (uchw. Komisji Egzaminacyjnej II Stopnia przy Ministrze Sprawiedliwości z 15.2.2013 r., DZP-II-628-142/12).

⁷ Art. 36 ustawy z 1.3.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1124 ze zm.).

⁸ Zdaniem Komisji Egzaminacyjnej II Stopnia przy Ministrze Sprawiedliwości wyrażonym w uchw. z 15.2.2013 r. (DZP-II-628-142/12) zbędne podanie przy przedstawicielach osób prawnych imion rodziców stanowi naruszenie ustawy o ochronie danych osobowych.

⁹ „Sporządzenie projektu aktu bez przywołania zgody MSW, czy to jako bezpośrednio przedłożonej, bądź jako przedłożonej do umowy warunkowej (i opisanej zgodnie z poleceniem egzaminacyjnym w taki sposób, aby można było ustalić treść i formę zgody na podstawie samej treści projektu), powoduje niemożność uznania, iż taki dokument był rzeczywiście przedłożony, z wszelkimi tego skutkami prawnymi” (uchw. Komisji Egzaminacyjnej II Stopnia przy Ministrze Sprawiedliwości z 15.2.2013 r., DZP-II-628-142/12).

8. Bezwzględnie należy unikać sformułowań potocznych, nieużywanych w języku prawniczym¹⁰.
9. Projekt powinien zawierać nie tylko *essentialia negotii* dokumentowanej czynności, ale także inne postanowienia umowne, istotne z punktu widzenia zabezpieczenia interesów stron, np. termin wydania nieruchomości, termin i sposób zapłaty.
10. Wnioski wieczystoksięgowe składają wnioskodawcy w rozumieniu przepisów KPC, a nie np. strony, stawający. Wnioskodawcą zawsze może być właściciel lub użytkownik wieczysty; może to być również osoba, na rzecz której ma nastąpić wpis lub wierzyciel¹¹.
11. Formułując wnioski wieczystoksięgowe w akcie notarialnym, nie ma normatywnego znaczenia ich kolejność, albowiem zostają zamieszczone w jednym akcie notarialnym i składane są jednocześnie, a wpis dokonany na ich podstawie ma moc od ich złożenia (tej samej chwili)¹²; dla przejrzystości aktu wskazane jednak jest, aby przy przeniesieniu własności wnioski o wykreślenie obciążeń składane były w pierwszej kolejności, następnie wniosek o wpis prawa własności i ewentualny wniosek o wpis obciążeń, natomiast przy przeniesieniu użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bezpiecznie jest umieścić jako pierwszy wniosek o wpis tego prawa, a następnie inne wnioski.
12. Wszelkie ustalenia zdającego powinny zostać opisane w projekcie aktu notarialnego, w sposób jak najbardziej szczegółowy¹³.
13. W przypadku umowy sprzedaży budynku lub części budynku, lokalu albo zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy pamiętać o odniesieniu się do świadectwa charakterystyki energetycznej zgodnie z ustawą z 29.8.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków¹⁴; z uwagi na brak możliwości zrzeczenia się przez nabywcę uprawnień, o których mowa w art. 11 ust. 2 tej ustawy, zasadne jest powołanie i przekazanie nabywcy świadectwa w każdej takiej sytuacji.
14. Wskazane jest rozróżnienie sposobu działania pełnomocnika jako działającego „w imieniu i na rzecz” (przy oświadczeniach wiedzy „w imieniu” zaś oświadczeniach woli „w imieniu i na rzecz”) od działania organu „reprezentującego” osobę prawną lub działającego „za” tę osobę.
15. Ze względu na układanie i rozwiązywanie zadań egzaminacyjnych w innym stanie prawnym obecnie należy zwrócić uwagę, w szczególności na następujące zmiany przepisów:

¹⁰ Za błąd uznano użycie w testamencie sformułowania „będąc świadomym swych słów i posiadając pełną zdolność do czynności prawnych” (wyr. WSA w Warszawie z 10.11.2010 r., VI SA/Wa 761/10, Legalis).

¹¹ Art. 626² § 5 KPC.

¹² Art. 626² § 2 KPC.

¹³ Jako przykład można podać uznanie za błąd brak wskazania w projekcie, że małoletnia uzyskała pełnoletność w związku z wyjściem za mąż (uchw. Komisji Egzaminacyjnej II Stopnia przy Ministrze Sprawiedliwości z 15.2.2013 r., DZP-II-628-142/12).

¹⁴ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 101 ze zm.

- 1) od 1.4.2016 r. wnioski wieczystoksięgowe składane są za pomocą systemu teleinformatycznego, w związku z wejściem w życie ustawy z 15.1.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw¹⁵, zatem nie zamieszcza się tych wniosków w akcie notarialnym;
- 2) w ustawie z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁶, w art. 109 dodano punkty 4a i 4b wprowadzające pierwokup przy sprzedaży nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z 9.10.2015 r. o rewitalizacji¹⁷, oraz położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 cytowanej wyżej ustawy o rewitalizacji – zmiana weszła w życie 18.11.2015 r.;
- 3) w ustawie z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 233 ze zm.) zmieniono tytuł ustawy na „Prawo upadłościowe”¹⁸, natomiast kwestie związane z postępowaniem „naprawczym” przeniesiono do nowej ustawy z 15.5.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne¹⁹ – zmiana weszła w życie 1.1.2016 r.;
- 4) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.8.2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz.U. z 2001 r. Nr 90, poz. 1011 ze zm.) zostało zastąpione rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 6.10.2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1397).

Stosowne oświadczenie reprezentanta osoby prawnej uwzględniające powyższą zmianę zamieszczono w projekcie II aktu notarialnego egzaminu notarialnego w 2015 r.

16. Teksty jednolite zostały uaktualnione we wszystkich aktach. W przypadku zmiany aktu prawnego dodano stosowną uwagę w przypisie.

¹⁵ Dz.U. z 2015 r. poz. 218.

¹⁶ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145.

¹⁷ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278.

¹⁸ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 794.

¹⁹ T.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428.

2. Uwagi do rozwiązania zadania polegającego na sporządzeniu opinii prawnej/odmowy dokonania czynności/uzasadnienia jej dopuszczalności

1. Należy przyjąć, że opisany w kazusie stan faktyczny jest całkowity i znajdują się w nim wszystkie istotne elementy. Niedopuszczalna jest jakakolwiek zmiana stanu faktycznego.
2. Należy unikać opisywania sytuacji alternatywnych, w szczególności uwzględniających uzupełnienie kazusu o jakiegokolwiek elementy stanu faktycznego.
3. Należy pamiętać o celu egzaminu notarialnego i oparciu się również na przepisach Prawa o notariacie, w szczególności art. 80 PrNot.
4. Z treści opinii powinno wprost wynikać, które fragmenty stanowią cytaty z orzecznictwa lub literatury, a które są własnym wywodem prawnym zdającego²⁰.
5. Opinia prawna powinna zawierać konkluzję, wskazywać wprost odpowiedź na pytanie egzaminacyjne²¹.
6. W nowym stanie prawnym odmowa dokonania czynności notarialnej różni się od opinii prawnej właściwie wyłącznie formą. Odmowa dokonania czynności notarialnej na egzaminie powinna zawierać od razu uzasadnienie.
7. Uzasadnienie dopuszczalności czynności stanowi opinię prawną z pozytywną konkluzją.
8. Zawsze należy wymienić podmiot sporządzający opinię lub odmowę; w przypadku opinii wątpliwe wydaje się, aby był to notariusz, który nie może sporządzać opinii. Wydaje się dopuszczalne użycie chociażby sformułowania typu „Sporządzający opinię”.
9. Opinia i odmowa powinny być podpisane, jeśli nic innego nie wynika z treści polecenia; należy zaznaczyć miejsce, w którym podpis jest składany.

²⁰ „Zdająca nie podała wyraźnie, który fragment pracy jest cytowaniem uzasadnienia orzeczenia Sądu Najwyższego, co jest poważnym błędem, nie pozwala to nadto ustalić, który pogląd jest własnym poglądem zdającej” (uchw. Komisji Egzaminacyjnej II Stopnia przy Ministrze Sprawiedliwości z 15.2.2013 r., DZP-II-628-142/12).

²¹ „Opinia jest nieprzydatna, bowiem nie przedstawiła w sposób prawidłowy żadnego z możliwych sposobów rozstrzygnięcia problemu” (wyr. WSA w Warszawie z 10.11.2010 r., VI SA/Wa 761/10, Legalis).

CZĘŚĆ II.

EGZAMIN NOTARIALNY

W 2012 ROKU

1. Pierwszy projekt aktu notarialnego

Nr kodu zdającego

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

**DRUGI DZIEŃ
EGZAMINU NOTARIALNEGO
5 WRZEŚNIA 2012 r.**

CZĘŚĆ DRUGA EGZAMINU

**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 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 zadań (opracowanie pierwszego projektu aktu notarialnego i opinii prawnej) wynosi 480 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 Egzaminacyjną.**

W prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie księdze wieczystej WA1W/00005000/1 jako właściciel nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr ew. 1 o obszarze 1,50 ha położonej w miejscowości Stare Grabie, gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie, wpisana jest Katarzyna Malinowska na podstawie umowy darowizny zawartej pomiędzy nią a jej rodzicami w dniu 10.12.2003 r. (Rep. A Nr 1001/2003). W dniu 10.12.2003 r. Katarzyna Malinowska była panną. Na działce nr ew. 1 usytuowany jest budynek mieszkalny, parterowy, niepodpiwniczony, o pow. zabudowy 90 m².

W dziale III wpisana jest służebność osobista ustanowiona na rzecz Jana Tomasika polegająca na nieodpłatnym i dożywotnim korzystaniu przez niego z 1 pokoju znajdującego się w budynku opisanym wyżej. Służebność ta ustanowiona była w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 10.3.2004 r. (Rep. A Nr 203/2004). Jan Tomasik zmarł bezpotomnie w dniu 1.5.2006 r. W dacie śmierci był żonaty z Mariolą Tomasik, z którą pozostawał w związku małżeńskim od dnia 25.12.1999 r. Rodzice Jana Tomasika zmarli w dniu 1.03.2000 r.

W dziale III wpisane jest umowne prawo pierwokupu ustanowione na rzecz Ryszarda Baraniaka w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 10.3.2004 r. (Rep. A Nr 203/2004). Ryszard Baraniak zmarł w dniu 10.12.2007 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona Małgorzata Baraniak oraz dziecko Krzysztof Baraniak, ur. 15.12.2000 r., syn Ryszarda i jego pierwszej żony Magdaleny Krakowiak, która mieszka w Poznaniu – oboje po 1/2 części.

W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 10 000 zł na rzecz Jana Kowalskiego, jako zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej Antoninie Malinowskiej w dniu 2.1.1996 r., ustanowiona aktem notarialnym (Rep. A Nr 203/1996). Obecnie miejsce zamieszkania wierzyciela Jana Kowalskiego nie jest znane, dług zaś nie został spłacony.

Katarzyna Malinowska zmarła w dniu 10.9.2009 r., a spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego (Rep. A Nr 30/2009) nabyły: Tatiana Myszkina – obywatelka Ukrainy, wdowa, zamieszkała w Polsce, nienależąca do kręgu spadkobierców ustawowych po Katarzynie Malinowskiej – w 1/4 części oraz córka zmarłej Felicja Zasada w 3/4 części, zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 12.6.2011 r. (I Ns 12/11).

Działka Nr ew. 1 stanowi nieruchomość rolną i w ewidencji gruntów opisana jest jako grunt R-B klasa IV i R klasa III. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przez Radę Gminy Wołomin w dniu 23.12.2007 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 31.1.2008 r., działka

Nr ew. 1 ma przeznaczenie: grunty orne z możliwością zabudowy zagrodowo-siedliskowej.

Działka nr ew. 1 jest przedmiotem umowy dzierżawy zawartej w formie pisemnej w dniu 2.4.2008 r. pomiędzy Katarzyną Malinowską i Konstantym Fijałkowskim, których podpisy zostały poświadczane przez notariusza Annę Bojko w dniu 2.4.2008 r. (Rep. A Nr 110/2008). Umowa dzierżawy jest wykonywana od dnia 2.4.2008 r. i trwa nadal. Nabywana nieruchomości wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

Proszę sporządzić projekt aktu notarialnego dokumentującego umowę przeniesienia własności nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek dotychczasowych obciążeń oraz umowę pożyczki i umowę hipoteki, przy czym:

1. działka Nr ew. 1 jest nabywana za cenę 50 000 zł przez spółkę „Czerwony Smok” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Serocku, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15.5.2008 r. pod numerem KRS 0000789348, z kapitałem zakładowym w wysokości 200 000 zł, a reprezentacja spółki jest jednoosobowa. Członkami zarządu spółki są Tomasz Bartkowiak i Andrzej Brygier, zamieszkali w Warszawie;
2. zakup nieruchomości przez „Czerwony Smok” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Serocku ma być sfinansowany z pożyczki w kwocie 50 000 zł udzielonej spółce przez Tomasza Bartkowiaka (członka zarządu spółki „Czerwony Smok”). Umowa pożyczki ma być zawarta w akcie notarialnym obejmującym umowę przenoszącą własność i zawierać jedynie istotne elementy umowy pożyczki (*essentialia negotii*). Pożyczka ma być spłacona w terminie 1 roku wraz z odsetkami w wysokości 8% w stosunku rocznym. Jej zabezpieczeniem ma być hipoteka obciążająca nabywaną przez spółkę nieruchomość i ustanowiona w akcie notarialnym obejmującym umowę przeniesienia własności;
3. Tatiana Myszkina jest osobą niewidomą i włada językiem polskim.

Proszę uzupełnić brakujące elementy według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego obejmującego wyżej wskazane umowy, bez konieczności zamieszczania podpisów, uwzględniając fakt, że sporządzającym akt notarialny jest notariusz Michał Kamiński prowadzący Kancelarię Notarialną w Wołominie przy ul. 3 Maja 1.

W projekcie aktu notarialnego wymienić należy wysokość wynagrodzenia notariusza w maksymalnej wysokości, podatków i innych opłat, powołując podstawę prawną.

Obowiązkiem zdającego jest również wskazanie dokumentów stanowiących podstawę 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 dokumentów.

Projekt aktu notarialnego powinien zawierać także wnioski o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierające wszystkie dane wymagane przepisami ustawy – Prawo o notariacie i KPC.

Repertorium A Nr .../2012

AKT NOTARIALNY

Dnia piętego września dwa tysiące dwunastego roku (05-09-2012) przed notariuszem Michałem Kamińskim, w kancelarii notarialnej w Wołominie, przy ulicy 3 Maja numer 1 (jeden), stawili się:-----

1. **Tatiana Myszkina**, córka Izjasława i Rognedy, -----
zamieszkała w miejscowości Kijów, pod adresem: 48-385 Otmuchów, Kijów nr 2¹, ----
paszport ukraiński seria UU numer 222222, ważny do dnia 21 marca 2018 r., -----
urodzona dnia 05 maja 1959 roku w miejscowości Dokuczajewsk (Republika Ukrainy),
która oświadczyła, że: -----
– nie posiada obywatelstwa Rzeczypospolitej Polskiej, posiada obywatelstwo Republiki Ukrainy, -----
– nie posiada polskiego numeru PESEL, -----
– posiada umiejętność rozumienia języka polskiego i porozumiewania się w tym języku², -----
– jest osobą niewidomą, w związku z czym notariusz pouczył ją o treści art. 87 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.), to jest o możliwości przywołania, na jej życzenie, do dotyczącej jej czynności dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym osoby zaufanej, po czym oświadczyła ona, że z możliwości tej nie korzysta; -----
2. **Felicja Zasada**, córka Chociebada i Katarzyny, -----
zamieszkała w mieście Wołomin, pod adresem: 05-200 Wołomin, ul. Cosa Nostry nr 5, ---
dowód osobisty seria AAA numer 111111, ważny do dnia 13 lutego 2016 r., -----
PESEL 77032122222; -----
3. **Konstanty Fijałkowski**, syn Ciecierada i Czebiry, -----
zamieszkały w miejscowości Stare Grabie, pod adresem: 05-200 Wołomin, Stare Grabie nr 5, -----
dowód osobisty seria ABB numer 222222, ważny do dnia 15 listopada 2014 r., -----
PESEL 72022511111; -----
4. **Mściwoj Warząchew**, -----
zamieszkały w mieście Warszawa, pod adresem: 28-828 Warszawa, ul. Magury nr 55, --
dowód osobisty seria ACC numer 333333, ważny do dnia 06 czerwca 2015 r., -----
PESEL 79030533333, -----
który oświadczył, że przy niniejszym akcie notarialnym reprezentuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Czerwony Smok” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w mieście Serock – adres: 05-140 Serock, ul. Smoczej

¹ Z treści zadania egzaminacyjnego wynika, że osoba ta mieszka w Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku gdyby przywołana osoba nie miała miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 626¹² KPC należałoby wskazać pełnomocnika do doręczeń w kraju.

² Tak SN w wyr. z 17.11.2004 r. (IV CK 229/04, Legalis).

Jamy nr 101, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, pod numerem KRS 0000789348, REGON 123456789, NIP 333-11-55-333, zarejestrowaną dnia 15 maja 2008 r., której kapitał zakładowy wynosi 200 000,00 zł (dwieście tysięcy złotych), a akta rejestrowe przechowywane są przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego:-----

- a) jako pełnomocnik reprezentowanej spółki, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji spółki członka Zarządu, w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5245/2012, sporządzonego dnia 4 września 2012 r., przed notariuszem Ludomirem Niedzielnym, w kancelarii notarialnej w Wołominie³, -----
- b) jako pełnomocnik reprezentowanej spółki, powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników reprezentowanej spółki numer 13/2012, z dnia 1 lipca 2012 r.⁴, -----
który ponadto oświadczył, że⁵: -----
- jest pracownikiem reprezentowanej spółki⁶, -----
 - przywołane powyżej pełnomocnictwa nie zostały zmienione, odwołane ani nie wygasły, -----
 - do dnia dzisiejszego nie wniesiono powództwa o uchylenie przywołanej powyżej uchwały numer 13/2012, ani o stwierdzenie jej nieważności, -----
 - działa na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników reprezentowanej spółki numer 11/2012, z dnia 1 lipca 2012 r., w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości, do dnia dzisiejszego nie wniesiono powództwa o jej uchylenie ani o stwierdzenie jej nieważności⁷, -----
 - działa na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników reprezentowanej spółki numer 12/2012, z dnia 1 lipca 2012 r., w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy pożyczki, do dnia dzisiejszego nie wniesiono powództwa o jej uchylenie ani o stwierdzenie jej nieważności⁸, -----
 - reprezentowana przez niego spółka nie jest państwową osobą prawną, o której mowa w art. 1a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1224 ze zm.)⁹ ani nie powstała w wyniku komercjalizacji uregulowanej w ustawie z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1198)¹⁰, -----

³ Reprezentacja w zakresie nabycia nieruchomości.

⁴ Reprezentacja w zakresie zawarcia umowy pożyczki i ustanowienia hipoteki – art. 210 § 1 KSH.

⁵ Nie ma przeszkód, aby ta sama osoba została powołana pełnomocnikiem spółki na podstawie art. 210 § 1 KSH oraz działała jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez uprawnionego do reprezentacji spółki członka zarządu.

⁶ Oświadczenie przyjęte z uwagi na treść art. 87 § 2 KPC.

⁷ Zgoda na nabycie nieruchomości – art. 228 pkt 4 KSH.

⁸ Zgoda na dokonanie czynności (zawarcie umowy pożyczki) – art. 15 § 1 KSH.

⁹ Ustawa została uchylona 1.1.2017 r. na podstawie art. 133 ustawy z 16.12.2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r. poz. 2260); ustawy z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 125) dotyczących państwowych osób prawnych nie stosuje się do spółek (art. 3 ust. 4), zob. art. 17 oraz 38 i n. ustawy.

¹⁰ Tytuł zmieniony przez art. 14 pkt 1 ustawy z 16.12.2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2260) zmieniającej nin. ustawę z 1.1.2017 r.; obecnie: ustawa o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1198..

- reprezentowana przez niego spółka nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe, ani inne określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 794 ze zm.)¹¹, mogące mieć wpływ na rozporządzanie majątkiem spółki oraz na zaciąganie przez nią zobowiązań, -----
- reprezentowana przez niego spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1378 ze zm.), -----
- postanowienia Umowy Spółki, którą zawiązano reprezentowaną przez niego spółkę nie zawierają dodatkowych, odmiennych uregulowań w sprawach dotyczących zaciągania zobowiązań, nabycia i obciążania nieruchomości, od ustanowionych w ustawie z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18), zatem na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym nie są wymagane dodatkowe, poza przywołanymi powyżej, zgody żadnych podmiotów, w tym jej innych organów, -----

przedłożył: -----

- odpis z rejestru przedsiębiorców numer KRS 0000789348, z dnia 4 września 2012 r., wydany przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, Oddział w Warszawie, -----
- wypis Repertorium A Nr 5246/2012, aktu notarialnego Repertorium A Nr 5245/2012, zawierającego przywołane powyżej pełnomocnictwo, -----
- protokół Zgromadzenia Wspólników, w którym umieszczone są przywołane powyżej uchwały numer 11/2012, 12/2012 i 13/2012, -----
- wypis Repertorium A numer 1641/2008, aktu notarialnego Repertorium A numer 1640/2008, z dnia 3 marca 2008 r., sporządzonego przed czyniącym notariuszem, zawierający wspomnianą powyżej Umowę Spółki, której treść według oświadczenia przedkładającego, nie uległa zmianie do dnia dzisiejszego; -----

5. **Tomasz Bartkowiak**, syn Dobrosiodła i Mironiegi, -----

zamieszkały w mieście Warszawa, pod adresem: 02-798 Warszawa, ul. Łasicy nr 114, ---
dowód osobisty seria ADD numer 444444, ważny do dnia 30 marca 2018 r., -----
PESEL 81122155555, -----

który oświadczył, że jest wspólnikiem¹² oraz członkiem Zarządu przywołanej powyżej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Czerwony Smok” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w mieście Serock. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych mu, przywołanych przy ich nazwiskach dokumentów, a miejsca zamieszkania oraz numery PESEL i inne dane – na podstawie złożonych oświadczeń. -----

Natomiast dane dotyczące reprezentowanej osoby prawnej – na podstawie przywołanych powyżej dokumentów i złożonych oświadczeń. -----

¹¹ Obecnie ustawa – Prawo upadłościowe, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 794.

¹² Oświadczenie przyjęte w związku z treścią art. 9 pkt 10 lit. i ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295 ze zm.).

**ROZWIĄZANIE UMOWY DZIERŻAWY,
UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI,
UMOWA POŻYCZKI ORAZ UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI**

§ 1. Tatiana Myszkina oraz Felicja Zasada oświadczyły, że: -----

- 1) **w udziałach:** -----
 - Tatiana Myszkina do 1/4 (jednej czwartej) części, -----
 - Felicja Zasada do 3/4 (trzech czwartych) części, -----sa współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Stare Grabie (gmina Wołomin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie), o powierzchni 1,5000 ha (jeden hektar pięćdziesiąt arów), -----
nieruchomość ta składa się z zabudowanej działki ewidencyjnej o numerze 1 (jeden)
 - identyfikator działki: 050505_5.0005.1, obręb ewidencyjny 0005 Stare Grabie, symbole klasoużytków: B-RIVa (dla 0,1000 ha), RIIB (dla 1,4000 ha)¹³, -----na działce tej posadowiony jest budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 90 m² (dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych) – identyfikator budynku: 050505_5.0005.1.1_BUD, adres budynku: Stare Grabie 15; -----
- 2) **opisana powyżej działka ewidencyjna posiada dostęp do drogi publicznej;**-----
- 3) **w opisanym powyżej budynku mieszkalnym nikt nie jest obecnie zameldowany, ani nie jest zarejestrowana żadna działalność gospodarcza;**-----
- 4) **dla opisanego powyżej budynku mieszkalnego została dokonana ocena charakterystyki energetycznej, o której mowa w art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), dysponują one świadectwem charakterystyki energetycznej;**-----
- 5) **opisana powyżej działka położona jest na obszarze, dla którego sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przez Radę Miejską w Wołominie, uchwałą numer XX/3/2007, z dnia 23 grudnia 2007 r.,**-----
zgodnie z ustaleniami przywołanego powyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka ta oznaczona jest jako grunty orne z możliwością zabudowy zagrodowo-siedliskowej¹⁴;-----
- 6) **powyższe udziały we współwłasności przywołane współwłaścicielki nabyły w drodze dziedziczenia testamentowego po Katarzynie Malinowskiej, zmarłej dnia 10 września 2009 r. w mieście Wołomin, ostatnio stale zamieszkałej w mieście Wołomin – zgodnie z prawomocnym Postanowieniem Sądu Rejonowego w Wołominie sygn. akt I Ns 12/11, z dnia 12 czerwca 2011 r., gdzie:** -----
 - Tatiana Myszkina nabyła spadek w udziale do 1/4 (jednej czwartej) części, -----
 - Felicja Zasada nabyła spadek w udziale do 3/4 (trzech czwartych) części, -----zmarła była jedyną właścicielką nieruchomości, nabyła ją, będąc stanu wolnego, od osób fizycznych, na podstawie umowy darowizny, zawartej w formie aktu notarial-

¹³ Symbole klasoużytków, zgodnie z treścią zadania egzaminacyjnego, wg treści § 68 ust. 1 pkt 5 w brzmieniu przed nowelizacją, która weszła w życie 31.12.2013 r., wg obecnego brzmienia załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.7.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 219), grunty rolne zabudowane oznaczone są symbolem „Br”.

¹⁴ Tytuł zmieniony przez art. 14 pkt 1 ustawy z 16.12.2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2260) zmieniającej nin. ustawę z 1.1.2017 r.; obecnie: ustawa o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników.

negu Repertorium A Nr 1001/2003, sporządzonego dnia 10 grudnia 2003 r. przed notariuszem Ludomirem Niedzielnym, w kancelarii notarialnej w Wołominie,-----
w dniu otwarcia spadku: -----

- Tatiana Myszkina była stanu wolnego oraz cudzoziemcem w rozumieniu cytowanej wyżej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i nie należała do kręgu spadkobierców ustawowych po spadkodawczyni, -----
w związku z powyższym uzyskała, w wydanej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, ostatecznej decyzji znak: MSW.123.45.2011, z dnia 1 września 2011 r., zezwolenie na nabycie udziału w nieruchomości¹⁵, -----
w powyższej decyzji nie określono żadnych warunków, od których spełnienia uzależnione byłoby nabycie, -----
- Felicja Zasada była stanu wolnego oraz nie była cudzoziemcem w rozumieniu cytowanej wyżej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, -----
do dnia dzisiejszego nie dokonano działu spadku po zmarłej Katarzynie Malinowskiej ani zniesienia współwłasności opisywanej nieruchomości, -----
wchodząca w skład spadku opisywana nieruchomość nie jest przedmiotem zapisu zwykłego, zapisu windykacyjnego ani polecenia testamentowego, -----
w związku z powyższym opisanym dziedziczeniem nie posiadają zaległości w podatku od spadków i darowizn, -----
na dzień sporządzania niniejszego aktu notarialnego obie pozostają stanów wolnych; -----

7) dla opisywanej powyżej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer WA1W/00005000/1, w której: -----

- a) wpisy ujawnione w działach I-O i I-Sp są zgodne z powyższymi oświadczeniami,-
- b) w dziale II jako właściciel ujawniona jest zmarła Katarzyna Malinowska, -----
- c) w dziale III ujawnione są: -----
 - ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista polegająca na nieodpłatnym i dożywotnim korzystaniu przez uprawnionego z jednego pokoju znajdującego się w budynku mieszkalnym, ustanowione w umowie zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr 203/2004, sporządzonego dnia 10 marca 2004 r. przed notariuszem Ludomirem Niedzielnym w kancelarii notarialnej w Wołominie, -----
wpisane na rzecz Jana Tomasika, syna Wojciecha i Mieczysławy, PESEL 40022477777, -----
powyższe prawo wygasło – uprawniony Jan Tomasik zmarł dnia 1 maja 2006 r. w mieście Wołomin, a w umowie, w której zostało ustanowione, nie umówiono się, że po jego śmierci prawo to przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi¹⁶, -----

¹⁵ Wskazanie w postanowieniu sądu spadku, że spadek po oznaczonym spadkodawcy nabyła z testamentu określona osoba, nie oznacza, że wymieniony spadkobierca (testamentowy) nie może jednocześnie należeć do kręgu spadkobierców ustawowych po tym spadkodawcy (wyr. WSA w Warszawie z 21.1.2014 r., VI SA/Wa 2563/13, Legalis). Rozstrzygając, że Tatiana Myszkina nie należała do kręgu spadkobierców ustawowych, powołać należy zgodę wydaną na podstawie art. 1 ust. 1 oraz art. 7 ust. 2 i 3 ustawy z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

¹⁶ Art. 301 § 2 KC.

– umowne prawo pierwokupu, ustanowione w umowie zawartej w formie przywołanego powyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 203/2004, -----
wpisane na rzecz Ryszarda Baraniaka, syna Michała i Michaliny, PESEL 75061599999, -----

uprawniony z tytułu powyższego prawa pierwokupu zmarł dnia 10 grudnia 2007 r. w mieście Wołomin, a spadek po nim w drodze dziedziczenia ustawowo nabyli Małgorzata Baraniak oraz małoletni Krzysztof Baraniak, w udziałach do jednej drugiej części każde z nich – zgodnie z prawomocnym Postanowieniem Sądu Rejonowego w Wołominie sygn. akt I Ns 05/08, z dnia 15 stycznia 2008 r., -----

powyższe prawo wygasło – spadkobiercy uprawnionego zrzekli się tego prawa¹⁷, -----

przywołane zrzeczenie nastąpiło poprzez oświadczenia złożone dnia 5 lipca 2012 r. przez Małgorzatę Baraniak oraz Magdalenę Krakowiak, działającą w imieniu i na rzecz (w imieniu, z bezpośrednim skutkiem dla)¹⁸ jej małoletniego syna Krzysztofa Baraniak, syna Ryszarda i Magdaleny, urodzonego dnia 15 grudnia 2000 r. w mieście Poznań, jako jego przedstawiciel ustawowy, działający na podstawie prawomocnego Postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, IV Wydział Rodzinny i Nieletnich, sygn. akt IV RNsm 111/2012, z dnia 1 czerwca 2012 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zakres zarządu majątkiem małoletniego, poprzez zrzeczenie się umownego prawa pierwokupu nieruchomości, -----

podpisy pod powyższym oświadczeniem zostały poświadczone dnia 5 lipca 2012 r. przez notariusza Ludomira Niedzielnego, w kancelarii notarialnej w Wołominie (Repertorium A numer 3258/2012)¹⁹, -----

d) w dziale IV ujawniona jest hipoteka umowna zwykła w sumie 10 000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych), ustanowiona w umowie zawartej, w formie aktu notarialnego Repertorium A numer 203/1996, sporządzonego dnia 2 stycznia 1996 r. przed notariuszem Ludomirem Niedzielnym w kancelarii notarialnej w Wołominie, zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z umowy pożyczki (kapitał pożyczki), -----
wpisana na rzecz Jana Kowalskiego, syna Ireneusza i Genowefy, PESEL 55041321211, -----

¹⁷ Prawo pierwokupu jest niezbywalne, jednak ta niezbywalność dotyczy jego nieprzenoszalności w drodze czynności prawnej. Przy umownym pierwokupie można bronić poglądu, że strony zastrzegające to prawo mogą uzgodnić możliwość jego zbywalności (zob. wyr. SN z 29.1.2004 r., II CK 368/2002, Legalis). W zadaniu egzaminacyjnym uprawniony z tytułu pierwokupu zmarł, więc przysługujące mu prawo weszło w skład spadku i podlegało dziedziczeniu – tak SN w wyr. z 3.10.1984 r. (III ARN 5/84, Legalis): „Prawo pierwokupu, aczkolwiek niezbywalne (art. 602 § 1 KC), podlega sukcesji uniwersalnej i dlatego należy do spadku po zmarłym (art. 922 § 1 KC); zob. też wyr. SN z 5.10.2001 r. (III CKN 461/00, Legalis).

¹⁸ Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 95 § 2 i art. 96 KC.

¹⁹ W nauce przyjmuje się, że zarówno istota, jak i charakter umownego prawa pierwokupu jako prawa przysługującego nie sprzeciwiają się możliwości jego zrzeczenia przed zawarciem umowy warunkowej (wyr. SN z 23.11.2003 r., V CK 53/03, Legalis). W uchw. Komisji II stopnia z 14.2.2013 r. (DZP-II-628-68/12) przedstawiono to rozwiązanie jako bardziej kontrowersyjne. Innym prawidłowym rozwiązaniem byłoby sporządzenie umowy przenoszącej własność w wykonaniu umowy warunkowej, jednak z zachowaniem chronologii w opisie dokumentów – warunkowa umowa sprzedaży, zezwolenie sądu na złożenie oświadczenia imieniem małoletniego o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, oświadczenie przedstawiciela ustawowego małoletniego złożone w formie aktu notarialnego i przedłożone do umowy przenoszącej własność (uchw. Komisji II stopnia z 13.3.2013 r., DZP-II-628-71/12).

powyższa wierzytelność nie została spłacona, a miejsce zamieszkania wierzyciela hipotecznego nie jest znane, -----

przywołana hipoteka wygasła wskutek złożenia całkowitej kwoty hipoteki do depozytu sądowego, z jednoczesnym zrzeczeniem się przez stronę składającą odebrania jej z powrotem – zgodnie z prawomocnym Postanowieniem Sądu Rejonowego w Wołominie, I Wydział Cywilny, sygn. akt I Ns 125/2012, z dnia 2 czerwca 2012 r.²⁰, -----

nie ma żadnych niewykreślonych wzmianek, -----

do dnia dzisiejszego nie zostały złożone wnioski o wpisanie współwłaścicieli w dziale II²¹, ani o wykreślenie powyższych wpisów obciążających nieruchomości; -----

- 8) **opisywana nieruchomość jest przedmiotem umowy dzierżawy zawartej dnia 2 kwietnia 2008 r. w formie pisemnej, pod którą podpisy zostały poświadczone dnia 2 kwietnia 2008 r., przez notariusz Annę Bojko, w kancelarii notarialnej w Wołominie – Repertorium A numer 110/2008,** -----

dzierżawcą nieruchomości jest Stawający Konstanty Fijałkowski, -----

przywołana powyżej umowa wykonywana jest od dnia jej zawarcia i trwa nadal; ---

- 9) **w związku z trwaniem umowy dzierżawy opisywanej nieruchomości do jej sprzedaży zastosowanie mają zasady dotyczące prawa jej pierwokupu, określone w art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.);** -----

- 10) **opisywana nieruchomość jest przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr 5500/2012, sporządzonego dnia 20 lipca 2012 r. przed czyniącym notariuszem, w kancelarii notarialnej w Wołominie, mocą której** -----

Tatiana Myszkina oraz Felicja Zasada, w zakresie przysługujących im udziałów, sprzedały spółce z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Czerwony Smok” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w mieście Serock całą opisywaną nieruchomość, -----

powyższa umowa została zawarta pod warunkiem, że dzierżawca nieruchomości nie wykaże spełnienia przesłanek określonych w art. 3 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego warunkujących prawo pierwokupu, o którym mowa powyżej w pkt 9 niniejszego paragrafu, albo w przypadku wykazania tych przesłanek nie skorzysta on w ustawowym terminie z tego prawa, -----

- 11) **dzierżawca nieruchomości zawiadomiony dnia 22 lipca 2012 r. o treści przywołanej powyżej w pkt 10 niniejszego paragrafu warunkowej umowy sprzedaży odpowiedział pismem z dnia 12 sierpnia 2012 r., że spełnia przesłanki warunkujące**

²⁰ Art. 99 ust. 1 KWU, zgodnie natomiast z ust. 2 tego artykułu wykreślenie wygasłej hipoteki następuje na wniosek właściciela nieruchomości, na podstawie prawomocnego postanowienia sądu o zezwoleniu na złożenie do depozytu sądowego oraz dowodu wpłaty zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego ze zrzeczeniem się odebrania jej z powrotem.

²¹ Pomimo nieujawnienia współwłaścicieli w dziale II księgi wieczystej zawarta w projektowanym akcie notarialnym czynność prowadząca do przeniesienia własności i do ujawnienia w dziale II księgi wieczystej kolejnego właściciela może zostać dokonana, ponieważ do ujawnienia kolejnego właściciela wystarczy, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami – w przedmiotowym przypadku będzie to dokument potwierdzający nabycie praw do spadku (odpis prawomocnego postanowienia sądu, względnie wypis zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia), w zadaniu egzaminacyjnym wskazane jest, że nabycie praw do spadku zostało potwierdzone postanowieniem sądu.