

**Egzamin notarialny
2021. Wzory aktów
notarialnych,
omówienia,
wskazówki
i komentarze**

Spis treści

Wykaz skrótów	XI
Wprowadzenie	XV
Część I. Egzamin notarialny	1
1. Egzamin notarialny i jego swoistości	1
1.1. Przebieg egzaminu notarialnego	1
1.2. Trudności związane z organizacją pracy zdającego na egzaminie notarialnym	3
1.3. Oceny wydawane przez egzaminatorów – zagadnienia istotne i ich charakter	4
1.4. Ogólne zasady dotyczące konstruowania aktów notarialnych	7
1.5. Przegląd zagadnień sprawiających trudność na egzaminie i zasady pracy z <i>check-listą</i> egzaminacyjną	9
2. Podejście do rozwiązywania kasusów egzaminacyjnych dotyczących obrotu nieruchomościami	14
2.1. Analiza kasusu egzaminacyjnego – ogólne zasady i kierunki	14
2.2. Komparycja i problematyka reprezentacji – uwagi ogólne	15
2.3. Opis przedmiotu umowy i odzwierciedlenie stanu księgi wieczystej w akcie notarialnym	18
2.4. Prawo pierwokupu i uprawnieni do jego wykonania	21
2.5. Nieruchomości rolne i ograniczenia w rozporządzaniu nimi	26
2.6. Oświadczenie wywołujące skutek zobowiązująco-rozporządzający	31
2.7. Pouczenia	32
2.8. Wniosek wieczystoksięgowy	33
3. Podejście do rozwiązywania kasusów egzaminacyjnych obejmujących czynności z zakresu prawa spółek	34
3.1. Ogólne zasady redagowania aktów notarialnych obejmujących statuty i umowy spółek	34
3.2. Trudności związane z wkładami niepieniężnymi	42
4. Odmowa dokonania czynności notarialnej lub uzasadnienie jej dopuszczalności – ogólne zasady dotyczące analizowania stanu faktycznego	45

Część II. Wzory aktów notarialnych	48
1. Niezabudowane nieruchomości gruntowe	48
Wzór Nr 1: Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (2 działki ewidencyjne) / Do aktu stają: PSA, prokurent sp. z o.o., osoba fizyczna działająca w imieniu własnym i małżonka	48
Wzór Nr 2: Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej / Do aktu stają: sp. z o.o. w likwidacji, miasto, ubezwłasnowolniony całkowicie	56
Wzór Nr 3: Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (4 działki ewidencyjne) / Dodatkowo: zapłata w ratach / Do aktu stają: stowarzyszenie, fundacja, cudzoziemiec spoza EOG	66
Wzór Nr 4: Umowa zniesienia współwłasności nieruchomości dotycząca niezabudowanej nieruchomości gruntowej (4 działki ewidencyjne) / Dodatkowo: umowa o ustanowieniu hipoteki (subintabulat), ostrzeżenie o egzekucji, sprostowanie działu I-O KW, umowa w wykonaniu zawartej ugody / Do aktu stają: wspólnicy spółki partnerskiej oraz 3 osoby fizyczne	76
Wzór Nr 5: Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (3 działki ewidencyjne) / Dodatkowo: decyzja o warunkach zabudowy, ciężar realny / Do aktu stają: sp. z o.o., parafia katolicka, parafia ewangelicko-augsburska	89
2. Zabudowane nieruchomości gruntowe	99
Wzór Nr 6: Umowa zamiany: 1) zabudowana nieruchomość gruntowa, 2) niezabudowana nieruchomość gruntowa, 3) niezabudowana nieruchomość gruntowa / Do aktu stają: sp. z o.o., parafia katolicka, gmina wyznaniowa żydowska	99
Wzór Nr 7: Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków (2 działki ewidencyjne) / Do aktu stają: jednostka samorządu terytorialnego (miasto), Zbór Świadków Jehowy	111
Wzór Nr 8: Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej (2 działki ewidencyjne) / Do aktu stają: spółka wodna, uczelnia wyższa	123
Wzór Nr 9: Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej (3 działki ewidencyjne) / Dodatkowo: oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, oświadczenie o ustanowieniu prawa pierwokupu / Do aktu stają: sp. z o.o., cudzoziemiec, osoba fizyczna	133
Wzór Nr 10: Umowa zamiany: 1) zabudowana nieruchomość gruntowa (6 działek ewidencyjnych) oraz 2) zabudowana nieruchomość gruntowa (6 działek ewidencyjnych) / Do aktu stają: Skarb Państwa (reprezentowany przez prezydenta miasta na prawach powiatu), bank działający w formie spółki akcyjnej	146
Wzór Nr 11: Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej (2 działki ewidencyjne) / Do aktu stają: sp. z o.o., starosta (Skarb Państwa)	158

Wzór Nr 12: Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej (2 działki ewidencyjne) / Dodatkowo: wykreślenie prawa użytkowania na zasadzie <i>timeshare</i> / Do aktu stają: spółka europejska, 2 osoby fizyczne (reprezentowane przez pełnomocników, w tym pełnomocnictwo sporządzone za granicą opatrzone klauzulą <i>apostille</i>)	168
3. Lokale stanowiące odrębną nieruchomość	180
Wzór Nr 13: Umowa zamiany lokalu mieszkalnego i zabudowanej nieruchomości gruntowej / Do aktu stają: osoba fizyczna, sp. z o.o.	180
Wzór Nr 14: Umowa przedwstępna obejmująca zobowiązanie do zawarcia umowy zamiany z dopłatą oraz ustanowienie odrębnej własności nieruchomości / Dodatkowo: ustanowienie prawa pierwokupu, czynność poza kancelarią / Do aktu stają: sp. z o.o., osoba fizyczna	187
Wzór Nr 15: Umowa sprzedaży stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego / Dodatkowo: umowa najmu / Do aktu stają: spółka cywilna, sp. z o.o.	198
Wzór Nr 16: Umowa sprzedaży stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego / Do aktu stają: syndyk masy upadłościowej, małżonkowie	208
Wzór Nr 17: Umowa sprzedaży stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego / Dodatkowo: cesja wierzytelności / Do aktu stają: sp. z o.o., stowarzyszenie, koło gospodyń wiejskich	216
4. Ograniczone prawa rzeczowe	227
Wzór Nr 18: Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu / Dodatkowo: ustawa o zasadach zarządzania mieniem państwowym, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności / Do aktu stają: Polska Akademia Nauk, osoba fizyczna	227
Wzór Nr 19: Umowa sprzedaży udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bez księgi wieczystej / Do aktu stają: 3 osoby fizyczne (reprezentowani są małoletni oraz częściowo ubezwłasnowolniony)	235
5. Nieruchomości rolne	245
Wzór Nr 20: Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej / Dodatkowo: dzierżawa, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki / Do aktu stają: 3 osoby fizyczne	245
Wzór Nr 21: Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej (6 działek ewidencyjnych) / Do aktu stają: 10 osób fizycznych, m.in. małżonkowie, opiekun małoletniego	255
Wzór Nr 22: Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej (5 działek ewidencyjnych) w wykonaniu pierwokupu przysługującego współwłaścicielowi / Do aktu stają: 2 osoby fizyczne	268
Wzór Nr 23: Warunkowa umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej (3 działki ewidencyjne) / Do aktu stają: 2 osoby fizyczne	277
Wzór Nr 24: Umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej w wykonaniu umowy warunkowej / Do aktu stają: 2 osoby fizyczne	283

Wzór Nr 25: Umowa o podział majątku objętego byłą wspólnością ustawową, niezabudowana nieruchomość rolna (2 działki ewidencyjne) / Do aktu stają: 2 osoby fizyczne (udział tłumacza języka migowego, osoba niemogąca pisać)	291
Wzór Nr 26: Umowa przenosząca własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej z wodami stojącymi (4 działki ewidencyjne) w wykonaniu umowy warunkowej / Dodatkowo: wykreślenie hipoteki / Do aktu stają: 3 osoby fizyczne (cudzoziemiec, małżonkowie)	301
6. Pozostałe umowy	312
Wzór Nr 27: Umowa o dział spadku dotycząca dwóch stanowiących odrębne nieruchomości lokali mieszkalnych oraz niezabudowanej nieruchomości gruntowej (3 działki ewidencyjne) / Do aktu stają: 4 osoby fizyczne (w tym osoba niemogąca się podpisać i osoba przybrana)	312
Wzór Nr 28: Umowa darowizny (lotnisko wojskowe) / Do aktu stają: jednostka samorządu terytorialnego (miasto), Agencja Mienia Wojskowego	324
7. Czynności z zakresu prawa gospodarczego	334
Wzór Nr 29: Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością / Do aktu stają: osoba fizyczna, 2 sp. z o.o.	334
Wzór Nr 30: Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością / Do aktu stają: sp. z o.o., 2 osoby fizyczne	342
Wzór Nr 31: Umowa spółki jawnej / Do aktu stają: 3 osoby fizyczne	347
Wzór Nr 32: Umowa spółki komandytowej / Dodatkowo: wniesienie nieruchomości tytułem wkładu / Do aktu stają: sp. z o.o., 2 osoby fizyczne	351
Wzór Nr 33: Umowa spółki komandytowej / Do aktu stają: sp. z o.o., 3 osoby fizyczne	358
Wzór Nr 34: Akt zawiązania i statut spółki komandytowo-akcyjnej oraz oświadczenie o objęciu akcji / Do aktu stają: 3 osoby fizyczne (w tym pełnomocnik sp. z o.o.)	364
Wzór Nr 35: Akt zawiązania i statut spółki komandytowo-akcyjnej, oświadczenie o objęciu akcji / Dodatkowo: zobowiązanie do wniesienia wkładu niepieniężnego / Do aktu stają: sp. z o.o., 2 osoby fizyczne	373
Wzór Nr 36: Umowa spółki partnerskiej	381
Wzór Nr 37: Umowa spółki cywilnej	385
Wzór Nr 38: Akt zawiązania i statut spółki akcyjnej	390
Wzór Nr 39: Umowa prostej spółki akcyjnej / Do aktu stają: 3 osoby fizyczne	399
8. Odmowa dokonania czynności notarialnej	404
Wzór Nr 40: Protokół z odmowy dokonania czynności notarialnej	404
Załącznik. Wybrane przepisy z aktów prawnych do opisu nieruchomości	408
1. Ustawa z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie	408
2. Ustawa z 28.11.2014 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego	411
3. Ustawa z 6.8.2010 r. o dowodach osobistych	412

4. Ustawa z 20.8.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym	413
5. Ustawa z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe	414
6. Ustawa z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym	414
7. Ustawa z 30.8.1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników	415
8. Ustawa z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych	416
9. Ustawa z 24.9.2010 r. o ewidencji ludności	418
10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.3.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków	419
11. Ustawa z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .	420
12. Ustawa z 9.10.2015 r. o rewitalizacji	421
13. Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny	421
14. Ustawa z 12.1.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych	422
15. Ustawa z 21.3.1985 r. o drogach publicznych	423
16. Ustawa z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane	423
17. Ustawa z 29.8.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków	424
18. Ustawa z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego	424
19. Ustawa z 10.9.1999 r. – Kodeks karny skarbowy	425
20. Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego	426
21. Ustawa z 6.6.1997 r. – Kodeks postępowania karnego	427
22. Ustawa z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych	428
23. Ustawa z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego	429
24. Ustawa z 25.11.2004 r. o zawodzie tłumacza przysięgłego	430
25. Ustawa z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług	430
Nota o autorze	431

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl