

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

EGZAMIN NOTARIALNY 4 WRZEŚNIA 2018 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.**

W dniu 4 września 2018 r. do notariusza Jana Nowaka, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Kętrzynie przy ulicy Sikorskiego 23, zgłasza się Jan Kowalski i oświadcza, że chce kupić w stanie wolnym od wszelkich obciążeń:

1. część nieruchomości objętej księgą wieczystą OL1K/00000123/1, stanowiącą działkę numer 5/1, o obszarze 2,0500 ha, za cenę 50 000,00 zł,
2. należący do Ewy Kos udział wynoszący 3/4 części we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą OL1K/00000456/2, stanowiącej działkę numer 11, o obszarze 7,7600 ha, za cenę 150 000,00 zł.

Jan Kowalski od dnia 20 lutego 2012 r. jest właścicielem gospodarstwa rolnego, zorganizowanego na nieruchomości położonej w miejscowości Pieckowo na terenie gminy Reszel, o obszarze 8,1100 ha, objętej księgą wieczystą OL1K/00000789/3 (prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie) oraz na nieruchomości położonej w miejscowości Szestno, na terenie sąsiedniej gminy Mrągowo, o obszarze 11,6500 ha, objętej księgą wieczystą OL1M/00022637/1 (prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie). Nieruchomości te, na których od chwili nabycia nieprzerwanie osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, nabył na podstawie umowy darowizny.

Jan Kowalski ukończył Technikum Rolnicze w Reszlu. Od 1977 r. zamieszkuje i jest zameldowany na pobyt stały w Reszlu przy ulicy Sikorskiego 77. Jest kawalerem. Nie jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą ani samoistnym posiadaczem innych nieruchomości rolnych.

W dniu 1 sierpnia 2018 r. otrzymał w Banku Spółdzielczym w Reszlu kredyt w kwocie 100 000,00 zł na zakup powyższej nieruchomości i powyższego udziału we współwłasności nieruchomości. Zabezpieczeniem kredytu ma być ustanowiona w akcie notarialnym, dokumentującym umowę sprzedaży, hipoteka łączna umowna do sumy 150 000,00 zł na nabytej nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/1, wchodzącą dotychczas w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OL1K/00000123/1 oraz na nabytym udziale we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą OL1K/00000456/2, a także na stanowiącej jego własność nieruchomości objętej księgą wieczystą OL1K/00000789/3.

Opis nieruchomości będących przedmiotem umowy:

Księga Wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie OL1K/00000123/1

Dział I-O numer działki 5, id. dz. 2808011_0005.1.5, obręb 0005 Pilec, gmina Reszel, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie, sposób korzystania: B-RIV, obszar 2,3000 ha.

Dział I Sp *brak wpisów*

Dział II **Ewa Kos** córka Jana i Anny PESEL 55050500505

podstawa nabycia: umowa przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego zawarta w dniu 10 grudnia 1980 r. przed Naczelnikiem Gminy w Reszlu na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin.

Dział III *brak wpisów*

Dział IV *brak wpisów*

Księga Wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie OL1K/00000456/2

Dział I-O numer działki 11, id. dz. 2808011_0005.1.11, obręb 0005 Pilec, gmina Reszel, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie, sposób korzystania: RIIIb, obszar 7,7600 ha.

Dział I Sp *brak wpisów*

Dział II **Ewa Kos** córka Jana i Anny PESEL 55050500505 w **3/4 części**

podstawa nabycia: umowa przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego zawarta w dniu 10 grudnia 1980 r. przed Naczelnikiem Gminy w Reszlu na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin.

Joanna Wiśniewska córka Tomasza i Haliny PESEL 55040400404 w **1/4 części**

podstawa nabycia: umowa darowizny z dnia 26 marca 1994 r.

Dział III *brak wpisów*

Dział IV *brak wpisów.*

Ewa Kos od dnia 22 grudnia 1979 r. jest zamężna z **Adamem Kosem**. Od dnia zawarcia małżeństwa pozostają we wspólności ustawowej i prowadzą osobiście na całości powyższych nieruchomości gospodarstwo rolne. Powstała z podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą OL1K/00000123/1 działka nr 5/2 o obszarze 0,2500 ha, zabudowana domem mieszkalnym, ma być wyłączona z przedmiotu umowy sprzedaży.

Joanna Wiśniewska nie prowadzi gospodarstwa rolnego.

Strony umowy nie są podatnikami podatku VAT.

Gmina Reszel nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na powyższych nieruchomościach nie występują śródlądowe wody stojące.

Do aktu przedłożono następujące dokumenty:

1. Umowę przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego zawartą w dniu 10 grudnia 1980 r. przed Naczelnikiem Gminy w Reszlu, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin,
2. ostateczną decyzję administracyjną Burmistrza Miasta i Gminy Reszel z dnia 29 czerwca 2018 r. numer RG III/3/2018 zatwierdzającą projekt podziału działki numer 5 o obszarze 2,3000 ha na działki: numer 5/1 o obszarze 2,0500 ha i numer 5/2 o obszarze 0,2500 ha,

3. wypis z rejestru gruntów wydany dnia 1 sierpnia 2018 r. przez Starostę Kętrzyńskiego, z którego wynika, że:
 - w skład działki numer 5/1 o obszarze 2,0500 ha wchodzi: lasy Ls 0,5000 ha, grunty orne RIVb 1,5000 ha, nieużytki N 0,0500 ha,
 - w skład działki numer 5/2 o obszarze 0,2500 ha wchodzi: tereny zabudowane mieszkalne B 0,0500 ha, rola RV 0,2000 ha,
4. wypis z rejestru gruntów wydany dnia 1 sierpnia 2018 r. przez Starostę Kętrzyńskiego, z którego wynika, że w skład działki numer 11 o obszarze 7,7600 ha wchodzi: grunty orne RIIIb 4,9400 ha, łąki trwałe ŁIII 2,8200 ha,
5. decyzję Nr DMS/1/2016 Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Rynku Rolnego w Olsztynie z dnia 6 października 2016 r., z której wynika, że Janowi Kowalskiemu udzielona została pomoc publiczna de minimis w rolnictwie o wartości brutto 923,02 zł stanowiącej równowartość 214,79 EURO,
6. decyzję Nr DMS/2/2015 Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Rynku Rolnego w Olsztynie z dnia 4 listopada 2015 r., z której wynika, że Janowi Kowalskiemu udzielona została pomoc publiczna de minimis w rolnictwie o wartości brutto 8 193,84 zł stanowiącej równowartość 1 934,75 EURO.

Proszę uzupełnić brakujące elementy stanu faktycznego według własnego uznania i sporządzić projekt aktu notarialnego (bez konieczności zamieszczania podpisów) obejmującego umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę numer 5/1 i udziału wynoszącego 3/4 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę numer 11 oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej - zgodnie z żądaniem stron. Nadto w projekcie aktu notarialnego należy zamieścić żądanie stron złożenia stosownych wniosków wieczystoksięgowych.

W projekcie aktu notarialnego należy przyjąć, że akt notarialny jest sporządzany przez notariusza Jana Nowaka prowadzącego Kancelarię Notarialną w Kętrzynie przy ulicy Sikorskiego 23.

W projekcie aktu notarialnego zdający winien określić wysokość należnego wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości) oraz pobranych świadczeń publicznoprawnych, jeżeli są należne, do których pobrania zobowiązany jest notariusz. Na potrzeby zadania przyjąć należy, że kurs EURO wynosi na dzień sporządzenia projektu aktu notarialnego 4,20 zł.

Zdający jest zobowiązany do wskazania 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 tych dokumentów.