

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 10 maja 2025 roku przez Izbę Notarialną w Poznaniu

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

W dniu 01.02.2025 roku spółka Newa sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jako zobowiązujący się sprzedać i Teodor Teodorowicz jako zobowiązujący się kupić zawarli w formie aktu notarialnego przed notariuszem Andrzejem Andrzejewskim w siedzibie prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w Poznaniu przy ulicy Nowej numer 2 umowę przedwstępną sprzedaży (Repertorium A 2100/2025), w której strony zobowiązały się do zawarcia w terminie najpóźniej do dnia 10.05.2025 roku umowy sprzedaży, na mocy której zobowiązujący się sprzedać sprzeda zobowiązującemu się kupić prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 122, o powierzchni 0,0352 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer PO1P/12345678/2 (zwane dalej także jako „przedmiot umowy”).

Cena przedmiotu umowy została ustalona przez strony na kwotę 800.000,00 złotych.

Przedmiot umowy został nabyty przez zobowiązującego się sprzedać na podstawie umowy darowizny w dniu 05.04.2010 roku.

Na działce gruntu numer 122 znajduje się obiekt budowlany (budowla w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane) w postaci zespołu parkingów, co jest zgodne z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a nadto jest na nim umiejscowiony osadnik zbiorczy ścieków.

Jedynym wspólnikiem w spółce Newa sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jest spółka Awen GmbH z siedzibą w Darmstadt (Niemcy). Spółka Newa sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 01.06.2024 roku, a kapitał zakładowy tejże spółki wynosi 80.000,00 zł.

W dniu 15.04.2025 roku spółka Newa sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu nadała na adres Teodora Teodorowicza przesyłkę rejestrowaną (w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe) zawierającą wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, z którego wynika, że spółka zamierza zawrzeć w dniu 10.05.2025 roku o godzinie 13:00 w siedzibie Kancelarii Notarialnej notariusza Andrzeja Andrzejewskiego w Poznaniu przy ulicy Nowej numer 2 umowę przyrzeczoną sprzedaży przedmiotu umowy w wykonaniu powyżej opisanej umowy przedwstępnej - wzywając Teodora Teodorowicza do stawienia się w Kancelarii Notarialnej notariusza Andrzeja Andrzejewskiego w Poznaniu w dniu 10.05.2025 roku o godzinie 13:00.

Potwierdzenie odbioru przesyłki rejestrowanej zostało podpisane przez Teodora Teodorowicza w dniu 20.04.2025 roku.

W dniu 10.05.2025 roku w siedzibie Kancelarii Notarialnej notariusza Andrzeja Andrzejewskiego w Poznaniu o godzinie 13:00 stawił się Tomasz Społeczny – Prokurent spółki Newa sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, uprawniony do jednoosobowej reprezentacji spółki, który jest osobą głuchą (potrafiącą mówić), żądając zaprotokołowania przez aplikanta – jeśli jest to prawem dopuszczalne - stawiennictwa w kancelarii, celem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży oraz stwierdzenia, że do zawarcia umowy nie doszło z winy strony zobowiązującej się kupić.

Teodor Teodorowicz nie stawił się, mimo że został skutecznie zawiadomiony. Aplikant Marcin Marcinkowski został upoważniony przez notariusza Andrzeja Andrzejewskiego (który jest jego patronem), do podpisania protokołu w dniu 10 maja 2025 roku o godzinie 13:00, kiedy to notariusz miał być w kancelarii nieobecny.

Proszę przygotować protokół z przebiegu opisanych powyżej zdarzeń, sporządzony przez aplikanta notarialnego posiadającego upoważnienie, o którym mowa w art. 22a ustawy Prawo o notariacie, w którym to protokole należy:

1. powołać niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej dokumenty przedłożone przez stronę sprzedającą ,

2. określić w tym protokole wysokość wynagrodzenia notariusza (w maksymalnej wysokości) i opłat (jeżeli są one należne), do których pobrania zobowiązany jest notariusz,
3. wskazać miejsca, w których winny być umieszczone podpisy (bez konieczności ich składania),
4. wskazać liczbę wypisów aktów notarialnych przewidzianych do wydania po sporządzeniu aktu notarialnego oraz osoby i podmioty, którym winny być wydane lub doręczone,
5. uzupełnić pozostałe elementy stanu faktycznego według własnego uznania.