

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

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

W księdze wieczystej Kw numer PO1D/00123456/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej Wydział V Ksiąg Wieczystych własność zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Borówiec, gmina Kórnik, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącej działki o następujących numerach: 364 o obszarze 0,1500 ha, sposób korzystania według treści księgi wieczystej: R – grunty orne i 365 o obszarze 0,0700 ha, sposób korzystania według treści księgi wieczystej: Ł – łąki trwałe, wpisana jest na rzecz: Jana i Janiny małżonków Nowak – w udziale wynoszącym ½ część (na podstawie umowy sprzedaży od Gminy Kórnik w 1992 roku) oraz Gminy Kórnik – w udziale wynoszącym ½ część (na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego z 1990 roku).

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisano:

- inny wpis – założenie pałacowo - folwarczne w miejscowości Borówiec, gmina Kórnik, powiat poznański, w skład którego wchodzi: pałac, spichlerz, obecnie magazyn, stajnia, chlewnia, stajnia z mieszkalnym poddaszem, obora, brama wjazdowa podjazdu pod pałac, brama z furtką oddzielającą część rezydencjonalną od podwórza folwarcznego, brama wjazdowa na podwórze folwarczne oraz cmentarz, wpisane zostało do Rejestru Zabytków Województwa Wielkopolskiego pod nr 32/WLKP/A,
- inny wpis – zakaz zbywania przez Jana Nowak udziału we współwłasności niniejszej nieruchomości w celu zabezpieczenia roszczeń Janiny Nowak, z datą wpisu 09 czerwca 2002 roku, na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Apelacyjnego Wydział I Cywilny z dnia 05 czerwca 2001 roku;

- inny wpis – ostrzeżenie celem zabezpieczenia roszczenia Skarbu Państwa (Komitet Likwidacyjny w Poznaniu) o powrotne powzwanie nieruchomości z powołaniem się na zezwolenie na wpis z dnia 26 sierpnia 1929 roku i paragraf 6 Kontraktu z dnia 30 marca 1928 roku, wpisano dnia 11 stycznia 1935 roku. Tu przeniesiono przy zamknięciu księgi wieczystej Borówiec tom 36 karta 931, przeniesiono z urzędu i wpisano dnia 04 października 2004 roku.

W dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisano hipotekę w kwocie 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) – poręczenie majątkowe – wpisanej na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prokuraturę Apelacyjną w Poznaniu (na udziale Jana i Janiny małżonków Nowak), z datą wpisu 01 marca 2016 roku.

Księga wieczysta Kw numer PO1D/00123456/1 żadnych innych obciążeń ani innych wpisów nie wykazuje.

Nieruchomość ta posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, przeznaczona jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej, w części na cele publiczne, a w ewidencji gruntów i budynków: działka numer 364 oznaczona jest symbolem R - grunty orne, a działka numer 365 oznaczona jest symbolem: Ł – łąki trwałe.

Jan Nowak zmarł 16 listopada 2023 roku. W chwili śmierci pozostawał w związku małżeńskim z Janiną Nowak, w którym Sąd orzekł separację; miał jednego syna (który zmarł 16 grudnia 2019 roku i nie pozostawił zstępnych) i nie miał innych dzieci; rodzice Jana Nowak nie dożyli otwarcia spadku; Jan Nowak nie miał rodzeństwa; matka Jana Nowak nie miała rodzeństwa; ojciec Jana Nowak miał jednego brata (który nie dożył otwarcia spadku) i miał jedną córkę (która również nie dożyła otwarcia spadku i pozostawiła troje dzieci: niewidomą Annę Konieczną, Klaudię Konieczną i Aleksandrę Konieczną); dziadkowie Jana Nowak zarówno w linii ojczystej jak i macierzystej nie dożyli otwarcia spadku.

Janina Nowak cierpi na psychozę schizoafektywną, nie ma zstępnych, jest częściowo ubezwłasnowolniona i nie potrafi pisać.

Gmina Kórnik reprezentowana jest przy akcie notarialnym przez Burmistrza.

Spółka pod firmą: Dom prosta spółka akcyjna w organizacji z siedzibą w Poznaniu,

której jedynymi akcjonariuszami są Jurij Ushakov (obywatel rosyjski) i Andrii Sishko (obywatel rosyjski), w której Zarząd nie został powołany zamierza kupić opisaną powyżej nieruchomość – w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń i prawo osób trzecich, i to za cenę wynoszącą łącznie 800.000,00 zł (ze środków pochodzących w całości z kredytu udzielonego Spółce przez bank – z umowy kredytu wynika, że oświadczenie o ustanowieniu hipoteki ma być objęte aktem notarialnym).

Proszę przygotować treść projektu powyższego 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, 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 słusznym 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.