

własności tej nieruchomości niezwłocznie po spłacie pożyczki.

Niespłacenie długu (pożyczki) doprowadza do bezpowrotnej utraty własności nieruchomości. Ten skutek jest powodem nierzadko spóźnionej refleksji osób akceptujących wskazany sposób zabezpieczenia

Należy to podkreślić: właściciel nieruchomości, oferujący jako zabezpieczenie pożyczki swoją nieruchomość, musi zdawać sobie sprawę, że od chwili podpisania aktu notarialnego zawierającego umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, jego dotychczasowa nieruchomość już staje się własnością osoby (firmy), która udzieliła pożyczki.

Po spłacie pożyczki pożyczkodawca ma obowiązek zwrócić przeniesienie własności nieruchomości na poprzedniego właściciela. Jeśli pożyczka nie została spłacona – poprzedni właściciel nie odzyska nieruchomości, czy to mieszkania, czy to domu, nawet, gdy w tym mieszkaniu czy domu dalej mieszka.

Przy wszystkich czynnościach notarialnych notariusz zawsze udzieli wyczerpujących informacji.

**POROZMAWIAJ Z NOTARIUSZEM
O BEZPIECZNEJ JESIENI ŻYCIA**

MAJĄTEK A PRAWO

29.11.2014

ORGANIZATORZY



PARTNER



PATRONAT MEDIALNY



DZIENNIK
GAZETA PRAWNA



DZIEŃ
OTWARTY
NOTARIATU
V EDYCJA



PATRONAT HONOROWY
PREZYDENT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
BRONISŁAW KOMOROWSKI

MAJĄTEK A PRAWO

Jest wiele umów, które prowadzą do przeniesienia majątku. Najczęściej zawieranyymi umowami, których przedmiotem są nieruchomości, są: umowa o dożywocie, umowa renty i umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

Umowa o dożywocie

Zawierając umowę o dożywocie właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść na drugą osobę, najczęściej osobę bliską, własność nieruchomości, zaś nabywca zobowiązuje się do dożywotniego utrzymania zbywcy bądź zbywców (dożywcotników). Dożywocie można też zastrzec na rzecz osoby bliskiej zbywcy.

Nabywca nieruchomości w ramach ogólnego zobowiązania do utrzymania zbywcy przyjmuje na siebie obowiązki w postaci: przyjęcia zbywcy jako domownika, zapewnienia mu wyżywienia, ubrania, światła i opału, odpowiedniej pomocy i pielęgnowania go w chorobie oraz sprawienia zbywcy własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom i wystawienia nagrobka.

Obowiązki te są przykładowe. Przyjmuje się, że zakres obo-

wiązków nabywcy do utrzymania dożywcotnika (dożywcotników) powinien sięgać tak daleko, by dożywcotnik nie musiał poszukiwać środków utrzymania gdzie indziej. Z uwagi na nieprzewidywalną długość życia oraz potrzeby dożywcotnika strony umowy mogą określić inne świadczenia, niż wymienione przykładowo. Same uprawnienia dożywcotników są uprawnieniami ściśle osobistymi – przysługują tylko dożywcotnikowi lub dożywcotnikom, są niezbywalne i wygasają wraz z jego (ich) śmiercią.

Umowa o dożywocie jest umową odpłatną i nieruchomość nabyta czasie trwania wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej) wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, więc zobowiązania, które na siebie przyjmują nabywcy-małżonkowie będą realizowane z majątku wspólnego.

Umowa renty

Przez Umowę renty jedna ze stron (wyplacający rentę) zobowiązuje się do spełniania na rzecz wierzyciela (uprawnionego do renty) świadczeń okresowych w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku, w określonych regularnych odstępach czasu, na przykład miesięcznych czy kwartalnych.

Umowa renty może być zastosowana do przeniesienia za wynagrodzeniem, czyli odpłatnie, każdego prawa własności nieruchomości, użytkownika wieczystego gruntu, albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Może też być ustanowiona jako nieodpłatna. Przy umowie renty nie ma znaczenia sytuacja majątkowa uprawnionego – nie ma podstaw do przyjęcia, że renta może być ustanowiona tylko na rzecz osoby ubogiej czy znajdującą się w niedostatku. Kodeks cywilny, który reguluje umowę renty nie wprowadza żadnego kryterium ani odnośnie do osoby uprawnionej, ani też jakichkolwiek dodatkowych warunków ustanowienia renty.

Renta nie pełni wyłącznie funkcji alimentacyjnej czyli polegającej na dostarczaniu uprawnionemu z tytułu umowy renty środków utrzymania. Jej cel można zdefiniować znacznie szerzej, np. ustanowić rentę w celu umożliwienia innej osobie podjęcia czy kontynuowania nauki, zdobycia zawodu, leczenia, rehabilitacji itp.

Ponieważ prawo do renty jest prawem o charakterze osobistym, ściśle powiązany z osobą uprawnionego, przyjmuje się, iż uprawnionym z tytułu renty może być wyłącznie osoba fizyczna. Stąd też prawo do renty jest prawem niezbywalnym, gaśnie najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego. Charakter świadczenia przesądza o tym, że nie może być ono przeniesione na inną osobę w drodze cesji.

Umowa renty może być zawarta na czas określony albo nieokreślony, w takim przypadku najczęściej przyjmuje formę renty dożywotniej ustanowionej na okres życia danej osoby. Może być również ustanowiona do czasu wystąpienia określonego zdarzenia, na przykład do czasu uzyskania przez osobę uprawnioną pełnoletności. W zakresie ustalania czasu trwania obowiązku uiszczania renty, jak też terminów płatności jej rat strony mają zupełną swobodę.

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie najczęściej stosowana jest jako zabezpieczenie spłaty pożyczki. Cechą takiej umowy jest przeniesienie własności nieruchomości na rzecz pożyczkodawcy w związku z udzieleniem pożyczki i jednocześnie zobowiązanie się pożyczkodawcy do przeniesienia z powrotem na pożyczkobiorcę ►►