

współwłasności może wystąpić każdy ze współwłaścicieli. Polskie prawo dopuszcza dla takich postępowań tryb umowy oraz sądowy.

Współwłasność można znieść poprzez fizyczny podział rzeczy, jeżeli jest to tylko możliwe (np. podział geodezyjny jednej działki gruntu na dwie mniejsze), lub poprzez nabycie własności całej rzeczy przez jedną osobę i dokonanie przez nabywcę spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli (**zniesienie współwłasności tytułem odpłatnym**). Możliwe jest także nabycie rzeczy przez jedną osobę bez konieczności dokonywania spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli (**zniesienie współwłasności tytułem nieodpłatnym**) – jest to rozwiązanie popularne zwłaszcza w kręgu najbliższej rodziny. Możliwe jest także zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny przez ustanowienie w nim odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych. Nie zawsze jest to prosta umowa, ale warto o niej porozmawiać z notariuszem, gdyż jej zawarcie bardzo często pozwala zlikwidować nieporozumienia pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości i umożliwia im swobodne dysponowanie swoim majątkiem.

### 7. Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie. Uważaj na lichwiarza

Tego typu **umowa nie jest uregulowana ustawowo** w polskim systemie prawnym. Zasada swobody umów i bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego pozwalają na zawieranie tego typu umów, ale trzeba wyraźnie powiedzieć, że **są to umowy skomplikowane i bardzo często niebezpieczne dla właściciela nieruchomości**. Najczęściej zabezpieczają one zaciągane przez nas pożyczki i polegają na przeniesieniu do czasu spłaty pożyczki

własności nieruchomości na osobę, która tej pożyczki udzieliła. Kłopot w tym, że taka osoba w każdej chwili może sprzedać naszą nieruchomość, gdyż jest jej bezwarunkowym właścicielem. Ponadto, jeżeli nie spłacimy pożyczki w terminie, możemy nigdy nie odzyskać mieszkania lub domu, który jest majątkiem naszego życia. W wypadku niekorzystnie dla nas skonstruowanych pożyczek taki skutek jest wielce prawdopodobny. Często, będąc w trudnej sytuacji finansowej i życiowej, nie myślimy o takich skutkach, które mogą okazać się dramatyczne. Możemy zostać bez dachu nad głową. Myśląc o takiej pożyczce, **pytaj bardzo dokładnie** o wszystko notariusza, **upewnij się, że naprawdę rozumiesz, jakie są skutki takiej umowy**. Jeżeli da się inaczej rozwiązać twoje problemy, unikaj podpisywania takich umów.

### PAMIĘTAJ

**PYTAJ NOTARIUSZA O WSZYSTKO, CZEGO NIE ROZUMIESZ I NIE ZATAJAJ PRZED NOTARIUSZEM ŻADNYCH OKOLICZNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ZAWarciEM UMOWY.**

**JEŻELI BIERZESZ POŻYCZKĘ, POWIEDZ W JAKIEJ RZECZYWIŚCIE KWOCIE JĄ OTRZYMAŁEŚ. JEŻELI USTALIŁEŚ CENĘ SPRZEDAŻY, TO POWIEDZ, JAKA JEJ CZĘŚĆ NAPRAWDĘ ZOSTAŁA JUŻ ZAPŁACONA NA TWOJĄ RZECZ, A ILE JESZCZE KUPUJĄCY MUSI CI DOPŁAĆCÍ.**

**JEŻELI WPROWADZASZ W BŁĄD NOTARIUSZA ALBO NIE MÓWISZ MU O WSZYSTKICH OKOLICZNOŚCIACH, TO UNIEMOŻLIWIASZ NOTARIUSZOWI WŁAŚCIWĄ DBAŁOŚĆ O BEZPIECZEŃSTWO TWOJE I TWOJEGO MAJĄTKU.**

[www.porozmawiajznotariuszem.pl](http://www.porozmawiajznotariuszem.pl)



DZIEŃ OTWARTY  
NOTARIATU

POROZMAWIAJ  
Z NOTARIUSZEM



UMOWY,  
O KTÓRYCH  
WARTO WIEDZIEĆ  
WIĘCEJ

## WARTO WIEDZIEĆ WIĘCEJ

Przede wszystkim musisz pamiętać, że każde przeniesienie własności nieruchomości wymaga, pod rygorem nieważności, formy aktu notarialnego. Wszelkie umowy pisemne w tym zakresie będą nieważne. Uważaj na osoby proponujące ci przeniesienie własności nieruchomości w drodze zwykłej, pisemnej umowy. Albo nie posiadają wymaganej wiedzy, albo wprost przeciwnie – z pełną świadomością chcą cię oszukać. Umowa przenosząca własność nieruchomości musi być zawarta u notariusza. Powyższa zasada dotyczy także przeniesienia prawa użytkownika wieczystego gruntów lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### 1. Przedwstępna umowa sprzedaży

Co do zasady tego typu umowa nie wymaga formy aktu notarialnego. Warto jednak wiedzieć, że jeżeli przedwstępna umowa sprzedaży dotyczy nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego gruntu czy też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to umowa pisemna nie wywołuje takich samych skutków, jak taka sama umowa zawarta w formie notarialnej. **Umowa notarialna jest zdecydowanie bezpieczniejsza** – wiąże mocniej strony umowy i tylko ona jest gwarancją, że **będziemy mogli dochodzić wykonania umowy przedwstępnej na drodze sądowej**. Tylko umowa w formie notarialnej daje **możliwość ujawnienia naszych roszczeń z umowy przedwstępnej w księdze wieczystej**, co zdecydowanie zwiększa bezpieczeństwo całej transakcji. Przy umowach, w których często inwestujemy całe oszczędności w wymarzoną nieruchomość, warto zadbać o bezpieczeństwo i nie postugiwać się niesprawdzonymi, często błędnymi wzorami umów, np. z internetu. Notariusz nie tylko profesjonalnie sporządzi umowę przedwstępną, ale także wyjaśni wszystkie jej zapisy i skutki prawne poszczególnych postanowień umownych.

### 2. Umowa o dożywocie

Jest to szczególnego rodzaju umowa, zgodnie z którą właściciel nieruchomości przenosi własność należącej do niego nieruchomości na inną osobę, a w zamian nabywca nieruchomości zobowiązuje się zapewnić dotychczasowemu właścicielowi **dożywotnie utrzymanie**. Zgodnie z art. 908 Kodeksu cywilnego w braku odmiennej umowy pomiędzy stronami nowy właściciel nieruchomości powinien przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu żywienia, ubrania, mieszkania, światła i opatu, zapewnić odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Powyższe sformułowania mogą nam się wydawać nieco staroświeckie, jednak należy pamiętać, że pojęcie dożywotniego utrzymania, strony takiej umowy mogą odpowiednio zdefiniować w umowie o dożywocie. Jest to bardzo wygodna umowa dla osób, które w zamian za przeniesienie własności nieruchomości oczekują przede wszystkim pomocy i pielęgnacji w chorobie a także dostarczania środków utrzymania. Co ważne dożywocie można też zastrzec na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości. Przepisy Kodeksu cywilnego przewidują określone skutki, jeżeli nabywca nieruchomości nie wywiązuje się ze swoich obowiązków. W takim wypadku wszystkie albo niektóre uprawnienia do świadczeń określone w umowie, sąd może zamienić na dożywotnią rentę, zaś w sytuacjach wyjątkowych może nawet rozwiązać umowę o dożywocie. Ta umowa opodatkowana jest podatkiem od czynności cywilnoprawnych wynoszącym 2% wartości nieruchomości bez względu na stopień pokrewieństwa pomiędzy zbywcą a nabywcą nieruchomości. Umowa o dożywocie jest bardzo często mylona z umową darowizny. Warto o niej poważnie pomyśleć jako o alternatywie dla darowizny i porozmawiać o tym z notariuszem.

### 3. Darowizna a testament

Każdy notariusz w Polsce niejednokrotnie słyszy pytanie: co jest lepsze – darowizna czy testament? Te czynności notarialne są trudne do porównania, gdyż każda służy innemu

celowi. **Darowizna** to czynność dwustronna wymagająca obecności zarówno darczyńcy, jak i obdarowanego. Pamiętać należy, że dokonując darowizny np. nieruchomości przestajemy być jej właścicielami z chwilą podpisania umowy – od tego momentu właścicielem jest osoba, na rzecz której dokonaliśmy darowizny. Umowa darowizny jest bardzo popularna w kręgu najbliższej rodziny, ponieważ bez podatku pozwala na przeniesienie własności rzeczy i praw majątkowych na inną osobę. Trzeba jednak pamiętać, że powoduje jednocześnie utratę przez nas prawa własności, a zatem prawa do dysponowania majątkiem, który był przedmiotem takiej umowy. Jeżeli już zdecydujemy się na darowiznę np. mieszkania lub domu, to warto zażądać ustanowienia w takiej umowie na naszą rzecz – nieodpłatnie i do końca naszego życia – służebności mieszkania, która będzie gwarancją, że nikt nas nie pozbawi prawa zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu.

Z kolei **testament** to dokument, w którym zawieramy rozrządzenie swoim majątkiem na wypadek śmierci. Jeżeli nie sporządzimy testamentu, nie dzieje się nic złego – dziedziczenie następuje wówczas na zasadach określonych w ustawie. Jeżeli natomiast chcemy zmienić te zasady, musimy sporządzić testament. Również pozbawienie kogoś prawa do zachowku, czyli tzw. wydziedziczenie czy dokonanie odpowiednich zapisów, wymaga sporządzenia testamentu. Polskie prawo przewiduje kilka form testamentów, ale **najbezpieczniejszym jest testament notarialny**. Po pierwsze, jest to dokument urzędowy, a po drugie, oryginał aktu notarialnego pozostaje zawsze u notariusza, co oznacza, że nawet jeżeli zgubimy otrzymany wypis lub ktoś go zniszczy, to oryginał jest bezpieczny u notariusza.

### 4. Zapis windykacyjny

W testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego spadkodawca może postanowić, że **oznaczona osoba nabywa przedmiot zapisu z chwilą otwarcia spadku** (zapis windykacyjny). Skutkiem dokonania zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem będzie np. lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieru-

chomość będzie nabycie takiego lokalu przez wskazaną w testamencie osobę automatycznie, z chwilą śmierci spadkodawcy. Pamiętać jednak należy, że testamentu obejmującego zapis windykacyjny nie wolno sporządzać w formie innej niż akt notarialny. **Zapis windykacyjny to wygodna forma** rozrządzenia majątkiem na wypadek śmierci, jeżeli obok spadkobiercy, który odziedziczy cały nasz majątek chcemy zabezpieczyć określoną osobę przeznaczając jej po naszej śmierci np. konkretne mieszkanie.

### 5. Umowa deweloperska

To stosunkowo nowy typ umowy regulowany przez ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Na podstawie takiej umowy deweloper zobowiązuje się, po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny. Na etapie budowy, tzn. do momentu uzyskania dla budynku pozwolenia na użytkowanie, każdy **deweloper ma obowiązek zawierać umowy deweloperskie**, a nie żadne inne. Umowa taka musi być zawarta **w formie aktu notarialnego**. Jej zadaniem jest **zwiększenie ochrony kupującego, a zwłaszcza zabezpieczenie pieniędzy**, które wpłaca on deweloperowi już na etapie budowy, a jeszcze przed przeniesieniem własności nieruchomości.

Umowy deweloperskie to niekiedy bardzo obszerne i trudne umowy wymagające dołączenia wielu dokumentów. W razie jakichkolwiek wątpliwości należy **o wszystko pytać notariusza**, który udzieli nam niezbędnych wyjaśnień.

### 6. Umowa zniesienia współwłasności nieruchomości

Nierzadko spotykamy się z sytuacją, że **własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom** – mówimy wówczas o współwłasności. Zdarza się też, że dotychczasowi współwłaściciele, z różnych powodów, chcą ten stan zmienić. Z żądaniem zniesienia