

**Umowy, wnioski, pozwy
i oświadczenia z zakresu
prawa cywilnego
dotyczące nieruchomości
z objaśnieniami**

Rozdział

I

Przeniesienie własności nieruchomości

1. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

Repertorium A Nr

AKT NOTARIALNY^a

Dnia (.....)^c, przed notariuszem, prowadzącym Kancelarię Notarialną w^d, przy ul., stawili się w jego kancelarii^e:

- 1)^f, zwany dalej Sprzedającym,
- 2)^g, zwany dalej Kupującym.

Tożsamość osób stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych:

- ad. 1.,
- ad. 2.^g.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości^h

§ 1

Sprzedający oświadcza, żeⁱ:

- 1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w^j przy ul., oznaczonej Nr ew., obręb, o pow. m², dla której Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr,
- 2) działły III i IV wymienionej księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów^k,
- 3) w żadnym z działów nie ma zarejestrowanych wzmianek o złożonych wnioskach,
- 4) opisana nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednopiętrowym o pow. użytkowej m² oraz budynkiem garażowym o pow. m²¹.

Powyższe potwierdza załączony do niniejszego aktu odpis z księgi wieczystej Nr^m, wydany przez Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia, Nr oraz wypis z ewidencji gruntów i budynków wydany przez Starostę w z dnia, Nrⁿ.

§ 2

Sprzedający oświadcza, że^o:

- 1) stan wpisów w powołanej księdze wieczystej do chwili zawarcia niniejszego aktu nie uległ zmianie,

- 2) powołana nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, długów, roszczeń i praw na rzecz osób trzecich,
- 3) nie jest przedmiotem jakichkolwiek postępowań dotyczących sporów w zakresie stanu prawnego i faktycznego,
- 4) nie podlega żadnym ograniczeniom w rozporządzaniu nią,
- 5) z wynika, że powołana nieruchomość jest przeznaczona na^{p.}

§ 3

Sprzedający zobowiązuje się sprzedać Kupującemu prawo własności nieruchomości opisanej w § 1 umowy za cenę^r (słownie: złotych), pod warunkiem, że^s:

§ 4

Kupujący zobowiązuje się nabyć prawo własności nieruchomości opisanej w § 1 umowy za cenę określoną w § 3 umowy, po zaistnieniu okoliczności określonych w § 3 umowy. Oświadcza, że tytułem zadatku/zaliczki, w dniu wręczył Sprzedającemu kwotę^t (słownie: złotych), a Sprzedający oświadcza, że wymienioną kwotę otrzymał.

§ 5

Zapłata ceny oraz wydanie nieruchomości opisanej w § 1 umowy nastąpi^u.

§ 6

Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi^w.

§ 7

Notariusz poinformował Sprzedającego i Kupującego o treści art. 157, 389 i 390 KC^y.

§ 8

Wypisy niniejszego aktu należy wydawać^z w dowolnej ilości.

§ 9

Pobrano^{aa}:

- 1) wynagrodzenie według taksy notarialnej
na podstawie, w kwocie,
 - 2) podatku VAT na podstawie, w kwocie,
 - 3), w kwocie
- Razem pobrano:
(słownie: złotych).
kwotę:

Administratorem danych osobowych jest^{ab}.

Dane są przetwarzane na podstawie w celu^{ac}.

Osoby, których dane osobowe będą przetwarzane, mają prawo do:^{ad}.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

1.^{ae}
podpis sprzedającego

2.
podpis kupującego

.....^{af}
podpis notariusza

Uwagi i objaśnienia

^a **Uwagi ogólne.** Zgodnie z art. 353¹ KC strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Z art. 65 KC wynika natomiast, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Treść umowy należy więc konstruować w sposób zapewniający spełnienie powołanych wyżej kryteriów legalności, poprawności, przejrzystości i konkretności. W razie powstania sporu po zawarciu umowy, wyznacznikiem jej celu i przedmiotu może bowiem być nie tylko jej literalna treść, dlatego do stron umowy należy ułożenie umowy w takim stopniu szczegółowości i kompletności, który spełni wszystkie wspólnie uzgodnione wzajemne zobowiązania i oczekiwania.

^b **Numer repertorium.** Należy wpisać numer porządkowy pod którym ten akt zostanie wpisany do repertorium (księgi notarialnej). Zgodnie z § 2 ust. 1 KsNotR, do repertorium A wpisuje się w porządku chronologicznym wszystkie czynności notarialne, z wyjątkiem protestów.

^c **Data aktu.** Należy wpisać słownie datę dzienną sporządzenia aktu oraz, w nawiasie, jej oznaczenie liczbowe. Zgodnie z art. 92 § 1 pkt 1 PrNot akt notarialny powinien zawierać dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony – godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu.

^d **Oznaczenie notariusza.** Należy określić imię i nazwisko notariusza oraz miejsce jego siedziby (kancelarii).

^e **Miejsce sporządzenia aktu.** Należy określić miejsce sporządzenia aktu. Co do zasady, jest nim kancelaria notarialna, która jest siedzibą notariusza. Z art. 3 § 2 PrNot wynika jednak, że czynność notarialna może być dokonana także w innym miejscu, jeżeli przemawia za tym charakter czynności lub szczególne okoliczności. Sporządzenie aktu poza kancelarią notarialną jest więc dopuszczalne, ale w wyjątkowych przypadkach określonych cytowanym przepisem. Potwierdził to SN, m.in. w post. z 29.10.2014 r. (SDI 33/14, Legalis) wskazując, że określenie w art. 3 PrNot miejsca wykonywania czynności notarialnych jest konsekwencją

ich urzędowego charakteru, korzystania przez notariusza z przymiotu osoby zaufania publicznego oraz ochrony przysługującej funkcjonariuszowi publicznemu. Urzędowy charakter czynności notarialnych w pełni uzasadnia wskazanie przez ustawodawcę, że miejscem dokonywania czynności notarialnych, zwłaszcza zaś sporządzania aktów notarialnych, powinna być siedziba kancelarii. Wskazany w art. 3 § 2 PrNot ustawowy wyjątek podlega wykładni ścieśniającej, w żadnej mierze nie przyznając notariuszowi, ani tym bardziej stronie czynności notarialnej, żadnego uprawnienia do skorzystania w swobodny sposób z wyboru innego niż kancelaria notarialna miejsca sporządzania czynności notarialnej. Również w post. z 30.3.2009 r. (SDI 1/09, Legalis) SN wskazał, że zgodna wola stron czynności notarialnej oraz notariusza na dokonanie czynności prawnej poza kancelarią notarialną, a także ich wygodą, nie są „szczególnymi okolicznościami”, o jakich mowa w art. 3 § 2 PrNot.

^f **Oznaczenie stron aktu.** Należy określić imiona i nazwiska oraz imiona rodziców i miejsce zamieszkania stron aktu notarialnego będących osobami fizycznymi. Dla precyzyjnego oznaczenia tożsamości tych osób, w akcie umieszcza się także numer PESEL i numer dokumentu tożsamości, np. dowodu osobistego lub paszportu. Jeżeli natomiast stroną aktu jest osoba prawna albo inny podmiot biorący w nim udział, należy podać ich nazwę i siedzibę. Ponadto, w akcie określa się imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób fizycznych działających w imieniu i na rzecz osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, ze wskazaniem dokumentu określającego umocowanie do takiego działania, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu. Jeżeli stronami są współwłaściciele, należy podać dane wszystkich współwłaścicieli albo pełnomocnika, jeżeli taki został ustanowiony. W przypadku osób małoletnich należy podać dane przedstawiciela ustawowego oraz akt (orzeczenie sądu opiekuńczego) uprawniający do dokonania czynności.

Jeżeli nabywcą nieruchomości jest osoba fizyczna będąca cudzoziemcem, nabycie nieruchomości jest dopuszczalne w warunkach określonych w przepisach ustawy z 24.3.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278), w tym przede wszystkim uzależnione jest od uzyskania stosownego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i przy braku sprzeciwu Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnej, przy braku także sprzeciwu ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Po spełnieniu warunków wynikających z powołanej ustawy w stosunku do cudzoziemca należy zamieścić w akcie informację o jego obywatelstwie. Jeżeli zaś nabywcą nieruchomości jest podmiot z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, należy zamieścić określenie lub oświadczenie, czy podmiot ten jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 NierCudzU, wraz z uzasadnieniem. Takim podmiotem jest osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej, mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa polskiego i osoby prawne mające siedzibę za granicą lub przez spółki mające siedzibę za granicą oraz przez nieposiadające osobowości prawnej spółki osób fizycznych nieposiadających oby-

watelstwa polskiego, lub osoby prawne mające siedzibę za granicą, które to spółki mają siedzibę za granicą i zostały utworzone zgodnie z ustawodawstwem państw obcych.

§ **Podstawa ustalenia tożsamości stron.** Należy określić rodzaj i numer (dane identyfikacyjne) dokumentu, na podstawie którego ustalona została tożsamość stron aktu (np. dowód osobisty, paszport). Z art. 85 § 2 PrNot wynika, że stwierdzenie tożsamości powinno nastąpić na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów – w sposób wyłączający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej.

^h **Przedmiot umowy.** Prawo własności nieruchomości może być przeniesione na rzecz innej osoby. Przeniesienie to wymaga jednak zachowania formy aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność umowy. Z art. 157 § 1 KC wynika, że własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Jeżeli bowiem umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 KC). Jednocześnie, z art. 389 § 1 KC wynika, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna nie powoduje zatem przeniesienia prawa własności nieruchomości, lecz zawiera jedynie przyrzeczenie (obietnicę) dokonania takiego przeniesienia. Przyrzeczenie to może być bezwarunkowe, albo jego zrealizowanie – poprzez zawarcie kolejnej umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości – może być uzależnione od zaistnienia lub niezastnienia określonej okoliczności (stanowiącej warunek przeniesienia prawa własności nieruchomości), bądź też może być uzależnione od upływu określonego terminu, co również stanowi rodzaj warunku.

Jeżeli przyrzeczenie jest bezwarunkowe, a w umowie przedwstępnej nie został określony termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona (przenosząca prawo własności nieruchomości), umowa ta powinna być zawarta w odpowiednim terminie, wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli jednak obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie w tym zakresie. Jeżeli jednak w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, to nie można już żądać zawarcia takiej umowy.

Jeżeli natomiast przyrzeczenie ma charakter warunkowy, to przeniesienie prawa własności nieruchomości może nastąpić dopiero po spełnieniu tego warunku. Warunek, jako zdarzenie przyszłe i niepewne, może mieć charakter zawieszający lub rozwiązujący. Warunek zawieszający to np. zobowiązanie się do przeniesienia prawa własności nieruchomości pod warunkiem, że nastąpi (zaistnieje) określona

okolizność. Dopóki więc okoliczność ta nie nastąpi, dopóty nie jest możliwe zrealizowanie przyrzeczenia przeniesienia prawa własności nieruchomości. Warunek rozwiązujący to np. zobowiązanie się do przeniesienia prawa własności nieruchomości pod warunkiem, że nie nastąpi (nie zaistnieje) określona okoliczność, zwykle w określonym terminie. Przyrzeczenie przeniesienia prawa własności nieruchomości w postaci zawarcia umowy o przeniesieniu takiego prawa nie będzie więc możliwe, jeżeli w wyznaczonym terminie zaistnieje określona okoliczność. Warunkiem spełnienia przyrzeczenia przeniesienia prawa własności nieruchomości może być również upływ określonego terminu. W takim przypadku zawarcie umowy o przeniesieniu prawa własności nieruchomości może nastąpić dopiero po upływie tego terminu.

W wyr. z 11.3.2016 r. (I CSK 161/15, Legalis) SN scharakteryzował umowę przedwstępną, stwierdzając, że umowa ta, jako umowa przygotowawcza, tym różni się od umów definitywnych, że nie stanowi źródła obowiązku świadczenia, które bezpośrednio realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przyrzekanej, która taki cel będzie realizować. Z tego względu niedopuszczalne jest wywodzenie z umowy przedwstępnej żądania wydania oznaczonej rzeczy lub zapłaty jakichkolwiek kwot pieniężnych przez stronę przed zawarciem umowy definitywnej, jako wykonania obowiązku świadczenia, i co więcej, którego można dochodzić na drodze sądowej. Z umowy przedwstępnej taki obowiązek nie może wynikać, bowiem świadczenie polega w tym przypadku na złożeniu stosownego oświadczenia woli w ramach mechanizmu zawierania umowy przyrzeczonej. Umowę przedwstępną pod warunkiem zawieszającym należy odróżnić od umowy zobowiązującej warunkowej. Umowa przedwstępna zobowiązuje jedynie do zawarcia oznaczonej umowy w przyszłości, zaś umowa zobowiązująca zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu określa zachowanie stron prowadzące do osiągnięcia zamierzonego przez nie celu gospodarczego (np. spełnienia świadczenia). W praktyce umowa przedwstępna poprzedza zwykle umowę zobowiązująco-rozporządzającą. Oczywiście nie można wykluczyć takiej sytuacji, w której umowa przedwstępna poprzedzi tylko umowę zobowiązującą. Poza tym tylko przy użyciu umowy przedwstępnej może dojść do zawarcia umowy jednostronnie zobowiązującej. W razie połączenia warunku z terminem, np. przez wskazanie, że oznaczony w umowie przedwstępnej termin, w ciągu którego ma być zawarta „umowa przyrzeczona”, biegnie od chwili ziszczenia się warunku, spełnia wymaganie oznaczenia terminu, o jakim mowa w art. 389 § 2 zd. 1 KC.

Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości nie musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Brak takiej formy wyklucza jednak skuteczność wyegzekwowania zawartych w niej zobowiązań stron o dokonaniu transakcji sprzedaży i zapłaty ceny tej sprzedaży. Z art. 390 § 1 KC wynika, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, to druga strona może jedynie żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie okre-

ślić zakres odszkodowania. Nadanie umowie przedwstępnej formy notarialnej zapewnia jej natomiast wyegzekwowanie zawartych w niej zobowiązań. Z art. 390 § 2 KC wynika bowiem, że gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Dla ważności umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa własności nieruchomości w art. 158 KC została zastrzeżona forma notarialna, dlatego również umowa przedwstępna, dla swojej skuteczności określonej w art. 390 § 2 KC, powinna być zawarta w formie notarialnej. Dochodzenia zawarcia umowy dokonuje się przed sądem cywilnym. Zgodnie z art. 390 § 3 KC, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Zgodnie z art. 80 § 1 PrNot akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne (art. 80 § 2 PrNot). Z art. 80 § 3 PrNot wynika zaś, że notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej.

Notariusz nie jest stroną dokonywanej czynności notarialnej, lecz osobą ustawowo wskazaną – osobą zaufania publicznego – do jej dokonania. Nie jest więc w szczególności stroną umów sporządzanych w formie aktu notarialnego. To do stron należy określenie wszystkich oczekiwanych zobowiązań, oświadczeń i ustaleń co do treści umowy zawieranej w formie aktu notarialnego. Zgodnie bowiem z art. 92 § 1 pkt 5 i 6 PrNot, akt notarialny powinien zawierać oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty, a także stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisywaniu aktu. Rolą notariusza jest nadanie tym oczekiwaniom skonkretyzowanej treści zapisów w akcie notarialnym. Notariusz może narzucić stronom umowy sporządzanej w formie aktu notarialnego tylko takie postanowienia i treści aktu notarialnego, które wynikają z ustawowego obowiązku ich umieszczenia w akcie notarialnym. Z art. 92 § 3 zd. 2 PrNot wynika bowiem, że akt notarialny powinien zawierać inne stwierdzenia, których potrzeba umieszczenia w akcie wynika z niniejszej ustawy (tj. z PrNot), z przepisów szczególnych albo z woli stron. Pozostałe treści aktu notarialnego są kształtowane przez strony tego aktu – notariusz zobowiązany jest jedynie do ich sformułowania w sposób zgodny z kryteriami określonymi w art. 80 § 1 i 2 oraz w art. 81 PrNot, a także w art. 65 i 353¹ KC oraz w powołanym wyżej art. 92 PrNot, w tym w art. 92 § 3 zd. 1, który stanowi, że jeżeli akt notarialny dotyczy czynności prawnej, akt ten powinien zawierać treści istotne dla tej czynności. Zgodnie bowiem z art. 81 PrNot notariusz zobowiązany jest odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej

z prawem. Przyczyną odmowy sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego – poza ustawowymi przesłankami wyłączającymi notariusza i jego zastępcę od dokonania czynności notarialnej, określonymi w art. 84 § 1 PrNot – może być zatem tylko sprzeczność z prawem oczekiwanej przez strony czynności. Notariuszowi nie wolno również dokonywać czynności notarialnej, jeżeli poweźmie wątpliwość, czy strona czynności notarialnej ma zdolność do czynności prawnych (art. 86 PrNot).

ⁱ **Oświadczenie sprzedającego.** Należy określić treść oświadczenia sprzedającego o przedmiocie sprzedaży i wszystkich okolicznościach faktycznych i prawnych, które dotyczą tego przedmiotu (np. dokumentów, z których wynika nabycie w przeszłości przez sprzedającego zbywanej nieruchomości) oraz osoby sprzedającego, jeżeli okoliczności te mają jakiegokolwiek znaczenie dla ważności i skuteczności zawarcia umowy (np. czy nieruchomość stanowi majątek odrębny sprzedającego, gdy pozostaje on we wspólności ustawowej małżeńskiej).

^j **Oznaczenie nieruchomości.** Należy określić dane identyfikujące nieruchomość, której dotyczy umowa, w postaci miejsca jej położenia i danych ewidencyjnych oraz siedziby sądu rejonowego prowadzącego księgę wieczystą i numer tej księgi. W przypadku braku księgi wieczystej należy określić dane innego dokumentu służącego ustaleniu stanu prawnego nieruchomości

^k **Oświadczenie o wpisach w księdze wieczystej.** Należy wskazać, jaki jest stan wpisów w działach III i IV księgi wieczystej, jeżeli jest ona prowadzona dla przedmiotu umowy. W przypadku istniejących wpisów należy je w akcie opisać.

^l **Opis stanu faktycznego.** Należy opisać stan zagospodarowania i stan zabudowy nieruchomości, jeżeli taka zabudowa istnieje, a jest przedmiotem oświadczenia sprzedającego. Można również opisać stan techniczny zabudowy i inne elementy zagospodarowania oraz wszystkie okoliczności, które w ocenie sprzedającego, jako składającego oświadczenie w tym przedmiocie, oraz w ocenie kupującego mają znaczenie i są zgodne z rzeczywistością.

^m **Potwierdzenie stanu prawnego.** Należy określić dokumenty, na podstawie których ustalony został stan prawny nieruchomości. Jest to przede wszystkim księga wieczysta, ale w przypadku, gdy nie została dotychczas założona dla danej nieruchomości, należy wskazać inne dokumenty, z którymi ustawodawca wiąże skutek ustalenia stanu prawnego (własnościowego) nieruchomości.

ⁿ **Potwierdzenie stanu faktycznego.** Należy określić dokumenty, na podstawie których ustalony został stan faktyczny (ewidencyjny) nieruchomości, szczególnie w zakresie jej ewidencyjnego oznaczenia oraz stanu zabudowy, jeżeli taki stan został w ewidencji ujawniony. Brak ujawnienia takiego stanu w ewidencji nie stoi na przeszkodzie opisaniu tego stanu jako oświadczenia sprzedającego. Organem prowadzącym ewidencję gruntów i budynków jest starosta, dlatego ten organ jest również uprawniony do wydawania wypisów i wrysów z tej ewidencji.

W akcie należy wskazać także inne, okazane przy jego sporządzaniu, dokumenty i dowody (w szczególności zaświadczenia, decyzje, akty notarialne, orzeczenia

sądowe, itd.), z których wynikają okoliczności mające znaczenie dla legalności, poprawności i kompletności zawieranej umowy.

° **Oświadczenie o stanie aktualnym.** Należy w akcie zawrzeć treść oświadczeń właściciela w zakresie aktualności stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, szczególnie co do braku zmian w treści księgi wieczystej oraz stanu obciążeń, długów, innych praw i roszczeń przysługujących osobom trzecim. Nie można bowiem wykluczyć, że przed sporządzeniem aktu, właściciel dokonał jakichkolwiek czynności, które podlegają lub mogą być ujawnione w księdze wieczystej. Również stan prawny w zakresie długów, obciążeń oraz innych praw i roszczeń na rzecz osób trzecich nie zawsze musi być odzwierciedlony w księdze wieczystej. Wiele obciążeń tego rodzaju nie wymaga wpisu w księdze wieczystej, dlatego jest istotne, aby w akcie stan ten był odzwierciedlony w odniesieniu do rzeczywistego stanu prawnego w tym zakresie. Jeżeli więc istnieją na nieruchomości jakiegokolwiek obciążenia nieujawnione w księdze wieczystej, należy je opisać stosownie do oświadczenia właściciela i przedłożonych przez niego dowodów i dokumentów.

p **Przeznaczenie nieruchomości.** Można w akcie dokonać opisu stanu przeznaczenia nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo z decyzji ustalającej lokalizację inwestycji na tej nieruchomości. Opis ten jest istotny w przypadku, gdy od takiego przeznaczenia zależy dopuszczalność obrotu prawem własności tej nieruchomości (np. nieruchomość rolna) i gdy ma to znaczenie dla świadczeń podatkowych (np. podatek VAT) związanych z zawarciem umowy. Należy w takim przypadku określić dane identyfikujące taki akt oraz opisać jego ustalenia dla nieruchomości.

r **Cena sprzedaży.** Należy określić liczbowo i słownie kwotę ceny sprzedaży nieruchomości, nawet jeżeli cena ta zostanie uiszczona dopiero po zawarciu umowy o przeniesieniu prawa własności nieruchomości. Z art. 389 § 1 KC wynika bowiem, że umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, zaś cena sprzedaży stanowi jeden z istotnych (koniecznych) warunków umowy sprzedaży, zgodnie z art. 535 § 1 KC, i dlatego powinna być wskazana także w umowie przedwstępnej. Umowa przedwstępna określa bowiem, na jakich warunkach ma dojść do sprzedaży w umowie przyrzeczonej.

s **Warunek lub termin.** Jeżeli umowa ma mieć charakter wyłącznie zobowiązujący do przeniesienia prawa własności nieruchomości w drodze sprzedaży, to należy zamiast warunku określić termin, w którym dojdzie do zawarcia takiej umowy. Według art. 389 § 2 KC, jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Sam termin zawarcia umowy przyrzeczonej może być znacznie późniejszy wobec daty zawarcia umowy przedwstępnej. Istotne jest jednak to, aby wyznaczenie tego terminu nastąpiło w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Wyznaczenie tego terminu może nastąpić zarówno w umowie przedwstępnej, jak i odrębnie, w późniejszym czasie, nie później jednak niż w ciągu powołanego wyżej roku.

Jeżeli natomiast umowa ma charakter warunkowy (**patrz:** uwaga ^h do niniejszego wzoru), to należy opisać okoliczności, które stanowią ten warunek. Jeżeli zaś warunkiem jest upływ określonego terminu, to należy opisać ten termin.

^t **Oświadczenie kupującego i zadatek.** Należy w umowie zawrzeć oświadczenie kupującego o zobowiązaniu do nabycia nieruchomości za określoną cenę, ponieważ dopiero wtedy umowa ma charakter dwustronny, wyrażając wolę obu stron. Można w umowie zawrzeć również informację o dacie i kwocie wręczonej sprzedającemu z określeniem charakteru tej kwoty, jako zadatku albo zaliczki. Kwestia ta może być również udokumentowana odrębnie. Zgodnie z art. 394 § 1 KC, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Można więc w umowie zmodyfikować rolę zadatku. W razie natomiast wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, a jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. Zaliczka nie ma natomiast unormowanej prawnie funkcji, dlatego posłużenie się tym pojęciem w umowie albo nawet w odrębnym dokumencie bez określenia skutków jej zapłaty nie będzie miało takiej samej funkcji co użycie pojęcia zadatku, co najwyżej będzie podlegać ona zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży albo zwrotowi, jeżeli do sprzedaży nie dojdzie.

^u **Termin wzajemnych świadczeń.** Należy określić termin, w którym ma dojść do zapłaty ceny przez kupującego oraz do wydania nieruchomości przez sprzedającego. Terminy obu czynności mogą być różne i mogą nawiązywać do umowy, w której dojdzie do przeniesienia prawa własności nieruchomości. Terminy te mogą również nastąpić przed zawarciem umowy o przeniesieniu prawa własności nieruchomości.

^w **Obowiązek poniesienia kosztów aktu.** Należy określić, kto ponosi koszty sporządzenia aktu. Co do zasady koszty te ponoszą strony i odpowiadają za ich poniesienie solidarnie. Z art. 89 § 1 PrNot wynika, że strony czynności notarialnej odpowiadają solidarnie za wynagrodzenie należne notariuszowi. Podobnie jest również w przypadku podatków należnych od dokonanej czynności, z wyjątkiem podatku od czynności cywilnoprawnych, który w przypadku umowy sprzedaży obciąża kupującego. Nie jest jednak wykluczone wskazanie osoby ponoszącej te koszty – w takim przypadku pozostałe strony aktu, nawet gdyby poniosły te koszty, to miałyby roszczenie regresowe do tej osoby lub osób wskazanych o zwrot na ich rzecz poniesionych kosztów. Zapis w tym przedmiocie tworzy więc tylko wewnętrzną relację rozliczeń pomiędzy stronami aktu.

^y **Pouczenie.** Należy zawrzeć informację o treści wskazanych przepisów, które określają skutki i zakres odpowiedzialności stron w wyniku zawartej umowy (**patrz:** uwaga ^h do niniejszego wzoru).

Zgodnie z art. 80 § 3 PrNot, notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej.

W pouczeniu należy zawrzeć informację także o innych bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa i wynikających z nich obowiązkach lub uprawnieniach stron zawieranej umowy, jeżeli przepisy te mają znaczenie dla dopuszczalności i skuteczności zawieranej umowy oraz gdy kształtują zakres praw i obowiązków stron w wyniku zawieranej umowy w stosunkach zewnętrznych, szczególnie wobec określonych organów administracji publicznej.

^z **Wypisy aktu.** Należy określić, komu można wydawać odpisy sporządzonego aktu. Z art. 110 § 1 PrNot wynika bowiem, że wypisy aktu notarialnego wydaje się stronom aktu lub osobom, dla których zastrzeżono w akcie prawo otrzymania wypisu, a także ich następcom prawnym. W przypadku nieokreślenia w akcie tej okoliczności odpisy aktu będą więc wydawane jedynie jego stronom i ich następcom prawnym. Można więc w akcie zastrzec wydawanie tych odpisów także innym osobom. Bez określenia tego w akcie, inne osoby będą mogły uzyskać jego odpis tylko za zgodą stron lub na podstawie prawomocnego postanowienia sądu okręgowego właściwego dla położenia kancelarii notariusza (art. 110 § 2 PrNot). Sąd orzeka wtedy w trybie postępowania nieprocesowego, po wysłuchaniu stron aktu notarialnego, jeżeli stawia się na wezwanie.

Wypis ma moc prawną oryginału.

^{aa} **Koszty aktu.** Należy określić podstawę prawną i kwotę pobieranej należności, z każdego tytułu odrębnie wraz z ich końcowym podsumowaniem wyrażonym kwotowo i słownie. Należy określić wszystkie tytuły, z których notariusz pobiera stosowne należności, jako ich beneficjent (np. taksa notarialna) oraz jako ich płatnik (np. podatki i opłaty sądowe). W przypadku pobieranych podatków należy podać także ich stawkę procentową.

Z art. 7 § 1 PrNot wynika, że notariusz jako płatnik na podstawie odrębnych przepisów pobiera podatki. Zgodnie natomiast z art. 89 § 2 PrNot, notariusz wymienia na każdym sporządzonym dokumencie wysokość pobranego wynagrodzenia, podatków i innych opłat, powołując podstawę prawną.

^{ab} **Administrator danych osobowych.** Zgodnie z przepisami rozporządzenia KE w sprawie RODO oraz przepisami krajowymi, należy określić podmiot będący administratorem danych osobowych osób uczestniczących w dokonywanej czynności notarialnej, oraz sposób kontaktowania się z tym podmiotem – jest nim notariusz w ramach prowadzonej kancelarii notarialnej.

^{ac} **Podstawa przetwarzania danych osobowych.** Należy określić podstawę prawną przetwarzania danych osobowych i cel tego przetwarzania, jako związany ze sporządzaniem aktem notarialnym.

^{ad} **Prawa osób uczestniczących w czynności notarialnej.** Należy określić zasadnicze prawa osób, których dane osobowe będą przetwarzane, tj. prawo do wglądu do swoich danych i ich poprawiania, żądania wprowadzania ich zmiany, ich usunięcia, przeniesienia i cofnięcia zgody na ich przetwarzanie.

^{ae} **Podpisy aktu.** Należy umieścić własnoręczne podpisy stron biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu tego aktu (art. 92 § 1 pkt 8 PrNot).

Jeżeli w akcie bierze udział osoba, która nie umie lub nie może pisać, notariusz stwierdza, że osoba ta aktu nie podpisała, i podaje, z jakich powodów (art. 92 § 2 PrNot).

Jeżeli akt notarialny jest sporządzony na dwóch lub więcej arkuszach, to arkusze te powinny być ponumerowane, parafowane i połączone (art. 93 PrNot).

^{af} **Podpis notariusza.** Należy umieścić własnoręczny podpis notariusza.

[Przejdź do księgarni →](#)