

NIERUCHOMOŚCI

Wzory pism i umów z komentarzem

redakcja naukowa Dominik Sypniewski

Rafał Godlewski, Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski
Magdalena Grykowska, Jan Hasik, Patryk Hilla, Daria Langer-Sęk
Michał Lendzioszek, Grzegorz Orzeł, Dominik Sypniewski

EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE
NA STRONIE INTERNETOWEJ

WZORY PISM

WYDANIE

2



Wolters Kluwer

Materiały uzupełniające na stronie:
<https://www.profinfo.pl/materialy-dodatkowe>
będą dostępne do 31 grudnia 2027 r.

Jeżeli w książce nie ma zdrapki
z kodem aktywacyjnym,
prosimy o kontakt
tel. 801 04 45 45

NIERUCHOMOŚCI

Wzory pism i umów z komentarzem

redakcja naukowa Dominik Sypniewski

Rafał Godlewski, Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski
Magdalena Grykowska, Jan Hasik, Patryk Hilla, Daria Langer-Sęk
Michał Lendzioszek, Grzegorz Orzeł, Dominik Sypniewski

WZORY PISM

WYDANIE **2**

Stan prawny na 1 stycznia 2025 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne
Violet Design

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne rozdziały książki napisali:

Rafał Godlewski – rozdz. II, VII, VIII pkt 3 wzory 14 i 15

Mikołaj G. Goss, Jan M. Góralski – rozdz. I, III

Magdalena Grykowska – rozdz. VIII pkt 1–3 (z wyjątkiem wzorów 14 i 15)

Jan Hasik – rozdz. IV

Michał Lendzioszek – rozdz. V

Grzegorz Orzeł, Dominik Sypniewski – rozdz. XII

Dominik Sypniewski – rozdz. IX, XI

Dominik Sypniewski, Patryk Hilla – rozdz. X

Dominik Sypniewski, Daria Langer-Sęk – rozdz. VI

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2025

ISBN 978-83-8390-255-5

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. + 48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW	13
WSTĘP	17

ROZDZIAŁ I

WŁASNOŚĆ I UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	19
1. Wprowadzenie	19
2. Umowa przedwstępna	25
WZÓR 1. Umowa przedwstępna sprzedaży	35
3. Umowa sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki	51
WZÓR 2. Umowa sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki	54
4. Warunkowa umowa sprzedaży	69
WZÓR 3. Umowa zobowiązująca do sprzedaży	72
5. Umowa darowizny	82
WZÓR 4. Umowa darowizny	84
6. Użytkowanie wieczyste	92
WZÓR 5. Umowa ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu	95
7. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność	107
WZÓR 6. Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	109

ROZDZIAŁ II

KSIĘGI WIECZYSTE	113
1. Księgi wieczyste jako rejestr stanu prawnego nieruchomości	113
2. Wniosek o założenie księgi wieczystej wraz z załącznikami	119
WZÓR 1. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej	121
WZÓR 2. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej	128
WZÓR 3. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla budynku usytuowanego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – nieruchomości budynkowej	133

Wzór 4.	Wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego lub użytkowego stanowiącego odrębną własność – nieruchomości lokalowej	138
Wzór 5.	Wniosek o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	143
	ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU O ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ	148
3.	Wniosek o wpis do działu II księgi wieczystej	155
Wzór 6.	Wniosek o wpis własności	156
Wzór 7.	Wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego	161
4.	Wniosek o wpis ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością	165
Wzór 8.	Wniosek o wpis służebności gruntowej	166
Wzór 9.	Wniosek o wpis służebności osobistej	171
Wzór 10.	Wniosek o wpis służebności przesyłu	176
Wzór 11.	Wniosek o wpis prawa użytkowania	181
Wzór 12.	Wniosek o wpis zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości	186
5.	Wniosek o wpis hipoteki	190
Wzór 13.	Wniosek o wpis hipoteki	192
Wzór 14.	Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz skarbu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego	197
Wzór 15.	Wniosek o wpis hipoteki przymusowej na rzecz innych podmiotów niż skarb państwa lub jednostka samorządu terytorialnego	202
Wzór 16.	Wniosek o wpis hipoteki na rzecz banku (hipoteki bankowej)	207
6.	Wniosek o wpis opróżnionego miejsca hipotecznego	211
Wzór 17.	Wniosek o wpis uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym	213
7.	Wniosek o wpis praw osobistych i roszczeń	217
Wzór 18.	Wniosek o wpis prawa najmu lub dzierżawy	219
Wzór 19.	Wniosek o wpis prawa odkupu lub pierwokupu	224
Wzór 20.	Wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości	229
Wzór 21.	Wniosek o wpis roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej	234
Wzór 22.	Wniosek o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa	240
8.	Wniosek o wpis ostrzeżenia	245
Wzór 23.	Wniosek o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu wywłaszczeniowym (scaleniowym)	246
9.	Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej	250
Wzór 24.	Wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej	251
10.	Odtłączenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej	256
Wzór 25.	Wniosek o odtłączenie działki i przeniesienie do innej księgi wieczystej	256
11.	Sprostowanie oznaczenia nieruchomości	261
Wzór 26.	Wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości	261

12.	Wydanie odpisu/wyciągu z księgi wieczystej	266
	Wzór 27. Wniosek o wydanie odpisu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej	266

ROZDZIAŁ III

OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE	277
1. Uwagi ogólne	277
2. Użytkowanie	280
Wzór 1. Oświadczenie o ustanowieniu użytkowania	282
Wzór 2. Oświadczenie o zrzeczeniu się użytkowania	286
3. Służebność	288
3.1. Służebność gruntowa	288
Wzór 3. Oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej	290
Wzór 4. Umowa ustanowienia służebności gruntowej	293
3.2. Służebność osobista	298
Wzór 5. Umowa o ustanowieniu służebności osobistej	299
3.3. Służebność przesyłu	302
Wzór 6. Umowa ustanowienia służebności przesyłu	303
Wzór 7. Oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu	308
4. Hipoteka	320
4.1. Uwagi ogólne	320
4.2. Hipoteka łączna umowna	321
Wzór 8. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie kredytu	322
Wzór 9. Ustanowienie hipoteki na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (subintabulat)	328

ROZDZIAŁ IV

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	335
1. Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej	335
Wzór 1. Zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego	337
2. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej	341
Wzór 2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu	343
3. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	353
Wzór 3. Regulamin wspólnoty mieszkaniowej	356
Wzór 4. Wezwanie do zapłaty należności z tytułu kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej	364
4. Zarząd nieruchomością wspólną	369
Wzór 5. Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną	372
5. Uchwały właścicieli lokali	382
Wzór 6. Uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu	384
Wzór 7. Powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej	385

6. Zebrania ogółu właścicieli	394
Wzór 8. Zawiadomienie o zebraniu ogółu właścicieli	395
7. Likwidacja wspólnoty mieszkaniowej	398

ROZDZIAŁ V

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE	401
Wzór 1. Umowa o budowę lokalu	403
Wzór 2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	419
Wzór 3. Wniosek o przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe (lokatorskie) prawo do lokalu	423
Wzór 4. Umowa o przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe (lokatorskie) prawo do lokalu	426
Wzór 5. Umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	434
Wzór 6. Pozew o zobowiązanie do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu	442

ROZDZIAŁ VI

UMOWY O KORZYSTANIE Z CUDZEJ NIERUCHOMOŚCI	451
1. Umowa najmu	451
1.1. Umowa najmu lokalu użytkowego	452
Wzór 1. Umowa najmu lokalu użytkowego	453
1.2. Umowy najmu lokalu mieszkalnego	462
Wzór 2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego	464
1.3. Umowa podnajmu	470
Wzór 3. Umowa podnajmu lokalu	472
2. Umowa dzierżawy	481
Wzór 4. Umowa dzierżawy nieruchomości wraz z urządzeniami	482
2.1. Umowa poddzierżawy	490
Wzór 5. Umowa poddzierżawy nieruchomości	491
3. Umowa użyczenia lokalu	503
Wzór 6. Umowa użyczenia	504

ROZDZIAŁ VII

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	509
1. Ewidencja jako opis stanu faktycznego nieruchomości	509
Wzór 1. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów, budynków lub lokali bez danych osobowych	515
Wzór 2. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów, budynków lub lokali	518
Wzór 3. Wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej	521
Wzór 4. Wniosek o wydanie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów	524

2. Zgłoszenie zmian danych w ewidencji gruntów i budynków	526
Wzór 5. Zgłoszenie zmian oznaczenia działki i jej powierzchni	528
Wzór 6. Zgłoszenie zmian danych podmiotowych	531
Wzór 7. Zgłoszenie zmian dotyczących granic	534

ROZDZIAŁ VIII

PODZIAŁ, SCALANIE I ROZGRANICZANIE NIERUCHOMOŚCI

1. Podział nieruchomości	541
Wzór 1. Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	546
Wzór 2. Wniosek o podział nieruchomości położonej na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie ma obowiązku jego sporządzenia	548
Wzór 3. Wniosek o podział nieruchomości niezależnie od ustaleń lub istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	551
Wzór 4. Postanowienie w przedmiocie zgodności projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	555
Wzór 5. Postanowienie w przedmiocie spełnienia przez projekt podziału nieruchomości warunków z art. 94 ust. 1 u.g.n.	557
Wzór 6. Decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości	560
Wzór 7. Wniosek o przyznanie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne w wyniku podziału nieruchomości	563
2. Scalanie i podział nieruchomości	575
Wzór 8. Wniosek o dokonanie scalenia i podziału nieruchomości	579
Wzór 9. Wniosek/uwaga/zastrzeżenie do projektu uchwały Rady Gminy o scaleniu i podziale nieruchomości	582
Wzór 10. Uchwała Rady Gminy o scaleniu i podziale nieruchomości	584
Wzór 11. Skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego na uchwałę w przedmiocie scalenia i podziału nieruchomości	589
3. Rozgraniczenie nieruchomości	596
Wzór 12. Wniosek o rozgraniczenie nieruchomości	600
Wzór 13. Wniosek o przekazanie sądowi sprawy o rozgraniczenie	602
Wzór 14. Protokół graniczny	604
Wzór 15. Ugoda	608

ROZDZIAŁ IX

ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne	619
2. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy	621
Wzór 1. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy	624
Wzór 2. Wniosek o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy	637
Wzór 3. Decyzja o warunkach zabudowy	639

3. Wnioski i uwagi dotyczące aktu planowania przestrzennego	658
Wzór 4. Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego	659
4. Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu	668
Wzór 5. Wniosek o wydanie wypisu i wyrysu	669
5. Roszczenia odszkodowawcze przysługujące właścicielowi nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą	672
Wzór 6. Wniosek o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę	674
Wzór 7. Wniosek o wykupienie nieruchomości	675
Wzór 8. Żądanie odszkodowania	676

ROZDZIAŁ X

PRAWO BUDOWLANE	683
1. Proces budowlany	683
2. Postępowanie przed rozpoczęciem robót budowlanych	685
Wzór 1. Wniosek o pozwolenie na budowę (PB-1)	687
Wzór 2. Wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego (PB-6)	689
Wzór 3. Wniosek o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (PB-7)	696
Wzór 4. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego (PB-8)	701
Wzór 5. Zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (PB-2)	705
Wzór 6. Zgłoszenie budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (PB-2a)	707
Wzór 7. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (PB-5)	711
Wzór 8. Wniosek w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych (PB-0)	713
3. Postępowanie przed rozbiórką	718
Wzór 9. Wniosek o pozwolenie na rozbiórkę (PB-3)	720
Wzór 10. Zgłoszenie rozbiórki (PB-4)	722
4. Przenoszenie praw do wykonywania robót budowlanych	726
Wzór 11. Wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę (PB-9)	727
Wzór 12. Wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych (PB-10)	729
Wzór 13. Wniosek o przeniesienie praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu (PB-11)	731
5. Budowa i roboty budowlane	735
Wzór 14. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (PB-12)	737

Wzór 15. Wniosek o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości (PB-14)	741
Wzór 16. Wniosek o wydanie decyzji o wyłączeniu stosowania przepisów art. 45a ust. 1 pr. bud. (PB-13)	745
6. Zakończenie budowy	747
Wzór 17. Zawiadomienie o zakończeniu budowy (PB-16)	749
Wzór 18. Zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (PB-16a)	752
Wzór 19. Wniosek o pozwolenie na użytkowanie	754
Wzór 20. Wniosek o pozwolenie na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (PB 17a)	757
7. Użytkowanie obiektów budowlanych	765
Wzór 21. Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (PB-18)	766
Wzór 22. Wniosek o wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego	772
ROZDZIAŁ XI	
UMOWY W PROCESIE INWESTYCYJNO-BUDOWLANYM	777
Wzór 1. Umowa o wykonanie prac projektowych oraz o sprawowanie nadzoru autorskiego	779
Wzór 2. Umowa o roboty budowlane	790
ROZDZIAŁ XII	
UMOWA DEWELOPERSKA	807
Wzór 1. Umowa deweloperska	810
BIBLIOGRAFIA	849
AUTORZY	851

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
k.k.s.	– ustawa z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2024 r. poz. 628 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.)
p.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.)
pr. bank.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1646 ze zm.)
pr. bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001)
pr. spół.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024 r. poz. 593)
r.e.g.b.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219 ze zm.)
r.s.u.o.s.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.03.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 923)
r.z.p.k.w.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych

	w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1583 ze zm.)
u.d.i.p.	– ustawa z 6.09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902)
u.e.l.	– ustawa z 24.09.2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)
u.KRS	– ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 979 ze zm.)
u.l.	– ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.)
u.n.n.c.	– ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
u.o.p.l. / ustawa o ochronie praw lokatorów	– ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725)
u.o.p.n.l. / ustawa deweloperska	– ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695)
u.o.s.	– ustawa z 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.)
u.o.z.o.z.	– ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2023 r. poz. 2505 ze zm.)
u.p.p.u.w.	– ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 900)
u.p.s.d.	– ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 1837)
u.p.t.k.w.	– ustawa z 14.02.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363 ze zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.)

Inne

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNKW	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria A
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SOKiK	– Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

WSTĘP

Rozwój rynku nieruchomości oraz rosnąca liczba transakcji i procesów inwestycyjnych związanych z tą dziedziną wymuszają specjalizację i dynamiczne dostosowywanie regulacji prawnych do potrzeb praktyki. Osoby prywatne, przedsiębiorcy, ale również podmioty profesjonalnie zajmujące się nieruchomościami coraz częściej sięgają po wsparcie prawnika, aby sprostać skomplikowanym wymogom obrotu nieruchomościami i związanym z nim procesom.

Niniejsze opracowanie powstało z myślą o wsparciu przedsiębiorców, deweloperów, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, zarządców nieruchomości, notariuszy, adwokatów i radców prawnych, wszystkich innych uczestników rynku nieruchomości, a także po prostu właścicieli nieruchomości. Ma ono dostarczyć gotowych wzorów dokumentów, które mogą być wykorzystywane w praktyce, oraz inspirować do opracowywania własnych rozwiązań dostosowanych do specyficznych potrzeb i uwarunkowań transakcji.

Zmieniające się realia rynku nieruchomości, a także nowe regulacje prawne odzwierciedlają wzrost złożoności stanów faktycznych i prawnych, które oddziałują na prawa i obowiązki stron umów. Przykładem tego są rosnące wymagania wobec dokumentacji, która musi uwzględniać interesy instytucji finansowych, inwestorów oraz innych uczestników procesu inwestycyjnego.

Współczesne umowy coraz rzadziej opierają się wyłącznie na przepisach Kodeksu cywilnego. Zamiast tego, kładziony jest nacisk na doprecyzowanie praw i obowiązków stron, zasad odpowiedzialności prawnej, środków zabezpieczających wykonanie umowy czy wręcz stworzenie autorskich rozwiązań adekwatnych do danej sytuacji. Efektem tego jest wzrost obszerności i stopnia skomplikowania dokumentów transakcyjnych, co wymaga od ich autorów znajomości zarówno przepisów prawa, jak również standardów rynkowych i rozwiązań wypracowanych przez praktykę. Prezentowana publikacja jest odpowiedzią na te wszystkie potrzeby. Zawiera wzory pism i umów, które uwzględniają specyfikę polskiego rynku nieruchomości oraz bieżące trendy i praktykę. Dzięki temu będzie stanowiła cenne narzędzie w codziennej pracy wszystkich, którzy zajmują się szeroko pojętymi nieruchomościami.

Istotną częścią opracowania są również omówienia wzorów pism w procesie inwestycyjno-budowlanym, które zostały wprowadzone w ramach cyfryzacji prawa budowlanego. Wprowadzenie nowych wzorów formularzy i dokumentów dostosowanych do wymogów elektronicznego obiegu dokumentacji, które

są dostępne w ramach portalu e-Budownictwo, jest jednym z kluczowych elementów tego procesu.

Książka, którą oddajemy do rąk Czytelników, jest odpowiedzią na te zmiany. Zawiera zbiór wzorów pism i umów, które zostały opracowane z myślą o szerokim gronie odbiorców. Kluczowym założeniem autorów było stworzenie wzorców zrozumiałych nie tylko dla profesjonalistów, ale również dla stron transakcji, co ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa i przejrzystości zawieranych umów.

W treści opracowania znajdują się również praktyczne objaśnienia, które w przystępny sposób wyjaśniają cel poszczególnych postanowień, a także aktualne tezy z orzecznictwa sądów, pokazujące w jaki sposób określony przepis prawny jest stosowany. Autorzy, bazując na swoim doświadczeniu, starali się uprościć skomplikowane zapisy, aby ułatwić ich stosowanie w codziennym obrocie prywatnym i zawodowym. Dzięki temu Czytelnik może świadomie korzystać z zaprezentowanych wzorów, zyskując pewność, że ich struktura i treść odpowiadają aktualnym wymogom prawnym i praktycznym.

Naszym celem jest nie tylko dostarczenie narzędzi pomocnych w tworzeniu dokumentacji transakcyjnej oraz prowadzeniu procesu inwestycyjno-budowlanego, ale również wsparcie w budowaniu bezpiecznego i transparentnego rynku nieruchomości. Zachęcamy Państwa do dzielenia się swoimi uwagami i spostrzeżeniami, które mogą pomóc w dalszym doskonaleniu prezentowanego materiału.

Autorzy

Rozdział I

WŁASNOŚĆ I UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

1. Wprowadzenie

W dzisiejszych czasach nieruchomości stanowią w Polsce jedno z głównych dóbr materialnych. Z uwagi na stabilnie rosnącą wartość mogą stanowić lokatę kapitału bądź przedmiot intratnych inwestycji nie tylko z perspektywy zawodowych deweloperów. Nieruchomości są również fundamentem zaspokajania podstawowych potrzeb bytowych. Między innymi z tych względów stanowią przedmiot różnego rodzaju umów cywilnoprawnych. Niektóre z nich przenoszą ich własność, inne pozwalają na korzystanie z nich na określonych zasadach, a jeszcze inne określają prawa i obowiązki stron w ramach realizowanych inwestycji. Z uwagi na doniosłe znaczenie dla gospodarki oraz funkcjonowania społeczeństwa, umowy dotyczące nieruchomości zostały dość szczegółowo uregulowane ustawowo. Do dwóch głównych regulacji prawnych zajmujących się tą materią należy zaliczyć Kodeks cywilny oraz ustawę o gospodarce nieruchomościami. W rzeczywistości ten katalog jest dużo szerszy, należy tu bowiem wymienić jeszcze co najmniej takie ustawy jak: ustawa o własności lokali, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Katalog ten stale się rozrasta, a regulacje uzupełniające można znaleźć również w ustawach, które co do meritum nie są poświęcone *stricto* zagadnieniom nieruchomościowym, takich jak ustawa z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.), ustawa z 12.07.2024 r. – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1221) czy też ustawa z 3.07.2002 r. – Prawo lotnicze (Dz.U. z 2023 r. poz. 2110). Do tego w ostatnich latach w polskim prawie pojawiają się tzw. specustawy, które są dedykowane konkretnym rodzajom inwestycji. Jako przykład można tu przywołać ustawę z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 311), ustawę z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1747) czy też ustawę z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 697 ze zm.). Bynajmniej powyższe przykłady nie stanowią katalogu zamkniętego. Natomiast każda z tych ustaw reguluje w określony sposób obrót nieruchomościami, ich obciążanie, wykorzystywanie lub gospodarowanie. Tym samym każda z nich kształtuje również prawne ramy umów cywilnoprawnych dotyczących

nieruchomości jako takich lub nieruchomości określonej kategorii. Dodatkowo przedstawiciele rynku wypracowali liczne praktyki usprawniające realizację umów mających za przedmiot nieruchomości. Natomiast w dalszej kolejności judykatura, na gruncie częstych sporów sądowych, dokonała weryfikacji tych praktyk kontraktowych, tworząc bogate orzecznictwo w tym zakresie. Jednakże doświadczenie praktyczne oraz teoretyczne obrotu nieruchomościami nie stanowią dorobku współczesnej gospodarki. Korzenie tej problematyki sięgają dużo głębiej.

Początków występowania nieruchomości w obrocie prawnym upatruje się w czasach Cesarstwa Rzymskiego, choć zapewne i wcześniej nieruchomości były przedmiotem ówczesnie pojmowanych transakcji. W ustawie XII tablic występowała koncepcja *res immobiles*. Pojęcie to definiowano jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane¹.

Pojmowanie nieruchomości przez prawników rzymskich było zatem zbliżone do dzisiejszego rozumienia tego pojęcia. Przepis art. 46 § 1 k.c. definiuje nieruchomość jako „części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Należy przy tej okazji przywołać wywodzącą się również z prawa rzymskiego zasadę *superficies solo cedit*, osadzoną w obecnym porządku prawnym w przepisie art. 48 k.c. Przepis ten stanowi, że „Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”. Zasada ta przewiduje nieliczne odstępstwa, które zostały właśnie zasygnalizowane w cytowanej powyżej definicji nieruchomości w art. 46 k.c. Definicja ta bowiem wskazuje na trzy rodzaje nieruchomości – nieruchomość gruntową, jak również budynkową i lokalową, o ile te dwie ostatnie stanowią odrębny przedmiot własności, wbrew zasadzie *superficies solo cedit*. Jako przykład można powołać odrębną własność lokali czy też odrębną własność budynku posadowionego na użytkowaniu wieczystym. Zagadnienia te zostały przybliżone w dalszej części opracowania.

Podobną definicję znajdziemy w art. 4 pkt 1 u.g.n., według którego przez nieruchomość gruntową należy rozumieć „grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”.

Konstrukcja własności obejmuje najszerszy zakres uprawnień przysługujących wobec nieruchomości, tj. prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób, prawo do pobierania dochodów i innych pożytków z nieruchomości, a także prawo do rozporządzania nieruchomością. Własność nieruchomości może przysługiwać kilku osobom i co do zasady przybiera postać współwłasności ułamkowej, w której każdy współwłaściciel jest właścicielem określonego udziału we własności nieruchomości. W szczególnych przypadkach współwłasność ma charakter łączny – wówczas własność przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie.

¹ Por. M. Zabłocka [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2009, s. 48.

Przykładem współwłasności łącznej jest ustawowa wspólność pomiędzy małżonkami czy też współwłasność między współnikami spółki cywilnej.

Obok własności w polskim systemie prawnym występuje instytucja użytkowania wieczystego. Użytkowanie wieczyste może być ustanowione wyłącznie na nieruchomościach gruntowych należących do Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego i ich związków. Zakres uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu przypomina zakres uprawnień właściciela, z zastrzeżeniem, że użytkowanie wieczyste jest ograniczone w czasie, a w szczególnych sytuacjach właściciel gruntu może pozbawić użytkownika wieczystego tego prawa. Instytucję użytkowania wieczystego należy uznać za relikw socjalizmu, który przetrwał transformację ustrojową w Polsce. Od wielu lat w domenie publicznej ma miejsce dyskusja odnośnie eliminacji tej instytucji z polskiego porządku prawnego. Efektem tej dyskusji są zmierzające do tego regulacje prawne, takie jak przykładowo ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2024 r. poz. 386).

W polskim systemie prawnym występują również inne ograniczone prawa rzeczowe, których zakres jest znaczenie węższy niż własności lub użytkowanie wieczyste. Do ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości zalicza się użytkowanie, służebności gruntowe i służebności osobiste, hipotekę oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Obok praw rzeczowych nieruchomości mogą być również przedmiotem praw o charakterze obligacyjnym, takich jak najem, dzierżawa czy użyczenie.

Nieruchomość gruntowa jest częścią powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia jego granic zewnętrznych zgodnie z przepisami Prawa geodezyjnego i kartograficznego. Wyłączone jest swobodne definiowanie granic nieruchomości przez strony transakcji (pewne odstępstwa w tym zakresie dopuszczalne są jedynie w odniesieniu do umów przedwstępnych; zob. dalej). Pewność obrotu wymaga, aby przedmiotem transakcji były nieruchomości zdefiniowane w zakresie ich statusu prawnego oraz umiejscowienia w terenie. Powyższe stanowi konsekwencję przyjęcia przez polskiego ustawodawcę powszechnej ewidencji gruntów i budynków, obejmującej obszar całego państwa, z wyłączeniem morza terytorialnego.

Najmniejszą jednostką nieruchomości gruntowej jest działka ewidencyjna, rozumiana jako ciągiły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Granicą działki ewidencyjnej jest część jej obwodu, w postaci linii łamanej lub odcinka, wspólnej dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych lub pokrywającej się z granicą państwa – w przypadku działek ewidencyjnych przylegających do tej granicy. Działka ewidencyjna jest oznaczona poprzez wskazanie jej numeru. W razie podziału nieruchomości oznaczenie poszczególnych działek powstałych po podziale dokonywane jest numerami ułamkowymi, zawierającymi w liczniku numer dawnej działki będącej przedmiotem podziału (np. działki 72/1 i 72/2, powstałe z podziału działki 72). Cytowana nieco wcześniej definicja działki ewidencyjnej wskazuje także, obok linii granicznych, na jej

położenie w granicach jednego obrębu. Obręb jest jedną z jednostek powierzchniowych przyjmowanych dla celów ewidencji, skupiającą większą liczbę działek ewidencyjnych. Podziału na obręby i określenia ich granic dokonuje starosta po zasięgnięciu opinii właściwego miejscowo organu do spraw zagospodarowania przestrzennego oraz właściwej miejscowo jednostki statystyki publicznej. W praktyce obrotu przyjmuje się, że wystarczającym oznaczeniem położenia działki jest określenie jej administracyjnego adresu (przynajmniej z dokładnością do oznaczenia miejscowości lub gminy) oraz wskazanie obrębu i numeru ewidencyjnego działki.

Dane z katastru nieruchomości stanowią wyłączną podstawę do oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych (art. 26 ust. 1 u.k.w.h.). Omawiana regulacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zestawieniu z definicją nieruchomości zawartą w przepisie art. 46 § 1 k.c. zrodziła pewne wątpliwości doktryny prawa cywilnego oraz judykatury. Istotą tych kontrowersji była kwestia wzajemnego stosunku dwóch różnych pojęć nieruchomości wyróżnianych przez teoretyków, a mianowicie pojęcia materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego). Sąd Najwyższy w uchwale z 7.04.2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007/2, poz. 24, stwierdził, że: „definicja nieruchomości gruntowej [zawarta w Kodeksie cywilnym – przyp. aut.] jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg, jednakże gdy dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła «jedna księga – jedna nieruchomość»”. Istnienie księgi wieczystej nie stanowi zatem czynnika decydującego, czy dany grunt można zakwalifikować jako nieruchomość (por. wyrok SA w Łodzi z 4.07.2014 r., I ACa 68/14, LEX nr 1504415). W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego można zauważyć odejście od materialnoprawnego ujęcia nieruchomości na rzecz podejścia formalnego, tj. wieczystoksięgowego. Na uwagę zasługuje tu w szczególności uchwała Sądu Najwyższego z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, PiP 2015/2, s. 129, w myśl której kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet jeśli działki nie graniczą ze sobą, zaś odłączenie chociażby jednej działki z księgi wieczystej równoznaczne jest z podziałem nieruchomości. Takie stanowisko, które obecnie można uznać za dominujące (choć kontrowersyjne), przekłada się na praktykę transakcyjną. Otóż geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią części składowe nieruchomości i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu (por. wyrok WSA w Łodzi z 28.06.2017 r., I SA/Łd 335/17, LEX nr 2325101). Innymi słowy, nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych. W konsekwencji powyższego, skoro przedmiotem własności i innych praw rzeczowych jest rzecz w całości, a nie jej część (art. 47 § 1 k.c.), to umowa przenosząca udział nie we własności rzeczy, a tylko jej części składowej, jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 w zw. z art. 47 § 1 k.c.).

Praktyczne znaczenie dla transakcji ma wobec tego nie tylko posiadanie przez dany grunt odpowiedniego numeru w ewidencji gruntów, lecz także dokonanie stosownego podziału wieczystoksięgowego nieruchomości poprzez przeniesienie działki przeznaczonej do sprzedaży do nowej księgi wieczystej. Jeśli tylko

ten warunek jest spełniony, działka taka może być przedmiotem obrotu prawnorzeczowego. Wyjątkowo jednak można zaobserwować w praktyce notarialnej połączenie w jednym akcie notarialnym umowy sprzedaży działki ewidencyjnej z jednoczesnym wnioskiem o założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej. Aczkolwiek prawidłowe powinno być w takim przypadku podzielenie transakcji na fazę umowy przedwstępnej, w wykonaniu której dochodzi do złożenia wniosku o wieczystoksięgowy podział nieruchomości, oraz fazę docelową, ze skutkiem zobowiązująco-rozporządzającym.

Drugą kategorią nieruchomości są w myśl definicji zawartej w art. 46 § 1 k.c. budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. Chodzi zatem w tym przepisie nie o każdy budynek, lecz wyłącznie taki, który został przez ustawodawcę wyłączony spod działania zasady *superficies solo cedit*, wynikającej z przepisu art. 48 k.c. Przepis ten stanowi, że „Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”. Na potrzeby definicji nieruchomości budynkowej przyjmuje się, że jest nią obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 30.12.1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz.U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.), choć znaczenie ma także definicja zawarta w Prawie budowlanym. Według przepisu art. 3 pkt 2 pr. bud. budynkiem jest „obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”. Budynek mieszkalny jednorodzinny definiowany jest w art. 3 pkt 2a pr. bud. jako „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”.

Przepisy przewidujące istnienie odrębnej własności nieruchomości budynkowych znajdują się w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przepisem art. 31 powołanej ustawy „oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń”. Zgodnie z art. 235 § 1 k.c. „budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste”.

Oddzielna własność budynków doznaje prawnych ograniczeń w porównaniu do treści pełnego prawa własności nieruchomości. Podstawowe ograniczenie dotyczy wyłączenia możliwości swobodnego rozporządzania własnością budynków. Zgodnie z art. 235 § 2 k.c. „Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym

z użytkowaniem wieczystym". Prawnie dopuszczalne jest zatem jedynie przeniesienie własności budynku razem z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego znajdującego się pod nim gruntu (por. wyrok SN z 4.07.2014 r., II CSK 612/13, LEX nr 1489234). Wyłączone jest także prawo do obciążenia budynku prawem rzeczowym bez jednoczesnego obciążenia gruntu w użytkowaniu wieczystym. Nie będzie zatem prawnie dopuszczalne obciążenie budynku hipoteką bez jednoczesnego obciążenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Ograniczenie dotyczy także kwestii dopuszczalności i warunków rozbudowy lub przebudowy budynków znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Abstrahując od ograniczeń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, samodzielnym źródłem ograniczeń jest także umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Stosownie do przepisu art. 239 § 2 k.c., „Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać: 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót; 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należytym stanie; 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbioru budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego; 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego”. Umowa użytkowania wieczystego jest umową o charakterze cywilnoprawnym. Wskutek tego jakakolwiek zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste może nastąpić wyłącznie w wyniku zawarcia aneksu przez strony tej umowy. Zmiany te będą zatem podlegały zasadzie swobody umów (zob. wyrok WSA w Warszawie z 1.07.2014 r., I SA/Wa 1234/14, LEX nr 1492773).

Trzecim rodzajem nieruchomości wymienionym w przepisie art. 46 k.c. są nieruchomości lokalowe. Szczegółowa regulacja tego zagadnienia zawarta jest w przepisach ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 2 ust. 1 powołanej ustawy „Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu [...], mogą stanowić odrębne nieruchomości”. Według art. 2 ust. 2 u.w.l. „Samodzielnym lokalem mieszkalnym [...] jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”. Istotą cytowanej definicji jest zapewnienie, że korzystanie z lokalu nie musi być powiązane z korzystaniem z urządzeń znajdujących się w innych lokalach. Co istotne, ustawa nie wymaga, aby w wyniku jednej czynności prawnej doszło do wyodrębnienia wszystkich lokali. Przeciwnie, na tzw. rynku pierwotnym zasadą jest sukcesywne wyodrębnianie lokali wraz z ich sprzedażą na rzecz nabywców. Samodzielność lokalu stwierdzana jest przez starostę w formie zaświadczenia. Zaświadczenie to jest obligatoryjnym dokumentem okazywanym przy akcie notarialnym, na podstawie którego dochodzi do wyodrębnienia lokalu. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 u.w.l. „Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo

orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej”. Także w odniesieniu do nieruchomości lokalowych dominuje obecnie podejście wieczystoksięgowe. Nie każdy zatem lokal może być przedmiotem odrębnej własności, ale tylko ten, który posiada założoną księgę wieczystą (zob. postanowienie SN z 20.11.2015 r., III CSK 469/14, LEX nr 1963385).

Ustawa o własności lokali znajdzie zastosowanie do wszystkich budynków, w których znajdują się więcej niż dwa lokale, niezależnie od tego, czyją własnością jest budynek i znajdujący się pod nim grunt. Oznacza to, że odrębna własność lokali może być ustanowiona w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, państwowych osób prawnych, osoby prawnej prawa prywatnego (np. spółki prawa handlowego czy fundacji) i wreszcie osób fizycznych. Budynki wielolokalowe zarządzane są co do zasady przez ogół właścicieli tworzących z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Jest zatem ułomną osobą prawną.

W ramach niniejszego rozdziału Czytelnik znajdzie wzory umów najczęściej stosowanych w obrocie nieruchomościami. Niektóre z prezentowanych umów znajdują zastosowanie do wszystkich rodzajów nieruchomości, inne natomiast jedynie do pewnych z nich. Prezentujemy w szczególności wzory: umowy przedwstępnej, umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej i niezabudowanej, umowy sprzedaży lokalu oraz umowy ustanowienia i przeniesienia użytkowania wieczystego. Każdy z wzorów został opatrzonej przez autorów komentarzem praktycznym, który pomoże Czytelnikowi zrozumieć cel i znaczenie prawne proponowanych postanowień umownych. Znakomita większość umów dotyczących nieruchomości zawierana jest obligatoryjnie w formie aktu notarialnego, co przerzuca obowiązek zadbania o zawartość merytoryczną umowy na notariusza wybranego przez strony transakcji. Wyrażamy przekonanie, że lektura niniejszego rozdziału ułatwi stronom osiągnięcie porozumienia w zakresie poszczególnych postanowień merytorycznych aktu notarialnego, jak też wyjaśni stronom ich obowiązki na etapie przygotowania transakcji oraz jej wykonania. Niezależnie od powyższego, mając na względzie wielość stanów faktycznych oraz wręcz geometryczny przyrost regulacji prawnych, rekomendowane jest zaangażowanie do transakcji profesjonalnych doradców.

2. Umowa przedwstępna

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości jest stosowana wówczas, gdy strony napotykają przeszkody o różnym charakterze, które uniemożliwiają im zawarcie umowy sprzedaży i tym samym osiągnięcie celu transakcji, jakim jest przeniesienie własności nieruchomości. Przeszkody te można podzielić na obiektywne (np. brak zgody banku na wykreślenie obciążenia hipotecznego, brak dokonanego podziału nieruchomości skutkujący brakiem wydzielienia

działki przeznaczonej do sprzedaży) i subiektywne (np. konieczność uzyskania decyzji kredytowej w celu pozyskania środków na sfinansowanie nabycia). Zawarcie umowy przedwstępnej umożliwia stronom tymczasowe zabezpieczenie swoich interesów poprzez usunięcie ryzyka nieuzasadnionego wycofania się kontrahenta. Strony zobowiązują się w umowie przedwstępnej do trwania w tymczasowej relacji prawnej, dając sobie czas na usunięcie przeszkód stojących na drodze do zamknięcia transakcji. Dążenie do tymczasowego zapewnienia bezpieczeństwa stronom transakcji skutkuje wykluczeniem możliwości zawarcia umowy przedwstępnej pod warunkiem². Oznacza to, że zawierając umowę przedwstępną, strony powinny określić dokładne przesłanki zawarcia umowy docelowej, aby móc ewentualnie dochodzić zawarcia umowy docelowej przed sądem.

Mając na względzie regulacje Kodeksu cywilnego oraz praktykę rynku obrotu nieruchomościami, należy wskazać, iż umowa przedwstępna powinna zawierać kilka kluczowych elementów:

- 1) strony umowy, z czego jedna powinna dysponować nieruchomością, tzn. posiadać prawo własności względem tej nieruchomości, a druga niezbędne środki mające służyć zaspokojeniu ceny;
- 2) przedmiot transakcji, tj. określenie nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz cenę;
- 3) warunki, na jakich ma zostać zawarta umowa przyrzeczona;
- 4) warunki zawieszające, od spełnienia których strony uzależniają zawarcie umowy przyrzeczonej;
- 5) termin, w jakim strony zamierzają zawrzeć umowę przyrzeczoną, a tym samym termin, w jakim warunki te powinny się spełnić;
- 6) zasady zapłaty ceny, w szczególności w zakresie zaliczki bądź zadatku;
- 7) odpowiedzialność stron za niedoście umowy przyrzeczonej do skutku;
- 8) zasady i warunki możliwości wycofania się jednej ze stron z umowy przedwstępnej, tj. w praktyce możliwość odstąpienia od tej umowy.

Pierwszym elementem umowy przedwstępnej jest określenie stron umowy, z czego jedna powinna być właścicielem nieruchomości, a druga powinna posiadać pieniądze na pokrycie ceny. Właściciel nieruchomości powinien być ujawniony w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, a kupujący powinien móc się wykazać, iż posiada niezbędne środki pieniężne. Natomiast zawarcie umowy przedwstępnej, zamiast umowy przenoszącej własności, jest podyktowane jedynie potrzebą usunięcia ustalonych przeszkód. Paradoksalnie może jednak mieć miejsce sytuacja, w której sprzedający nie jest (jeszcze) właścicielem nieruchomości bądź kupujący nie dysponuje (jeszcze) pełną kwotą mającą pokryć cenę. W pierwszym scenariuszu mamy do czynienia z sytuacją, gdy sprzedający ma dopiero nabyć własność nieruchomości. Może to być jego zobowiązanie do nabycia takiej nieruchomości od osoby trzeciej czy też zobowiązanie do skupienia udziałów od pozostałych współwłaścicieli tej nieruchomości. Innym przykładem może być sytuacja, w której przedmiotem obrotu

² Por. S. Rudnicki, *Umowa przedwstępna i zadatek* [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 857.

ma być nieruchomości, którą sprzedający nabędzie dopiero w wyniku spadkobrania bądź podziału majątku wspólnego w następstwie rozwodu. W każdym z tych przypadków warunkiem zawieszającym umowy przedwstępne będzie nabycie w określonym terminie nieruchomości będącej przedmiotem dalszej sprzedaży.

W drugim scenariuszu możemy mieć do czynienia z sytuacją, w której kupujący nie dysponuje jeszcze wystarczającymi środkami pieniężnymi. W praktyce taki scenariusz jest bardzo popularny, w szczególności odnośnie lokali mieszkalnych. Kupujący bowiem zamierza uzyskać kredyt bankowy mający sfinansować przedmiotowy zakup. Dopiero zawarcie umowy przedwstępnej pozwoli mu uruchomić procedury bankowe. Podobnie w takim przypadku warunkiem zawieszającym umowę przedwstępną będzie uzyskanie przez kupującego pozytywnej decyzji kredytowej.

Drugim elementem umowy przedwstępnej będzie określenie przedmiotu transakcji, czyli nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz ceny. Nieruchomość zazwyczaj będzie określona poprzez nr działki ewidencyjnej danego obrębu, adres, powierzchnię oraz numer księgi wieczystej. W praktyce zdarzają się sytuacje, w których dana nieruchomość nie ma jeszcze założonej księgi wieczystej, a tym samym nie ma numeru księgi wieczystej. Ewentualnie księga wieczysta została założona, ale zawiera nieaktualne lub nieprawdziwe wpisy. W takiej sytuacji najczęściej warunkiem zawieszającym umowę przedwstępną będzie doprowadzenie przez sprzedającego do założenia księgi wieczystej dla takiej nieruchomości lub uporządkowania jej treści. Kupujący powinien w takim przypadku ocenić, czy w rzeczywistości sprzedający jest prawdziwym właścicielem, a założenie księgi wieczystej lub uprządkowanie jej treści stanowi tylko formalność. Założenie księgi wieczystej przez sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu nieprocesowym zakłada przedłożenie określonego zbioru dokumentów, którymi sprzedający powinien dysponować. Uprządkowanie treści księgi wieczystej, poza koniecznością posiadania stosownych dokumentów, może się dodatkowo wiązać z potrzebą podjęcia dodatkowych działań, takich jak na przykład przeprowadzenie jednego lub kilku postępowań spadkowych, których wynik nie zawsze musi być oczywisty.

Sytuacja dużo bardziej się komplikuje, kiedy na dzień zawierania umowy przedwstępnej nieruchomości, mająca być jej przedmiotem, formalnoprawnie jeszcze nie istnieje. Mamy z takim stanem rzeczy do czynienia, gdy przedmiotem obrotu ma być jedynie część większej nieruchomości stanowiącej jedną działkę ewidencyjną. W takiej sytuacji warunkiem zawieszającym oraz zobowiązaniem sprzedającego będzie przeprowadzenie podziału geodezyjnego takiej nieruchomości skutkującego wydzieleniem działki ewidencyjnej obejmującej nieruchomość mającą być przedmiotem obrotu. Przed przystąpieniem do takiej umowy przedwstępnej powinno się przyszy podział skonsultować z uprawnionym geodetą. Powinien on bowiem przygotować stosowne projekty takiego podziału, które muszą zostać następnie załączone do umowy przedwstępnej w ramach opisu przedmiotu transakcji. Nieprecyzyjne określenie przedmiotu umowy uniemożliwi ewentualne dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze

postępowania sądowego (szerzej wyrok SN z 15.03.2023 r., II CSKP 1335/22, LEX nr 3573181). Przy czym taki warunek powinno się traktować jako warunek prawny, o czym jest mowa poniżej.

Jeżeli przedmiotem ma być część nieruchomości składającej się z dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, a umowa ma obejmować tylko jedną z nich, to w takiej sytuacji nie występują praktyczne problemy przywołane powyżej.

Trzecim elementem umowy przedwstępnej są warunki umowy przyrzeczonej, to jest zasady, na jakich ma zostać zawarta ta przyszła umowa. Zgodnie z przepisem art. 389 § 1 k.c. „Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej”. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że umowa przedwstępna może rodzić obustronny obowiązek zawarcia umowy docelowej lub też nakładać ten obowiązek na jedną ze stron transakcji. Umowa przedwstępna powinna określać co najmniej takie kwestie jak przedmiot umowy docelowej (poprzez skonkretyzowanie nieruchomości w sposób niebudzący wątpliwości odnośnie do jej powierzchni i położenia) oraz cena kupna, wraz ze sposobem jej uiszczenia oraz terminem wykonania tego obowiązku. Element ten staje się istotny, w szczególności w przypadku konieczności dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem powszechnym. W takim przypadku orzeczenie sądowe będzie zastępować umowę przyrzeczoną. Sąd w sentencji musi wskazać wszystkie istotne elementy tej umowy. Stąd powinny one być opisane w umowie przyrzeczonej. W profesjonalnym obrocie można zaobserwować praktykę polegającą na tym, że załącznikiem do umowy przedwstępnej jest projekt umowy przyrzeczonej. Pozwala to wykluczyć negocjacje tej umowy po zawarciu umowy przedwstępnej, wykluczając tym samym ryzyka biznesowe. Ponadto w przypadku konieczności dochodzenia zawarcia umowy na drodze postępowania sądowego, sąd powinien w całości taki projekt uwzględnić.

Czwartym elementem umowy przedwstępnej są warunki zawieszające, od spełnienia których strony uzależniają zawarcie umowy przyrzeczonej. Dopiero ziszczenie się tak zastrzeżonych warunków aktualizuje zobowiązanie obu stron do zawarcia umowy przyrzeczonej. Mowa jest zatem o warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Do czasu ziszczenia się warunku zawieszającego określonego w umowie przedwstępnej żadna ze stron nie jest zobowiązana do przystąpienia do umowy przyrzeczonej, o ile strony nie postanowiły inaczej. Umowa może bowiem przewidywać, że warunek został zastrzeżony na korzyść jednej z nich. Oznacza to, że strona uprawniona może w każdym czasie zrezygnować, co będzie równoznaczne z tym, że warunek został spełniony. Skutek ten następuje z chwilą złożenia oraz doręczenia drugiej stronie stosownego oświadczenia.

Warunki zawieszające w umowie przedwstępnej mogą wynikać z praktycznych przeszkód uniemożliwiających nabycie nieruchomości. Mogą być to zatem tzw. warunki prawne, o których mowa niżej. Mogą to też być oczekiwania kupującego odnośnie stanu faktycznego lub prawnego nieruchomości. Z perspektywy zasady swobody umów mogą to też być warunki niezwiązane bezpośrednio z nieruchomością, a jedynie z osobą kupującego lub innymi okolicznościami

ważnymi dla jednej ze stron. W praktyce obrotu nieruchomościami można przywołać następujące przykłady:

- 1) odnośnie nieruchomości lokalowych – konieczność wymeldowania wszystkich lokatorów, opuszczenia przez nich lokalu lub opróżnienia przez nich lokalu z ruchomości, uregulowania zaległości wobec spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, uzyskania pozytywnej decyzji kredytowej;
- 2) odnośnie nieruchomości budynkowych – poza kwestiami wskazanymi w zakresie nieruchomości lokalowych, również konieczność dokonania określonych prac remontowych;
- 3) odnośnie nieruchomości gruntowych – konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy określonej treści lub wejście w życie miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego gwarantującego możliwość określonej zabudowy, uzyskanie określonej służebności na rzecz tej nieruchomości, wyburzenie istniejącej zabudowy czy też uzyskanie dla nieruchomości określonych warunków przyłączeniowych od właściwego operatora systemu dystrybucyjnego.

O ile warunek zawieszający nie zakłada zdarzenia losowego, co w obrocie nieruchomościami jest raczej rzadkim zjawiskiem, to towarzyszy mu najczęściej jakieś umowne zobowiązanie jednej ze stron. Dotyczy to w przeważającej mierze sprzedającego, który musi podjąć jakieś działania zmierzające do spełnienia się takiego warunku zawieszającego.

Osobną kategorią warunku jest warunek potestatywny. Jest to warunek, którego ziszczenie się jest zależne wyłącznie od woli strony. Sąd Najwyższy wskazuje, iż jeżeli powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej uzależnione jest wyłącznie od woli stron, to takie zastrzeżenie jako objęte treścią czynności prawnej nie może być kwalifikowane jako warunek w rozumieniu art. 89 k.c. (zob. postanowienie SN z 5.03.1999 r., I CKN 1069/98, LEX nr 36475). W doktrynie podnosi się, że w takiej sytuacji nie dochodzi do skutecznego zawiązania stosunku prawnego. Nawiązanie stosunku prawnego wymaga jasno zadeklarowanej, zgodnej woli stron. Uzależnienie skutków prawnych umowy przedwstępnej od warunku, o ziszczeniu którego decyduje dopiero w przyszłości jedna z nich, oznacza, iż ta strona nie jest zadeklarowana ostatecznie odnośnie przedmiotu umowy. Tym samym brakuje obopólnej woli stron, a to skutkuje tym, że stosunek prawny nie został zawiązany³.

Warunek zawieszający określony w art. 89 k.c. należy odróżnić od warunku prawnego. Warunkami prawnymi są ustanowione przez normy prawne przesłanki skuteczności czynności prawnej, np. wymagania co do formy, kwalifikacji osobistych, zezwolenia organów. Powstanie skutków prawnych uzależnione jest w tych przypadkach od treści normy prawnej, a nie od treści czynności prawnej, która może wymagania określonej normy powtarzać, lecz jest to dla oceny skuteczności prawnej bez znaczenia. Do postanowień takich nie można stosować przepisów o warunku (zob. wyrok SN z 20.05.1998 r., I CKN 683/97, OSP 1999/1,

³ Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008, s. 266.

poz. 8). W przywołanym orzeczeniu strony określiły jako warunek konieczność uzyskania zgody rady nadzorczej spółki kupującej. Taki warunek będzie rozumiany jako warunek prawny.

Piątym elementem umowy przedwstępnej jest termin, w jakim strony zamierzają zawrzeć umowę przyrzeczoną. Umowa przedwstępna rodzi obowiązek zawarcia umowy docelowej w ściśle określonym **czasie**. W świetle przepisu art. 389 § 2 k.c. „Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia”. Biorąc pod uwagę ryzyko wystąpienia kolizji terminów wyznaczonych przez obydwie strony, zasadne jest przewidzenie w umowie instrumentu umożliwiającego jednoznaczne stwierdzenie, które z oświadczeń wywołało opisane w powołanym przepisie skutki prawne. Do najczęstszych sposobów rozstrzygania tego rodzaju sporów należy wprowadzenie wymogu powiadomienia o terminie listem poleconym ze zwrotnym poświadczeniem odbioru albo przesyłką kurierską. Zdanie ostatnie przepisu art. 389 § 2 k.c. przewiduje niemożność żądania zawarcia umowy docelowej, jeśli żadna ze stron nie wyznaczyła terminu w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Przepis ten sankcjonuje zatem bierność obydwu stron umowy przedwstępnej i zmierza do przeciwdziałania przedłużającemu się stanowi niepewności prawnej. Tak jak bowiem wskazano na wstępie, umowa przedwstępna jest umową tymczasową, o charakterze niejako przygotowawczym względem umowy docelowej. Sytuacji opisanej w powołanym przepisie nie należy utożsamiać z przypadkiem, gdy do zawarcia umowy docelowej nie dojdzie w okresie roku od dnia umowy przedwstępnej z powodu uchylenia się przez jedną ze stron od przyjętego na siebie obowiązku, pomimo skutecznego wyznaczenia jej terminu przez drugą stronę. Ten ostatni przypadek należy traktować jako niewykonanie zobowiązania będące skutkiem zaniedbania lub świadomego działania. Tego rodzaju naganne zachowanie strony umowy przedwstępnej uprawnia drugą stronę do wysunięcia określonych roszczeń.

Szóstym elementem umowy przedwstępnej są zasady zapłaty ceny, w szczególności w zakresie zaliczki bądź zadatku. Choć element ten nie jest obligatoryjny, z praktycznego punktu widzenia wskazane jest uwzględnić go w projekcie umowy. Zapłata ceny może bowiem nastąpić przed zawarciem umowy przyrzeczonej, po jej zawarciu lub za pośrednictwem depozytu notarialnego. Zapłata ceny przed przystąpieniem stron do umowy przyrzeczonej jest zjawiskiem rzadkim, w praktyce spotykanym przy sprzedaży nieruchomości przez podmioty publiczne, w szczególności Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W takich przypadkach warunkiem (zawieszającym) przystąpienie przez sprzedającego do umowy przyrzeczonej, na podstawie której nastąpi przeniesienie własności, jest zapłata ceny. Względnie jest to uznanie kwoty ceny na rachunku bankowym sprzedającego. Z sytuacją, że cena jest płatna już po akcie

mamy najczęściej do czynienia, gdy jest ona płacona z kredytu bankowego. Bank uruchamia bowiem środki dopiero po przedłożeniu aktu notarialnego nabycia nieruchomości, który musi najczęściej zawierać ustanowienie zabezpieczenia kredytu na rzecz banku w postaci hipoteki. W obrocie profesjonalnym najpopularniejszą praktyką jest płatność ceny za pośrednictwem depozytu notarialnego. W takim przypadku kupujący wpłaca cenę przed aktem notarialnym na rachunek bankowy notariusza, przed którym sporządzana będzie umowa przyrzeczona, polecając mu wypłacić ją na rzecz sprzedającego po zawarciu umowy. Kupujący wprowadzie otrzymuje cenę po przeniesieniu własności nieruchomości na kupującego, ale ma on pewność odnośnie tej płatności, gdyż środki znajdują się u notariusza. Notariusz powinien potwierdzić stronom, że środki służące zaspokojeniu ceny wpłynęły do depozytu oraz pouczyć sprzedającego o warunkach jej wypłaty. Postanowienia w tym zakresie będą znajdować się w notarialnym protokole przyjęcia do depozytu. Następnie, wraz z instrukcją wypłaty środków na rzecz sprzedającego powinny znaleźć się w umowie przyrzeczonej. Niezależnie od przyjętej metody płatności ceny postanowienia w tym zakresie powinny znaleźć się w umowie przedwstępnej.

Umowa przedwstępna może przewidywać również płatność części ceny przy okazji jej zawarcia. Takie świadczenie będzie w dalszej kolejności zaliczane na poczet ceny, o ile umowa przyrzeczona dojdzie do skutku. Mowa w tym miejscu o zaliczce lub zadatku. Pojęć tych nie wolno mylić, gdyż mają zgoła odmienny charakter. Jeżeli umowa przyrzeczona nie dojdzie do skutku, zaliczka podlega zwrotowi. Zadek natomiast w takiej sytuacji przepadnie lub będzie podlegał zwrotowi w podwójnej wysokości. W myśl art. 394 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Siódmym elementem umowy przedwstępnej jest możliwość określenia odpowiedzialności stron za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku. Jeżeli umowie przedwstępnej towarzyszy jakaś płatność zaliczana potem na poczet ceny, strony często regulują tę kwestię wyżej opisaną instytucją zadatku, o której mowa w art. 394 k.c. Katalog możliwości jest jednak szerszy. O ile nie mamy do czynienia z działaniem siły wyższej, to do umowy przyrzeczonej może nie dojść z powodu okoliczności leżącej po jednej ze stron transakcji. Może też mieć miejsce sytuacja, że przyczyną niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej są okoliczności niezależne od stron, ale jedna ze stron na zasadzie art. 473 k.c. będzie za takie zdarzenie ponosić odpowiedzialność. Najczęściej jednak mamy do czynienia z sytuacją, kiedy jedna ze stron zobowiązuje się w umowie przedwstępnej doprowadzić do ziszczenia się warunku zawieszającego, na przykład wymeldowania w określonym czasie wszystkich lokatorów. Niezawarcie umowy przyrzeczonej może być następstwem nienależytego wykonania zobowiązania przez sprzedającego. Umowa przedwstępna powinna określać, na jakiej zasadzie dana strona ponosi odpowiedzialność z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej. To jest na zasadzie winy czy też rzadziej na zasadzie ryzyka. Dalej umowa powinna określać, jakie będą tego konsekwencje. Poza wskazaną regulacją

zadatku, może to być obowiązek naprawienia szkody, obowiązek zwrotu poniesionych kosztów lub obowiązek zapłaty kary umownej. Zagadnienie to strony mogą ułożyć na zasadzie i w granicach swobody umów.

Ósmym elementem umowy przedwstępnej jest możliwość wycofania się jednej ze stron z umowy przedwstępnej, tj. w praktyce możliwość odstąpienia od tej umowy. Jest to element fakultatywny, choć popularny w szczególności w profesjonalnym obrocie. Umowa przedwstępna może przewidywać, że jedna ze stron może w określonym terminie od tej umowy odstąpić. Często jest to powiązane z dodatkowym warunkiem uprawniającym stronę do skorzystania z tej instytucji. W przypadku skorzystania z takiego prawa umowę uznaje się za niezawartą *ex nunc* (czyli od początku, a nie od chwili złożenia oświadczenia woli przez stronę odstępującą). W takiej sytuacji strony powinny sobie zwrócić to, co od siebie dotychczas otrzymały. Umowa przedwstępna może zakładać również inne zasady rozliczania, również te, które zostały wskazane powyżej odnośnie do elementu siódmego umowy przedwstępnej.

Uzupełniając należy wskazać, że orzecznictwo sądowe stoi na stanowisku, że umowa przedwstępna nie stanowi umowy wzajemnej, a zatem nie jest umową, w której występują dwa odpowiadające sobie świadczenia, oferowane wzajemnie przez strony umowy. Świadczenie z umowy przedwstępnej obejmuje zawarcie w przyszłości innej umowy (por. wyrok SN z 14.12.1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000/6, poz. 120; wyrok SN z 2.04.2004 r., III CK 537/02, LEX nr 172786). Niemniej jednak w praktyce rzadko spotyka się umowy przedwstępne ograniczone jedynie do elementów przedmiotowo istotnych określonych w art. 389 k.c. Najczęściej obok postanowień decydujących o bycie umowy przedwstępnej i jej skuteczności występują postanowienia doprecyzowujące świadczenie z umowy przedwstępnej. Do tej grupy postanowień umownych można zaliczyć elementy precyzujące treść umowy docelowej. W szczególności w ramach umowy przedwstępnej może dojść do wskazania, że umowa docelowa będzie zawierać określone postanowienia odnoszące się do sposobu zapłaty ceny kupna, zwolnienia obciążeń, zakresu odpowiedzialności sprzedającego względem kupującego za wady nieruchomości, a także przeniesienia praw funkcjonalnie związanych z nieruchomością (np. przeniesienie praw autorskich do dokumentacji projektowej). Ponadto w umowie przedwstępnej strony mogą ukształtować swoje zachowania w okresie poprzedzającym zawarcie umowy docelowej. W szczególności strona kupująca może zobowiązać się do wykonania określonych czynności zmierzających do pozyskania finansowania (np. wystąpić do konkretnej instytucji finansowej z wnioskiem kredytowym oraz dołożyć wszelkich aktów staranności, aby pozyskać finansowanie), zaś strona sprzedająca może podjąć się doprowadzenia nieruchomości do stanu oczekiwanego przez kupującego (np. zwolnić nieruchomość z praw osób trzecich, opróżnić nieruchomość, usunąć skażony grunt, uzyskać decyzję o warunkach zabudowy).

Często umowa przedwstępna ulega uzupełnieniu o postanowienie przewidujące spełnienie przez jedną ze stron świadczenia, które ulegnie zaliczeniu na poczet ceny kupna przewidzianej w umowie docelowej. Mowa jest w tym miejscu o zaliczce lub zadatku. Także i w takim przypadku umowa przedwstępna

nie staje się umową wzajemną, gdyż zaliczka podlega zarachowaniu na poczet świadczenia, które w chwili zawarcia umowy przedwstępnej nie ma swojego źródła, gdyż umowa docelowa nie została jeszcze zawarta (por. wyrok SN z 15.11.2016 r., III CNP 9/16, LEX nr 2159089). Te dodatkowe elementy stosunku prawnego, choć nominalnie ujęte w ramach umowy przedwstępnej, mogą być w rzeczywistości interpretowane jako odrębne stosunki prawne, nawiązane obok umowy przedwstępnej. Zagadnienie to nabiera praktycznego znaczenia przy ocenie kwestii przedawnienia roszczeń z tego tytułu (por. wyrok SA w Łodzi z 18.02.2016 r., I ACa 1218/15, LEX nr 2004547).

Uchylenie się od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej jest sankcjonowane przez przepis art. 390 § 1 k.c., który przewiduje możliwość dochodzenia odszkodowania z tytułu szkody wynikającej z tego, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Przez „uchylanie się” od zawarcia umowy należy rozumieć brak współdziałania niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej. Użycie w art. 390 § 1 k.c. pojęcia „uchylenie się” od zawarcia umowy przyrzeczonej zakłada element zawinienia strony, która nie przystępuje do jej zawarcia, wskazując na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a co najmniej godzi się z takim skutkiem (szerzej wyrok SN z 15.03.2023 r., II CSKP 1335/22). Dość jednolicie przyjmuje się, że ramy odszkodowania wyznaczone przez tę normę są ograniczone jedynie do tzw. ujemnego interesu umownego, a zatem do roszczenia o zwrot kosztów poniesionych na zawarcie umowy przedwstępnej (koszty notarialne, adwokackie, biegłych czy pośredników). Nie jest natomiast możliwe dochodzenie na tej podstawie odszkodowania z tytułu utraconej korzyści, jaką nabywca oczekiwał uzyskać w wyniku korzystnego nabycia atrakcyjnej nieruchomości (por. wyrok SN z 25.03.2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645; wcześniej podobnie w wyroku SN z 28.10.1997 r., I CKN 390/97, LEX nr 79960). Roszczenie z art. 390 § 1 k.c., z racji swojego ograniczonego charakteru, nie stanowi najczęściej wystarczającego instrumentu perswazyjnego, który motywowałby obydwie strony do wykonania obowiązków przyjętych na siebie w umowie przedwstępnej. Z tego względu celowe jest wzmocnienie tej odpowiedzialności przy wykorzystaniu instrumentu kary umownej lub zadatku. Przepis art. 390 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny, co wynika wprost z jego ostatniego zdania. Poza zakresem regulacji omawianego przepisu znajduje się obowiązek zwrotu całości przysporzenia majątkowego, jakie nierzetelna strona uzyskała od drugiej strony na podstawie umowy przedwstępnej. W szczególności uwaga ta dotyczy możliwości dochodzenia zwrotu uiszczonej zaliczki, która miała być zarachowana na poczet przyszłej ceny kupna (por. wyrok SN z 3.03.2017 r., I CSK 157/16, LEX nr 2329031). Roszczenie z art. 390 § 2 k.c. jest realizowane poprzez zgłoszenie w pozwie żądania stwierdzenia obowiązku pozwanego złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności nieruchomości. Orzeczenie sądu uwzględniające powództwo stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (tak w uchwale SN (7) z 7.01.1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12, poz. 199, wpisanej do księgi zasad prawnych).

Umowa przedwstępna, nawet jeśli dotyczy nieruchomości, dla swojej ważności nie wymaga dochowania żadnej szczególnej formy. Także zatem umowa

sporządzona na piśmie, a nawet umowa ustna (z zastrzeżeniem trudności dowodowych), stanowią ważne i skuteczne zobowiązanie. Niemniej jednak zobowiązanie to ma skutek słabszy niż wówczas, gdy umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta zostaje w formie aktu notarialnego. W takim przypadku, stosownie do przepisu art. 390 § 2 k.c., strona uprawniona może dochodzić przed sądem zawarcia umowy przyrzeczonej. W ten sposób przejawia się tzw. silniejszy skutek umowy przedwstępnej.

„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”. Powyższa regulacja, zawarta w przepisie art. 390 § 3 k.c., umożliwia stronie uprawnionej dochodzenie roszczenia najdalej idącego, tj. wysunięcie żądania zawarcia umowy docelowej, a dopiero w przypadku niepowodzenia tego roszczenia otwiera bieg terminu przedawnienia dla pozostałych roszczeń. W wyniku tego uprawniony nie musi podejmować decyzji o rezygnacji z roszczenia o zasądzenie, chcąc w pierwszej kolejności spróbować uzyskać orzeczenie kształtujące, tj. zastępujące oświadczenie woli zobowiązanego z umowy przedwstępnej⁴. Uzupełniając należy wskazać, iż również roszczenia z tytułu zadatku i kary umownej podlegają, zgodnie z art. 390 § 3 k.c., rocznemu terminowi przedawnienia (zob. postanowienie SN z 29.06.2023 r., I CSK 4664/22, LEX nr 3724443).

Szczególnym przypadkiem wykorzystania umowy przedwstępnej jest uczynienie z niej instrumentu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego. Sytuacja tego rodzaju może mieć miejsce przykładowo w związku z udzieleniem pożyczki, której zwrot jest zabezpieczony roszczeniem pożyczkodawcy o przeniesienie własności nieruchomości po cenie odpowiadającej kwocie pożyczki oraz umówionych należności ubocznych. Źródłem roszczenia pożyczkodawcy jest umowa przedwstępna. Pomimo istnienia pewnych wątpliwości doktrynalnych w tym zakresie, Sąd Najwyższy w wyroku z 12.10.2011 r., II CSK 690/10, LEX nr 951583, opowiedział się za dopuszczalnością wykorzystania umowy przedwstępnej jako instrumentu zabezpieczenia roszczeń wynikających z innego stosunku prawnego. W orzecznictwie podnosi się jednak, że takie umowy powinny zachowywać proporcjonalność. Istnieje ryzyko, iż wierzyciel przejmie nieruchomość w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika. Z tego względu wierzytelności zabezpieczane umową przedwstępną powinny odpowiadać swoją wartością nieruchomości. W konsekwencji przyjmuje się bowiem, że czynność prawna kreująca nadzabezpieczenie, skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski, może być uznana za nieważną zgodnie z art. 58 par 2 k.c. (szerzej wyrok SN z 14.05.2021 r., I CSKP 122/21, LEX nr 3174427).

⁴ S. Rudnicki, *Umowa przedwstępna...*, s. 859.

WZÓR 1. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

Repertorium A nr [●]/2024

AKT NOTARIALNY [1]

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego czwartego ([●]2024) przed notariuszem Robertem Gołębiewskim, prowadzącym kancelarię notarialną przy ul. Mozolnej 86 w Warszawie, w kancelarii notarialnej stawili się [2]: -----

- 1) [●], syn [●], PESEL [●], żonaty, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], oraz jego żona -----
- 2) [●], córka [●], PESEL [●], mężatka, zamieszkała w [●], legitymująca się dowodem osobistym [●], -----

zwani dalej „Sprzedającymi”, -----

adresy do doręczeń Sprzedających: [●], -----

- 3) [●], syn [●], PESEL [●], żonaty, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], oraz jego żona -----
- 4) [●], córka [●], PESEL [●], mężatka, zamieszkała w [●], legitymująca się dowodem osobistym [●] -----

zwani dalej „Kupującymi”, -----

adresy do doręczeń Kupujących: [●]. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie powołanych dokumentów, zaś informacje zawarte w komparycji aktu notarialnego, które nie wynikają z powołanych w niej dokumentów – na podstawie oświadczeń stawających. -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie swoich numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.) [19]. -----

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§ 1. Opis księgi wieczystej Nieruchomości

- 1.1. Sprzedający oświadczają, że na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości, dla której **Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie**, [●] Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą WA2M/00000000/0, zwanej dalej „Nieruchomością”. -----
- 1.2. Sprzedający oświadczają i zapewniają, że: -----
 - 1.2.1. księga wieczysta WA2M/00000000/0 prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, z działu I-O księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wynika, że nieruchomość: stanowi działkę nr [●] (identyfikator działki

- [●]) z obrębu o numerze [●], położoną w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, w gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, w dzielnicy [●], przy ulicy [●], której sposób korzystania został określony jako [●], o obszarze [●] m², -----
- 1.2.2. w dziale I-Sp księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano uprawnienia wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na [●] na rzecz [●], -----
- 1.2.3. w dziale II księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano współwłasność na rzecz: -----
- [●], syna [●] i [●], PESEL [●], na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (nr udziału w prawie [●]), -----
 - [●], córki [●] i [●], PESEL [●], na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (nr udziału w prawie [●]), -----
- 1.2.4. w dziale III księgi wieczystej WA2M/00000000/0 (nr wpisu [●]) wpisano nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową, ustanowioną na działce [●] na rzecz [●] polegającą na prawie przejścia i przejazdu, zwaną dalej: „**Służebnością Drogową**”, -----
- 1.2.5. w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów, -----
- 1.2.6. w działach I-O, I-Sp, II, III i IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie zamieszczono wzmianek o wnioskach. -----

Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych dnia [●] roku (sygnatura wniosku: EUKW/[●]/[●]/2024), z którego wynika, że Sprzedający złożyli oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu [3]. -----

§ 2. Oświadczenia oraz zapewnienia Stron oraz okazane dokumenty

- 2.1. Sprzedający oświadczają i zapewniają, że [4]: -----
- 2.1.1. Nieruchomość nabyli na podstawie [●], sporządzonej przez [●], notariusza w [●], dnia [●] roku, repertorium A nr [●], zwanej dalej „**Umową Nabycia**”, -----
- 2.1.2. nabycia na podstawie Umowy Nabycia dokonali do majątku wspólnego ze środków pochodzących z majątku wspólnego w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej [5], -----
- 2.1.3. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez Służebność Drogową [6], -----
- 2.1.4. Nieruchomość jest zabudowana kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej [●], zwanym dalej „**Budynkiem**”, -----
- 2.1.5. Nieruchomość, jak również Budynek nie są wpisane do rejestru zabytków [8], -----
- 2.1.6. Budynek został wzniesiony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w trakcie budowy nie doszło do przekroczenia granic Nieruchomości [13], -----

- 2.1.7. w Budynku są zameldowani Sprzedający, -----
- 2.1.8. w Budynku nie jest wykonywana działalność gospodarcza, a adres budynku mieszkalnego: -----
 - a. nie jest wpisany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jako adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej albo adres do doręczeń, -----
 - b. nie stanowi adresu podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego, -----
- 2.1.9. dla Budynku nie została sporządzona charakterystyka energetyczna budynku, -----
- 2.1.10. Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego [7], -----
- 2.1.11. Nieruchomość nie jest położona w specjalnej strefie ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, -----
- 2.1.12. Nieruchomość nie może stanowić nieruchomości rolnej, do której stosuje się przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.) między innymi dlatego, że obszar jej nieruchomości jest mniejszy niż 0,3 ha [9], -----
- 2.1.13. w stosunku do Nieruchomości nie zachodzą przesłanki do wykonania prawa pierwokupu, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.), ponieważ [12]: --
 - a. nie jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las, -----
 - b. nie została przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, -----
- 2.1.14. nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów przeprowadzonej przez starostę, -----
- 2.1.15. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji wyznaczonym na podstawie uchwały rady gminy, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278), -----
- 2.1.16. stan prawny Nieruchomości – od wydania powołanych odpisów ksiąg wieczystych – nie uległ zmianie, -----
- 2.1.17. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu, z zastrzeżeniem tych ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
- 2.1.18. Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z niej, -----
- 2.1.19. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania cywilnego (w tym wieczystoksięgowego, zabezpieczającego i egzekucyjnego), upadłościowego, restrukturyzacyjnego, administracyjnego, sądowoadministracyjnego ani podatkowego, -----

- 2.1.20. podatek od nieruchomości jest regulowany na bieżąco i nie występują żadne zaległości [10], -----
- 2.1.21. Nieruchomość nie jest objęta roszczeniami reptrywizacyjnymi lub roszczeniami przysługującymi byłym właścicielom na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) [11], -----
- 2.1.22. nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiegokolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające lub utrudniające realizację postanowień niniejszej Umowy, -----
- 2.1.23. nie ma zaległości z tytułu świadczeń publicznoprawnych i prywatnoprawnych związanych z Nieruchomością. -----
- 2.2. Wszystkie powyższe oświadczenia będą dalej zwane „Zapewnieniami”, a każde z nich z osobna „Zapewnieniem”. Kupujący oświadczają, że przystępuje do niniejszej Umowy w przeświadczeniu, iż wszystkie wyżej wskazane Zapewnienia są prawdziwe, zupełne i niewprowadzające w błąd [14]. -----
- 2.3. Przy akcie notarialnym okazano następujące dokumenty: -----
- 2.3.1. wypis Umowy Nabycia, -----
- 2.3.2. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z których wynika między innymi, że: -----
- a. działka nr [●] (identyfikator działki: [●]) położona jest w województwie [●], w powiecie [●], w gminie [●], w dzielnicy [●], w obrębie o numerze [●] i nazwie [●], przy ulicy [●], -----
- b. działka nr [●] stanowi [●], -----
- c. obszar działki nr [●] wynosi [●] ha, -----
- 2.3.3. wypis z rejestru/kartoteki budynków wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że na działce nr [●] położonej w województwie mazowieckim, w gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, w dzielnicy [●], w obrębie o numerze [●] i nazwie [●], usytuowany jest jednokondygnacyjny (bez podpiwniczenia) budynek przy ulicy [●] o powierzchni zabudowy/użytkowej [●], --
- 2.3.4. zaświadczenie nr [●] wydane z upoważnienia Zarządu Dzielnicy [●] m.st. Warszawy z dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, -----
- 2.3.5. zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że: -----
- a. Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasów,
- b. w stosunku do Nieruchomości nie została wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach. -----
- 2.4. Kupujący oświadczają, że zapoznał się ze stanem Nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.). -----

§ 3. Umowa przedwstępna sprzedaży Nieruchomości

- 3.1. Z zastrzeżeniem postanowień § 4 poniżej, Sprzedający oraz Kupujący oświadczają, że zobowiązują się do zawarcia – w terminie do dnia [●] roku, zwanego dalej: „**Dniem Zawarcia Umowy Przyrzeczonej**” – umowy sprzedaży, zwanej dalej „**Umową Przyrzeczoną**”, na podstawie której: -----
- 3.1.1. Sprzedający przeniosą na rzecz Kupujących Nieruchomość oraz wyda-
dzą przedmioty umowy Kupującym, -----
- 3.1.2. Kupujący zapłacą Sprzedającym cenę w łącznej kwocie [●],- złotych
oraz obejmą przedmiot umowy w posiadanie. -----
- 3.2. Kupujący oświadczają, że Nieruchomość nabędą do majątku objętego małżeńską
wspólnotą majątkową, ze środków pochodzących również z tego majątku. -----
- 3.3. Kupujący oświadczają, że cena odpowiada wartości rynkowej Nieruchomości. ---

§ 4. Warunki zawieszające

- 4.1. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę Przyrzeczoną pod następującymi warun-
kami zawieszającymi: -----
- 4.1.1. w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości nie pojawią się
żadne nowe wpisy ani wzmianki, z zastrzeżeniem wpisu lub wzmianki
będących następstwem ujawnienia roszczeń z niniejszej umowy, o czym
mowa w § 7 poniżej, -----
- 4.1.2. na Nieruchomości nikt nie będzie zameldowany, co poświadczone bę-
dzie stosownym zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ admi-
nistracji publicznej, -----
- 4.1.3. wszystkie Zapewnienia pozostaną prawdziwe. -----
- 4.2. Warunki są zastrzeżone na korzyść Kupujących. -----

§ 5. Zapłata ceny sprzedaży

- 5.1. Strony postanawiają, że cena zostanie zapłacona Sprzedającym przez Kupujących
w następujący sposób: -----
- 5.1.1. część ceny w kwocie [●],- złotych zostanie zapłacona Sprzedającym
w terminie 3 dni roboczych tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 ustawy
z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061
ze zm.), -----
- 5.1.2. część ceny w kwocie [●],- złotych zostanie zapłacona w Dniu Zawarcia
Umowy Przyrzeczonej, -----
- 5.1.3. zapłata kwot wskazanych w pkt 5.1.1. oraz 5.1.2. zostanie dokona-
na w formie poleceń przelewu na rachunek bankowy prowadzony dla
Sprzedających przez Bank [●] o numerze [●]. -----
- 5.2. Kupujący oświadczają, że kwoty wskazane w ust. 5.1. zostaną zapłacone z włas-
nych środków Kupujących pochodzących z majątku wspólnego. -----
- 5.3. Strony postanawiają, że do kwoty wskazanej w ust. 5.1.1. stosować będą przepi-
sy art. 394 Kodeksu cywilnego o zadatku, zgodnie z którym: -----

„§ 1. 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. -----

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony”.

§ 6. Wydanie Nieruchomości [16]

- 6.1. Strony stwierdzają oraz ustalają, że wydanie Nieruchomości nastąpi w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej. -----
- 6.2. Strony stwierdzają oraz ustalają, że z chwilą wydania Nieruchomości przejdą na Kupującego korzyści i ciężary związane z Nieruchomością. -----

§ 7. Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej Nieruchomości

Sprzedający oświadczają, że wyrażają zgodę na wpisanie na rzecz Kupujących – w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – roszczenia o zawarcie Umowy Przyrzeczonej. -----

§ 8. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej

- 8.1. Strony przyjmują, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w terminie i miejscu wskazanym przez Kupującego w pisemnym wezwaniu skierowanym do Sprzedającego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, zwanym dalej „Wezwaniem”. Jeżeli Kupujący nie dokona Wezwania najpóźniej do dnia [●], uprawnienie do dokonania Wezwania przechodzi na Sprzedającego na zasadach wyżej wskazanych.
- 8.2. Strony przyjmują, że w Umowie Przyrzeczonej: -----
 - 8.2.1. Sprzedający powtórzą w Umowie Przyrzeczonej wszystkie Zapewnienia oraz zawrą w Umowie Przyrzeczonej postanowienie o treści: „W przypadku ujawnienia po dacie zawarcia Umowy Przyrzeczonej, że którekolwiek z Zapewnień jest nieprawdziwe według stanu na dzień zawarcia tej umowy, Sprzedający zobowiązują się naprawić wynikłą z tego tytułu szkodę po stronie Kupujących oraz zwolnić Kupujących z wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu” [18]. -----
 - 8.2.2. Sprzedający ustanowią tytuł egzekucyjny w rozumieniu art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.) w zakresie obowiązku wydania Nieruchomości, -----
 - 8.2.3. Kupujący ustanowi tytuł egzekucyjny w rozumieniu art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie swojego obowiązku zapłaty ceny za Nieruchomość. -----

§ 9. Zobowiązania Stron

- 9.1. Sprzedający gwarantują, że do Dnia Zawarcia Umowy Przyrzeczonej: -----
 - 9.1.1. Nieruchomość wolna będzie od ograniczonych praw rzeczowych i obciążeń, w szczególności: hipotek, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, -----
 - 9.1.2. Nieruchomość nie będzie przedmiotem umów dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości. -----
- 9.2. Sprzedający zobowiązują się okazać przy Umowie Przyrzeczonej: -----
 - 9.2.1. wypis z rejestru gruntów wydany dla Nieruchomości nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, -----
 - 9.2.2. wyrys z mapy ewidencyjnej wydany dla Nieruchomości nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, -----
 - 9.2.3. zaświadczenie, z którego będzie wynikało, że Nieruchomość jest położona na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, -----
 - 9.2.4. zaświadczenie wydane przez starostę nie wcześniej niż 1 miesiąc przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, z którego będzie wynikało, czy Nieruchomość stanowi las w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach, objęty uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów przeprowadzonej przez starostę, -----
 - 9.2.5. zaświadczenie wydane – nie wcześniej niż 3 dni przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej – przez właściwy organ administracji publicznej, z którego będzie wynikało, że w Budynku nikt nie jest zameldowany. -----
- 9.3. Sprzedający zobowiązują się, iż do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej pod adresem Budynku nie będzie wykonywana działalność gospodarcza, a adres Budynku: -----
 - 9.3.1. nie będzie wpisany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jako adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej albo adres do doręczeń, -----
 - 9.3.2. nie będzie stanowił adresu podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego. -----

§ 10. Umowne prawo odstąpienia

- 10.1. Strony przyjmują, że Kupujący są uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do dnia [●], w przypadku gdy: -----
 - 10.1.1. jakiegokolwiek Zapewnienie okaże się nieprawdziwe według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy, -----
 - 10.1.2. jakiegokolwiek Zapewnienie stanie się nieprawdziwe po zawarciu niniejszej Umowy, a Sprzedający nie doprowadzi do stanu zgodnego z tym Zapewnieniem najpóźniej na Dzień Zawarcia Umowy Przyrzeczonej. ---

- 10.2. Kupujący są uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy do dnia [●], w przypadku gdy w Dniu Zawarcia Umowy Przyrzeczonej którykolwiek z warunków zawieszających określonych w § 4 nie ziści się.
- 10.3. Strony przyjmują, że jeżeli za wystąpienie przyczyny będącej podstawą odstąpienia odpowiedzialność ponosi Sprzedający, to będzie to stanowiło niewykonanie umowy przez Sprzedającego. W następstwie tego Kupujący będzie uprawniony do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, na zasadach art. 394 Kodeksu cywilnego [15].
- 10.4. Sprzedający są uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy do dnia [●], w przypadku gdy Kupujący nie zapłaci mu zadatku zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

§ 11. Postanowienia końcowe

- 11.1. Notariusz poinformował Strony o treści i skutkach prawnych wynikających z: ---
- 11.1.1. art. 64 Kodeksu cywilnego i art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego,
- 11.1.2. art. 16 i 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.),
- 11.1.3. art. 394 Kodeksu cywilnego.
- 11.2. Na podstawie art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001) Kupujący żąda od notariusza złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego o wpis w dziale III księgi wieczystej WA2M/00000000/0 roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, której przedmiotem jest nieruchomość objęta tą księgą wieczystą, na rzecz Kupującego.
- 11.3. Do wniosku wieczystoksięgowego zostanie dołączony wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu.
- 11.4. Notariusz informuje wnioskodawcę, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na wnioskodawcy.
- 11.5. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i koszty złożenia wniosku wieczystoksięgowego ponoszą Kupujący. Koszty niniejszego aktu notarialnego stanowią [17]:
- 11.5.1. opłata sądowa – na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.) – w kwocie [●] złotych,
- 11.5.2. wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego – na podstawie § 2, 3, 5 i § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) – w kwocie [●] złotych,
- 11.5.3. podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza – na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.) – w kwocie [●] złotych.

- 11.6. Opłaty sądowe pobrane przy akcie notarialnym zostaną zarejestrowane w repertorium A pod numerem dla wniosku wieczystoksięgowego. -----
- 11.7. Koszty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego oraz podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza. -----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Komentarze do wzoru 1

[1] Umowa przedwstępna, nawet jeśli jej przedmiotem jest zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, nie wymaga dla swej ważności żadnej szczególnej formy. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowi ważne i skuteczne zobowiązanie stron tej umowy, jednak korzysta ze słabszej ochrony w porównaniu do umów przedwstępnych zawartych w formie aktu notarialnego (szerzej na ten temat w uwagach wprowadzających). W praktyce zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego daje stronom możliwość dochodzenia zawarcia umowy przenoszącej własności na drodze postępowania sądowego. W takim przypadku orzeczenie sądowe kończące takie postępowanie będzie zastępować umowę przyrzeczoną, czyli będzie przenosić własność na kupującego, zobowiązując go jednocześnie do zapłaty ceny w określonym terminie. Ponadto forma aktu notarialnego daje kupującemu możliwości ujawnienia swoich roszczeń z tytułu umowy przedwstępnej w dziale III księgi wieczystej. Daje mu to większą ochronę na wypadek próby rozporządzenia tą nieruchomością przez sprzedającego przed umową przyrzeczoną na rzecz osoby trzeciej. Zawarcie umowy przedwstępnej w formie zwykłej pisemnej daje stronom mniejszą ochronę, na wypadek gdyby jedna z nich postanowiła się z niej wycofać. Strona poszkodowana może bowiem jedynie dochodzić od drugiej strony odszkodowania na zasadach ogólnych.

[2] Zgodnie z przepisem art. 92 § 1 pkt 4 pr. not. akt notarialny powinien zawierać m.in. „imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu”. Prawo o notariacie nie precyzuje, na podstawie jakich dokumentów notariusz dokonuje weryfikacji tożsamości osób stawających do aktu. Zgodnie z przepisem art. 85 § 1 pr. not. „Przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności”. Natomiast zgodnie z § 2 omawianej jednostki redakcyjnej stwierdzenie tożsamości powinno nastąpić „na podstawie prawem przewidzianych dokumentów, a w braku takich dokumentów – w sposób wykluczający wszelką wątpliwość co do określenia tożsamości osoby biorącej udział w czynności notarialnej”.

[3] Czynności prawne dokonywane w formie aktu notarialnego dostarczają wysokiego poziomu bezpieczeństwa obydwu stronom czynności prawnej, ze względu na szczególną pozycję prawną notariusza. Notariusz jest funkcjonariuszem publicznym, działającym jako osoba zaufania publicznego (art. 2

pr. not.). Status ten implikuje gwarancję posiadania bardzo wysokich umiejętności fachowych, dobrej woli, właściwych motywacji i należytej staranności zawodowej (por. wyrok TK z 18.02.2004 r., P 21/02, OTK-A 2004/2, poz. 9). Na notariuszu spoczywa obowiązek zapewnienia zgodności czynności prawnej z obowiązującym porządkiem prawnym. Czynność notarialna dokonana przez notariusza zgodnie z prawem ma charakter dokumentu urzędowego. Z uwagi na powyższe notariusz wyłącza strony czynności notarialnej w ustalaniu faktów, które mają znaczenie dla dokonywanej czynności. Notariusz dokonuje samodzielnej weryfikacji, czy czynność prawna nie prowadzi do naruszenia porządku publicznego lub słuszných praw osób trzecich. W tym celu samodzielnie weryfikuje treść wpisów w księdze wieczystej, niezależnie od deklaracji składanych w tym zakresie przez stawających. Obligatoryjnym wyrazem dokonania tej weryfikacji jest powołanie w treści aktu notarialnego sygnatury odpisu zwykłego z księgi wieczystej nieruchomości.

[4] Zamieszczenie w umowie katalogu oświadczeń i zapewnień stron umowy (ang. *representations and warranties*) może mieć dwojakie uzasadnienie. Pierwszego dostarcza regulacja Kodeksu cywilnego. Szereg przepisów Kodeksu odwołuje się do stanu świadomości stron stosunku zobowiązaniowego w odniesieniu do: (i) okoliczności zewnętrznych towarzyszących zawarciu umowy (np. znane stronom czynniki rynkowe, jak ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych w kontekście potencjalnego zastosowania do danego stosunku zobowiązaniowego klauzuli *rebus sic stantibus*), (ii) okoliczności charakteryzujących daną stronę (np. fakt dokonywania nabycia w dobrej wierze, po uzyskaniu wglądu w akta księgi wieczystej) oraz (iii) okoliczności charakteryzujących przedmiot umowy (np. posiadanie przez nieruchomość niekwestionowanych przez sąsiadów granic, w kontekście oceny zgodności stanu wynikającego z umowy z rzeczywistością)⁵.

Drugim, w pewnym stopniu niezależnym, źródłem uzasadnienia dla zamieszczenia w umowach klauzul tego rodzaju jest korelacja tych oświadczeń i zapewnień z przyjętym przez strony umownym reżimem ich wzajemnej odpowiedzialności. Zasady odpowiedzialności wprowadzone przez strony, z uwzględnieniem granic wyznaczanych przez swobodę umów, mogą przybierać zróżnicowaną postać. Jedynie tytułem przykładu można wskazać na rozwiązanie typowe dla transakcji w obrocie profesjonalnym, w ramach którego ujawnienie nieprawidłowości, nieprawdziwości lub niedokładności oświadczenia lub zapewnienia stanowi przypadek naruszenia umowy skutkujący możliwością odstąpienia od umowy (rozwiązanie takie przyjęto w zaprezentowanym wzorze), naliczenia kary umownej czy zastosowania jednostronnej redukcji ceny kupna o z góry ustaloną kwotę. W tym miejscu należy wskazać, że określenie skutków naruszenia oświadczeń i zapewnień może w praktyce zrodzić wątpliwość, czy mamy do czynienia z odpowiedzialnością odszkodowawczą *ex contractu*, czy też z odpowiedzialnością odszkodowawczą typu gwarancyjnego⁶.

⁵ Zob. K. Truszkowski, *Należyta staranność przy powołaniu się na błąd na podstawie art. 84 KC*, „Monitor Prawniczy” 2017/11.

⁶ Szerzej na ten temat A. Szlęzak, *Opis pewnego standardu kontraktowego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2016/8.

[5] Zamieszczenie oświadczenia sprzedającego o braku modyfikacji umownego ustroju małżeńskiego ma znaczenie z uwagi na to, że zawarcie umowy majątkowej może ograniczać uprawnienie sprzedającego do rozporządzenia nieruchomością, a fakt ten nie jest ujawniony w treści księgi wieczystej. Oświadczenie sprzedającego jest zatem jedynym źródłem wiedzy kupującego oraz notariusza o zawarciu intercyzy przez sprzedającego. Problem ten zostałby wyeliminowany w przypadku wprowadzenia centralnego rejestru intercyz, za czym opowiada się Krajowa Rada Notarialna.

[6] Kwestia dostępu do drogi publicznej ma kluczowe znaczenie nie tylko ze względów czysto funkcjonalnych, związanych z zamieszkiwaniem i normalnym korzystaniem z nieruchomości. Szereg przepisów prawa administracyjnego uzależnia możliwość zrealizowania na nieruchomości zamierzeń budowlanych od wykazania, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Przepis art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, gdy teren ma dostęp do drogi publicznej. Z kolei przepis art. 5 ust. 1 pkt 9 pr. bud. stanowi, że „Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając (...) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej” (zob. wyrok NSA z 24.11.2016 r., II OSK 443/15, LEX nr 2199112).

[7] Kwestia objęcia lub nieobjęcia danej nieruchomości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ma podstawowe znaczenie dla nabywcy, który nosi się z zamiarem zrealizowania na nieruchomości jakiegokolwiek zamierzenia budowlanego. Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”. Fakt sporządzenia planu miejscowego i jego ustalenia stwierdzane są na podstawie zaświadczenia wydanego przez właściwy organ samorządu terytorialnego. W przypadku braku planu miejscowego kwestia dopuszczalnego sposobu zagospodarowania danej nieruchomości jest regulowana w decyzji o warunkach zabudowy wydanej na podstawie art. 59 ust. 1 u.p.z.p. przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

[8] Wpis do rejestru zabytków, prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, stanowi jedną z form ochrony zabytków przewidzianą przez przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wpis następuje na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu lub na wniosek właściciela zabytku nieruchomego. Zgodnie z art. 9 ust. 4 u.o.z.o.z.: „Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru

ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku”.

[9] Oświadczenie o możliwości zakwalifikowania nieruchomości jako rolnej w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego nie jest równoznaczne z posiadaniem statusu działki rolnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wyrokiem NSA z 24.07.2009 r., I OSK 1032/08, LEX nr 552261, w rozumieniu przepisu art. 46¹ k.c. gruntami rolnymi są nie tylko te grunty, które są wykorzystywane do produkcji rolnej, lecz także grunty, które mogą być do takiej produkcji wykorzystane. Dla kwalifikacji gruntu jako rolnego, stosownie do art. 46¹ k.c., nie ma znaczenia prawnego wpis w ewidencji gruntów. W razie sporu może on mieć jedynie znaczenie w postępowaniu dowodowym. Natomiast zgodnie z przepisem art. 2 pkt 1 u.k.u.r. przez nieruchomość rolną rozumie się „nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne”. Oznacza to, że katalog nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego jest szerszy niż ten wynikający z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zakwalifikowanie nieruchomości jako rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego implikuje znaczące ograniczenie możliwości obrotu tą nieruchomością. Zgodnie z art. 2a ust. 1 u.k.u.r. „Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej”. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Ograniczenie to nie dotyczy kręgu osób wskazanych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. (m.in. osoba bliska, jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa). Zbycie nieruchomości rolnej na rzecz osób innych niż podmioty uprzywilejowane przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego może nastąpić jedynie za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w formie decyzji administracyjnej (art. 2a ust. 4 u.k.u.r.). Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 u.k.u.r. „Nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkowania wieczystego, udziału we współużytkowaniu wieczystym takiej nieruchomości oraz nabycie akcji i udziałów w spółce handlowej, o której mowa w art. 3a ust. 1, dokonane na podstawie czynności prawnej niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne”.

[10] Uzyskanie przez kupującego wiedzy odnośnie do braku zaległości w uiszczaniu podatku od nieruchomości ma znaczenie przy ocenie ryzyka nastąpienia zajęcia nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Zgodnie z art. 110c § 2 u.p.e.a. „Zajęcie następuje przez wezwanie zobowiązanego, aby zapłacił egzekwowaną należność pieniężną wraz z odsetkami z tytułu niezapłacenia jej w terminie i kosztami egzekucyjnymi w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania wartości nieruchomości. Zobowiązanemu wraz z wezwaniem doręcza się odpis tytułu wykonawczego, o ile nie został wcześniej doręczony”. Zgodnie z art. 110c § 4 u.p.e.a. „zajęcie nieruchomości jest dokonane

z chwilą doręczenia wezwania [...], z tym że [...] dla zobowiązanego, [...] którym nie doręczono wezwania, a także w stosunku do osób trzecich, nieruchomości jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku organu egzekucyjnego do zbioru dokumentów [...]”. Wprawdzie zajęcie podlega obligatoryjnemu wpisowi do księgi wieczystej, niemniej jednak w praktyce wpis następuje po upływie pewnego czasu. Zgodnie z art. 110c § 5 u.p.e.a. „Dla każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze zobowiązanemu wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany”. Z tego względu stan świadomości nabywcy, który przystępuje do transakcji, opierając się na zapewnieniach i oświadczeniach sprzedającego, nabiera kluczowego znaczenia.

[11] Istnienie roszczeń reprivatyzacyjnych może stanowić źródło ryzyka utraty tytułu prawnego przez właściciela nieruchomości, którego prawo pochodzi bezpośrednio lub pośrednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, które uzyskały nieruchomości w wyniku działania ustaw nacjonalizacyjnych. Brak roszczeń reprivatyzacyjnych stwierdzany jest w drodze zaświadczenia wydawanego na wniosek zainteresowanego podmiotu przez organ wykonawczy właściwej jednostki samorządu terytorialnego.

[12] Zgodnie z art. 37a ust. 1 u.l. Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu gruntu: (i) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub (ii) przeznaczanego do zalesienia, określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub (iii) objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty, o której mowa w art. 19 ust. 3 u.l., tzn. decyzją wydaną w stosunku do lasów rozdzielonych o powierzchni 10 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa.

Prawo pierwokupu nie przysługuje w sytuacji, gdy: (i) nabywcami są małżonek zbywcy, krewni lub powinowaci zbywcy w linii prostej bez ograniczenia stopnia, krewni lub powinowaci zbywcy w linii bocznej do trzeciego stopnia, osoba związana ze zbywcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, jednostka samorządu terytorialnego, (ii) nabycie następuje w przypadku dziedziczenia, (iii) nabycie następuje w przypadku zbycia gospodarstwa rolnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Z powyższego wynika, że problem pierwokupu nie występuje w przypadku nabycia w ramach kręgu osób powiązanych rodzinnie więzami krwi (do stopnia pokrewieństwa pomiędzy wujem/ciotką i bratankiem/siostrzeńcem) lub powinowactwa, jak też w każdym przypadku nabycia prawa własności gruntu w drodze dziedziczenia. W praktyce zatem oznacza to, że pierwokup należy brać pod uwagę w przypadku transakcji pomiędzy osobami obcymi.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 u.l. „W ewidencji gruntów i budynków uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasu”. Z regulacją tą skorelowane są przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie

ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219), wydanego w wykonaniu art. 26 ust. 2 p.g.k. W zasadzie zatem uzyskanie zaświadczenia z ewidencji gruntów i budynków powinno być wystarczające dla stwierdzenia, czy dana nieruchomość jest przeznaczona do zalesienia lub stanowi las. Niemniej jednak w praktyce może dochodzić do opóźnień w aktualizacji stanu widniejącego w ewidencji gruntów i budynków, co może skutkować nieujawnieniem w ewidencji przeznaczenia gruntu pod zalesienie. Ponadto należy wskazać, że samo objęcie nieruchomości planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu nie rodzi skutków w sferze zewnętrznej, tzn. poza kręgiem podmiotów administrujących, gdyż nie przyznano mu statusu aktu prawa miejscowego. Dopiero na tej podstawie podejmowane są działania zmierzające do uzyskania tytułu prawnego do gruntów wytypowanych do zalesienia, a zatem dopiero wówczas dochodzi do podjęcia działań skutkujących nawiązaniem stosunku administracyjnoprawnego lub cywilnoprawnego. Z tych względów samo objęcie planem urządzenia lasu, zwłaszcza przed jego zatwierdzeniem przez ministra właściwego ds. środowiska albo starostę, nie jest jeszcze powodem ujawnienia tego stanu rzeczy w ewidencji gruntów i budynków. Natomiast prawo pierwokupu po stronie Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Lasy Państwowe, powstaje z chwilą objęcia gruntu planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu.

[13] Przepisy Prawa budowlanego nie przewidują żadnych instrumentów ochrony nabywców budynków działających w dobrej wierze. Oznacza to, że konsekwencje ewentualnego wzniesienia budynku przez poprzednika prawnego w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, w tym wydanym pozwoleniem na budowę, obciążą każdorazowego właściciela nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem NSA z 7.06.2001 r., IV SA 952/99, LEX nr 54192, „realizowanie obiektu budowlanego w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę bądź w przepisach prawa budowlanego wypełnia dyspozycję przepisów art. 50 i art. 51 Prawa budowlanego, których *ratio legis* polega na wymuszeniu na inwestorze doprowadzenia budowanego obiektu do stanu zgodnego z warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz w przepisach prawa”.

[14] Wskazane postanowienie umowne stanowi wyraz wewnętrznego przekonania kupującego w przymiotach nieruchomości oraz pozostałych okolicznościach prawnie relewantnych dla transakcji, zbudowanego na podstawie oświadczeń i zapewnień sprzedającego. W przypadku sporu pomiędzy stronami katalog oświadczeń i zapewnień będzie odgrywać istotną rolę w procesie dowodzenia, jaka była treść ustaleń stron odnośnie do przedmiotu transakcji. Rozbieżności pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem wynikającym ze złożonych oświadczeń i zapewnień mogą skutkować odpowiedzialnością sprzedającego z tytułu rękojmi, jak też w sytuacjach skrajnych unieważnieniem umowy wskutek odstąpienia dokonanego przez kupującego w powołaniu na błąd lub podstęp. Niezależnie od regulacji kodeksowej strony mogą przewidzieć w umowie odmienne skutki nieprawdziwości lub niedokładności oświadczeń i zapewnień. Na gruncie zaprezentowanej umowy przedwstępnej przyjęto, że sytuacja taka zrodzi po stronie kupującego uprawnienie do odstąpienia od umowy poprzez

złożenie drugiej stronie stosownego oświadczenia na piśmie w terminie wskazanym w umowie.

[15] Kwestię sposobu postępowania z zadatkiem w przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron reguluje przepis art. 394 § 1 i 2 k.c.: „§ 1. 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. § 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi”. Należy zwrócić uwagę, że w zaprezentowanym wzorcu doszło do zmodyfikowania ustawowej koncepcji zadatku, gdyż przewidziano możliwość żądania zapłaty podwójnej wysokości zadatku w przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego z powodu wykrycia nieprawdziwości lub dezaktualizacji któregośkolwiek z oświadczeń lub zapewnień sprzedającego.

[16] Najczęściej wydanie nieruchomości następuje dopiero po zapłacie ceny. Do tego czasu właściciel może korzystać z nieruchomości oraz pobierać z niej pożytki. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie temu, aby wydanie nieruchomości nastąpiło po zawarciu umowy przedwstępnej, ale przed umową przyrzeczną. W judykaturze wskazuje się, że samo przeniesienie posiadania, chociaż pozostaje w związku z umową przedwstępną, ma odrębny byt prawny i wywołuje samodzielne skutki, których ocena zależy od treści postanowień, a w razie ich braku lub ogólnikowości, od konkretnych okoliczności faktycznych, w których ten stosunek został nawiązany i następnie realizowany (zob. wyrok SN z 22.05.2019 r., IV CSK 109/18, LEX nr 2671547). W takim przypadku rekomendowane jest szczegółowe określenie, na jakich zasadach kupujący może korzystać z nieruchomości do chwili jej finalnego nabycia. Ponadto należy wskazać, jakie konsekwencje będzie miało niedojście umowy przyrzeczonej do skutku. Poza tym, że kupujący musi zwrócić posiadanie nieruchomości sprzedającego, powinno się zobowiązać do przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli był uprawniony do czynienia naniesień. Można go również zobowiązać do rozliczenia pożytków, jeżeli nieruchomość takowe przynosiła. Można również żądać odszkodowania na zasadzie czynszu należnego za okres, w jakim ta nieruchomość pozostawała w posiadaniu kupującego.

W obrocie profesjonalnym, umowie przedwstępnej może towarzyszyć tzw. udostępnienie nieruchomości na cele budowlane. Sprowadza się to do zamieszczenia oświadczenia o takiej treści w umowie przedwstępnej. Dzięki temu kupujący będzie mógł jeszcze przed finalnym nabyciem własności nieruchomości rozpocząć formalności związane z procesem inwestycyjno-budowlanym, dotyczy to w szczególności możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę.

[17] Zgodnie z art. 5 § 1 pr. not. „Notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych przysługuje wynagrodzenie określone na podstawie umowy ze stronami czynności, nie wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności”. W ramach wykładni tego przepisu Sąd Najwyższy przyjął, że notariusz zawiera ze stroną lub stronami czynności notarialnej umowę

o dokonanie żądanej czynności, której treścią może być objęte także należne mu wynagrodzenie (por. uchwała SN (7) z 23.09.2009 r., I KZP 7/09, OSNKW 2009/10, poz. 83). Ten aspekt stanowi jeden z ustawowych przejawów podwójnego statusu notariusza, który mimo że jest funkcjonariuszem publicznym, działa jednocześnie w sposób typowy dla przedsiębiorców, dokonując czynności zawodowych za stosownym wynagrodzeniem, które w dużym stopniu podporządkowane jest czynnikom rynkowym. Te ostatnie względy umożliwiają stronom czynności notarialnej uzgodnienie wynagrodzenia notariusza na poziomie niższym niż wynikające z obowiązujących stawek maksymalnych. Na podstawie art. 89 § 1 pr. not. „Strony czynności notarialnej odpowiadają solidarnie za wynagrodzenie należne notariuszowi”. Przyjmuje się w praktyce, że strony mogą między sobą ustalić zasady pokrycia wynagrodzenia, co może zostać zamieszczone w treści aktu notarialnego. W obliczu zamieszczenia tego rodzaju wzmianki w treści aktu notarialnego solidarna odpowiedzialność za dług z tytułu taksy notarialnej zostaje zniesiona (por. wyrok SN z 18.11.2004 r., I CK 235/04, LEX nr 897852).

[18] Strony już na etapie umowy przedwstępnej powinny doprecyzować swoje oczekiwania odnośnie treści umowy przyrzeczonej. Takie rozwiązanie pozwoli uniknąć często zbędnych negocjacji na etapie przygotowywania umowy przenoszącej własność. W przypadku gdy na późniejszym etapie jedna ze stron odmówi wprowadzenia do umowy przyrzeczonej postanowień, które miały się tam znaleźć na gruncie umowy przedwstępnej, to będzie to jednoznaczne z uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Będzie to rodzić roszczenia odszkodowawcze u drugiej strony.

Komentowana klauzula zobowiązuje sprzedającego do powtórzenia swoich zapewnień odnośnie nieruchomości w umowie przyrzeczonej. Ponadto ustala zasady odpowiedzialności sprzedającego za przedmiot umowy. Więcej informacji w tej materii znajduje się w komentarzach do umowy sprzedaży.

[19] Zgodnie z art. 85a pr. not. notariusz ma obowiązek odmawiać dokonania czynności notarialnej, której przedmiotem jest m.in. nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, w przypadku gdy stroną lub mocodawcą jest osoba fizyczna, której numer PESEL jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL albo w przypadku niedostępności systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL, o której mowa w art. 23c ust. 5 u.e.l. Notariusz powinien tę okoliczność przed przystąpieniem do aktu notarialnego zweryfikować. Regulacja ta weszła w życie 1.06.2024 r. na podstawie przepisów ustawy z 7.07.2023 r. o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczania niektórych skutków kradzieży tożsamości (Dz.U. poz. 1394). Od tego czasu w aktach notarialnych zamieszcza się komentowaną klauzulę referującą do powyższego zagadnienia.

3. Umowa sprzedaży wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki

Umowa sprzedaży stanowi najbardziej typową formę rozporządzenia prawem majątkowym, w tym prawem własności nieruchomości. W następstwie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego własność nieruchomości przechodzi na kupującego i powstaje po jego stronie zobowiązanie do zapłaty ceny na rzecz sprzedającego. Skutek ten następuje z chwilą podpisania umowy sprzedaży, a w praktyce z chwilą podpisania jej przez notariusza, przed którym sporządzany jest akt notarialny. O ile strony mogą elastycznie uregulować zapłatę ceny, o tyle przejście własności następuje w ww. momencie. Dla porządku tylko trzeba przypomnieć, że przejście własności oraz wydanie nieruchomości, czyli przejście posiadania, to dwie różne rzeczy.

Umowa sprzedaży definiowana jest przez przepis art. 535 k.c. w sposób następujący: „Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę”. Konstrukcja cytowanego przepisu stanowi wyraz przyjęcia przez polskiego ustawodawcę koncepcji podwójnego skutku umów obligacyjnych (art. 155 § 1 k.c.). Zasada ta znajduje zastosowanie w szczególności w odniesieniu do obrotu nieruchomościami. Oznacza to, że wprowadzie w treści przepisu art. 155 § 1 k.c. mowa jest o zobowiązaniu sprzedawcy do przeniesienia własności nieruchomości na kupującego, ale zobowiązanie to odnosi także jednocześnie skutek rzeczowy w postaci przeniesienia własności przedmiotu sprzedaży. Dla wystąpienia skutku rzeczowego nie jest zatem konieczne wykonanie przez sprzedającego żadnych dalszych czynności. Jest to sytuacja najbardziej typowa, która stanowi konsekwencję regulacji ustawowej.

Od reguły tej istnieją jednak wyjątki. Transakcja może być podzielona na dwie fazy – zobowiązującą i rozporządzającą. Przyczyny przyjęcia takiej struktury mogą być różnorakie, w szczególności zobowiązanie do przeniesienia własności może być powiązane z koniecznością wykonania przez strony innych obowiązków, niezwiązanych treściowo z umową sprzedaży, ale potrzebnych dla osiągnięcia zamierzonego celu (np. wykonanie obowiązków w zakresie rekultywacji terenu czy zakończenia procesu budowlanego). Od wykonania tych obowiązków przez jedną ze stron (najczęściej sprzedającego) uzależnione jest wówczas powstanie obowiązku zawarcia umowy o skutku rozporządzającym.

Szczególną sytuacją, w której dochodzi do obowiązkowego rozdzielenia transakcji na fazę zobowiązującą i rozporządzającą, jest uzależnienie przejścia prawa własności nieruchomości od warunku lub terminu. Zgodnie z przepisem art. 157 § 1 k.c. „Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu”. W przypadku gdy strony zdecydują się na zawieszenie skutków prawnych transakcji poprzez zamieszczenie w treści umowy warunku lub terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 k.c.). Odroczenie skutku rzeczowego umowy

sprzedaży dotyczy jedynie prawa własności nieruchomości i nie ogranicza stron w wykonaniu pozostałych elementów transakcji, w szczególności nie wyklucza wydania nieruchomości kupującemu oraz uiszczenia przez niego umówionej ceny.

Nie sposób nie zauważyć, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości w dużym stopniu upodabnia się do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Podobieństwo to jest szczególnie widoczne w przypadku realizacji roszczenia z obydwu tych umów. Podstawą roszczenia o przeniesienie własności jest przepis art. 64 k.c., w myśl którego „Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie”. Od strony procesowej roszczenie to jest realizowane na podstawie art. 1047 § 1 k.p.c., przy czym orzeczenie sądowe uwzględniające powództwo zastąpi jedynie oświadczenie woli pozwanego, natomiast druga strona transakcji będzie zobligowana do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli z zachowaniem prawem przewidzianej formy (por. wyrok SN z 21.10.2016 r., IV CSK 12/16, LEX nr 2151463). Pomimo podobieństw są to jednak dwie niezależne instytucje prawne. Różnice występują w odniesieniu do formy (umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności – por. wyrok SN z 3.06.2015 r., V CSK 559/14, LEX nr 1751295 – podczas gdy umowa przedwstępna może być sporządzona w dowolnej formie), treści (por. uwagi na temat niedopuszczalności konwersji nieważnej umowy sprzedaży na umowę przedwstępną zawartą w zwykłej formie pisemnej w wyroku SN z 13.12.2012 r., IV CNP 21/12, LEX nr 1288702) oraz niektórych skutków prawnych (zakres odszkodowania z tytułu niedojścia umowy do skutku jest ustawowo ograniczony do ujemnego interesu umownego, podczas gdy ograniczenie takie nie występuje przy umowach o skutku rozporządzającym). Od strony doktrynalnej umowa przedwstępna różni się od umowy zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości w aspekcie charakteru obowiązków spoczywających na obydwu stronach. Umowa zobowiązująca skutkuje powstaniem zobowiązania wzajemnego, podczas gdy umowa przedwstępna nie posiada takiego charakteru, gdyż świadczeniu strony zobowiązanej, tj. obowiązkowi zawarcia oznaczonej umowy w przyszłości, nie odpowiada świadczenie wzajemne otrzymywane od strony uprawnionej (charakteru takiego nie ma w szczególności uiszczana dość powszechnie zaliczka lub zadatek). Szerzej zob. uwagi do umowy przedwstępnej.

Niezależnie od przyczyn rozdzielenia transakcji na dwie omówione fazy dla ważności rozporządzenia nieruchomości konieczne jest wyraźne wskazanie w umowie rozporządzającej, że jej zawarcie następuje w wykonaniu uprzedniego zobowiązania. Pominięcie w akcie notarialnym wzmianki na temat wykonywanego zobowiązania skutkuje nieważnością czynności prawnej (art. 158 *in fine* k.c.).

Zasadniczym celem stron umowy sprzedaży jest spowodowanie wystąpienia skutku rzeczowego (tj. przejścia prawa własności na kupującego), w wyniku którego zobowiązanie sprzedającego wygasa. Z tych względów raczej nie

spotyka się umów zobowiązujących, które występowałyby w obrocie samodzielnie, bez konotacji z planowaną umową rozporządzającą. Inaczej rzecz się przedstawia w przypadku umów o charakterze rzeczowym. W pewnych sytuacjach zawarcie umowy o skutkach rzeczowych następuje nie w wyniku zobowiązania umownego, lecz istnienia obowiązku ustawowego. W takim przypadku w obrocie prawnym występuje tylko czynność rozporządzająca. Taka sytuacja ma miejsce zarówno w przypadku umowy przenoszącej własność na rzecz osoby, która zabudowała cudzą nieruchomość (art. 231 k.c.), jak też w przypadku umowy przenoszącej zwrotnie własność wskutek skutecznego wykonania umownego prawa odstąpienia (art. 395 § 1 i 2 k.c.).

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości towarzyszy dość często konieczność zabezpieczenia interesów banku finansującego transakcję. Najczęstszym, aczkolwiek nie jedynym sposobem zabezpieczenia jest ustanowienie hipoteki na rzecz banku. Zasadą jest, że bank oczekuje ustanowienia hipoteki na jego rzecz na pierwszym miejscu, a zatem wyklucza sytuację, gdy inny wierzyciel wykona swoje prawo względem nieruchomości, zmniejszając poziom zabezpieczenia banku udzielającego kredytu. W prezentowanym wzorze przyjęto, że wierzytelność banku z tytułu udzielonego kredytu na sfinansowanie części ceny kupna zostanie zabezpieczona hipoteką umowną na pierwszym miejscu. Istota hipoteki sprowadza się do tego, że prawo to umożliwia wierzycielowi dochodzenie zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Wysoki poziom bezpieczeństwa wierzyciela hipotecznego związany jest także z trwałością wpisu hipoteki, który przejawia się w ustawowym wyłączeniu wpływu przedawnienia na możliwość zaspokojenia się z obciążonej nieruchomości (art. 77 u.k.w.h.). Ustawodawca zdecydował zatem o uczynieniu w tym zakresie wyjątku od zasady, że stosunki cywilnoprawne ulegają stabilizacji wskutek poddania ich działaniu przedawnienia (por. wyrok SN z 18.05.2017 r., III CSK 215/16, LEX nr 2312216).

WZÓR 2. UMOWA SPRZEDAŻY WRAZ Z OŚWIADCZENIEM O USTANOWIENIU HIPOTEKI

Repertorium A nr [●]/2024

AKT NOTARIALNY [1]

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego czwartego ([●]-2024) przed notariuszem Robertem Gołębińskim, prowadzącym kancelarię notarialną przy ul. Mozolnej 86 w Warszawie, w kancelarii notarialnej stawili się: -----

- 1) [●], syn [●], PESEL [●], kawaler, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], zwany dalej „Sprzedającym”, adres do doręczeń Sprzedającego: [●] -----

oraz -----

- 2) [●], syn [●], PESEL [●], kawaler, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], zwany dalej „Kupującym”, adres do doręczeń Kupującego: [●]. ----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie powołanych dokumentów, zaś informacje zawarte w komparycji aktu notarialnego, które nie wynikają z powołanych w niej dokumentów – na podstawie oświadczeń stawających [2]. -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, a także nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.) [20]. -----

UMOWA SPRZEDAŻY I OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1. Opis księgi wieczystej Nieruchomości

- 1.1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, dla której **Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, [●] Wydział Ksiąg Wieczystych**, prowadzi księgę wieczystą WA2M/00000000/0, zwanej dalej „Nieruchomością”.
- 1.2. Sprzedający oświadcza i zapewnia, że: -----
 - 1.2.1. księga wieczysta WA2M/00000000/0 prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, z działu I-O księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wynika, że nieruchomość: stanowi działkę nr [●] (identyfikator działki [●]) z obrębem o numerze [●], położoną w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, w gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, w dzielnicy [●], przy ulicy [●], której sposób korzystania został określony jako [●], o obszarze [●] m² [3], -----
 - 1.2.2. w dziale I-Sp księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano uprawnienie wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na [●] na rzecz [●], -----

- 1.2.3. w dziale II księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano własność na rzecz: [●], syna [●] i [●], PESEL [●], -----
- 1.2.4. w dziale III księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów, -----
- 1.2.5. w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów [4],
- 1.2.6. w działach I-O, I-Sp, II, III i IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie zamieszczono wzmianek o wnioskach. -----

Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych [5] dnia [●] roku (sygnatura wniosku: EUKW/[●]/[●]/2023), z którego wynika, że Sprzedający złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu [6]. -----

§ 2. Zapewnienia i oświadczenia Stron oraz okazane dokumenty [7]

- 2.1. Sprzedający oświadcza i zapewnia, że [8]: -----
 - 2.1.1. nabył własność Nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego po [●], zmarłym w dniu [●] roku, co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po [●], wydanym w dniu [●] roku przez Sąd Rejonowy dla [●], sygn. akt [●], zwanym dalej „Postanowieniem”, -----
 - 2.1.2. opisane w pkt 2.1.1. nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn na podstawie art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 1837) [15], -----
 - 2.1.3. Nieruchomość jest niezabudowana, -----
 - 2.1.4. Nieruchomość położona jest na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, -----
 - 2.1.5. Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 46¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), -----
 - 2.1.6. Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.), ponieważ położona jest na obszarze przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, -----
 - 2.1.7. w stosunku do Nieruchomości nie zachodzą przesłanki do wykonania prawa pierwokupu, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.), ponieważ: -----
 - a. nie jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las, -----
 - b. nie została przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, -----
 - c. nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów przeprowadzonej przez starostę, -----

- 2.1.8. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji wyznaczonym na podstawie uchwały rady gminy, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278), -----
- 2.1.9. w stosunku do Nieruchomości nie zachodzą przesłanki do wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), ponieważ: -----
- a. Nieruchomość nie jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi oznaczone symbolem Ws, -----
 - b. na Nieruchomości nie znajdują się śródlądowe wody stojące, to jest wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniovymi śródlądowymi wodami płynącymi, -----
 - c. na Nieruchomości nie znajdują się wody znajdujące się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, -----
- 2.1.10. Nieruchomość nie jest położona w specjalnej strefie ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, -----
- 2.1.11. Nieruchomość ani jej część nie jest nieruchomością, która w dniu 31 grudnia 1998 r.: -----
- a. pozostawała we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i nie stanowiła ich własności, -----
 - b. była zajęta pod drogi publiczne, -----
- wobec czego z dniem 1 stycznia 1999 r. nie stała się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), a właścicielowi Nieruchomości nie została doręczona ostateczna decyzja wojewody, o której mowa w art. 73 ust. 3 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, -----
- 2.1.12. Nieruchomość ani jej część nie została wywłaszczona, nie zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe ani nie zachodzą przesłanki do ich wszczęcia, -----
- 2.1.13. stan prawny Nieruchomości – od wydania powołanego odpisu księgi wieczystej – nie uległ zmianie, -----
- 2.1.14. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami ani ograniczeniami w rozporządzaniu,
- 2.1.15. Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z niej, -----
- 2.1.16. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania cywilnego (w tym wieczystoksięgowego, zabezpieczającego i egzekucyjnego), upadłościowego, restrukturyzacyjnego, administracyjnego, sądowoadministracyjnego ani podatkowego, -----

- 2.1.17. nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiegokolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające lub utrudniające realizację postanowień niniejszej umowy, -----
- 2.1.18. nie ma zaległości z tytułu świadczeń publicznoprawnych i prywatnoprawnych związanych z Nieruchomością. -----
- 2.2. Wszystkie powyższe oświadczenia będą dalej zwane „Zapewnieniami”, a każde z nich z osobna „Zapewnieniem”. Kupujący oświadcza, że przystępuje do niniejszej Umowy w przeświadczeniu, iż wszystkie wyżej wskazane Zapewnienia są prawdziwe, zupełne i niewprowadzające w błąd. -----
- 2.3. W przypadku ujawnienia po dacie zawarcia niniejszej Umowy Przrzeczonej, że którekolwiek z Zapewnień jest nieprawdziwe według stanu na dzień jej zawarcia, Sprzedający zobowiązuje się naprawić wynikłą z tego tytułu szkodę po stronie Kupującego oraz zwolnić Kupującego z wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu. Niezależnie od tego Kupujący zachowuje swoje uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne na zasadach ogólnych [19]. -----
- 2.4. Strony przyjmują, że odpowiedzialność Sprzedającego jest ograniczona jedynie do rzeczywistej szkody, z wyłączeniem utraconych korzyści oraz do kwoty ceny wskazanej w pkt 3.1. poniżej. -----
- 2.5. Przy akcie notarialnym okazano: -----
- 2.5.1. Postanowienie, o którym mowa w punkcie 2.1.1. powyżej, -----
- 2.5.2. zaświadczenie wydane z upoważnienia Naczelnika [●] Urzędu Skarbowego w [●] dnia [●] roku, z którego wynika, że: -----
- a. Sprzedający złożył zeznanie podatkowe w związku z nabyciem na podstawie dziedziczenia ustawowego majątku spadkowego – po zmarłym [●] – w postaci Nieruchomości, -----
- b. opisane w lit. a nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn na podstawie art. 4a ustawy o podatku od spadków i darowizn [18], -----
- 2.5.3. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z których wynika między innymi, że: -----
- a. działka nr [●] (identyfikator działki: [●]) położona jest w województwie [●], w powiecie [●], w gminie [●], w dzielnicy [●], w obrębie o numerze [●] i nazwie [●], przy ulicy [●], -----
- b. działka nr [●] stanowi [●], -----
- c. obszar działki nr [●] wynosi [●] ha, -----
- 2.5.4. wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydane z upoważnienia Zarządu Dzielnicy [●] m.st. Warszawy [●] dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że: -----
- a. Nieruchomość położona jest na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą [●], uchwalonym na podstawie uchwały nr [●] Rady m.st. Warszawy z dnia [●] roku, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia [●] r., poz. [●], -----

- b. zgodnie z planem miejscowym Nieruchomość przeznaczona jest: [●],
- 2.5.5. wydruk uchwały nr LX/1967/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2022 r. poz. 2227 – sporządzonej w formie dokumentu elektronicznego podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym – z której wynika między innymi, że:
- wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji m.st. Warszawa, -----
 - granice obszaru rewitalizacji m.st. Warszawa przedstawia mapa stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały, -----
 - ustanawia się na rzecz m.st. Warszawy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, -----
- 2.5.6. zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że: -----
- Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasów, -----
 - w stosunku do Nieruchomości nie została wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach. -----
- 2.6. Przy akcie notarialnym okazano oświadczenie sporządzone przez Bank dnia [●] roku, zwane dalej „**Dokumentem Banku**”, z którego wynika między innymi, że na podstawie Umowy Kredytu Bank udzielił Kupującemu kredytu [●] w kwocie [●] złotych. -----
- 2.7. Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem Nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.). -----

§ 3. Umowa sprzedaży Nieruchomości

- 3.1. Sprzedający oświadcza, że własność Nieruchomości sprzedaje Kupującemu za cenę [●] złotych. Kupujący oświadcza, że własność Nieruchomości za powołaną cenę kupuje. -----
- 3.2. Kupujący oświadcza, że cena odpowiada wartości rynkowej Nieruchomości. -----
- 3.3. Strony postanawiają, że cena zostanie zapłacona Sprzedającemu przez Kupującego w następujący sposób: -----
- część ceny w kwocie [●] złotych została zapłacona, -----
 - pozostała część ceny w kwocie [●] złotych zostanie zapłacona do dnia [●] roku.
- 3.4. Zapłata kwot wskazanych w pkt 3.3. lit. b zostanie dokonana w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy prowadzony dla Sprzedającego przez Bank [●] o numerze [●] [9]. -----
- 3.5. Kupujący oświadcza, że: -----
- wskazana w pkt. 3.3. lit. a kwota została zapłacona z własnych środków pieniężnych Kupującego, -----
 - Wskazana w pkt 3.3. lit. b kwota zostanie zapłacona ze środków pieniężnych pochodzących z kredytu udzielonego Kupującemu przez Bank pod

firmą [●] z siedzibą w [●], zwany dalej „Bankiem”, na podstawie umowy kredytu nr [●] z dnia [●] roku, zwanej dalej „Umową Kredytu”. ---

- 3.6. Sprzedający oświadcza, że część ceny w kwocie [●] złotych, o której mowa w pkt 3.3. lit. a została zapłacona i zapłatę tej kwoty potwierdza. -----
- 3.7. Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się zapłacić Sprzedającemu: kwotę [●] złotych, o której mowa w pkt 3.3. lit. b w terminie do dnia [●] roku, i w zakresie tego obowiązku poddaje się egzekucji – stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.) [10]. -----

§ 4. Wydanie Nieruchomości

- 4.1. Strony postanawiają, że wydanie Nieruchomości nastąpi do dnia [●] roku, z chwilą wydania Nieruchomości przechodzą na Kupującego korzyści i ciężary związane z Nieruchomością. -----
- 4.2. Sprzedający oświadcza, że zobowiązuje się wydać Nieruchomość Kupującemu w terminie do dnia [●] roku, i w zakresie tego obowiązku poddaje się egzekucji – stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 5. Hipoteka

- 5.1. Kupujący oświadcza, że na Nieruchomości ustanawia na rzecz Banku hipotekę umowną do kwoty [●] złotych, w celu zabezpieczenia spłaty Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami [11], wynikających z Umowy Kredytu [12]. -----
- 5.2. Kupujący oświadcza, że hipoteka zabezpiecza wierzytelności o nieustalonej wysokości. -----

§ 6. Wykonanie Umowy Przedwstępnej

- 6.1. Strony oświadczają, że Umowę zawierają w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej sprzedaży sporządzonej przez [●], notariusza w [●], dnia [●] roku, rep. A nr [●], zwaną dalej „Umową Przedwstępną”. -----
- 6.2. Strony postanawiają, że: -----
- 6.2.1. zawarcie niniejszej umowy wyczerpuje wszelkie roszczenia pomiędzy Sprzedającym i Kupującym wynikające z Umowy Przedwstępnej, -----
- 6.2.2. nie zachowują w stosunku do siebie żadnych roszczeń wynikających z Umowy Przedwstępnej. -----

§ 7. Pouczenia i wyjaśnienia

- 7.1. Notariusz wyjaśnił stronom treść i skutki prawne wynikające z: -----
- 7.1.1. art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295) oraz uprzedził o odpowiedzialności z art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2024 r. poz. 628 ze zm.), -----
- 7.1.2. art. 2 ust. 1, z art. 3 ust. 5 i z art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.),

- z art. 1c, 2, 3 ust. 1 i 4 oraz z art. 6 ust. 9 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, -----
- 7.1.3. art. 10, 19, 21 i 30e ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.), -----
- 7.1.4. art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), -----
- 7.1.5. art. 98 i 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami, -----
- 7.1.6. art. 3 i 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 101), -----
- 7.1.7. art. 488 i 548 Kodeksu cywilnego, -----
- 7.1.8. art. 776, 776¹ i 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 8. Wnioski wieczystoksięgowe

- 8.1. Na podstawie art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001) Kupujący żąda od notariusza złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego zawierającego następujące żądania [13]: -----
- 8.1.1. o wpis w dziale II księgi wieczystej WA2M/00000000/0 własności na rzecz Kupującego, -----
- 8.1.2. o wpis w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 hipoteki umownej do kwoty [●], ustanowionej na rzecz Banku pod firmą [●] spółka akcyjna z siedzibą w [●], REGON [●], KRS [●], [●] Oddział w [●], w celu zabezpieczenia [●], wynikających z Umowy Kredytu z dnia [●] roku. -----
- 8.2. Notariusz prześle sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej następujące dokumenty stanowiące podstawę wpisu [14]: -----
- 8.2.1. wypis niniejszego aktu notarialnego, -----
- 8.2.2. wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku. -----
- 8.3. Uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są: Sprzedający oraz Bank – adres do doręczeń Banku: [●]. -----
- 8.4. Notariusz informuje wnioskodawcę, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na wnioskodawcy [15]. -----

§ 9. Koszty

- 9.1. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i złożenia wniosku wieczystoksięgowego ponosi Kupujący. -----
- 9.2. Koszty niniejszego aktu notarialnego stanowią: -----
- 9.2.1. podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży – na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych – w kwocie [●] złotych, ----

- 9.2.2. podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki – na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. h w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych – w kwocie [●] złotych, -----
- 9.2.3. opłaty sądowe – na podstawie art. 44 ust. 1 pkt 4 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.) – w kwocie [●] złotych [16], -----
- 9.2.4. wynagrodzenie notariusza – na podstawie § 2, 3, 6 pkt 17 i § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) – w kwocie [●] złotych [17], -----
- 9.2.5. podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza – na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.) – w kwocie [●] złotych, -----
- 9.2.6. wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki – na podstawie § 7 ust. 1 pkt 1 i § 1 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – w kwocie [●] złotych.
- 9.3. Opłaty sądowe pobrane przy akcie notarialnym zostaną zarejestrowane w repertorium A pod numerem dla wniosku wieczystoksięgowego. -----
- 9.4. Koszty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego oraz podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza. -----
- 9.5. Powyższe koszty nie obejmują opłaty w kwocie 5,00 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CRE-WAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej, pobranej przez notariusza na podstawie art. 84a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. poz. 378). -----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Komentarze do wzoru 2

[1] Do przeniesienia własności nieruchomości konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Niedochowanie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej (art. 158 w zw. z art. 73 § 2 k.c.). Istnienie wymogu ustawowego zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego jest obiektywnie korzystne dla stron umowy, nawet pomimo wynikających z tego tytułu podwyższonych kosztów transakcyjnych. Czynności prawne dokonywane w formie aktu notarialnego dostarczają wysokiego poziomu

bezpieczeństwa obydwu stronom czynności prawnej, ze względu na szczególną pozycję prawną notariusza. Notariusz jest funkcjonariuszem publicznym, działającym jako osoba zaufania publicznego (art. 2 pr. not.). Status ten implikuje gwarancję posiadania bardzo wysokich umiejętności fachowych, dobrej woli, właściwych motywacji i należytej staranności zawodowej (por. uzasadnienie wyroku TK z 18.02.2004 r., P 21/02). Na notariuszu spoczywa obowiązek zapewnienia zgodności czynności prawnej z obowiązującym porządkiem prawnym. Czynność notarialna dokonana przez notariusza zgodnie z prawem ma charakter dokumentu urzędowego.

[2] Zgodnie z przepisem art. 92 § 1 pkt 4 pr. not. akt notarialny powinien zawierać m.in. „imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu”. Ustawa nie precyzuje, na podstawie jakich dokumentów notariusz dokonuje weryfikacji tożsamości osób stawających do aktu. Zgodnie z przepisem art. 85 § 1 pr. not. „Przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności”. Natomiast zgodnie z § 2 omawianej jednostki redakcyjnej 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”.

[3] Zgodnie z art. 26 ust. 1 u.k.w.h. „Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości”, przy czym do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję na podstawie art. 25 u.p.t.k.w. Wobec tego na chwilę obecną podstawą do oznaczenia nieruchomości są przede wszystkim wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów i wypisy z rejestru gruntów. Zasoby te, mające charakter powszechny, jednolity, zupełny i jawny, stanowią nie tylko podstawę do oznaczenia nieruchomości i ustalenia jej powierzchni, ale także rozstrzygają kwestię przeznaczenia gruntów (np. dostarczają informacji, czy nieruchomość ma charakter działki rolnej).

[4] W przeciwieństwie do umowy przedwstępnej, jako umowy w swej istocie przygotowawczej, dla ważności umowy sprzedaży wymagane jest dokładne określenie jej przedmiotu (na temat oznaczenia przedmiotu umowy przedwstępnej zob. uwagi do umowy przedwstępnej). Podstawą oznaczenia nieruchomości są dane zawarte w księdze wieczystej, a jeśli jej nie urządzono – dane z ewidencji gruntów i budynków. Trzeba zaznaczyć, że określenie *essentialia negotii*, do których należy w tym przypadku wskazanie przedmiotu sprzedaży oraz ceny, należy do podstawowych obowiązków stron, warunkujących ważność transakcji. Obowiązek szczególnej skrupulatności obciąża w tym przypadku notariusza. Należy opowiedzieć się za niedopuszczalnością następczego korygowania aktu notarialnego przez notariusza w zakresie dotyczącym świadczeń głównych

stron. Podstawę prawną do sprostowania aktu notarialnego stanowi art. 80 § 4 zdanie pierwsze pr. not. Zgodnie z tym przepisem „Notariusz może sprostować protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne oczywiste omyłki”. Za oczywistą omyłkę można uznać wyłącznie taką wadliwość, która jest oczywista i stanowi widoczne, dokonane wbrew zamierzeniu notariusza niewłaściwe użycie wyrazu, widoczną mylną pisownię lub błąd gramatyczny⁷. Jeśli natomiast błąd dotyczy opisu przedmiotu transakcji lub sposobu wyrażenia ceny (np. określenia stawki VAT z tytułu odpłatnej dostawy nieruchomości), sprostowanie aktu w omawianym trybie jest niedopuszczalne. Prawidłową formą usunięcia niezgodności jest sporządzenie odrębnego aktu notarialnego, zawierającego zgodne oświadczenia stron w przedmiocie usunięcia zaistniałego uchybienia⁸.

[5] Centralna baza danych ksiąg wieczystych stanowi ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzony w systemie teleinformatycznym przez ministra sprawiedliwości (art. 36³ ust. 1 u.k.w.h.). Informacji z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych udziela Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych. Instytucja ta wydaje, na wniosek, odpisy ksiąg wieczystych, wyciągi z ksiąg wieczystych oraz zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych. Każdy zainteresowany może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego udostępnionego na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości (www.ms.gov.pl). Jednakże uzyskane w ten sposób wydruki treści przeglądanej księgi wieczystej nie posiadają mocy dokumentów wydawanych przez sąd. Wobec powyższego notariusz uzyskuje na potrzeby aktu notarialnego odpis zwykły z księgi wieczystej.

[6] W celu zapewnienia bezpieczeństwa prawnego obydwu stronom transakcji notariusz wyręcza strony czynności notarialnej w ustalaniu faktów, które mają znaczenie dla dokonywanej czynności. Notariusz dokonuje samodzielnej weryfikacji, czy czynność prawna nie prowadzi do naruszenia porządku publicznego lub słuszych praw osób trzecich. W tym celu notariusz samodzielnie weryfikuje treść wpisów w księdze wieczystej, niezależnie od deklaracji składanych w tym zakresie przez stawających. Obligatoryjnym wyrazem dokonania tej weryfikacji jest powołanie w treści aktu notarialnego sygnatury odpisu zwykłego z księgi wieczystej nieruchomości.

[7] Zamieszczenie w umowie katalogu oświadczeń i zapewnień stron umowy (ang. *representations and warranties*) może mieć dwojakie uzasadnienie. Pierwszego dostarcza regulacja Kodeksu cywilnego. Szereg przepisów Kodeksu odwołuje się do stanu świadomości stron stosunku zobowiązaniowego w odniesieniu do: (i) okoliczności zewnętrznych towarzyszących zawarciu umowy (np. znane stronom czynniki rynkowe, jak ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych w kontekście potencjalnego zastosowania do danego stosunku zobowiązaniowego klauzuli *rebus sic stantibus*), (ii) okoliczności charakteryzujących daną

⁷ Tak P. Borkowski, W. Chwiłkowski, *Sprostowanie czynności notarialnych – uwagi na tle dotychczasowej praktyki i wnioski de lege ferenda*, „Rejent” 2013/3, s. 44, nt 2.

⁸ Por. R. Szytyk, *Zakres sprostowania oczywistych błędów czynności notarialnych*, „Rejent” 2000/5, s. 41.

stronę (np. fakt dokonywania nabycia w dobrej wierze, po uzyskaniu wglądu w akta księgi wieczystej) oraz (iii) okoliczności charakteryzujących przedmiot umowy (np. posiadanie przez nieruchomość niekwestionowanych przez sąsiadów granic, w kontekście oceny zgodności stanu wynikającego z umowy z rzeczywistością)⁹. Reasumując, prawidłowo skonstruowana umowa sprzedaży powinna zawierać oświadczenia wiedzy stron oraz ich wzajemne zapewnienia odnośnie do właściwości przedmiotu transakcji. Treść tych oświadczeń i zapewnień ma kluczowe znaczenie przy ocenie ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi. Zgodnie z przepisem art. 556 k.c. „Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę (rękojmia)”. Pojęcie wady zostało natomiast zdefiniowane w przepisie art. 556¹ § 1 k.c. poprzez powiązanie rzeczywistych (ujawnionych) właściwości rzeczy z treścią umowy sprzedaży. W myśl omawianego przepisu: „Wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór; 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym”.

[8] W odniesieniu do uzasadnienia prawnego zamieszczenia w prezentowanym akcie notarialnym poszczególnych oświadczeń i zapewnień odsyłamy do stosownych odwołań zamieszczonych w podrozdziale poświęconym umowie przedwstępnej.

[9] Tak jak wskazano powyżej, określenie ceny jest elementem przedmiotowo istotnym umowy sprzedaży, a zatem musi być dokładne. W przypadku gdy dana transakcja podlega opodatkowaniu VAT, obowiązkiem stron jest wskazanie ceny netto, stawki VAT znajdującej zastosowanie do transakcji oraz kwoty łącznej do zapłaty przez kupującego, tj. ceny brutto. Zaniżenie ceny kupna przez strony umowy, co w praktyce następuje w celu obniżenia wysokości należnego podatku, nie skutkuje nieważnością umowy sprzedaży¹⁰.

[10] Notarialny tytuł egzekucyjny stanowi poważne ułatwienie dochodzenia roszczeń, gdyż pozwala na uniknięcie dochodzenia należności (lub wykonania innego obowiązku stwierdzonego tytułem) w ramach postępowania sądowego. Przejście do fazy egzekucji obowiązku ujętego w tytule notarialnym następuje w wyniku szybkiego i prostego postępowania klauzulowego. Należy jednak pamiętać, że samo poddanie się egzekucji w akcie notarialnym nie rodzi skutków materialnoprawnych. Nie stanowi ono zatem samoistnego źródła obowiązku, a jedynie wyraz jego wzmocnienia na płaszczyźnie procesowej. W wyniku tego możliwa jest obrona dłużnika przeciwko realizacji notarialnego

⁹ Zob. K. Truszkowski, *Należyta...*

¹⁰ Por. S. Rudnicki, *Umowa sprzedaży nieruchomości* [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 876–877.

tytułu egzekucyjnego poprzez złożenie powództwa przeciwegzekucyjnego na podstawie art. 840 § 1 k.p.c.

Stosownie do przepisu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. tytułem egzekucyjnym jest „akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie”. Oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji w zasadzie powinno zawierać w sobie podstawę prawną obligującą go do tego świadczenia. Niewątpliwie odniesienie takie jest konieczne, gdy oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone jest w odrębnym akcie notarialnym. Jeżeli natomiast oświadczenie składane jest w akcie notarialnym dokumentującym daną czynność prawną, nie ma konieczności precyzowania w samym oświadczeniu, jakie jest źródło obowiązku świadczenia. Suma pieniężna powinna być w akcie wprost oznaczona cyfrowo (kwotowo) albo wyrażona tak, aby można ją w sposób niebudzący wątpliwości wyliczyć na podstawie danych zawartych w treści aktu notarialnego (np. obowiązek zapłaty pozostałej części ceny, której nie pokryła płatność dokonana przez bank finansujący transakcję, albo obowiązek zapłaty odsetek od kwoty głównej). Skuteczność tytułu egzekucyjnego jest uzależniona od określenia w akcie notarialnym terminu zapłaty lub wydania przedmiotu objętego egzekucją.

[11] Zgodnie z art. 69 u.k.w.h. „Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej”.

[12] Ustanowienie hipoteki, inaczej niż czynność prawna dotycząca przeniesienia własności nieruchomości, nie musi być poprzedzone zobowiązaniem właściciela nieruchomości względem banku do ustanowienia hipoteki (por. wyrok SN z 3.10.2007 r., IV CSK 193/07, LEX nr 435607). Nie jest zatem wymagane, aby oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zawierało w swojej treści odwołanie do zobowiązania istniejącego pomiędzy stronami w zakresie ustanowienia zabezpieczenia. W praktyce jednak, zwłaszcza w sytuacji, gdy hipoteka ustanawiana jest w odrębnym akcie notarialnym, zamieszcza się w treści oświadczenia wzmiankę na temat zobowiązania do ustanowienia tego zabezpieczenia, jakie jest konsumowane w drodze złożenia oświadczenia.

[13] Akt notarialny, który zawiera postanowienia skutkujące przeniesieniem, zmianą lub zrzeczeniem się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowieniem prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, musi zawierać obligatoryjnie wniosek o dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Notariusz zobowiązany jest do złożenia wniosku nie później niż w dniu sporządzenia danego aktu notarialnego. Złożenie wniosku następuje za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (art. 626⁴ § 1 k.p.c.). Notariusz opatruje wniosek kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 626⁴ § 1²). Na żądanie strony czynności notarialnej wniosek zawiera żądanie dokonania w księdze wieczystej

także innego wpisu związanego z czynnością notarialną. Obowiązek złożenia wniosku spoczywa na notariuszu także wówczas, gdy dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta. Wówczas stosownie do art. 626⁸ § 10 k.p.c. „Założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu”.

[14] Nawet wniosek pochodzący od notariusza musi spełniać wymóg załączenia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. W omawianym przypadku na notariuszu spoczywa obowiązek przesłania do sądu wieczystoksięgowego wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę sprzedaży (art. 626² § 3 oraz art. 626⁴ § 2 i 3 k.p.c.).

[15] Notariusz, który realizuje swój ustawowy obowiązek złożenia wniosku o wpis przejścia prawa własności nieruchomości, nie staje się pełnomocnikiem procesowym strony, na rzecz której ma być dokonany wpis. W konsekwencji powyższego dalsze czynności w toku postępowania wieczystoksięgowego powinny być przedsięwzięte przez stronę, na rzecz której ma nastąpić wpis. Strona nie jest jednak dysponentem toczącego się postępowania, a zatem nie jest uprawniona do cofnięcia wniosku (art. 626⁵ k.p.c.).

[16] Notariusz sporządzający umowę sprzedaży nieruchomości zobligowany jest do pobrania należnej opłaty sądowej od wniosków o wpis w księdze wieczystej. Uiszczenie wymaganej przez notariusza kwoty powinno warunkować sporządzenie aktu.

[17] Zgodnie z art. 5 § 1 pr. not. „Notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych przysługuje wynagrodzenie określone na podstawie umowy ze stronami czynności, nie wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności”. W ramach wykładni tego przepisu Sąd Najwyższy przyjął, że notariusz zawiera ze stroną lub stronami czynności notarialnej umowę o dokonanie żądanej czynności, której treścią może być objęte także należne mu wynagrodzenie (por. uchwała SN (7) z 23.09.2009 r., I KZP 7/09). Ten aspekt stanowi jeden z ustawowych przejawów podwójnego statusu notariusza, który mimo że jest funkcjonariuszem publicznym, działa jednocześnie w sposób typowy dla przedsiębiorców, dokonując czynności zawodowych za stosownym wynagrodzeniem, które w dużym stopniu podporządkowane jest czynnikom rynkowym. Te ostatnie względy umożliwiają stronom czynności notarialnej uzgodnienie wynagrodzenia notariusza na poziomie niższym niż wynikające z obowiązujących stawek maksymalnych. Na podstawie art. 89 § 1 pr. not. „Strony czynności notarialnej odpowiadają solidarnie za wynagrodzenie należne notariuszowi”. Przyjmuje się w praktyce, że strony mogą między sobą ustalić zasady pokrycia wynagrodzenia, co może zostać zamieszczone w treści aktu notarialnego. W obliczu zamieszczenia tego rodzaju wzmianki w treści aktu notarialnego solidarna odpowiedzialność za dług z tytułu taksy notarialnej zostaje zniesiona (por. wyrok SN z 18.11.2004 r., I CK 235/04).

[18] Powszechnie przyjmuje się, że na notariuszu ciąży obowiązek uzależnienia dokonania czynności notarialnej od stwierdzenia, że należny podatek z tytułu nabycia własności rzeczy, w tym nieruchomości, został uiszczony lub – w przypadku nieuiszczenia daniny – od uprzedniej zgody właściwego naczelnika

urzędu skarbowego¹¹. W przedmiotowym stanie faktycznym sprzedający nabył nieruchomości w drodze dziedziczenia. Zgodnie z przepisami ustawy o podatku od spadków i darowizn spadkobierca powinien zapłacić podatek od przyjętego spadku. Wysokość tego podatku jest zależna od grupy podatkowej, w której spadkobierca się znajduje. Zaszeregowanie wynika od relacji rodzinnej spadkobiercy oraz spadkodawcy. Ponadto wysokość jest obliczana według tzw. skali podatkowej, zgodnie z art. 15 u.p.s.d. Wyjątkiem od tej reguły są osoby z tego obowiązku zwolnione na gruncie art. 4a u.p.s.d., tj. przykładowo dziecko dziedziczące po rodzicu czy też małżonkowie dziedziczący po sobie nawzajem. Zwolnienie dla swojej skuteczności wymaga złożenia w terminie 6 miesięcy stosownej deklaracji podatkowej we właściwym urzędzie skarbowym. W obu przypadkach właściwy urząd skarbowy, na żądanie podatnika, wydaje zaświadczenie stwierdzające, że podatek został zapłacony lub miało miejsce zwolnienie z podatku, tj. ww. deklaracja została złożona w terminie. Tak jak wskazano na wstępie, sprzedający musi legitymować się takim dokumentem przy umowie sprzedaży nieruchomości, gdyż w innym przypadku notariusz odmówi sporządzenia aktu.

[19] Sprzedający odpowiada wobec Kupującego za wady nieruchomości w pierwszej kolejności na zasadach ogólnych. W literaturze przedmiotu wady dzieli się na wady fizyczne oraz prawne. Określają to przepisy art. 556 i n. k.c. Do wad fizycznych nieruchomości zaliczymy przykładowo ponadnormatywne zanieczyszczenia gruntu. Do wad prawnych zaliczymy obciążanie nieruchomości prawem osoby trzeciej, np. użyczeniem. Szerzej mowa o tym w art. 556³ k.c. W myśl art. 556¹ k.c. wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: (i) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia, (ii) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, (iii) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia, (iv) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

Zamieszczenie w umowie szczegółowego katalogu zapewnień ściśle nawiązuje do treści art. 556¹ k.c. Przy takiej konstrukcji można przyjąć, że w każdym przypadku, gdy zapewnienie dotyczące nieruchomości okaże się nieprawdziwe, będziemy mieli do czynienia z wadą rzeczy, która będzie implikować określoną odpowiedzialność sprzedającego. Ponadto umowa może wskazywać również cel zakupu nieruchomości. Jeżeli miałyby się okazać, że celu tego nie da się osiągnąć, również wtedy będziemy mieli do czynienia z wadą rzeczy. Ma to praktyczne znaczenie w szczególności w profesjonalnym obrocie nieruchomościami. Umowa może bowiem wskazywać zamierzenie inwestycyjno-budowlane kupującego. Brak możliwości realizacji takiego zamierzenia będzie traktowany jako wada nieruchomości. Przy czym nie w każdym przypadku i nie zawsze sprzedający będzie za to ponosił odpowiedzialność. Przykładowo, gdy kupujący kupuje nieruchomości z wyżej wskazanym zamierzeniem, ale nie uzyska decyzji

¹¹ Por. A. Oleszko, *Prawo o notariacie*, Warszawa 2011, s. 247.

o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę z przyczyn nieależących po stronie sprzedającego, to sprzedający nie będzie z tego względu ponosił odpowiedzialności.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (zob. wyroki z 3.02.2022 r., II CSKP 361/22, LEX nr 3303546 oraz z 20.05.1997 r., II CKN 115/97, LEX nr 81134) odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, na zasadzie ryzyka, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić. Obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Ponadto Sąd Najwyższy wskazuje (zob. wyrok z 12.03.2020 r., IV CSK 590/18, LEX nr 3177791), że celem odpowiedzialności z tytułu rękojmi, surowej, obiektywnej oraz odezwanej od winy zobowiązanego, jest przywrócenie ekwiwalentności wzajemnych świadczeń.

Tym nie mniej odpowiedzialność sprzedającego za wady nieruchomości nie jest bezwarunkowa. W myśl art. 557 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Okolicznością ekskulpacyjną odnośnie sprzedającego może być fakt przeprowadzenia badania *due diligence* (audytu) nieruchomości. Aczkolwiek SN wskazuje, że udzielenie zapewnienia powoduje, że kupujący (odbiorca) działając w zaufaniu do sprzedawcy, nie ma obowiązku badania rzeczy w zakresie wadliwości, której dotyczy zapewnienie, nawet jeśli miał taką możliwość.

Zgodnie z art. 558 k.c. strony umowy sprzedaży nieruchomości mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. W praktyce można w obrocie zaobserwować trzy modele odpowiedzialności:

- 1) **odpowiedzialność na zasadach ogólnych** – w takim scenariuszu strony nie modyfikują zasad odpowiedzialności określonych w Kodeksie cywilnym. W przypadku wykrycia wady sprzedający, zgodnie z art. 560 k.c., może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wadę usunie. W dalszej kolejności kupujący może żądać naprawienia szkody;
- 2) **zmodyfikowana odpowiedzialność na zasadach ogólnych** – w takim scenariuszu strony zachowują reżim odpowiedzialności przewidziany w Kodeksie cywilnym, dokonując jedynie pewnych modyfikacji. Najczęściej dotyczy to zakresu wad. Następuje to poprzez zamieszczenie katalogu zapewnień, za które *de facto* sprzedający ponosi odpowiedzialność. Strony mogą wskazać, że sprzedający będzie ponosił odpowiedzialność za okoliczności, które normalnie byłyby poza kodeksowym zakresem. Względnie strony mogą ograniczyć odpowiedzialność sprzedającego, wskazując za jakie wady nie będzie on ponosił odpowiedzialności;
- 3) **odpowiedzialność wyłącznie na podstawie umowy** – model taki jest często stosowany w obrocie profesjonalnym. Punktem wyjścia dla tego modelu jest szczegółowe sformułowanie zapewnień odnośnie nieruchomości. Zapewnienia mogą często dotyczyć okoliczności będących poza świadomością

sprzedającego, jak również okoliczności, za które na zasadach ogólnych nie ponosiłby żadnej odpowiedzialności. Często odpowiedzialność sprzedającego w takim modelu ma charakter gwarancyjny, względnie jest to odpowiedzialność na zasadzie ryzyka. Następnie strony wyłączają uprawnienia sprzedającego z tytułu rękojmi w zakresie możliwości obniżenia ceny bądź odstąpienia od umowy. Natomiast przyjmują, że będzie on zobowiązany do naprawienia wszelkiej szkody, jaką poniesie kupujący w następstwie tego, że jakieś zapewnienie okaże się nieprawdziwe. Decydująca jest w takim modelu definicja szkody, która powinna być ujęta w treści umowy. W praktyce jest ona ujmowana możliwie szeroko. Przykładowo szkoda może być rozumiana jako każda kwota, jaka jest potrzebna do doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z zapewnieniami określonymi w umowie, a ponadto obejmuje wszelkie utracone korzyści, jakie kupujący osiągnąłby, gdyby zapewnienie pozostało prawdziwe. Odpowiedzialność ta jest w takim przypadku często ograniczana kwotowo, np. do wysokości całej ceny lub jej części. Ponadto strony taką odpowiedzialność również ograniczają w czasie. Na marginesie trzeba wskazać, że taki reżim odpowiedzialności jest niekorzystny dla sprzedającego, ale często niesie za sobą atrakcyjną cenę.

[20] Zgodnie z art. 85a pr. not. notariusz ma obowiązek odmawiać dokonania czynności notarialnej, której przedmiotem jest m.in. nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, w przypadku gdy stroną lub mocodawcą jest osoba fizyczna, której numer PESEL jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL albo w przypadku niedostępności systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL, o której mowa w art. 23c ust. 5 u.e.l. Notariusz powinien tę okoliczność przed przystąpieniem do aktu notarialnego zweryfikować. Regulacja ta weszła w życie 1.06.2024 r. na podstawie przepisów ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczania niektórych skutków kradzieży tożsamości. Od tego czasu w aktach notarialnych zamieszcza się komentowaną klauzulę referującą do powyższego zagadnienia.

4. Warunkowa umowa sprzedaży

Zasadą jest, że umowa sprzedaży skutkuje przeniesieniem własności nieruchomości na nabywcę, za zapłatą umówionej ceny. Jednak w niektórych sytuacjach osiągnięcie skutków rzeczowych nie jest pożądane przez strony transakcji albo wręcz jest prawnie niedopuszczalne w danym czasie. W takich sytuacjach strony decydują się na zawarcie umowy warunkowej, która stanowi źródło zobowiązania dla obydwu stron do zawarcia umowy o skutku rozporządzającym w przypadku ziszczenia się warunków przewidzianych w treści umowy warunkowej.

Uzależnienie przejścia prawa własności nieruchomości od warunku stanowi niewątpliwie sytuację wyjątkową, gdyż zasadniczym celem transakcji nieruchomościowej jest przejście prawa do nieruchomości na kupującego. Zgodnie z przepisem art. 157 § 1 k.c. „Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu”. W przypadku gdy strony

zdecydują się na zawieszenie skutków prawnych transakcji poprzez zamieszczenie w treści umowy warunku, „do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności” (art. 157 § 2 k.c.). Odroczenie skutku rzeczowego umowy sprzedaży dotyczy jedynie przejścia prawa własności nieruchomości i nie ogranicza stron w wykonaniu pozostałych elementów transakcji, w szczególności nie wyklucza wydania nieruchomości kupującemu oraz uiszczenia przez niego umówionej ceny.

Decyzja o zawarciu umowy warunkowej może wynikać z istnienia prawa pierwokupu osoby trzeciej. Zgodnie z przepisem art. 596 k.c. źródłem prawa pierwokupu mogą być przepisy ustawy (np. pierwokup przysługujący współwłaścicielom gospodarstwa rolnego z art. 166 § 1 k.c., pierwokup przysługujący gminie na podstawie art. 109 u.g.n., prawo pierwokupu z art. 37a ust. 2 u.l.) lub treść czynności prawnej (prawo pierwokupu zawarte w umowie pomiędzy właścicielami nieruchomości sąsiadujących). Istnienie prawa pierwokupu obli-guje strony umowy sprzedaży do uzależnienia przejścia prawa własności od warunku, że osoba uprawniona z tytułu pierwokupu nie wykona swego prawa (art. 597 § 1 k.c.).

Naruszenie powyższego obowiązku doznaje sankcji, której dolegliwość uzależniona jest od statusu podmiotu uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu. Zgodnie z przepisem art. 599 § 1 i 2 k.c.: „§ 1. Jeżeli zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu sprzedał rzecz osobie trzeciej bezwarunkowo albo jeżeli nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał mu do wiadomości istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę. § 2. Jednakże jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna”. Warto w tym miejscu nadmienić, że prawo pierwokupu nie stanowi przeszkody do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży. Zawarcie takiej umowy nie aktualizuje uprawnienia osoby trzeciej do zawarcia umowy sprzedaży na warunkach ustalonych przez jej strony (por. wyrok SN z 24.11.2009 r., V CSK 163/09, LEX nr 551052).

Prawo pierwokupu może przysługiwać do całości albo jedynie do części nieruchomości (zob. wyrok SN z 23.01.2014 r., II CSK 239/13, LEX nr 1441473). Jeśli jednak prawo pierwokupu ustanowiono w stosunku do całości nieruchomości, nie można prawa tego wykonać jedynie w stosunku do części nieruchomości. Prawo pierwokupu jest prawem niezbywalnym.

Wykonanie prawa pierwokupu przez uprawnionego ma charakter nieodwołalny. Oznacza to, że nie jest możliwe odwołanie oświadczenia złożonego przez podmiot uprawniony. Z chwilą złożenia oświadczenia osoba trzecia, z którą zawarta była umowa sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, jest zwolniona ze swego zobowiązania (tak SN w wyroku z 14.12.2007 r., III CSK 181/07, LEX nr 369699).

W niektórych sytuacjach zawarcie umowy warunkowej jest podyktowane nie szczególną sytuacją prawną nieruchomości będącej przedmiotem transakcji, lecz sytuacją prawną kupującego. Przypadkiem tego rodzaju jest nabywanie nieruchomości przez cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Dopuszczalność nabycia nieruchomości przez cudzoziemca jest uzależniona od uzyskania zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych oraz jednoczesnego niewyrażenia sprzeciwu przez ministra obrony narodowej lub ministra właściwego do spraw rozwoju wsi (art. 1 ust. 1 u.n.n.c.). W braku zezwolenia wydanego uprzednio (sytuacja taka jest możliwa na podstawie art. 3 u.n.n.c.) strony zmuszone są do zawarcia umowy warunkowej, uzależniając zawarcie umowy rozporządzającej od uzyskania omawianego zezwolenia.

Od prawa pierwokupu należy odróżnić prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości. To ostatnie oznacza ustanowienie zakazu oferowania nieruchomości osobom trzecim, zanim sprzedający nie uzyska oświadczenia uprawnionego z tytułu prawa pierwszeństwa, że ze swego prawa nie zamierza on skorzystać. Inny jest zatem moment, w którym aktualizuje się uprawnienie, w porównaniu do prawa pierwokupu. Pierwokup wykonywany jest już po tym, gdy osoba trzecia zawrze ze sprzedającym umowę warunkową sprzedaży (zob. wyrok NSA z 3.06.2011 r., I OSK 351/11, LEX nr 1082734). Podobnie jak pierwokup, prawo pierwszeństwa może wynikać z ustawy (np. prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przysługujące najemcy lokalu na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n.) albo z czynności prawnej. Nakreślona powyżej odmienność prawa pierwszeństwa od prawa pierwokupu skutkuje co do zasady wyeliminowaniem konieczności zawierania umowy warunkowej sprzedaży dla zagwarantowania możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa przez uprawnionego. Niemniej jednak w sytuacji, gdy uprawniony z tytułu prawa pierwszeństwa nie złożył jeszcze oświadczenia, czy z prawa tego decyduje się skorzystać, możliwe wydaje się zawarcie umowy warunkowej. Skuteczność tej umowy powinna być uzależniona od niewykonalności prawa pierwszeństwa.

WZÓR 3. UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO SPRZEDAŻY

Repertorium A nr [●]/2024

AKT NOTARIALNY [1]

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego czwartego ([●]-2024) przed notariuszem Robertem Gołębiewskim, prowadzącym kancelarię notarialną przy ul. Mozolnej 86 w Warszawie, w kancelarii notarialnej stawili się: -----

1. [●], syn [●], PESEL [●], kawaler, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], zwany dalej „Sprzedającym”, adres do doręczeń Sprzedającego: [●]

oraz -----

2. [●], syn [●], PESEL [●], kawaler, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], zwany dalej „Kupującym”, adres do doręczeń Kupującego: [●]. ----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie powołanych dokumentów, zaś informacje zawarte w komparycji aktu notarialnego, które nie wynikają z powołanych w niej dokumentów – na podstawie oświadczeń stawających [2]. -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.) [3]. ----

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA SPRZEDAŻY [4]

§ 1. Opis księgi wieczystej Nieruchomości

- 1.1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, dla której **Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, [●] Wydział Ksiąg Wieczystych**, prowadzi księgę wieczystą WA2M/00000000/0, zwanej dalej „Nieruchomością”.
- 1.2. Sprzedający oświadcza i zapewnia, że: -----
 - 1.2.1. księga wieczysta WA2M/00000000/0 prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, z działu I-O księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wynika, że nieruchomość: stanowi działkę nr [●] (identyfikator działki [●]) z obrębu o numerze [●], położoną w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, w gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, w dzielnicy [●], przy ulicy [●], której sposób korzystania został określony jako [●], o obszarze [●] m² [5]. -----
 - 1.2.2. w dziale I-Sp księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano uprawnienia wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na [●] na rzecz [●], -----
 - 1.2.3. w dziale II księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano własność na rzecz: [●], syna [●] i [●], PESEL [●], -----
 - 1.2.4. w dziale III księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów,

- 1.2.5. w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów,
- 1.2.6. w działach I-O, I-Sp, II, III i IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie zamieszczono wzmianek o wnioskach. -----
- 1.3. Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych dnia [●] roku (sygnatura wniosku: EUKW/[●]/[●]/2023), z którego wynika, że Sprzedający złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu [6]. -----

§ 2. Zapewnienia i oświadczenia stron oraz okazane dokumenty [7]

- 2.1. Sprzedający oświadcza i zapewnia, że: -----
- 2.1.1. nabył własność Nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego po [●], zmarłym w dniu [●] roku, co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po [●], wydanym w dniu [●] roku przez Sąd Rejonowy dla [●], sygn. akt [●], zwanym dalej „Postanowieniem”, -----
- 2.1.2. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez służebność drogową, -----
- 2.1.3. Nieruchomość jest niezabudowana, -----
- 2.1.4. Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, -----
- 2.1.5. w stosunku do Nieruchomości zachodzą przesłanki do wykonania prawa pierwokupu [13], o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.), ponieważ: -----
- a. jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las, -----
- b. stanowi las w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach, objęty uproszczonym planem urządzenia lasu [14], -----
- 2.1.6. Nieruchomość nie jest położona w specjalnej strefie ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, -----
- 2.1.7. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji wyznaczonym na podstawie uchwały rady gminy, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278), -----
- 2.1.8. stan prawny Nieruchomości – od wydania powołanych odpisów ksiąg wieczystych – nie uległ zmianie, -----
- 2.1.9. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu, z zastrzeżeniem tych ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
- 2.1.10. Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z niej, -----
- 2.1.11. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania cywilnego (w tym wieczystoksięgowego, zabezpieczającego i egzekucyjnego), upadłościowego, restrukturyzacyjnego, administracyjnego, sądowoadministracyjnego ani podatkowego, -----

- 2.1.12. Podatek od nieruchomości jest regulowany na bieżąco i nie występują żadne zaległości, -----
- 2.1.13. Nieruchomość nie jest objęta roszczeniami reptrywatyzyjnymi lub roszczeniami przysługującymi byłym właścicielom na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279), -----
- 2.1.14. nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiegolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające lub utrudniające realizację postanowień niniejszej umowy, -----
- 2.1.15. nie ma zaległości z tytułu świadczeń publicznoprawnych i prywatnoprawnych związanych z Nieruchomością. -----
- 2.2. Wszystkie powyższe oświadczenia będą dalej zwane „Zapewnieniami”, a każde z nich z osobna „Zapewnieniem”. Kupujący oświadcza, że przystępuje do niniejszej Umowy w przeświadczeniu, iż wszystkie wyżej wskazane Zapewnienia są prawdziwe, zupełne i niewprowadzające w błąd. -----
- 2.3. Przy akcie notarialnym okazano następujące dokumenty: -----
- 2.3.1. Postanowienie, o którym mowa w pkt 2.1.1. powyżej, -----
- 2.3.2. zaświadczenie wydane z upoważnienia Naczelnika [●] Urzędu Skarbowego w [●] dnia [●] roku, z którego wynika, że: -----
- a. Sprzedający złożył zeznanie podatkowe w związku z nabyciem na podstawie dziedziczenia ustawowego majątku spadkowego – po zmarłym [●] – w postaci Nieruchomości, -----
- b. opisane w lit. a nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn na podstawie art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 1837), -----
- 2.3.3. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dnia [●] roku, z których wynika między innymi, że: -----
- a. działka nr [●] (identyfikator działki: [●]) położona jest w województwie [●], w powiecie [●], w gminie [●], w dzielnicy [●], w obrębie o numerze [●] i nazwie [●], przy ulicy [●], -----
- b. działka nr [●] stanowi las, -----
- c. obszar działki nr [●] wynosi [●] ha, -----
- 2.3.4. zaświadczenie nr [●] wydane przez [●] z dnia [●] roku, z którego wynika między innymi, że Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ---
- 2.3.5. [ew. inne dokumenty w zależności od stanu faktycznego]. -----
- 2.4. Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem Nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.). -----

§ 3. Umowa zobowiązująca sprzedaży Nieruchomości

- 3.1. Sprzedający oświadcza, że własność Nieruchomości sprzedaje Kupującemu za cenę [●] złotych. Kupujący oświadcza, że własność Nieruchomości za powołaną cenę kupuje.
- 3.2. Kupujący oświadcza, że cena odpowiada wartości rynkowej Nieruchomości.
- 3.3. Strony oświadczają, że umowa – stosownie do art. 37a ustawy o lasach w zw. z art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) – wywołuje skutki obligacyjne, zaś zawarcie umowy o skutkach rzeczowych, to jest umowy przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy zobowiązującej sprzedaży, zwanej dalej „**Umową Przeniesienia Własności**”, może nastąpić, jeżeli Skarb Państwa, reprezentowany przez Lasy Państwowe, nie wykona prawa pierwokupu, jaki przysługuje mu w stosunku do Nieruchomości.
- 3.4. Zgodnie z art. 37b ustawy o lasach o treści umowy sprzedaży notariusz niezwłocznie zawiadamia nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu. Zawiadomienie o treści umowy nastąpi poprzez wysyłanie wypisu aktu notarialnego [8].
- 3.5. Strony postanawiają, że Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta w terminie tygodnia od dnia, w którym [9]:
 - 3.5.1. doręczone zostanie stronie oświadczenie nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia Nieruchomości o niewykonaniu prawa pierwokupu,
 - 3.5.2. uprawnienie Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Lasy Państwowe, do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wygaśnie [10].
- 3.6. Sprzedający oświadcza, że wyraża zgodę na wpisanie na rzecz Kupującego – w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości.

§ 4. Zapłata ceny

- 4.1. Strony postanawiają, że cena zostanie zapłacona na rzecz Sprzedającego przez Kupującego w następujący sposób:
 - 4.1.1. część ceny w kwocie [●] złotych została zapłacona, a Sprzedający potwierdza niniejszym otrzymanie tej kwoty,
 - 4.1.2. pozostała część ceny w kwocie [●] złotych zostanie zapłacona w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności.
- 4.2. Strony zgodnie wskazują, że kwota, o której mowa w pkt 4.1.1. stanowi zaliczkę. W przypadku zawarcia Umowy Przeniesienia Własności kwota ta zostanie zaliczona na poczet ceny. W przypadku skorzystania przez Skarb Państwa, reprezentowany przez Lasy Państwowe, z prawa pierwokupu, zaliczka podlega zwrotowi w pełnej wysokości.

§ 5. Wydanie Nieruchomości

- 5.1. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności.
- 5.2. Z chwilą wydania Nieruchomości przechodzą na Kupującego korzyści i ciężary związane z Nieruchomością.

§ 6. Zobowiązania Stron

- 6.1. Sprzedający zapewnia, że w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności: ----
- 6.1.1. Nieruchomość wolna będzie od ograniczonych praw rzeczowych i obciążeń, w szczególności: hipotek, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, -----
- 6.1.2. Nieruchomość nie będzie przedmiotem umów dzierżawy, najmu, użytkowania ani innej umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości. -----
- 6.2. Sprzedający oświadcza, że zobowiązuje się: -----
- 6.2.1. okazać przy Umowie Przeniesienia Własności: -----
- a. dokumenty wymienione w pkt 2.3. powyżej oraz -----
- b. [ew. inne dokumenty w zależności od stanu faktycznego], -----
- 6.2.2. ustanowić w Umowie Przeniesienia Własności tytuł egzekucyjny w zakresie obowiązku wydania Nieruchomości. -----
- 6.3. Kupujący zobowiązuje się ustanowić w Umowie Przeniesienia Własności tytuł egzekucyjny w zakresie obowiązku zapłaty ceny. -----
- 6.4. Sprzedający zobowiązuje się powtórzyć w umowie przyrzeczonej wszystkie Zapewnienia oraz zawrzeć w Umowie Przeniesienia Własności postanowienie o treści: „W przypadku ujawnienia po dacie zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, że którekolwiek z Zapewnień jest nieprawdziwe według stanu na dzień zawarcia tej umowy, Sprzedający zobowiązuje się naprawić wynikłą z tego tytułu szkodę po stronie Kupującego oraz zwolnić Kupującego z wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu” [11]. -----

§ 7. Pouczenia

- 7.1. Notariusz poinformował Strony o treści i skutkach prawnych wynikających z: ---
- 7.1.1. art. 64 Kodeksu cywilnego i art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.), -----
- 7.1.2. art. 5, 8, 16, 17, 19 i 32 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.), -----
- 7.1.3. art. 598 oraz 600 Kodeksu cywilnego [12], -----
- 7.1.4. art. 37a i n. ustawy o lasach, -----
- 7.1.5. art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). -----

§ 8. Koszty

- 8.1. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Kupujący. -----
- 8.2. Koszty niniejszego aktu notarialnego stanowią: -----
- 8.2.1. wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego – na podstawie § 2, 3, 6 pkt 1 i § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) – w kwocie [●] złotych, -----

- 8.2.2. podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza – na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.) – w kwocie [●] złotych.
- 8.2.3. Zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nie powoduje – stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295) – powstania obowiązku podatkowego.

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Komentarze do wzoru 3

[1] Do skutecznego zawarcia umowy warunkowej konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Niedochowanie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej (art. 158 w zw. z art. 73 § 2 k.c.). Istnienie wymogu ustawowego zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego jest obiektywnie korzystne dla stron umowy, nawet pomimo wynikających z tego tytułu podwyższonych kosztów transakcyjnych. Czynności prawne dokonywane w formie aktu notarialnego zapewniają wysoki poziom bezpieczeństwa obydwu stronom czynności prawnej, ze względu na szczególną pozycję prawną notariusza. Notariusz jest funkcjonariuszem publicznym działającym jako osoba zaufania publicznego (art. 2 pr. not.). Status ten implikuje gwarancję posiadania bardzo wysokich umiejętności fachowych, dobrej woli, właściwych motywacji i należytej staranności zawodowej (por. uzasadnienie wyroku TK z 18.02.2004 r., P 21/02). Na notariuszu spoczywa obowiązek zapewnienia zgodności czynności prawnej z obowiązującym porządkiem prawnym. Czynność notarialna dokonana przez notariusza zgodnie z prawem ma charakter dokumentu urzędowego.

[2] Zgodnie z przepisem art. 92 § 1 pkt 4 pr. not. akt notarialny powinien zawierać m.in. „imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu”. Szerzej na ten temat w uwagach do umowy przedwstępnej sprzedaży oraz umowy sprzedaży.

[3] Zgodnie z art. 85a pr. not. notariusz ma obowiązek odmawiać dokonania czynności notarialnej, której przedmiotem jest m.in. nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, w przypadku gdy stroną lub mocodawcą jest osoba fizyczna, której numer PESEL jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL albo w przypadku niedostępności systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL, o której mowa w art. 23c ust. 5 u.e.l. Notariusz powinien tę okoliczność przed przystąpieniem do aktu notarialnego zweryfikować. Regulacja ta weszła w życie 1.06.2024 r. na podstawie przepisów ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczania niektórych

skutków kradzieży tożsamości. Od tego czasu w aktach notarialnych zamieszcza się komentowaną klauzulę referującą do powyższego zagadnienia.

[4] W przeciwieństwie do umowy przedwstępnej jako umowy w swej istocie przygotowawczej dla ważności warunkowej umowy sprzedaży wymagane jest dokładne określenie jej przedmiotu (na temat oznaczenia przedmiotu umowy przedwstępnej zob. uwagi do umowy przedwstępnej). Podstawą oznaczenia nieruchomości są dane zawarte w księdze wieczystej, a jeśli jej nie urządzono – dane z ewidencji gruntów i budynków. Co istotne, określenie *essentialia negotii*, do których zalicza się w tym przypadku wskazanie przedmiotu sprzedaży oraz ceny i warunków zawarcia umowy rozporządzającej, należy do podstawowych obowiązków stron, od których uzależniona jest ważność transakcji (por. wyrok SN z 9.04.2003 r., I KKN 255/01, LEX nr 78890). Szerzej na ten temat w uwagach do umowy przedwstępnej sprzedaży oraz umowy sprzedaży.

[5] Zgodnie z art. 26 ust. 1 u.k.w.h. „Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości”, przy czym do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję na podstawie art. 25 u.p.t.k.w. Wobec tego na chwilę obecną podstawą do oznaczenia nieruchomości są przede wszystkim wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów i wypisy z rejestru gruntów. Zasoby te, mające charakter powszechny, jednolity, zupełny i jawny, stanowią nie tylko podstawę do oznaczenia nieruchomości i ustalenia jej powierzchni, lecz także rozstrzygają kwestię przeznaczenia gruntów (np. dostarczają informacji, czy nieruchomość ma charakter działki rolnej).

[6] Centralna baza danych ksiąg wieczystych stanowi ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzony w systemie teleinformatycznym przez Ministra Sprawiedliwości (art. 36³ ust. 1 u.k.w.h.). Informacji z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych udziela Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych. Instytucja ta wydaje, na wniosek, odpisy ksiąg wieczystych, wyciągi z ksiąg wieczystych oraz zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych. Każdy zainteresowany może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego udostępnionego na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości (www.ms.gov.pl), jednak uzyskane w ten sposób wydruki treści przeglądanej księgi wieczystej nie posiadają mocy dokumentów wydawanych przez sąd. Wobec powyższego notariusz uzyskuje na potrzeby aktu notarialnego odpis zwykły z księgi wieczystej.

[7] Umowa warunkowa sprzedaży, stanowiąc substrat pełnej umowy sprzedaży (tj. po uzupełnieniu o umowę o skutku rozporządzającym), powinna zawierać katalog oświadczeń i zapewnień w stosunku do przedmiotu transakcji oraz okoliczności towarzyszących transakcji, w tym cech i sytuacji prawnej stron umowy, relewantnych dla transakcji. Najczęściej kupującemu zależy na tym, aby zagadnienia ujęte w oświadczeniach i zapewnieniach sprzedającego obowiązywały już w okresie związania umową warunkową. Zasadność takiego oczekiwania jest czytelna na przykładzie oświadczeń dotyczących sytuacji prawnej sprzedającego, takich jak brak skierowania względem niego roszczeń osób trzecich czy egzekucji administracyjnej. Niezależnie od powyższego złożenie oświadczeń

i zapewnień na etapie umowy warunkowej przekłada się na sytuację prawną stron po zamknięciu transakcji. Można bowiem bronić tezy, że wobec rozbudowanej treści umowy warunkowej (obejmującej oświadczenia i zapewnienia) umowa rozporządzająca może być ograniczona do niezbędnego minimum, a zatem zawierać proste oświadczenie sprzedającego, że przenosi własność na kupującego w wykonaniu przyjętego na siebie zobowiązania z umowy warunkowej. Tak prosta w swej formie umowa o skutku rzeczowym, zespalać się niejako z umową zobowiązującą, utrzymywałaby uzgodnioną przez strony odpowiedzialność za prawdziwość oświadczeń i zapewnień po zamknięciu transakcji. Niemniej jednak, wobec ryzyka zakwestionowania słuszności tego stanowiska w toku potencjalnego sporu sądowego pomiędzy stronami, w praktyce przenosi się wszystkie oświadczenia i zapewnienia do umowy rozporządzającej. Umowa ta stanowi przy takim podejściu *superfluum* umowy warunkowej. W konsekwencji powyższego metodyka pracy prawników przygotowujących transakcję oraz zaangażowanego do transakcji notariusza jest analogiczna jak w przypadku umowy sprzedaży zawieranej w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Zamieszczenie w umowie katalogu oświadczeń i zapewnień stron umowy (ang. *representations and warranties*) może mieć dwojakie uzasadnienie. Pierwszego dostarcza regulacja Kodeksu cywilnego. Szereg przepisów Kodeksu odwołuje się do stanu świadomości stron stosunku zobowiązaniowego w odniesieniu do: (i) okoliczności zewnętrznych towarzyszących zawarciu umowy (np. znane stronom czynniki rynkowe, jak ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych w kontekście potencjalnego zastosowania do danego stosunku zobowiązaniowego klauzuli *rebus sic stantibus*), (ii) okoliczności charakteryzujących daną stronę (np. fakt dokonywania nabycia w dobrej wierze, po uzyskaniu wglądu w akta księgi wieczystej) oraz (iii) okoliczności charakteryzujących przedmiot umowy (np. posiadanie przez nieruchomość niekwestionowanych przez sąsiadów granic, w kontekście oceny zgodności stanu wynikającego z umowy z rzeczywistością)¹². Reasumując, warunkowa umowa sprzedaży, podobnie jak umowa sprzedaży o podwójnym skutku, powinna zawierać oświadczenia wiedzy stron oraz ich wzajemne zapewnienia odnośnie do właściwości przedmiotu transakcji, cech charakteryzujących strony oraz pozostałych okoliczności prawnie relewantnych. Treść tych oświadczeń i zapewnień ma w szczególności kluczowe znaczenie przy ocenie ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi. Zgodnie z przepisem art. 556 k.c. „Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę (rękojmia)”. Pojęcie wady zostało natomiast zdefiniowane w przepisie art. 556¹ § 1 k.c. poprzez powiązanie rzeczywistych (ujawnionych) właściwości rzeczy z treścią umowy sprzedaży. W myśl omawianego przepisu „Wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór; 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący

¹² Zob. K. Truszkowski, *Należyta...*

poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym”.

Uzasadnienie prawne dla konkretnych oświadczeń i zapewnień zostało szczegółowo przedstawione w uwagach do umowy przedwstępnej sprzedaży, zatem w tym miejscu poprzestajemy na odesłaniu do tych wywodów.

[8] Stosownie do przepisu art. 597 § 2 k.c. „Prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży rzeczy, której dotyczy prawo pierwokupu, wymaga zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powinno być złożone w tej samej formie”. Samo prawo pierwszeństwa albo prawo pierwokupu nie jest źródłem roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność. Dopiero złożenie oświadczenia o skorzystaniu z tego prawa skutkuje powstaniem roszczenia (por. wyrok SN z 25.11.2008 r., II CNP 70/08, LEX nr 484703).

[9] Ziszczenie się warunku materializuje obowiązek przystąpienia do umowy rozporządzającej. W praktyce oznacza to konieczność uzgodnienia miejsca i terminu stawiennictwa u notariusza. Celowe jest doprecyzowanie w umowie warunkowej zasad, jakie znajdują zastosowanie do zamknięcia transakcji, aby wyeliminować ryzyko sporu pomiędzy stronami oraz – co równie istotne – zapewnić sprawny przebieg tej ostatniej czynności niezbędnej do osiągnięcia celu transakcji.

[10] Stosownie do przepisu art. 598 § 2 k.c. prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu jednego miesiąca. W omawianym stanie faktycznym okoliczność ta wynika również z art. 37c u.l. Termin ten powinien być liczony od doręczenia zawiadomienia o możliwości skorzystania z prawa pierwokupu przez uprawnionego. Liczenie tego terminu nieco się komplikuje, kiedy przesyłka jest awizowana bądź w ogóle nie została podjęta. Przyjmuje się w praktyce, że w przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie przesyłkę uważa się za doręczoną w ostatnim dniu, w którym adresat mógł przesyłkę odebrać, tj. w 14 dni od pierwszego awizowania. Nie mniej jednak SN (zob. wyrok z 16.03.2022 r., II CSKP 239/22, LEX nr 3362576) stwierdził, że stan możliwości zapoznania się przez zobowiązanego z oświadczeniem woli uprawnionego o skorzystaniu z prawa pierwokupu istnieje co do zasady już w dniu awizowania przesyłki rejestrowanej. Nie można bowiem uzależniać daty złożenia oświadczenia od subiektywnej woli adresata, który może zwlekać z odbiorem przesyłki, a kwalifikowana teoria doręczenia, będąca założeniem regulacji art. 61 § 1 k.c., zakłada, że w normalnym toku rzeczy doręczenie pisma zawierającego oświadczenie woli nastąpi niezwłocznie. Awizowanie przesyłki poleconej stwarza domniemanie faktycznej możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia, które oznacza przerzucenie ciężaru dowodu na adresata. Może on wykazać, że nie miał możliwości zapoznania się z zawartym w przesyłce oświadczeniem woli.

[11] Zobowiązanie do powtórzenia oświadczeń i zapewnień sprzedającego zostało w tym miejscu powiązane z rozszerzeniem odpowiedzialności sprzedającego względem kupującego w stosunku do ustawowej odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Modyfikacja taka jest dopuszczalna na podstawie art. 558

§ 1 k.c. Należy rekomendować ostrożność w umownym modyfikowaniu zasad odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeśli występuje się po stronie kupującego. Reżim odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest bowiem zastrzony w porównaniu do zasad ogólnych odpowiedzialności kontraktowej. Ma on charakter absolutny, jest oparty na zasadzie ryzyka, a zatem odpowiedzialność obciąża sprzedawcę niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość i czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę (*ex art. 556 k.c.*). Ma to szczególne znaczenie przy transakcjach nieruchomościowych, których przedmiotem są nieruchomości zabudowane, a kupujący nie nadzorował procesu inwestycyjno-budowlanego. Podobnie rzecz się przedstawia w przypadku transakcji, których przedmiotem są nieruchomości zabudowane budynkami wzniesionymi w okresie występowania niedoborów materiałowych oraz charakteryzujących się niskim poziomem kultury technicznej wykonawców robót budowlanych.

Ustawowa rękojmia przy sprzedaży przewiduje uprawnienie po stronie kupującego do: (i) złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny albo (ii) złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy lub (iii) zgłoszenia żądania usunięcia wady. W kontekście pierwszego z wymienionych uprawnień należy wskazać, że „Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady” (art. 560 § 3 k.c.). Drugie z uprawnień ograniczone jest do wad istotnych (art. 560 § 4 k.c.).

Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej powinno nastąpić w terminie jednego roku, licząc od dnia stwierdzenia wady (art. 568 § 2 w zw. z § 3 k.c.). Jeśli kupujący zażądał w pierwszej kolejności usunięcia wady, bieg terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu albo obniżeniu ceny rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wymiany rzeczy lub usunięcia wady.

[12] Przepis art. 600 k.c. ma istotne znaczenie dla sprzedającego, gdyż precyzuje skutki wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego. Zgodnie z § 1 tego przepisu „Przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jednakże postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne”. Natomiast stosownie do § 2 omawianego przepisu, „Jeżeli umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią przewiduje świadczenia dodatkowe, których uprawniony do pierwokupu nie mógłby spełnić, może on swe prawo wykonać uiszczając wartość tych świadczeń. Jednakże gdy prawo pierwokupu przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego z mocy ustawy, takie świadczenie dodatkowe uważa się za niezastrzeżone”.

Sporo wątpliwości praktycznych może zrodzić kwestia oceny, czy pozostaną w mocy względem osoby wykonującej prawo pierwokupu dodatkowe obowiązki przewidziane przez strony umowy warunkowej, niestanowiące elementów treściowych umowy sprzedaży. Tytułem przykładu można wskazać służebność mieszkania ustanowioną w umowie warunkowej (por. uchwała SN

z 21.04.1971 r., III CZP 17/71, LEX nr 1261, w której opowiedziano się za trwałością służebności mieszkania w przypadku wykonania przez Skarb Państwa prawa pierwokupu). Na gruncie ustawy o lasach Sąd Apelacyjny w Szczecinie stwierdził (wyrok z 28.02.2022 r., I ACa 831/21, LEX nr 3507107) natomiast, że z chwilą złożenia przez nadleśniczego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu dochodzi do skutku między sprzedawcą a Skarbem Państwa umowa o treści ustalonej w warunkowej umowie sprzedaży. Kupujący zaś staje się z tą chwilą zwolniony z obowiązków umownych względem sprzedawcy.

[13] Zgodnie z art. 37a i n. u.l. w przypadku sprzedaży niestanowiącego własności Skarbu Państwa gruntu m.in.: (i) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub (ii) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu. Zasady tej nie stosuje się m.in., jeżeli nabywcami są: (i) małżonek zbywcy, (ii) krewni lub powinowaci zbywcy w linii prostej bez ograniczenia stopnia, (iii) krewni lub powinowaci zbywcy w linii bocznej do trzeciego stopnia, (iv) osoba związana ze zbywcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 28.02.2022 r., I ACa 831/21, stwierdził, że założeniem konstrukcji wynikającej z art. 37a u.l. jest to, że Skarb Państwa może wprowadzić (stwierdziwszy, że objęta warunkową umową sprzedaży nieruchomości posiada szczególne znaczenie gospodarcze i jej nabycie jest uzasadnione ze względu na interes publiczny) doprowadzić do uzyskania jej własności, jednak za cenę wynegocjowaną przez właściciela z kupującym.

[14] Zgodnie z art. 37a ust. 1a u.l. okoliczności, od których ustawa uzależnia prawo pierwokupu, mogą być ustalone na podstawie oświadczenia sprzedającego złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W takim przypadku notariusz sporządzający umowę sprzedaży poucza sprzedającego o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia i zamieszcza o tym wzmiankę w akcie notarialnym.

5. Umowa darowizny

Umowa darowizny jest czynnością prawną dwustronną o charakterze nieodpłatnym. Nieodpłatność stanowi element przedmiotowo istotny umowy darowizny (*essentialia negotii*). W braku tego elementu w ogóle nie dochodzi do zawarcia umowy darowizny. W szczególności z sytuacją taką mamy do czynienia wówczas, gdy darowizna jest wprawdzie subiektywnie nieodpłatna (tzn. obydwie strony uważają przyjęte „wynagrodzenie” za czysto symboliczne), jednakże obiektywnie odpłatna, gdyż ustalono w treści umowy świadczenie wzajemne oczekiwane przez darczyńcę. Nie wyklucza to oczywiście w realiach konkretnego przypadku zakwalifikowania nieważnej umowy darowizny jako np. umowy dożywocia. W niektórych sytuacjach, gdy pod pozorem umowy darowizny strony w rzeczywistości zawierają inną umowę nazwaną, najczęściej

umowę sprzedaży, sąd w postępowaniu mającym za przedmiot nieruchomości może ustalić, że umowa darowizny jest nieważna z mocy prawa (por. wyrok SA w Szczecinie z 23.10.2014 r., I ACa 254/14, LEX nr 1649282).

Nieodpłatność umowy darowizny skutkuje wyraźnie słabszą jej ochroną w przypadku, gdy darczyńca jest jednocześnie dłużnikiem osób trzecich, które nie mogą uzyskać zaspokojenia swych roszczeń z innych składników majątkowych darczyńcy. Zgodnie z przepisem art. 528 k.c. „Jeżeli wskutek czynności prawnej dokonanej przez dłużnika z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową bezpłatnie, wierzyciel może żądać uznania czynności za bezskuteczną, chociażby osoba ta nie wiedziała i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogła się dowiedzieć, że dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli”. Przepis powyższy daje zatem podstawę do ubezskuteczenia umowy darowizny niezależnie od stanu świadomości obdarowanego, wskutek czego obdarowany może zostać zmuszony do znoszenia egzekucji z darowanej mu nieruchomości.

WZÓR 4. UMOWA DAROWIZNY

Repertorium A nr [●]/2024

AKT NOTARIALNY [1]

Dnia [●] roku dwa tysiące dwudziestego czwartego ([●]-2024) przed notariuszem Robertem Gołębiewskim, prowadzącym kancelarię notarialną przy ul. Mozolnej 86 w Warszawie, w kancelarii notarialnej stawili się [2]: -----

1. [●], syn [●], PESEL [●], kawaler, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], zwany dalej „Darczyńcą”, adres do doręczeń: [●] -----

oraz -----

2. [●], syn [●], PESEL [●], kawaler, zamieszkały w [●], legitymujący się dowodem osobistym [●], zwany dalej „Obdarowanym”, adres do doręczeń: [●]. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie powołanych dokumentów, zaś informacje zawarte w komparycji aktu notarialnego, które nie wynikają z powołanych w niej dokumentów – na podstawie oświadczeń stawających. -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2024 r. poz. 736 ze zm.). -----

UMOWA DAROWIZNY

§ 1. Opis księgi wieczystej Nieruchomości

- 1.1. Darczyńca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, dla której **Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, [●] Wydział Ksiąg Wieczystych**, prowadzi księgę wieczystą WA2M/00000000/0, zwanej dalej „Nieruchomością”. -----
- 1.2. Darczyńca oświadcza i zapewnia, że: -----
 - 1.2.1. księga wieczysta WA2M/00000000/0 prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, z działu I-O księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wynika, że nieruchomość: stanowi działkę nr [●] (identyfikator działki [●]) z obrębem o numerze [●], położoną w województwie mazowieckim, w powiecie m.st. Warszawa, w gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, w dzielnicy [●], przy ulicy [●], której sposób korzystania został określony jako [●], o obszarze [●] m², -----
 - 1.2.2. w dziale I-Sp księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano uprawnienia wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na [●] na rzecz [●], -----
 - 1.2.3. w dziale II księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wpisano własność na rzecz: [●], syna [●] i [●], PESEL [●], -----

- 1.2.4. w dziale III księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów,
- 1.2.5. w dziale IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie ma żadnych wpisów,
- 1.2.6. w działach I-O, I-Sp, II, III i IV księgi wieczystej WA2M/00000000/0 nie zamieszczono wzmianek o wnioskach. -----
- 1.3. Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej WA2M/00000000/0 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych dnia [●] roku (sygnatura wniosku: EUKW/[●]/[●]/2023), z którego wynika, że Darczyńca złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu. -----

§ 2. Zapewnienia i oświadczenia Stron oraz okazane dokumenty

- 2.1. Darczyńca oświadcza i zapewnia, że [3]: -----
 - 2.1.1. jest ojcem Obdarowywanego, -----
 - 2.1.2. nabył własność Nieruchomości w drodze dziedziczenia ustawowego po [●], zmarłym w dniu [●] roku, co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po [●], wydanym w dniu [●] roku przez Sąd Rejonowy dla [●], sygn. akt [●], zwanym dalej „Postanowieniem”, -----
 - 2.1.3. opisane pkt 2.1.2. powyżej nabycie jest zwolnione od podatku od spadków i darowizn na podstawie art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 1837), -----
 - 2.1.4. Nieruchomość jest niezabudowana, -----
 - 2.1.5. Nieruchomość położona jest na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, -----
 - 2.1.6. Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 461 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), -----
 - 2.1.7. Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.), ponieważ położona jest na obszarze przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, -----
 - 2.1.8. Nieruchomość ani jej część nie została wywłaszczona, nie zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe ani nie zachodzą przesłanki do ich wszczęcia, -----
 - 2.1.9. stan prawny Nieruchomości – od wydania powołanego odpisu księgi wieczystej – nie uległ zmianie, -----
 - 2.1.10. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ..
 - 2.1.11. Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innej umowy uprawniającej do korzystania z niej, -----
 - 2.1.12. Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania cywilnego (w tym wieczystoksięgowego, zabezpieczającego i egzekucyjnego), upadłościowego, restrukturyzacyjnego, administracyjnego, sądowoadministracyjnego ani podatkowego,