

Porozmawiaj z notariuszem...

Kiedy trzeba dokonać czynności prawnej w formie notarialnej?

Czy wiesz, że w Polsce wiele czynności prawnych, z uwagi na bezpieczeństwo obrotu, wymaga formy notarialnej, najczęściej formy aktu notarialnego? Niezachowanie wymaganej prawem formy notarialnej skutkuje nieważnością dokonanej czynności prawnej.

1. Przeniesienie własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Każde przeniesienie własności nieruchomości wymaga, pod rygorem nieważności, formy aktu notarialnego. Wszelkie umowy pisemne w tym zakresie będą nieważne. Uważaj na osoby proponujące ci przeniesienie własności nieruchomości w drodze zwykłej, pisemnej umowy. Albo nie posiadają one wymaganej wiedzy, albo wprost przeciwnie – z pełną świadomością chcą cię oszukać. Taka umowa musi być zawarta u notariusza. Powyższe zasady dotyczą także przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntów lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Działy spadku, podziały majątku wspólnego, zniesienia współwłasności

Przeniesienie własności nieruchomości to nie tylko umowa sprzedaży czy darowizny. Jeżeli w skład spadku wchodzi nieruchomość, prawo użytkowania wieczystego gruntów lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to dział takich składników majątkowych wymaga również formy aktu notarialnego. Umowa w innej formie będzie nieważna. To samo dotyczy sytuacji, w której w skład majątku wspólnego małżonków wchodziły wymienione wyżej rzeczy lub prawa. Podział takiego majątku, np. po rozwodzie, wymaga również formy aktu notarialnego.

3. Niechciane długi spadkowe

Bardzo często niektórzy spadkobiercy nie chcą dziedziczyć majątku spadkowego, gdyż w skład spadku wchodzi np. długi. Spadek w określonym terminie można odrzucić, ale wymaga to także wizyty u notariusza, który sporządzi odpowiednie oświadczenie, ale także wyjaśni, jakie są skutki prawne odrzucenia spadku. Nie zawsze są one korzystne dla odrzucającego spadek i dla jego rodziny. Czasami warto przyjąć spadek z dobrodziejstwem inwentarza.

4. Zrzeczenie się dziedziczenia lub zrzeczenie się zachowku

Niewiele osób wie, że jeszcze za życia spadkodawcy jego przyszły spadkobierca ustawowy może się zrzec całkowicie dziedziczenia po spadkodawcy. Wymaga to jednak obecności zarówno spadkodawcy, jak i spadkobiercy u notariusza i zawarcia przez nich, w formie aktu notarialnego, umowy o zrzeczeniu się dziedziczenia. Bardzo często pozwala to rozwiązać wiele trudnych sytuacji rodzinnych. W drodze podobnej umowy osoba uprawniona do zachowku może się zrzec swojego uprawnienia, ale wymaga to również umowy w formie aktu notarialnego.

5. Małżeńskie umowy majątkowe

Coraz większą popularność zyskują w Polsce umowy, w których małżonkowie postanawiają, że w ich małżeństwie obowiązywać będzie ustrój rozdzielności majątkowej. Wymaga to jednak

zawarcia w formie aktu notarialnego małżeńskiej umowy majątkowej. Ustanowienie rozdzielności majątkowej oznacza, że w małżeństwie przestaje istnieć od tego momentu wspólność ustawowa. Taką umowę można też zawrzeć przed zawarciem małżeństwa i wówczas w małżeństwie w ogóle nie powstanie wspólność ustawowa. Jest to bardzo często praktykowane w sytuacji, gdy jeden lub oboje małżonkowie prowadzą działalność gospodarczą, co wymaga daleko większej swobody w samodzielnym podejmowaniu wszelkich decyzji majątkowych. Bardzo często rozdzielność majątkowa wybierana jest przez osoby zawierające powtórne związki małżeńskie.

Warto też wiedzieć, że od 2004 roku w Polsce istnieje drugi typ rozdzielności majątkowej, tzn. rozdzielność z wyrównaniem dorobków. Powinna ona być brana pod uwagę przez takie małżeństwa, w których tylko jeden z małżonków pracuje zawodowo, a drugi poświęca się np. prowadzeniu domu i wychowywaniu dzieci. Taka umowa bowiem zabezpiecza małżonka słabszego ekonomicznie, np. na wypadek rozwodu.

6. Przedwstępne umowy sprzedaży

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

PAMIĘTAJ

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

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

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