



**FUNDACJA  
TOGATUS**  
PRO BONO

# KUPNO NIERUCHOMOŚCI - CO WARTO WIEDZIEĆ?



**Zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej, finansowane ze środków otrzymanych od Powiatu Rzeszowskiego.**



**MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI**

[www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl)



**FUNDACJA  
TOGATUS**  
PRO BONO

Sprzedaż nieruchomości jest czynnością prawną, która zgodnie z art. 158 kodeksu cywilnego dla swej ważności wymaga pomocy notariusza. Zgodnie z tym przepisem, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego nie skutkuje przeniesieniem własności. Jednakże w przypadku gdy umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego osoba, która w umowie była określona jako kupujący, może nabyć własność tej nieruchomości jedynie na skutek jej zasiedzenia. Oznacza to, że własność nieruchomości, która była przedmiotem „nieformalnej” umowy sprzedaży, przechodzi na nabywcę z upływem określonego czasu, przez który jest ona posiadana. Dla nabycia własności nieruchomości zakupionej w ten właśnie sposób konieczne jest nieprzerwane posiadania nieruchomości przez okres 30 lat. Wówczas dopiero tj. z upływem 30 lat może dojść do nabycia własności nieruchomości na skutek zasiedzenia. W tym celu konieczne jest jednak wystąpienie do sądu rejonowego (właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości) z wnioskiem o zasiedzenie.

Wracając do głównego tematu niniejszego opracowania wskazać należy, iż umowa sprzedaży nieruchomości jednocześnie zobowiązuje do przeniesienia jej własności i własność tę przenosi, ma ona podwójny charakter – zobowiązująco-rozporządzający.

Wskazać należy, iż brak zapłaty ceny sprzedaży, ani brak terminowego wydania nieruchomości nie powoduje nieważności (lub nieskuteczności) umowy sprzedaży nieruchomości.



Najistotniejszą rzeczą z punktu widzenia kupującego daną nieruchomości jest dokładne jej sprawdzenie, tj. po uzyskaniu numeru księgi wieczystej nieruchomości należy sprawdzić kto jest jej właścicielem, czy są na niej ustanowione ograniczone prawa rzeczowe np. hipoteka, służebność czy użytkowanie. Z księgi wieczystej dowiemy się też czy jest co do nieruchomości prowadzone jakiegokolwiek postępowanie np. egzekucyjne.



Kolejną rzeczą którą warto a nawet należy zweryfikować dokonując zakupu danej nieruchomości jest ustalenie czy istnieją miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli nam to ustalić czy dana nieruchomość może być wykorzystana np. pod zabudowę jednorodzinną. Pozwoli to również na ustalenie jakiego rodzaju zabudowa jednorodzinna może być wznoszona na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W celu dokonania zakupu nieruchomości należy skontaktować się z wybranym przez siebie notariuszem, który dokładnie powinien pouczyć i udzielić informacji jakie dokumenty są niezbędne dla sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości. Większość z dokumentów, o których będzie mowa poniżej winien dostarczyć dotychczasowy właściciel nieruchomości (sprzedawca).

## **DOKUMENTY WYMAGANE PRZY UMOWIE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI**

**Dokumenty niezbędne do dokonania sprzedaży nieruchomości (w przypadku lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość):**

1. numer księgi wieczystej,
2. wypis z rejestru gruntów i wypis z rejestru lokali,
3. zaświadczenie czy nieruchomość leży na obszarze rewitalizacji,
4. podstawa nabycia (gdyby to był spadek albo darowizna dokonana po 2006 roku, to również zaświadczenie z Urzędu Skarbowego),
5. zaświadczenie o braku osób zameldowanych w lokalu,
6. ewentualnie zaświadczenie o braku zaległości w opłatach za lokal,
7. jeśli Kupujący nabywa za środki kredytowe – dokumenty kredytowe (zaświadczenie banku do ustanowienia hipoteki oraz umowa kredytowa).

### Dodatkowo notariuszowi należy przekazać:

1. informację o cenie sprzedaży oraz informację czy został wpłacony zadatek lub zaliczka, w jakiej kwocie, jaki jest termin płatności całej ceny, jaki jest numer rachunku do przelewu ceny,
2. informację o terminie wydania lokalu kupującemu,
3. informacja o stanie cywilnym sprzedawcy i kupującego (jeśli jest małżeństwo – informacja czy małżonkowie mają wspólność czy rozdzielność majątkową; jeśli rozdzielność – potrzebny jest wypis aktu notarialnego ustanowienia rozdzielności).

### W przypadku gdy umowa sprzedaży nieruchomości dotyczy działki dokumentami niezbędnymi przy zawarciu aktu są:

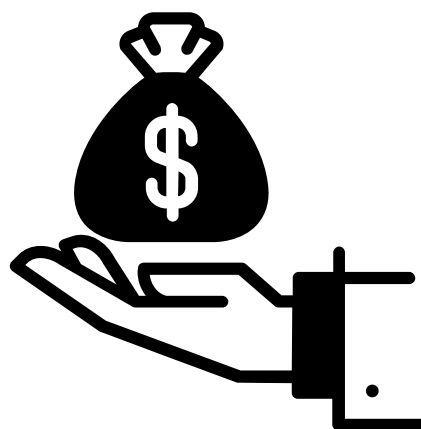


1. zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - dokument ten pozyskuje się z urzędu gminy lub miasta z odpowiedniej jednostki zajmującej się planowaniem przestrzennym czy architekturą. Możliwe jest, że na terenie sprzedawanej działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wówczas gmina wydaje zaświadczenie o jego braku. Jeżeli dla sprzedawanej działki budowlanej, zostało wydane pozwolenie na budowę, taki dokument również należy załączyć do dokumentacji,
2. zaświadczenie ze starostwa powiatowego z informacją czy sprzedawana działka jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu,
3. zaświadczenie z urzędu gminy lub miasta, że nieruchomość nie znajduje się na terenie rewitalizacyjnym.

Jeżeli działka, która jest sprzedawana, powstała poprzez podział nieruchomości, należy także dostarczyć decyzję podziałową z informacją, że jest ostateczna.

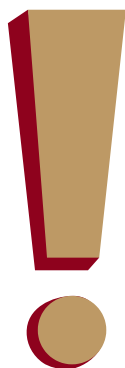
Po zebraniu wszystkich wymaganych dokumentów należy skontaktować się z wybranym notariuszem, dostarczyć mu ww. dokumenty a następnie umówić w kancelarii notarialnej na sporządzenie aktu i zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

Zasadą jest, że za koszty czynności notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości ponosi kupujący. Po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości notariusz po uiszczeniu dodatkowej opłaty składa odpowiedni wniosek do wydziału ksiąg wieczystych w sądzie właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości tak aby został tam ujawniony nowy właściciel.



Niekiedy można spotkać się z sytuacją, w której przed zawarciem właściwego aktu strony zawierają umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Umowa taka stanowi potwierdzenie chęci sprzedaży przez właściciela i nabycia przez kupującego nieruchomości będącej przedmiotem transakcji. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczone (tj. umowy sprzedaży nieruchomości). W przypadku umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości będzie to co najmniej: określenie stron, przedmiotu umowy, ceny i terminu jej zapłaty oraz terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Polski ustawodawca nie przewidział żadnej szczególnej formy dla umowy przedwstępnej. Oznacza to, że może ona zostać zawarta w dowolnej formie tj. może zostać zawarta nawet na zwykłej kartce papieru bez obecności notariusza.





**Mając na uwadze fakt, że zakup nieruchomości to inwestycja na całe życie, o doniosłych skutkach finansowych, należy zadbać o poprawność transakcji i udać się do notariusza, który przygotowuje umowę przedwstępną zgodną z przepisami prawa.**

Zawarcie umowy przedwstępnej ma ten skutek, że w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej kontrahent ma prawo domagać się od drugiej strony zapłaty odszkodowania z tytułu szkody poniesionej na skutek braku podpisania umowy. Dla uzyskania odszkodowania niezbędne jest wykazanie poniesionej szkody. Kolejnym istotnym skutkiem zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości jest to, że pozwala ona na dochodzenie na podstawie umowy przedwstępnej zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze sądowej. Aby można było skorzystać z tego roszczenia i udać się na drogę sądową w celu zawarcia umowy przyrzeczonej konieczne jest aby umowa przedwstępna czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Oznacza to, że warto umowę przedwstępną zawrzeć w formie aktu notarialnego.

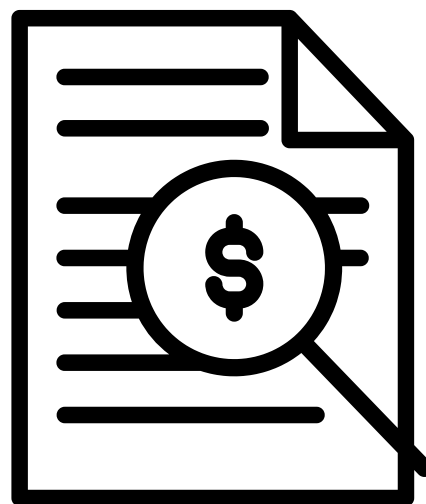
Potencjalnemu kupującemu przysługuje także prawo złożenia wniosku do sądu o wpis do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości na podstawie umowy przedwstępnej, przy czym, aby był on skuteczny umowa przedwstępna musi być zawarta z podpisami notarialnie poświadczonymi albo w formie aktu notarialnego.



W przypadku sprzedaży nieruchomości należy pamiętać o kwestii opodatkowania tej czynności. Osoba kupująca mieszkanie musi pamiętać, iż kupując nieruchomość (mieszkanie) na rynku wtórnym będzie zobowiązana zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych. W przypadku zakupu mieszkania na rynku pierwotnym do przedsiębiorcy (najczęściej dewelopera) zamiast podatku od czynności cywilnoprawnych kupujący zobowiązany będzie zapłacić podatek od towaru i usług (VAT).

Podatek od czynności cywilnoprawnych od zakupu mieszkań na rynku wtórnym – wynosi zawsze 2% od wartości nieruchomości. Zaś podatek VAT od mieszkań kupowanych u dewelopera wynosi 8% w przypadku lokali mieszkalnych o powierzchni do 150 m<sup>2</sup> oraz domów jednorodzinnych o powierzchni do 300 m<sup>2</sup> lub 23% w przypadku mieszkań i domów o większym metrażu.

W związku z tym, że umowa sprzedaży zawierana jest w formie aktu notarialnego notariusz zobowiązany jest do obliczenia, pobrania i uiszczenia na rachunek właściwego organu podatkowego w wyznaczonym terminie należny podatek od czynności cywilnoprawnych. Co oznacza, iż kupujący u notariusza zobowiązany jest uiścić wyżej wymieniony podatek.



Podstawa prawa: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

## NIEODPŁATNA POMOC PRAWNA - NIEODPŁATNE PORADNICTWO OBYWATELSKIE

Na terenie całej Polski funkcjonuje ponad 1500 punktów nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego w oparciu o ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej.

Nieodpłatna pomoc prawna i nieodpłatne poradnictwo obywatelskie przysługują osobie uprawnionej, która nie jest w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej, w tym osobie fizycznej prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą niezatrudniającą innych osób w ciągu ostatniego roku.

Prawnicy **Fundacji Togatus Pro Bono** udzielają bezpłatnych porad prawnych w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej na terenie powiatów, z którymi Fundacja zawarła umowy.

Zapraszamy do zapoznania się z zasadami udzielania bezpłatnej pomocy prawnej.

Sprawdź, jak i gdzie uzyskać darmową poradę

[www.fundacja.togatus.pl](http://www.fundacja.togatus.pl)

