

o Umowie notarialnej...

Zawierając umowę w formie aktu notarialnego, strony (przystępujące do takiej umowy) nie tylko mogą, ale powinny decydować o treści postanowień (jakie zawiera umowa), by zabezpieczyć swoje prawa. Treść tych postanowień nie może być jednak sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Zasady zawierania umów notarialnych

Każda ze stron może dowolnie wybrać notariusza - w tej sprawie nie obowiązuje żadna rejonizacja (względem miejsca położenia nieruchomości czy też zamieszkania kupującego lub sprzedającego). Zanim notariusz sporządzi akt notarialny, należy ustalić z nim termin dokonania tej czynności, a także określić, czego będzie akt dotyczyć.

Przed złożeniem podpisów na akcie notarialnym należy poprosić notariusza o projekt umowy (w celu konsultacji prawnej) i należy starannie zapoznać się z jego treścią, ponieważ z chwilą podpisania - umowa wiąże obie strony i nie można potem się z niej wycofać. Musimy pamiętać, że **Lex est, quod notamus**, tzn.: *Prawem jest to, co zapisujemy*. Dotyczy to przede wszystkim: stron umowy, przedmiotu umowy i ceny. Następna zasada prawa mówi, iż **Contractus ab initio voluntatis est, ext post facto necessitatis**: *Zawarcie kontraktu /umowy jest dobrowolne, ale wykonanie przymusowe*. Obowiązuje tu podstawowa zasada: **Pacta sunt servanda**: *Umów należy dotrzymywać*.

Co m.in. powinna zawierać umowa o odrębnej własności ?

Umowa o ustanowienie własności - wyznaczana przepisami ustawy z dn. 24.06.1994 r. o *własności lokali* (Dz.U. nr 80, póź. 903) - określa: rodzaj, położenie i powierzchnię mieszkania oraz lokali doń przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej (art. 8.1.), cenę i sposób zapłaty. Nie należy określać sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 8.2 i 18.1).

- Akt notarialny winien zatem zawierać m.in.: warunki nabycia przedmiotu własności

(wartość i w jaki sposób została zapłacona cena sprzedaży) oraz wszystkie prawa i przywileje uzyskiwane przez nabywcę. W akcie notarialnym powinien się też znaleźć istotny zapis, że "kupujący nabywa udział we wspólnych częściach budynku oraz w prawie własności działki gruntu, na której posadowiony został budynek, wynoszący (np.) 784/65000 część działki gruntu o powierzchni (np.) 75 m.kw. (siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych). Chodzi o to, by w akcie znalazł się zapis: spośród jakiej całej powierzchni wspólnej (budynek i działki), ile m. kw. ma dana część ułamkowa należąca nabywcy, bo od tych danych zależy wielkość podatku.

Wszyscy właściciele lokali mogą później określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając go osobie fizycznej lub prawnej, jednak w trakcie ustalania własności w spółdzielni - do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali w bloku - reguluje to art. 27.2 usm, określając go jako zarząd powierzony spółdzielni, tymczasowo.

W akcie notarialnym winno być ważne potwierdzenie, że stan wpisów w księdze wieczystej jest zgodny ze złożonym przez spółdzielnię wypisem z tej księgi. Informacja ta musi być wpisana do aktu notarialnego.

Oplaty u notariusza. Zgodnie z treścią Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2007 r. Nr 125 póź. 873), która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r. (art. 12 ust. 5, art. 17¹⁴ ust. 3, art. 39 ust. 3, oraz art. 48 ust. 7 tej ustawy): Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy (...), wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.11.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Zaś wg Art. 5 ust. 4 (nowelizacji ustawy): Koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej ponosi Skarb Państwa.

ZAŻALENIE NA ODMOWE. Jeżeli notariusz odmawia sporządzenia aktu, zgodnie z naszą wolą (np. nie chce zapisać powierzchni działki gruntu, za którą płacimy), możemy złożyć zażalenie do sądu okręgowego (w terminie 7 dni) właściwego ze względu na siedzibę kancelarii notarialnej. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem notariusza, który w terminie tygodnia musi się do niego ustosunkować i przedstawić razem z nim swoje stanowisko sądowi. Gdyby jednak notariusz uznał swoje stanowisko **za niesłuszne**, powinien dokonać czynności notarialnej i nie nadać zażaleniu dalszego biegu.

REALIZACJA UMOWY NOTARIALNEJ W ŚWIETLE PRAWA

Zawierając jakąkolwiek umowę (art. 46 Kpc), należy zwracać uwagę na elementy przedmiotowo istotne. W każdym bowiem sporze, jaki może powstać w związku z realizacją warunków umowy (np. w sądzie) - bada się uzgodnienia towarzyszące zawarciu umowy w oparciu o zasady współzycia społecznego i zwyczaj (art. 56 Kc). W przypadku sporu należy złożyć wniosek o wszczęcie postępowania (art. 187 Kpc), z tą zmianą, że zamiast pozwanego należy wymienić zainteresowanych w sprawie. Warto też wiedzieć, że roszczenia rzeczowe wynikające z własności nieruchomości nie ulegają przedawnieniu (art. 233 Kc - wyłączenie przedawnienia). Istotny jest fakt, iż z chwilą nabycia na własność mieszkania wraz z własnością części działki gruntu stajemy się stroną w każdym postępowaniu dot. nieruchomości i nie jest ważne, kiedy staliśmy się właścicielami (wyrok NSA Sygn akt, I.SA 752/99), Sąd może (na wniosek zainteresowanego) wszcząć postępowanie nieprocesowe, w razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej - wpis nie traci na mocy.

INNE: Oplaty za grunt

Do czasu wyodrębnienia swojej własności członek pokrywał w spółdzielni opłaty za dwa tytuły związane z gruntem (podatek oraz użytkowanie wieczyste właścicielowi - gminie). Członek spółdzielni, po podpisaniu aktu notarialnego, jest właścicielem prywatnym swej części majątku wraz z gruntem i od tej pory nie płaci już nikomu za użytkowanie gruntu. Pozostaje mu tylko opłata za podatek od nieruchomości.

Podatek (od nieruchomości): Podstawą naliczanego podatku jest powierzchnia nieruchomości, stopa podatku zależy od jej rodzaju.

Stawki podatku ustala Rada Miasta [Gminy] uchwałą w każdym roku.

Np. w 2007 r. maksymalne stawki mogą wynosić:

1. od gruntów:

a) dowolnych 0,34 zł. od 1 m.kw. powierzchni, b) związanych z działalnością gospodarczą: 0,69 zł. od 1 m.kw. powierzchni

2. od budynków:

a) mieszkalnych 0,57 zł. od 1 m.kw. powierzchni użytkowej, b) związanych z działalnością gospodarczą: 18,60 zł od 1 m.kw. pow. użytk.

c) pozostałych 6,23 zł. od 1 m.kw. powierzchni użytkowej

(MP z 2006 r. Nr 75, póź. 758)

3. od budowl 2% od wartości

Opr. Tadeusz Borowicki, Krzysztof Romański