

# Radca prawny u notariusza

---

dr Marta Anna Nowocien

# Przygotowanie klienta do czynności notarialnej

---

zagadnienia praktyczne



# Zakres dokumentacji

---

## WSZYSTKIE NIERUCHOMOŚCI I PRAWA

- odpis zwykły z księgi wieczystej,
- podstawa nabycia nieruchomości (wypis aktu notarialnego/prawomocne postanowienie sądu/akt poświadczenia dziedziczenia/inne dokumenty),
- zaświadczenie wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w trybie art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn, jeżeli podstawą nabycia własności był tytuł wymieniony w ustawie (w szczególności dotyczy to dziedziczenia niezależnie od terminu albo darowizny lub nieodpłatnego zniesienia współwłasności dokonanych po 01.01.2007r.).

# Zakres dokumentacji

---

## DZIAŁKI ZABUDOWANE LUB NIEZABUDOWANE

- wypis z rejestru gruntów, jeżeli zaś działka gruntu będąca przedmiotem obrotu będzie odłączana z dotychczasowej księgi konieczne jest przedłożenie wypisu z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej z adnotacją, że dokument przeznaczony jest do dokonywania wpisów w księdze wieczystej,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikać będzie przeznaczenie działki gruntu, w przypadku braku takiego planu zaświadczenie wskazujące na taki brak (lub ostateczna decyzję o warunkach zabudowy – jeżeli była wydana),
- zaświadczenie, z którego wynikać będzie czy działka gruntu będąca przedmiotem umowy jest położona na obszarze rewitalizacji lub na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- zaświadczenie, z którego wynikać będzie czy działka gruntu będąca przedmiotem umowy nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach,
- świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku,
- ostateczna decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości,
- wykaz zmian gruntowych dotyczącego podziału działki z adnotacją, że dokument przeznaczony jest do dokonywania wpisów w księdze wieczystej,
- wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla działek powstałych w wyniku podziału z adnotacją, że dokument przeznaczony jest do dokonywania wpisów w księdze wieczystej.



# Zakres dokumentacji

---

Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków

Art. 3 ust. 4

Obowiązki, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą budynku:

- 1) podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanego jako miejsce kultu i do działalności religijnej;
- 3) przemysłowego oraz gospodarczego niewyposażonych w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego;
- 4) mieszkalnego, przeznaczonego do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 5) wolnostojącego o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>;
- 6) gospodarstw rolnych o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną nie wyższym niż 50 kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

# Zakres dokumentacji

---

## LOKALE

- wypis z rejestru lokali, wypis z rejestru gruntów oraz wypis z rejestru budynków z adnotacją, że dokumenty przeznaczone są do dokonywania wpisów w księdze wieczystej,
- zaświadczenie o braku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal,
- zaświadczenie o braku zameldowanych osób w lokalu,
- zaświadczenie, z którego wynikać będzie, czy nieruchomość jest położona na obszarze rewitalizacji lub na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu.



# Zakres dokumentacji

---

## SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWA DO LOKALU

- zaświadczenie ze spółdzielni o przysługującym prawie do lokalu wraz z adnotacją o braku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal (jeżeli dla lokalu nie została założona księga wieczysta zaświadczenie musi zawierać informację o powierzchni i położeniu lokalu oraz oznaczenie nieruchomości, z którą lokal jest związany),
- zaświadczenie o braku zameldowanych osób w lokalu,
- świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu (jeżeli zostało wydane).

# Zakres dokumentacji

---

## AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

- odpis skrócony aktu zgonu zmarłego oraz informacja o ostatnim miejscu jego zamieszkania,
- zaświadczenie o numerze PESEL zmarłego (akt zgonu może zawierać pieczęć z takim numerem PESEL),
- testament (jeżeli został sporządzony),
- odpisy skrócone aktów stanu cywilnego osób powołanych do spadku z ustawy (odpisy skrócone aktów urodzenia, małżeństwa, zgonu),
- numery ksiąg wieczystych nieruchomości, których zmarły był właścicielem lub współwłaścicielem.



# Zakres dokumentacji

---

## UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

odpis skrócony aktu małżeństwa.

## PEŁNOMONICTWO

zakres umocowania.

## TESTAMENT

W przypadku testamentu z zapisem windykacyjnym – konieczne jest dokładne określenie przedmiotu zapisu (przy nieruchomościach, np. numer księgi wieczystej).

## OŚWIADCZENIE O PRZYJĘCIU LUB ODRZUCENIU SPADKU

- odpis skrócony aktu zgonu zmarłego oraz informacja o ostatnim miejscu jego zamieszkania (obligatoryjne),
- dane dotyczące kręgu spadkobierców,
- jeżeli były już składane oświadczenia przez innych krewnych zmarłego – wypis aktu notarialnego obejmującego te oświadczenia.

# Zastrzeżenie numeru PESEL

---

Art. 85a Prawa o notariacie

§ 1. Notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej, której przedmiotem jest:

- 1) nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w nich,
- 2) sporządzenie pełnomocnictwa do nabycia, zbycia lub obciążenia nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w nich

- jeżeli 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 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności.

§ 2. Notariusz przed dokonaniem czynności notarialnej innej niż wskazana w § 1 może zweryfikować w sposób, o którym mowa w art. 23j lub art. 23m ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, czy numer PESEL jest zastrzeżony, i odmówić dokonania tej czynności, jeżeli numer PESEL co najmniej jednej z osób biorących udział w tej czynności jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL.



# Zastrzeżenie numeru PESEL

Art. 105d Prawa bankowego

1. Bank krajowy, instytucja kredytowa, oddział instytucji kredytowej oraz oddział banku zagranicznego weryfikują w sposób, o którym mowa w art. 23j lub art. 23m ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, zwanym dalej „rejestrem zastrzeżeń numerów PESEL”, czy numer PESEL konsumenta jest zastrzeżony, przed:

1) zawarciem umowy:

a) rachunku oszczędnościowego i rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego,

b) o świadczenie usługi płatniczej, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o usługach płatniczych, jeżeli przewidziano w jej treści możliwość zawarcia umowy kredytu lub pożyczki,

c) kredytu,

d) pożyczki,

e) leasingu;

2) zmianą umowy, o której mowa w pkt 1 lit. c-e, w wyniku której następuje zwiększenie zadłużenia.

2. Bank krajowy i oddział banku zagranicznego przed dokonaniem w placówce przez posiadacza rachunku bankowego, będącego konsumentem, wypłaty gotówkowej z rachunku bankowego, która pojedynczo albo jako kolejna powoduje, że suma wypłat gotówkowych dokonanych w danym dniu we wszystkich placówkach danego podmiotu przekracza trzykrotność minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2020 r. poz. 2207), weryfikują w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, czy numer PESEL posiadacza rachunku bankowego jest zastrzeżony. W przypadku zastrzeżenia numeru PESEL bank krajowy i oddział banku zagranicznego wstrzymują wypłatę gotówkową na 12 godzin od momentu złożenia przez posiadacza rachunku bankowego dyspozycji wypłaty gotówkowej, pomimo cofnięcia w tym czasie zastrzeżenia numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL.

# Stwierdzenie tożsamości

---

Art. 85

- § 1. Przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności.
- § 2. Stwierdzenie 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.



# Obrót nieruchomościami

---

problemy i ograniczenia

# Nieruchomości rolne

---

**Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r.**

Przepisów ustawy nie stosuje się do:

- 1) nieruchomości rolnych:
- b) w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha,
- c) będących drogami wewnętrznymi,



# Nieruchomości rolne

---

Uchwała

Sądu Najwyższego - Izba Cywilna

z dnia 17 października 2023 r.

III CZP 113/22

Teza

Do będącej przedmiotem zbycia po podziale geodezyjnym części nieruchomości rolnej, podlegającej reglamentacji na podstawie art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowiącej działkę o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha stosuje się wyłączenie przedmiotowe zawarte w art. 1a pkt 1b tej ustawy

# Nieruchomości rolne – możliwość nabycia

---

Art. 2a

1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.
2. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3.
3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:
  - 1) przez:
    - a) osobę bliską zbywcy,
    - b) jednostkę samorządu terytorialnego,
    - c) Skarb Państwa lub działający na jego rzecz Krajowy Ośrodek,
    - d) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania,



# Nieruchomości rolne – możliwość nabycia

---

- 1a) o powierzchni mniejszej niż 1 ha;
  - 2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;
  - 3) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;
  - 4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego;
  - 9) w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;
  - 10) w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku;
  - 11) w wyniku podziału albo łączenia spółek handlowych;
  - 14) w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 i 96).
- 3a. Jeżeli nieruchomość rolna wchodzi albo ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabycy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków.
4. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty lub w innych przypadkach niż wymienione w ust. 1 i 3, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej(...)

# Nieruchomości rolne – możliwość zbycia

---

Art. 2b

1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.
2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.
3. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę, w drodze decyzji administracyjnej, na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.



# Nieruchomości rolne – możliwość zbycia

---

## 4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości:

### 1) zbywanej lub oddawanej w posiadanie:

- a) osobie bliskiej,
- b) w wyniku wykonania umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, jeżeli następca ten w chwili nabycia będzie rolnikiem indywidualnym,
- c) jednostce samorządu terytorialnego, Skarbowi Państwa lub działającemu na jego rzecz Krajowemu Ośrodkowi,
- d) państwowej lub samorządowej osobie prawnej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele publiczne określone w ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- h) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego,
- m) w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego;

### 2) nabytej w wyniku dziedziczenia oraz działu spadku lub zapisu windykacyjnego;

### 3) o powierzchni mniejszej niż 1 ha, jeżeli w dniu nabycia była położona w granicach administracyjnych miasta;

### 5) nabytej od małżonka w trakcie trwania małżeństwa - jeżeli nieruchomość ta co najmniej 5 lat przed nabyciem była własnością jednego z małżonków lub wchodziła w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej;

### 6) nabytej w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa - jeżeli nieruchomość ta co najmniej 5 lat przed nabyciem wchodziła w skład majątku wspólnego podlegającego podziałowi;

### 7) nabytej w okresie od dnia 30 kwietnia 2016 r. do dnia 25 czerwca 2019 r. od osoby bliskiej;

### 8) nabytej przez zasiedzenie;

### 9) co do której, po jej nabyciu, uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym nabyta nieruchomość jest przeznaczona na cele inne niż rolne.



# Nieruchomości rolne – instrumenty ograniczające

---

## Art. 3 Prawo pierwokupu

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz

2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa.

5. Przepisów ust. 1-4 nie stosuje się, jeżeli:

1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:

a) jednostka samorządu terytorialnego,

b) Skarb Państwa,

c) osoba bliska zbywcy,

2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

7. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywcy, lub w gminie graniczącej z tą gminą.



# Nieruchomości rolne – instrumenty ograniczające

---

Art. 4 Prawo nabycia

1. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku:

- 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
- 2) jednostronnej czynności prawnej, lub
- 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub
- 4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
  - a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne,
  - b) podziału albo łączenia spółek handlowych,
  - c) przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych

- Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości.

# Nieruchomości rolne – instrumenty ograniczające

---

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą;
- 2) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje:
  - a) za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, lub
  - b) przez osobę bliską zbywcy,
  - c) w wyniku dziedziczenia ustawowego oraz działu spadku po dziedziczeniu ustawowym albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego,
  - d) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego,
  - k) przez jednostkę samorządu terytorialnego,
  - l) przez Skarb Państwa,
  - m) przez zasiedzenie;



# Nieruchomości rolne – instrumenty ograniczające

---

## Art. 3a

1. Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w:

- 1) spółce kapitałowej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha;
- 2) spółce dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych, która posiada udziały lub akcje w spółce, o której mowa w pkt 1.

## Art. 3b

1. W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości za zapłatą ceny odpowiadającej ich wartości rynkowej.



# Nieruchomości rolne – instrumenty ograniczające

---

Art. 3a

4. Do prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 8, 8a, 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu co do nieruchomości, z tym że termin do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wynosi 2 miesiące, licząc od dnia wpływu do Krajowego Ośrodka zawiadomienia dokonanego przez spółkę, o której mowa w ust. 1, której udziały lub akcje stanowią przedmiot warunkowej umowy sprzedaży. Do zawiadomienia dołącza się:

- 1) wypisy z ewidencji gruntów i budynków dla wszystkich działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości rolnych stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste spółki, o której mowa w ust. 1;
- 2) odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;
- 3) potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz rachunek zysków i strat spółki, o której mowa w ust. 1, za trzy ostatnie lata obrotowe;
- 4) aktualną listę wspólników lub akcjonariuszy oraz umowę lub statut spółki, o której mowa w ust. 1;
- 5) oświadczenie zarządu spółki, o której mowa w ust. 1, o wysokości zobowiązań warunkowych;
- 6) potwierdzone za zgodność z oryginałem umowy, na podstawie których nieruchomości stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste spółki, o której mowa w ust. 1, znajdują się we władaniu innych osób.



# Nieruchomości leśne

---

**Ustawa o lasach** z dnia 28 września 1991 r.

Art. 3

Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:

- 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony:
  - a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
  - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
  - c) wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

# Nieruchomości leśne

---

Art. 37a

1. W przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, niestanowiącego własności Skarbu Państwa gruntu:

- 1) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub
- 2) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub
- 3) o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3

- Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu.

2. Jeżeli nabycie gruntu, o którym mowa w ust. 1, następuje w wyniku:

- 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
- 2) jednostronnej czynności prawnej

- Lasy Państwowe reprezentujące Skarb Państwa mogą złożyć oświadczenie o nabyciu tego gruntu za zapłatą równowartości pieniężnej.



# Nieruchomości leśne

---

4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się:

1) jeżeli nabywcami są:

- a) małżonek zbywcy,
- b) krewni lub powinowaci zbywcy w linii prostej bez ograniczenia stopnia,
- c) krewni lub powinowaci zbywcy w linii bocznej do trzeciego stopnia,
- d) osoba związana ze zbywcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli,
- e) jednostka samorządu terytorialnego;

2) w przypadku dziedziczenia;

3) (uchylony)

4) w przypadku zbycia gruntów objętych zalesieniem dokonywanym na podstawie przepisów o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej lub na podstawie przepisów o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013, lub na podstawie przepisów o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020, lub na podstawie przepisów o Planie Strategicznym dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027, w czasie trwania zobowiązania beneficjenta wynikającego z wykonania zalesienia.

# Nieruchomości leśne

---

Art. 37b

1. O treści umowy sprzedaży lub umowy, o której mowa w art. 37a ust. 2 pkt 1, notariusz niezwłocznie zawiadamia nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu.
2. W przypadku, o którym mowa w art. 37a ust. 2 pkt 2, niezwłocznego zawiadomienia dokonuje zbywca.



# Nieruchomości wodne

---

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne

Art. 211

4. Śródlądowe wody płynące będące wodami publicznymi nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie.

Art. 18 Wody dzielą się na wody powierzchniowe i wody podziemne.

Art. 20 Wodami powierzchniowymi są wody morza terytorialnego, morskie wody wewnętrzne oraz śródlądowe wody powierzchniowe.

Art. 21 Śródlądowe wody powierzchniowe dzielą się na śródlądowe wody płynące oraz śródlądowe wody stojące.

# Nieruchomości wodne

---

Art. 22 Śródlądowymi wodami płynącymi są wody w:

- 1) ciekach naturalnych oraz źródłach, z których te cieki biorą początek;
- 2) jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych o ciągłym albo okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych;
- 3) sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących;
- 4) kanałach.

Art. 23

1. Śródlądowymi wodami stojącymi są wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi.
2. Przepisy o śródlądowych wodach stojących stosuje się odpowiednio do wód znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami.



# Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

---

## USTAWA O NABYWANIU NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW z dnia 24 marca 1920 r.

### Art. 1

1. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi.
2. Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest:
  - 1) osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego;
  - 2) osoba prawna mająca siedzibę za granicą;
  - 3) nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;
  - 4) osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

# Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

---

Art. 3e

1. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli w ich wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną.
2. Nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli spółka ta jest spółką kontrolowaną, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec niebędący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.



# Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

---

## Art. 7

1. Przepisów ustawy nie stosuje się do przekształcenia spółki handlowej w rozumieniu przepisów tytułu IV działu III ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.
2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego przez osoby uprawnione do dziedziczenia ustawowego. Jeżeli prawo właściwe dla dziedziczenia nie przewiduje dziedziczenia ustawowego, do oceny, czy nabywca nieruchomości jest osobą uprawnioną do dziedziczenia ustawowego, stosuje się prawo polskie.
3. Jeżeli cudzoziemiec, który nabył wchodzącą w skład spadku nieruchomość na podstawie testamentu, nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu dwóch lat od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy.
- 3a. Jeżeli cudzoziemiec, który nabył nieruchomość na podstawie zapisu windykacyjnego, nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu dwóch lat od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego wchodzi do spadku. Stosuje się wtedy przepisy ust. 2 i 3, z tym że termin, o którym mowa w ust. 3, biegnie od chwili, gdy cudzoziemiec dowiedział się o wejściu do spadku prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.
4. Przepisy ust. 2-3a stosuje się odpowiednio do udziałów lub akcji spółki handlowej będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.



# Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

---

Art. 8

1. Nie wymaga uzyskania zezwolenia, z zastrzeżeniem ust. 3:

1) nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

1a) nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego;

2) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej;

3) nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków;

4) nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego w rozumieniu prawa polskiego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat;

3. Zwolnień, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.



# Nieruchomości małoletnich

---

## Art. 98 KRO

§ 1. Rodzice są przedstawicielami ustawowymi dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską. Jeżeli dziecko pozostaje pod władzą rodzicielską obojga rodziców, każde z nich może działać samodzielnie jako przedstawiciel ustawy dziecka.

§ 2. Jednakże żadne z rodziców nie może reprezentować dziecka:

- 1) przy czynnościach prawnych między dziećmi pozostającymi pod ich władzą rodzicielską;
- 2) przy czynnościach prawnych między dzieckiem a jednym z rodziców lub jego małżonkiem, chyba że czynność prawna polega na bezpłatnym przysporzeniu na rzecz dziecka albo że dotyczy należnych dziecku od drugiego z rodziców środków utrzymania i wychowania.

§ 3. Przepisy paragrafu poprzedzającego stosuje się odpowiednio w postępowaniu przed sądem lub innym organem państwowym.

## Art. 99 KRO

§ 1. Dla dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską, którego żadne z rodziców nie może reprezentować, sąd opiekuńczy ustanawia reprezentanta dziecka.

# Nieruchomości małoletnich

---

Postanowienie

Sądu Najwyższego - Izba Cywilna

z dnia 15 grudnia 1999 r.

I CKN 299/98

Teza

Umowa sprzedaży nieruchomości przez ojca na rzecz małoletniego syna, działającego przez matkę wyłączonej z uprawnienia reprezentowania na mocy art. 98 § 2 pkt 2 KRO, jest nieważna (art. 58 § 1 KC) i nie może być potwierdzona przez syna po uzyskaniu przez niego pełnej zdolności do czynności prawnych (art. 18 § 2 KC).



# Nieruchomości małoletnich

---

Uchwała

pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego - zasada prawna

z dnia 30 kwietnia 1977 r.

III CZP 73/76

Teza

Rodzice mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 KRO nabywać dla małoletniego dziecka nieruchomości na podstawie darowizny w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich.

# Nieruchomości małoletnich

---

Uchwała

Sądu Najwyższego - Izba Cywilna

z dnia 15 lutego 2019 r.

III CZP 85/18

Teza

Rodzice, bez zezwolenia sądu opiekuńczego, nie mogą nabywać dla dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży także wtedy, gdy środki pieniężne na zakup pochodzą z dokonanej przez nich darowizny celowej.

q



# Nieruchomości małoletnich

---

Wyrok

Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny

z dnia 19 lutego 2021 r.

VI ACa 895/19

Teza

1. Czynność prawna przekraczająca zwykły zarząd majątkiem dziecka (art. 101 § 3 KRO), dokonana przez jego przedstawiciela ustawowego na podstawie nieprawomocnego postanowienia zezwalającego na jej dokonanie (art. 583 zd. 1 KPC) jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 KC, jako dokonana bez uprzedniego zezwolenia sądu opiekuńczego i nie może być konwalidowana wskutek późniejszego uprawomocnienia się takiego postanowienia (art. 583 zd. 2 KPC)

# Nieruchomości małoletnich

---

Wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Rzeszowie

z dnia 22 marca 2017 r.

II SA/Rz 1081/16

Teza

Zamurowanie okien w budynku stanowiącym własność małoletniego można byłoby więc uznać jako czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymagającą uprzedniego uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego tylko wówczas, gdyby nie wynikała ona z nakazu organu władzy, a była wyrazem woli rodziców uzasadnionej takimi czy innymi przesłankami. Wówczas zaś, kiedy działanie takie jest przejawem dostosowania zastanego stanu faktycznego do zgodności z określonymi regulacjami prawnymi i obowiązek w tym przedmiocie został nałożony przez uprawniony w tym względzie podmiot (organ administracji), to kwestia zakresu zarządu majątkiem dziecka przez rodziców nie ma znaczenia, jako odnosząca się do zupełnie innych sytuacji.



# Spadek małoletnich

---

Art. 101 § 4. KRO

Jeżeli dziecko jest powołane do dziedziczenia wskutek uprzedniego odrzucenia spadku przez rodzica, to czynność polegająca na odrzuceniu spadku w imieniu dziecka przez rodzica, któremu w tym zakresie przysługuje władza rodzicielska, gdy jest dokonywana za zgodą drugiego z rodziców, któremu również w tym zakresie przysługuje władza rodzicielska, albo gdy jest dokonywana wspólnie, nie wymaga zezwolenia sądu opiekuńczego albo, w przypadkach wskazanych w art. 6401 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, sądu spadku - jeżeli spadek odrzucają inni zstępni rodziców tego dziecka. W braku porozumienia rodziców stosuje się przepis § 3.

# Prawo pierwokupu

---

Art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami

1. Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

- 1) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę;
- 3) nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości;
  - 4a) nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
  - 4b) nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.



# Prawo pierwokupu

---

Art. 8 ustawy o rewitalizacji

1. W przypadku gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Art. 11

5. W uchwale, o której mowa w art. 8, rada gminy może ustanowić:

1) na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości, nieruchomości określonego rodzaju lub określonych nieruchomości - położonych na obszarze lub wskazanych podobszarach rewitalizacji;

2) na obszarze rewitalizacji zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, pogłębiających niekorzystne zjawiska, o których mowa w art. 9 ust. 1.

6. W przypadku gdy w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 8, nie weszła w życie uchwała, o której mowa w art. 25, uprawnienia i zakazy, o których mowa w ust. 5, tracą moc.

# Prawo pierwokupu

---

Art. 17<sup>2</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

Art. 10 ustawy o ochronie przyrody

5. Parkowi narodowemu przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości położonej w granicach parku narodowego na rzecz Skarbu Państwa.

5i. W przypadku gdy prawo pierwokupu nieruchomości położonej na obszarze parku narodowego z mocy przepisów odrębnych przysługuje jednocześnie kilku podmiotom, pierwszeństwo w realizacji prawa pierwokupu przysługuje parkowi narodowemu.

Art. 217 ust. 13 ustawy – Prawo wodne

Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości obejmującej grunt pod śródlądowymi wodami stojącymi. Prawo pierwokupu wykonuje starosta w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej.



# Deweloperzy

---

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r.

1) deweloper - przedsiębiorcę w rozumieniu art. 431 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie;

Art. 2 [Zakres stosowania, umowy zobowiązaniowe]

1. Przepisy ustawy stosuje się do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

- 1) wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 2) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę;
- 3) przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu;
- 4) zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 5) przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.



# Deweloperzy

---

2. Przepisy ustawy stosuje się również do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do:

- 1) wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 2) przeniesienia własności lokalu użytkowego,
- 3) wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego,
- 4) przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego

- w przypadku gdy umowy te są zawierane wraz z jedną z umów, o których mowa w ust. 1, i dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

3. Przepisy ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia jednej z umów, o których mowa w ust. 1 i 2.

Art. 3 Przepisy art. 26 ust. 1 pkt 1-8, art. 27 ust. 1, art. 29-32, art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 41 ust. 1-3 stosuje się również do:

- 1) umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a deweloperem, których przedmiotem jest przeniesienie na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu albo przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, albo
- 2) umów, o których mowa w pkt 1, zawieranych wraz z umowami sprzedaży, których przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu użytkowego albo przeniesienie ułamkowej części własności lokalu użytkowego, albo umowami, których przedmiotem jest zobowiązanie do wybudowania budynku lub przeniesienia własności lokalu użytkowego albo wybudowania budynku lub przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, jeżeli dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.



# Osoby prawne

---

zagadnienia wspólne

# Osoby prawne

---

- 1) reprezentacja przez osoby nieujawnione w KRS,
- 2) zgody korporacyjne,
- 3) treść umów spółek,
- 4) treść uchwał,
- 5) kwestie formalne:
  - a) pełnomocnictwa do udziału w zgromadzeniach,
  - b) listy obecności,
  - c) otwieranie walnych zgromadzeń S.A.



# Umowy, które „zastępują” postępowanie przed sądem

---

rola radcy prawnego u notariusza

# Umowa o podział majątku wspólnego

---

- zakres dokumentacji,
- kwestia przejęcia długu,
- spłaty/dopłaty.



# Umowa o dział spadku

---

- zakres dokumentacji,
- spłaty/dopłaty.

# Umowa o zrzeczenie się zachowku

---

Uchwała  
Sądu Najwyższego - Izba Cywilna  
z dnia 17 marca 2017 r.  
III CZP 110/16

Teza

Dopuszczalne jest zawarcie umowy zrzeczenia się prawa do zachowku (art. 1048 KC).



# Spadki

---

notariusz czy sąd

# Akt poświadczenia dziedziczenia – odmowa

---

1) okoliczności o charakterze „faktycznym”:

- a) brak zgodnego żądania wszystkich osób zainteresowanych,
- b) brak obecności wszystkich osób, które mogą wchodzić w rachubę jako spadkobiercy ustawowi lub testamentowi,
- c) przedstawienie określonych dokumentów,
- d) uprzednie sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia lub wydanie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

2) wątpliwości notariusza:

- a) co do istnienia jurysdykcji krajowej,
- b) co do treści właściwego prawa obcego,
- c) co do osoby spadkobiercy i wysokości udziałów w spadku,
- d) co do kwestii zapisu windykacyjnego,



# Akt poświadczenia dziedziczenia – odmowa

---

3) okoliczności o charakterze „temporalnym”:

- a) data otwarcia spadku - 1 lipca 1984 r.,
- b) konieczność złożenia oświadczeń o przyjęciu lub odrzuceniu spadku.

4) okoliczności o charakterze „prawnym”:

- a) dziedziczenie testamentowe a odmowa sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia,
- b) brak jurysdykcji krajowej.