



## **BIULETYN nr 1(13)/2020**



### **POWIAT WAŁECKI**

Adresy punktów, w których świadczona jest nieodpłatna pomoc prawna oraz nieodpłatne poradnictwo obywatelskie, znajdują Państwo na stronie Fundacji TOGATUS PRO BONO

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

**<http://fundacja.togatus.pl/powiat-walecki/>**

Zadanie finansowane ze środków budżetu Starostwa Powiatowego w Wałczu

## **Koronawirus, a stan nadzwyczajny oraz sytuacja prawna obywatela**

W obecnej sytuacji związanej z zagrożeniem epidemiologicznym dotyczącym wirusa SARS-CoV-2 (tzw. „koronawirusa”) coraz częściej pojawiają się głosy jakoby zasadnym powinno być wprowadzenie przez Rząd RP stanu nadzwyczajnego, który zwiększy możliwość skutecznego zwalczania tejże epidemii. Tymczasem duża część społeczeństwa nie posiada wiedzy na temat zasad, trybu oraz konsekwencji wprowadzenia stanu nadzwyczajnego, albowiem są to sytuacje niezwykle rzadkie oraz jak sama nazwa wskazuje „nadzwyczajne”. Dlatego też istnieje potrzeba przybliżenia obywatelom tego pojęcia w sposób możliwie najprostszy. Należy wskazać, że w polskim systemie prawnym stany nadzwyczajne reguluje Rozdział XI Konstytucji RP, który rozróżnia ich trzy rodzaje: stan wojenny (art. 229), stan wyjątkowy (art. 230) oraz stan klęski żywiołowej (art. 232). Z tych trzech stanów nadzwyczajnych, obecna sytuacja epidemiologiczna mogłaby ewentualnie uzasadniać wprowadzenie **stanu klęski żywiołowej**.

Przepis art. 232 Konstytucji RP stanowi, iż: *„W celu zapobieżenia skutkom katastrof naturalnych lub awarii technicznych noszących znamiona klęski żywiołowej oraz w celu ich usunięcia Rada Ministrów może wprowadzić na czas oznaczony, nie dłuższy niż 30 dni, stan klęski żywiołowej na części albo na całym terytorium państwa. Przedłużenie tego stanu może nastąpić za zgodą Sejmu.”* Dodatkowo, szczegółowy tryb wprowadzenia i zniesienia stanu klęski żywiołowej, a także zasady działania organów władzy publicznej oraz zakres ograniczeń wolności i praw człowieka i obywatela w czasie stanu klęski żywiołowej określa ustawa z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1897). Zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 2 przez „katastrofę naturalną” rozumie się: *„zdarzenie związane z działaniem sił natury, w szczególności wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, długotrwałe występowanie ekstremalnych temperatur, osuwiska ziemi, pożary, susze, powodzie, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, masowe występowanie szkodników, chorób roślin lub zwierząt albo chorób zakaźnych ludzi albo też działanie innego żywiołu”*. W związku z powyższym podnieść trzeba, że masowe

występowanie chorób zakaźnych u ludzi może (choć nie musi) stanowić podstawę wprowadzenia stanu klęski żywiołowej.

Ustawa o stanie klęski żywiołowej określa następujące, najbardziej istotne zasady oraz tryb wprowadzenia tego stanu, tj. m.in.:

1. może być wprowadzony na obszarze, na którym wystąpiła klęska żywiołowa, a także na obszarze, na którym wystąpiły lub mogą wystąpić skutki tej klęski;
2. wprowadza się na czas oznaczony, niezbędny dla zapobieżenia skutkom klęski żywiołowej lub ich usunięcia, nie dłuższy niż 30 dni;
3. wprowadza Rada Ministrów w drodze rozporządzenia, z własnej inicjatywy lub na wniosek właściwego wojewody; rozporządzenie to określa przyczyny, datę wprowadzenia oraz obszar i czas trwania stanu klęski żywiołowej, a także, w zakresie dopuszczonym niniejszą ustawą, rodzaje niezbędnych ograniczeń wolności i praw człowieka i obywatela; redaktorzy naczelni dzienników oraz nadawcy programów radiowych i telewizyjnych są obowiązani do niezwłocznego, nieodpłatnego podania do publicznej wiadomości rozporządzenia Rady Ministrów o wprowadzeniu stanu klęski żywiołowej, przekazanego im przez wojewodę właściwego ze względu na siedzibę redakcji lub nadawcy;
4. może zostać przedłużony na czas oznaczony, w drodze rozporządzenia Rady Ministrów, po wyrażeniu przez Sejm zgody na to przedłużenie;
5. w czasie stanu klęski żywiołowej, jeżeli użycie innych sił i środków jest niemożliwe lub niewystarczające, Minister Obrony Narodowej może przekazać do dyspozycji wojewody, na którego obszarze działania występuje klęska żywiołowa, pododdziały lub oddziały Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, wraz ze skierowaniem ich do wykonywania zadań związanych z zapobieżeniem skutkom klęski żywiołowej lub ich usunięciem;
6. mogą zostać wprowadzone ograniczenia wolności i praw człowieka i obywatela zamieszkałych lub czasowo przebywających na obszarze, na którym został wprowadzony stan klęski żywiołowej oraz odpowiednio osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, mających siedzibę lub prowadzących działalność na obszarze, na którym został wprowadzony stan klęski żywiołowej;

Z punktu widzenia obywatela RP najbardziej istotne znaczenie ma kwestia możliwości ograniczenia jego praw i wolności oraz konsekwencji jakie są z tym związane, dlatego szczególnego omówienia wymaga właśnie ten aspekt.

Po pierwsze, zakres ograniczeń praw i wolności jednostki w trakcie stanu klęski żywiołowej ujęty została w art. 233 ust. 3 Konstytucji RP. Zgodnie z nim w czasie klęski żywiołowej można ograniczać: wolność działalności gospodarczej, wolność osobistą, nienaruszalność mieszkania, wolność poruszania się i pobytu na terytorium RP, prawo do strajku, prawo własności, wolność pracy, prawo do bezpiecznych i higienicznych warunków pracy oraz prawo do wypoczynku.

Po drugie, katalog ograniczeń praw i wolności człowieka i obywatela został w sposób wyczerpujący przedstawiony w art. 21 ustawy o stanie klęski żywiołowej. Z uwagi na to, iż katalog ten jest bardzo obszerny, przykładowo wymienić należy ograniczenia, które wydają się najbardziej znaczące dla obywatela, tj. m.in.:

- zawieszenie działalności określonych przedsiębiorców,
- nakaz lub zakaz prowadzenia działalności gospodarczej określonego rodzaju,
- obowiązek poddania się kwarantannie,
- nakaz lub zakaz przebywania w określonych miejscach i obiektach oraz na określonych obszarach,
- całkowita lub częściowa reglamentacja zaopatrzenia w określonego rodzaju artykuły
- zakaz okresowego podwyższania cen na towary lub usługi określonego rodzaju czy nakaz stosowania cen ustalonych na towary lub usługi mające podstawowe znaczenie dla kosztów utrzymania konsumentów,
- zakaz organizowania lub przeprowadzania imprez masowych,
- nakaz lub zakaz określonego sposobu przemieszczania się.

Ograniczenia wolności i praw jednostki podczas stanu klęski żywiołowej, są wprowadzane przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) i starostę albo odpowiedniego pełnomocnika, w drodze zarządzenia albo decyzji, albo wojewodę (pełnomocnika) w drodze rozporządzenia albo decyzji. Ograniczenie może odbyć się tylko w granicach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów, które wprowadza stan klęski żywiołowej.

Jednocześnie, co istotne, ustawa o stanie klęski żywiołowej przewiduje konsekwencje prawnokarne w przypadku naruszenia zakazów lub obowiązków wprowadzonych w trakcie trwania tego stanu, w postaci kary grzywny lub aresztu. Rozpoznawanie spraw dotyczących

tych naruszeń, następuje w trybie przepisów o postępowaniu w sprawach o wykroczenia w postępowaniu przyspieszonym.

Reasumując, wskazać trzeba również, że podstawową i ogólną przesłankę wprowadzenia któregoś z stanów nadzwyczajnych określa przepis art. 228 ust. 1 Konstytucji RP, tj.: „w sytuacjach szczególnych zagrożeń, jeżeli zwykłe środki konstytucyjne są niewystarczające”. W związku z powyższym podkreślić trzeba, że nie każda sytuacja związana z wystąpieniem epidemii choroby zakaźnej uzasadnia wprowadzenie stanu nadzwyczajnego w postaci stanu klęski żywiołowej, zaś decyzja w tym zakresie podejmowana jest w odniesieniu do konkretnego przypadku wówczas, gdy podejmowane przez Rząd zwykłe środki konstytucyjne będą okazywały się niewystarczające.

Autor: apl. radcowski Monika Bark

### **Dodatkowy zasiłek opiekuńczy z powodu COVID-19**

Z powodu epidemii wirusa SARS-CoV-2 od dnia 12 marca 2020 roku zamknięto wszystkie placówki oświatowe w Polsce. Z tego powodu większość rodziców będzie musiała zrezygnować z pracy w celu zapewnienia opieki swoim dzieciom. Rozwiązaniem powyższego problemu okazała się ustawa z dnia 2 marca 2020 roku zwana też „specustawą”, która wprowadziła dodatkowy zasiłek opiekuńczy. Komu przysługuje taki rodzaj zasiłku? Jak długo może być pobierany?

Dodatkowy zasiłek opiekuńczy przysługuje rodzicom lub opiekunom prawnym dzieci, którzy spełniają łącznie dwa warunki:

- opiekują się dzieckiem poniżej 8 roku życia
- są objęci ubezpieczeniem chorobowym (np. z tytułu umowy o pracę, umowy zlecenia czy z tytułu prowadzonej działalności).

Osoba, która spełnia powyższe warunki i chce skorzystać z zasiłku, powinna poinformować o tym swojego pracodawcę. Wyjątkiem są przedsiębiorcy oraz osoby prowadzące pozarolniczą działalność, które takie oświadczenia składają bezpośrednio do ZUS-u.

Dodatkowy zasiłek opiekuńczy przysługuje wyłącznie rodzicom lub opiekunom prawnym dzieci, które uczęszczały do szkoły, przedszkola lub żłobka, a bezpośrednio

przyczyną konieczności zapewnienia opieki jest zamknięcie tych obiektów. Oznacza to, że z dodatkowego zasiłku opiekuńczego nie będzie mógł skorzystać rodzic dziecka, które przykładowo nie uczęszczało do placówki oświatowej, a konieczność zapewnienia opieki pojawiła się z uwagi na rezygnację opiekunki czy też członków rodziny.

Maksymalny okres, przez który można korzystać z zasiłku wynosi 14 dni i może być wykorzystany w okresie zamknięcia placówek oświatowych. Okres 14-dniowy przysługuje bez względu na ilość dzieci, oznacza to, że zarówno rodzicowi posiadającemu jedno dziecko jak i rodzicowi posiadającemu więcej niż jedno dziecko będzie przysługiwał zasiłek w wymiarze 14 dni. W przypadku, kiedy oboje z rodziców pracują, wówczas o zasiłek może wystąpić tylko jedno z nich. W tym miejscu warto również wskazać, że dodatkowy zasiłek opiekuńczy w wymiarze 14 dni nie wlicza się do limitu 60 dni w roku, przysługującego z tytułu „ogólnego” zasiłku opiekuńczego. Oznacza to, że w przypadku wykorzystania 14-dniowego limitu rodzicowi będzie przysługiwał nadal zasiłek opiekuńczy w wymiarze 60 dni w roku.

Dodatkowy zasiłek opiekuńczy przysługuje w wysokości 80% podstawy wymiaru zasiłku. Podstawę zasiłku opiekuńczego ustala się biorąc pod uwagę przychód z 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym ubezpieczony chce skorzystać z zasiłku. Podkreślenia wymaga również fakt, że zarówno zasiłek opiekuńczy jak i dodatkowy zasiłek opiekuńczy są finansowane z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Oznacza to, że pracodawca nie poniesie żadnych kosztów z tym związanych.

Powyższe rozwiązanie jest ratunkiem dla rodziców, którzy nie są w stanie zapewnić opieki dzieciom podczas zamknięcia placówek oświatowych. Warto jednak pamiętać, aby z powyższego rozwiązania korzystać z rozważą i jedynie przy spełnieniu powyższych przesłanek. Nieuzasadnione korzystanie z zasiłku może pociągać za sobą konieczność zwrotu nienależnie pobranego świadczenia wraz z odsetkami, w wysokości i na zasadach określonych przepisami prawa cywilnego.

Autor: radca prawny Zofia Gałązka

## **ROZWÓD - OD CZEGO ZACZAĆ**

Wokół sposobów rozwiązania małżeństwa przez rozwód narosło wiele mitów związanych często z rzeczywistością ukazywaną w filmach i serialach, wyprodukowanych w innej kulturze prawnej niż panująca w Polsce. W artykule postaram się wskazać Państwu informacje o tym, o czym orzeka sąd w wyroku rozwodowym.

Rozwiązanie małżeństwa przez rozwód możliwe jest, jeżeli między małżonkami nastąpił zupełny i trwały rozkład pożycia. Sąd bada, czy nastąpił zanik trzech kluczowych dla istnienia takiego związku więzi, czyli: więzi uczuciowej, fizycznej i ekonomicznej. To czy strony zerwały ze sobą więzi sąd ustala przede wszystkim poprzez przesłuchanie stron, nim jednak dojdzie do rozprawy trzeba zainicjować proces rozwodowy poprzez złożenie pozwu. Jak i gdzie to zrobić?

Należy wskazać, że sprawami o rozwiązanie małżeństwa zajmują się wyłącznie sądy okręgowe. Właściwym miejscowo będzie, co do zasady sąd właściwy z uwagi na ostatnie wspólne miejsce zamieszkania małżonków.

Pozew o rozwód należy złożyć na piśmie kierowanym do sądu, w którym napiszemy o co wnosimy, o czym sąd ma rozstrzygnąć. Do pisma dołączamy akty stanu cywilnego, czyli odpis skrócony aktu małżeństwa w oryginale oraz akty urodzenia wspólnych małoletnich dzieci stron postępowania.

Do pozwu można oczywiście złożyć inne dokumenty jako dowody oraz wskazać świadków, o których przesłuchanie wnosimy na fakty, które opiszemy w uzasadnieniu pozwu.

W praktyce większości sądów rozwodowych w sprawach, w których strony mają wspólne małoletnie dzieci sąd zobowiązuje strony do wskazania przynajmniej jednego świadka, który zostanie przesłuchany na okoliczności związane z małoletnimi dziećmi stron.

Pozew powinien być opłacony – obecnie opłata sądowa wynosi 600 zł. Opłaty od pozwu można dokonać w kasie sądu lub za pomocą znaków sądowych zakupionych przez internet za pośrednictwem serwisu: <https://oplaty.ms.gov.pl/>.

W przypadku rozwiązania małżeństwa bez orzeczenia o winie, sąd z urzędu zwróci stronie, która opłaciła pozew połowę opłaty, czyli opłata za sprawę będzie wynosiła ostatecznie 300 zł a dodatkowo sąd może orzec, że strony ponoszą koszty postępowania po połowie i wtedy zarówno powód jak i pozwany poniosą koszty sądowe po 150 zł.

Jakie rozstrzygnięcia powinno znaleźć się w wyroku sądu orzekającego o rozwiązaniu małżeństwa? Zgodnie z przepisem art. 58 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego do elementów obowiązkowych należy:

1. rozwiązanie małżeństwa przez rozwód lub oddalenie żądania o rozwód
  - a) rozwiązanie małżeństwa może być bez orzeczenia o winie, jeżeli żadna ze stron nie żąda takiego wniosku
  - b) z orzeczeniem o winie jednej ze stron, jeżeli jeden z małżonków jest wyłącznie winny rozkładu małżeństwa
  - c) z winy obu stron, kiedy zarówno powód jak i pozwany przyczynili się do rozkładu małżeństwa, należy pamiętać, że sąd nie miarkuje winy to znaczy, że nie przesądza, kto jest „bardziej” winny
  - d) oddalenie żądania orzeczenia rozwodu, jeżeli nie zaszły przesłanki do rozwiązania małżeństwa lub gdyby orzeczenie rozwodu byłoby sprzeczne z dobrem wspólnych małoletnich dzieci stron albo zasadami współżycia społecznego
  - e) oddalenie żądania rozwodu, jeżeli żąda go małżonek wyłącznie winny rozkładu pożycia, chyba że drugi małżonek wyrazi zgodę na rozwód albo że odmowa jego zgody na rozwód jest w danych okolicznościach sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

W wyroku rozwodowym powinno się również znaleźć rozstrzygnięcie o:

- władzy rodzicielskiej nad wspólnym małoletnim dzieckiem obojga małżonków
- kontaktach rodziców z dzieckiem (sąd może rozstrzygnąć o sposobie utrzymywania kontaktów z dziećmi stron, ale jeżeli zarówno powód jak i pozwany nie wnoszą o ustalenie kontaktów to sąd takiego rozstrzygnięcia z urzędu nie wydaje)
- alimentach, czyli to w jakiej wysokości każdy z małżonków jest obowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania i wychowania dziecka
- ponadto sąd może powierzyć wykonywanie władzy rodzicielskiej jednemu z rodziców, ograniczając władzę rodzicielską drugiego do określonych obowiązków i uprawnień w stosunku do osoby dziecka, jeżeli dobro dziecka za tym przemawia.
- jeżeli małżonkowie zajmują wspólne mieszkanie, sąd w wyroku rozwodowym orzeka także o sposobie korzystania z tego mieszkania przez czas wspólnego w nim zamieszkiwania rozwiedzionych małżonków.

W wypadkach wyjątkowych, gdy jeden z małżonków swym rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, sąd może nakazać jego eksmisję na żądanie drugiego małżonka. Na zgodny wniosek stron sąd może w wyroku orzekającym rozwód orzec również o podziale wspólnego mieszkania albo o przyznaniu mieszkania jednemu



z małżonków, jeżeli drugi małżonek wyraża zgodę na jego opuszczenie bez dostarczenia lokalu zamiennego i pomieszczenia zastępczego, o ile podział bądź jego przyznanie jednemu z małżonków są możliwe. Orzekając o wspólnym mieszkaniu małżonków sąd uwzględnia przede wszystkim potrzeby dzieci i małżonka, któremu powierza wykonywanie władzy rodzicielskiej.

Na wniosek jednego z małżonków sąd może w wyroku orzekającym rozwód dokonać również podziału majątku wspólnego, jeżeli przeprowadzenie tego podziału nie spowoduje nadmiernej zwłoki w postępowaniu. Mając jednak na uwadze stopień skomplikowania spraw o podział majątku, konieczność przeprowadzania rozległego postępowania dowodowego w tym konieczność przeprowadzania dowodów z opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych, podział majątku wymaga znacznie dłuższego czasu niż sprawa o rozwód, dlatego sądy rozwodowe rzadko decydują się na wydawanie orzeczeń w zakresie podziału majątku wspólnego.

Sprawami o podział majątku zajmują się sądy rejonowe w oddzielnych postępowaniach wszczynanych po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego albo jeżeli małżonkowie wszczęli sprawę oddzielnie o rozdzielność majątkową dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia o ustanowieniu rozdzielności pomiędzy małżonkami.

Oczywiście materia spraw o rozwód jest dużo szersza od zakresu tego artykułu, jednakże przedstawione wymogi formalne pozwu pozwolą czytelnikowi na zapoznanie się z podstawowymi informacjami na ten temat i przygotowanie się do tej ważnej sprawy.

**Autor: apl. radcowski Sylwia Matura**

## **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO**

1. Umowa przedwstępna spełnia funkcję przede wszystkim gwarancyjną zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, której podpisanie w danym momencie nie jest z jakichś przyczyn możliwe albo dogodne. Taką przyczyną może być chociażby konieczność uzyskania kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości.
2. Umowa przedwstępna poprzedzająca umowę sprzedaży nieruchomości nie musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Natomiast umowa przyrzeczona jaką jest umowa sprzedaży nieruchomości polegająca na przeniesieniu własności nieruchomości obligatoryjnie dla

wywarcia skutków prawnych musi być zawarta w formie 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. Na notariuszu spoczywa obowiązek zapewnienia zgodności czynności prawnej z obowiązującym porządkiem prawnym. Czynność notarialna dokonana przez notariusza zgodnie z prawem ma charakter dokumentu urzędowego.

3. Umowa przedwstępna powinna zawierać istotne założenia umowy definitywnej.
4. W przypadku umowy sprzedaży jest to data i miejsce zawarcia umowy, określenie stron umowy. Wskazać należy, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu cywilnego osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które na mocy prawa zyskały zdolność prawną (możliwość bycia podmiotem prawa) mogą być stronami umowy. Dane zamieszczone w umowie powinny umożliwiać ich bezproblemową identyfikację. W kwestii osób fizycznych niezbędne minimum weryfikacyjne spełnia podanie takich danych jak: imię, nazwisko, adres zamieszkania, nr dowodu tożsamości, opcjonalnie PESEL. W kwestii osób prawnych będzie to podanie nazwy, adresu siedziby, NIP oraz dane osoby reprezentującej dany podmiot. W umowie przedwstępnej należy również określić przedmiot sprzedaży. Istotne jest, że przedmiotem umowy sprzedaży mogą być m.in. prawo własności rzeczy, energia, zbywalne prawa oraz zbiory (czyli kompleks rzeczy i praw np. przedsiębiorstwo czy spadek). Rzeczy mogą być oznaczone indywidualnie (np. samochód sprzedającego) lub rodzajowo (np. 4 tony jabłek). Za szczególny rodzaj rzeczy uznaje się obcy pieniądz (walutę). Podział rzeczy na ruchome lub nieruchomości skutkuje spełnieniem dodatkowych kwestii formalnych - np. akt notarialny w przypadku sprzedaży nieruchomości.
5. W praktyce przedmiot sprzedaży powinien być szczegółowo opisany, by nie było żadnych wątpliwości co do jego identyfikacji. Przykładowo sprzedaż samochodu będzie obwarowana podaniem jego marki, rodzaju, daty produkcji, pojemności silnika, koloru oraz nadane mu indywidualne numery VIN. Natomiast w przypadku sprzedaży nieruchomości określenie położenia nieruchomości, wielkości nieruchomości, części składowych nieruchomości tj. liczby pokoi, kuchni, łazienki etc. wskazanie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Ważne, aby w przypadku nieruchomości

lokalowych wchodzących w skład Spółdzielni Mieszkaniowej czy Wspólnoty Mieszkaniowej wskazać również udziały w częściach wspólnych. Istotną kwestią jest również to, że umowa sprzedaży ma charakter odpłatny w związku z tym w umowie musi być określona cena sprzedaży wyrażona w jednostkach pieniężnych. Brak jej podania w umowie, skutkuje potraktowaniem czynności prawnej jako umowy darowizny. Jeżeli strony ustalą płatność inną niż z elementem pieniężnym, wówczas możemy mieć do czynienia z umową zamiany. Sprzedaż może nastąpić w formie gotówkowej bądź bezgotówkowej (np. przelew).

6. Strony zawierając umowę przedwstępną zobowiązane są do określenia w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W omawianym wzorze umowy strony zobowiązane były nie tylko do określenia konkretnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ale również do podjęcia określonych czynności w umówionym terminie. Przedmiotowe zapisy również mogą występować w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości np. gdy sprzedaż nieruchomości finansowana jest z kredytu hipotecznego. Ze względu na procedury uzyskania kredytu warto dla zabezpieczenia obu stron umowy określić czynności, które kupujący będą musieli wykonać z przybliżonym terminem ich trwania. Zgodnie z brzmieniem art. 389 § 2 k.c., jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku, gdy obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, wówczas strony wiążą termin wyznaczony tą z nich, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Należy pamiętać o tym, że jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. W praktyce warto ubiegać się o swoje prawa także w formie przedsądowych wezwań nim upłynie czas na jej skuteczne zawarcie.
7. Postanowieniem fakultatywnym jest określenie zadatku bądź zaliczki w umowie przedwstępnej. Wówczas należy również ustalić czy strony zdecydują się na zapłatę zadatku czy też zaliczki, ponieważ następstwa prawne wpłacenia zadatku i zaliczki są odmienne. Obie formy zostały uregulowane w Kodeksie cywilnym – zadatek w art. 394, zaś zaliczka w części kodeksu o wykonywaniu umów wzajemnych (art. 487-497). Jeżeli umowa przyrzeczona sprzedaży dojdzie do realizacji, wówczas zadatek jest zaliczany na poczet świadczenia strony, która go dała. Zadatek powinien być zwrócony w całości stronie, która go dała w następujących sytuacjach:

- rozwiązania umowy przez obie strony umowy,
- gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności,
- gdy obie strony ponoszą odpowiedzialność.

Zgodnie z regułą cywilistyczną zadatek dany przy zawarciu umowy oznacza, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga może bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała - może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Natomiast wpłacona zaliczka zostaje zaliczona na poczet należnego świadczenia, w przeciwnym razie strona może domagać się jej zwrotu oraz naprawienia szkody. Reasumując, zadatek zabezpiecza wykonanie umowy, a zaliczka jest jedynie częścią zapłaconej ceny przedmiotu umowy sprzedaży.

8. Omawiany wzór umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości dotyczy sytuacji gdy mamy dwóch kupujących, którzy nabywają nieruchomość w równych udziałach po  $\frac{1}{2}$  każdy z nich. W związku z tym każdy z kupujących jest zobowiązany do uiszczenia połowy kwoty zadatku oraz połowy ustalonej pomiędzy stronami ceny.

9. Ostatnim elementem jest podpisanie umowy przez strony.

10. Przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej mogą być zróżnicowane. Najczęstszym powodem braku zawarcia zobowiązania jest uchylenie się jednej ze stron od wykonania umowy przedwstępnej. Na gruncie prawa cywilnego stronie poszkodowanej przysługują dwie opcje zabezpieczenia się na tę okoliczność. Jedną z nich jest opcja z tzw. "skutkiem słabszym". Polega ona na tym, że uprawniony kontrahent na mocy art. 390 k.c. może żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Ograniczenie roszczenia o naprawienie szkody do tej, jaką uprawniony poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy, oznacza, że może on domagać się tylko zwrotu wydatków poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej i niezbędnych wydatków do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przede wszystkim mowa tutaj o wszelkich kosztach i wydatkach poniesionych w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej. Omawiany przepis określa zatem jedynie rozmiar odszkodowania dla poszkodowanej strony. Za podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej przyjąć należy art. 471 Kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Apelacyjnego, I ACa 1548/2012). Ponadto, w ramach swobody zawierania umów, strony mogą także odmiennie określić zakres odszkodowania. Z kolei druga opcja zakłada tzw. "skutek silniejszy", który ma zastosowanie w sytuacji, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności

wymaganiom co do formy. Strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej w trybie sądowym. Należy mieć na uwadze, że 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.

## WZÓR –UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu ..... r., w ....., pomiędzy:

....., zam. w ..... (…-…), ul.  
....., legitymującą się dowodem osobistym wydanym przez  
..... o numerze  
....., PESEL: .....,  
zwaną w dalszej części umowy „**Sprzedającym**”

a

1. ...., zam. w ....., legitymującą się dowodem osobistym wydanym przez ..... o numerze ..... PESEL: .....
2. ....., zam. ...., legitymującą się dowodem osobistym wydanym przez ..... o numerze ..... , PESEL: .....,

zwanymi w dalszej części umowy „**Kupującymi**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każde z osobna „**Stroną**”,

zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, zwana dalej „**Umową**”, o treści następującej:

### § 1

## Oświadczenia Sprzedającego

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem Lokalu mieszkalnego nr....., znajdującego się w budynku wielolokalowym w ....., położonym przy ul. ...., o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w ....., ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem ..... (dalej: „**Lokal mieszkalny**”),
2. Dział III i IV księgi wieczystej nr ..... prowadzonej dla wyżej wymienionej nieruchomości jest wolny od wpisów,
3. Lokal mieszkalny usytuowany jest na ..... kondygnacji budynku wielolokalowego, o którym mowa w pkt 1 powyżej i składa się z ..... pomieszczeń (pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z w.c., .....), o łącznej powierzchni ..... (.....) m<sup>2</sup>, wyposażony jest we wszystkie urządzenia komunalne, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, instalację gazową, elektryczną i wodno-kanalizacyjną. Do Lokalu mieszkalnego przynależy piwnica/komórka lokatorska oznaczona nr 9 o powierzchni ..... m<sup>2</sup> ;
4. Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący ..... części we własności działki objętej księgą wieczystą nr .....
5. Sprzedający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności do lokalu mieszkalnego, które nabył na podstawie aktu notarialnego ..... i należy ono do majątku osobistego Sprzedającego, na dowód czego Sprzedający przedkłada wydruk wyżej wymienionej księgi wieczystej z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych nr ..... na dzień....., stanowiący załącznik do Umowy.
6. Sprzedający zobowiązuje się dostarczyć do dnia podpisania umowy przyrzeczonej pozostałe dokumenty w postaci:
  - 1) zaświadczenia o niezaleganiu z opłatami bieżącymi oraz na fundusz remontowy względem Spółdzielni Mieszkaniowej/ Wspólnoty Mieszkaniowej .....,
  - 2) zaświadczenie o braku osób zameldowanych w Lokalu mieszkalnym,
  - 3) zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność.
7. Sprzedający oświadcza, że prawo własności do Lokalu mieszkalnego jest wolne od jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich również nieujętych w księdze wieczystej

oraz nie stanowi zabezpieczeń dla innych zobowiązań, a w przypadku gdy sprzedawany Lokal mieszkalny okazałby się obciążony jakimikolwiek zadłużeniami Sprzedający zobowiązuje się zadłużenia te spłacić do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego.

1. Sprzedający oświadcza, że wszystkie należne zobowiązania publicznoprawne związane z przedmiotowym Lokalem mieszkalnym są uregulowane.

## § 2

### Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest zobowiązanie Stron do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży (dalej: „**Umowa przyrzeczona**”) Lokalu mieszkalnego, na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującym Lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi z jego własnością zaś Kupujący prawa te nabędą w udziałach po 1/2 każdy z Kupujących.
2. Strony oświadczają, że znany jest im stan prawny oraz faktyczny Lokalu mieszkalnego.

## § 3

### Cena oraz finansowanie nabycia Lokalu mieszkalnego

1. Sprzedający oświadcza, że zobowiązuje się sprzedać Kupującym Lokal mieszkalny za cenę ..... zł (słownie: ..... złotych) (dalej: „**Cena**”), a Kupujący oświadczają, że zobowiązują się kupić od Sprzedającego Lokal mieszkalny za wskazaną Cenę.
2. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie zapłacona w następujący sposób:
  - a. Każdy z Kupujących zapłaci Sprzedającemu po .....zł (słownie:..... złotych) tytułem zadatku (dalej: „**Zadatek**”), przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego prowadzony przez ..... o numerze ....., po zawarciu Umowy, co Sprzedający niniejszym potwierdza
  - b. w razie zawarcia Umowy przyrzeczonej, Zadatek zostanie zaliczony na poczet Ceny zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 3 Umowy;
  - c. kwota ..... (słownie: ..... złotych) - tytułem zapłaty pozostałej części Ceny, zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego udzielonego przez bank, w związku z

powyższym każdy z Kupujących zapłaci Sprzedającemu po ..... zł (słownie:..... złotych) przelewem bankowym na rachunek banku Sprzedającego wskazany w § 3 ust. 2 lit. a Umowy;

3. Kupujący oświadczają, że:
  - 1) do dnia ..... r. wystąpią do Banku z wnioskiem o udzielenie kredytu hipotecznego;
  - 2) postępowanie związane z udzieleniem kredytu hipotecznego, w tym zweryfikowanie przez Bank ich zdolności kredytowej może trwać do 3 miesięcy;
  - 3) Kupujący zobowiązani są poinformować Sprzedającego o decyzji Banku w przedmiocie udzielenia kredytu hipotecznego w terminie 7 dni od jej uzyskania.
4. Strony postanawiają, że koszty zawarcia Umowy przyrzeczonej poniosą Kupujący włącznie z podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

#### **§ 4**

##### **Zawarcie Umowy przyrzeczonej**

1. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę przyrzeczoną w formie aktu notarialnego najpóźniej do dnia .....
2. Kupujący są uprawnieni do wybrania notariusza, który sporządzi akt notarialny obejmujący Umowę przyrzeczoną.
3. Strony postanawiają, że koszty związane z nabyciem Lokalu mieszkalnego w postaci podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty notarialnej, wypisów ponoszą Kupujący.

#### **§ 5**

##### **Zadatek**

1. Strony umowy oświadczają, iż znane są rygory z art. 394 Kodeksu Cywilnego, którym się poddają:
  - 1) jeżeli stroną odstępującą od niniejszej umowy będą Kupujący, tracą oni przekazany Sprzedającemu zadatek,
  - 2) jeżeli stroną odstępującą od umowy będzie Sprzedający, to zwróci on Kupującym przyjęty zadatek oraz jego równowartość w terminie 7 dni od daty odstąpienia od niniejszej umowy, bez odrębnego wezwania do zapłaty.



- 3) w razie zawarcia umowy przyrzeczonej wpłacona kwota ulega zaliczeniu na poczet ceny przyszłej sprzedaży
2. Strony postanawiają, iż w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej bez winy Kupujących (nieotrzymanie kredytu hipotecznego) Sprzedający zwróci Kupującym wpłacony zadek.

## § 6

### **Stan Lokalu mieszkalnego i jego przekazanie**

1. Kupujący oświadczają, że znany im jest stan prawny oraz techniczny lokalu i nie wnoszą w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Sprzedający zobowiązany jest do przekazania Kupującym Lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej.
3. Przekazanie Lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem sporządzonym przez Strony.

## § 7

### **Postanowienia końcowe**

1. Postanowienia Umowy stanowią całość porozumienia między Stronami. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszystkie nagłówki Umowy mają charakter informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.
3. Wszelkie spory wynikające z Umowy, Strony poddają sądowi powszechnemu właściwemu dla miejsca położenia lokalu.
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

*Sprzedający:*

*Kupujący:*

\_\_\_\_\_

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

**Załącznik do Umowy:**

- odpis z księgi wieczystej nr ..... na dzień .....