

Porozmawiaj z notariuszem...

Z wieloma sprawami nie trzeba iść wcale do sądu - wystarczy wizyta u notariusza.

Czy wiesz, że jest wiele spraw, z którymi nie musisz iść do sądu, a które możesz znacznie szybciej i sprawniej załatwić w kancelarii notarialnej?

1. Poświadczenie dziedziczenia

Po śmierci każdej osoby jej spadkobiercy muszą uzyskać urzędowe potwierdzenie swoich praw do spadku. Inaczej mówiąc, właściwy organ musi stwierdzić, kto dziedziczy po zmarłej osobie i w jakiej części. Dotyczy to zarówno dziedziczenia ustawowego, jak i na podstawie testamentu. Przez wiele lat postępowanie tego typu musiało toczyć się w sądzie i kończyło się wydaniem postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Od roku 2009 polscy notariusze sporządzają **akty poświadczenia dziedziczenia**, które mają moc prawną prawomocnych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku. W związku z tym, w wypadku braku sporu pomiędzy spadkobiercami, stwierdzenie praw do spadku nie musi nastąpić w sądzie. Tego typu postępowanie można przeprowadzić przed notariuszem. Procedura trwa znacznie krócej (około 1 godziny) niż postępowanie sądowe. Terminy takich czynności notarialnych wyznaczane są na bieżąco. W rezultacie wszystkie sprawy związane z potwierdzeniem praw do spadku można załatwić niemal „od ręki” bez konieczności składania pisemnego wniosku o rozpoznanie sprawy przed sądem i wielomiesięcznego czekania na wyznaczenie terminu rozprawy.

2. Działy spadku, podziały majątku wspólnego, zniesienia współwłasności

Nierzadko spotykamy się z sytuacją, że własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom – mówimy wówczas o współwłasności. Zdarza się też, że dotychczasowi współwłaściciele z różnych powodów chcą ten stan zmienić. Z żądaniem zniesienia współwłasności może wystąpić każdy ze współwłaścicieli. Polskie prawo dopuszcza dla takich postępowań tryb umowny oraz sądowy.

Współwłasność może powstać wtedy, gdy kilka osób np. kupi jakąś rzecz w częściach ułamkowych, ale także wówczas, gdy kilka osób odziedziczy konkretną rzecz i konieczne jest dokonanie działu spadku. Również po rozwodzie lub po ustanowieniu w małżeństwie rozdzielności majątkowej dotychczasowy majątek wspólny objęty zostaje współwłasnością ułamkową małżonków (lub byłych małżonków). Likwidacja takiego stanu rzeczy może nastąpić poprzez umowę o podział majątku wspólnego.

Ogromną zaletą dokonania działu spadku, podziału majątku wspólnego czy zniesienia współwłasności przed notariuszem jest oszczędność czasu oraz fakt, że notariusz poinformuje strony o wszystkich możliwych rozwiązaniach prawnych.

Trzeba pamiętać, że warunkiem umożliwiającym dokonanie takiej czynności w trybie umownym jest zgoda wszystkich zainteresowanych.

Jeżeli osiągnięcie porozumienia współwłaścicieli jest niemożliwe, jedynym wyjściem alternatywą pozostaje postępowanie sądowe.

Zaletą umów zawieranych przed notariuszem jest niewątpliwie to, że gdy w ich wyniku dochodzi do zmiany właściciela nieruchomości, to notariusz składa wnioski w sądzie wieczystoksięgowym o dokonanie odpowiednich wpisów w księgach wieczystych. Notariusz pobierze także opłaty sądowe i odprowadzi je do sądu, jak również obliczy i pobierze wymagane podatki i odprowadzi je do urzędu skarbowego.

3. Zabezpieczenie roszczeń – poddanie się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 kodeksu postępowania cywilnego

Umowa pożyczki co do zasady nie wymaga formy aktu notarialnego. Warto jednak rozważyć wykorzystanie tej formy dla lepszego zabezpieczenia interesów obu stron umowy. Umowa zawarta w formie aktu notarialnego z całą pewnością precyzyjnie określi zobowiązania obu stron w zakresie warunków udzielanej pożyczki i jej spłaty. Umowa może zawierać także dodatkowe oświadczenie pożyczkobiorcy, że co do obowiązku zwrotu konkretnej kwoty w określonym terminie poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Tego rodzaju oświadczenie, w wypadku gdy pożyczka nie została zwrócona w terminie, pozwala na uniknięcie długotrwałego postępowania sądowego.

Aktowi notarialnemu zawierającemu wskazane wyżej oświadczenie o poddaniu się egzekucji, sąd nadaje tylko klauzulę wykonalności i wtedy taki akt może być podstawą prowadzenia postępowania egzekucyjnego przez komornika. Takie rozwiązanie to nie tylko krótszy termin odzyskania pieniędzy, ale znacząca oszczędność kosztów dochodzenia roszczenia.

Podobne rozwiązanie można zastosować np. przy płatności uzgodnionych spłat przy dziale spadku czy też przy zniesieniu współwłasności. Również w wypadku odroczenia płatności całości lub części ceny sprzedaży, poddanie się egzekucji przez kupującego co do obowiązku zapłaty określonej kwoty pieniędzy zabezpiecza roszczenia sprzedającego o zapłatę należnej mu kwoty z tytułu ceny sprzedaży.

4. Ugody w formie aktu notarialnego kończące spory z możliwością egzekucji ustaleń takiej umowy na drodze komorniczej

Często strony pozostają ze sobą w długotrwałym sporze, np. o zapłatę określonej kwoty pieniędzy. Spór zawsze niesie ze sobą konieczność ponoszenia znacznych kosztów i często zakłóca prawidłowe funkcjonowanie przedsiębiorstwa i burzy codzienny spokój także w życiu rodzinnym. Wielokrotnie strony chcą zawrzeć porozumienie kończące spór, ale jednocześnie mieć gwarancję, że obydwie strony wywiążą się z wzajemnych zobowiązań zawartych w ugodzie.

Godne rozważenia jest zawarcie ugody w formie aktu notarialnego. Po pierwsze, tego typu czynność notarialna, zgodna z przepisami prawa, będzie miała charakter dokumentu urzędowego. Po drugie, zawarcie przed notariuszem ugody jest szybkie i oszczędza wiele kosztów związanych z długotrwałym sporem. Po trzecie wreszcie, tak jak przy umowie pożyczki, tego typu ugoda notarialna może zawierać oświadczenia stron o poddaniu się

egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kpc co do obowiązku zapłaty konkretnej kwoty pieniędzy lub wydania konkretnej rzeczy w określonym terminie.