

MINIPORADNIK PRAWNY:

BEZPIECZNE NIERUCHOMOŚCI



PARTNER



KOWALÓW
KANCELARIA PRAWNA



BEZPIECZNE NIERUCHOMOŚCI

Jak dobrze i bezpiecznie kupić, sprzedać lub wynająć nieruchomość
oraz uniknąć typowych pułapek?



KOWALÓW
KANCELARIA PRAWNA



Warszawa 2025

Kupujesz, sprzedajesz, dziedziczysz lub wynajmujesz nieruchomość? Ten mini-poradnik w prostych słowach wyjaśnia podstawowe kwestie prawne, na które musisz zwrócić uwagę. Dzięki zwięzłym wskazówkom unikniesz typowych pułapek – a w razie wątpliwości **zawsze warto skonsultować się z prawnikiem**.



Sprawdzenie księgi wieczystej (stan prawny)

- **Księga wieczysta** – To kluczowy dokument opisujący stan prawny nieruchomości (własność, hipoteki, obciążenia). Zawsze sprawdź jej treść przed zawarciem umowy zakupu – tylko upewniając się co do stanu prawnego nieruchomości, możesz mieć pewność, że transakcja będzie bezpieczna.
- **Własność i obciążenia** – Zweryfikuj, czy sprzedający jest ujawniony jako właściciel w Dziale II księgi wieczystej. Sprawdź Działy III i IV: czy nieruchomość nie ma wpisanych służebności, roszczeń, ostrzeżeń o egzekucji lub hipotek (np. kredytu sprzedającego). Takie wpisy to sygnał potencjalnych problemów prawnych, które należy rozwiązać przed kupnem.
- **Dostęp online** – Księgi wieczyste są jawne i dostępne dla każdego. Możesz je przejrzeć w sądzie rejonowym lub w internetowej przeglądarce Ministerstwa

Sprawiedliwości. Mając numer księgi, bezpłatnie sprawdzisz aktualne wpisy i poznasz historię nieruchomości (procedura prosta, a pozwala uniknąć zakupu „kota w worku”).

- **Wątpliwości przy odczycie** – Jeśli cokolwiek w księdze wieczystej jest niejasne (np. wzmianki o wnioskach, nieaktualne wpisy własności lub hipoteki), skonsultuj to z prawnikiem. **Nie kupuj w ciemno – zapytaj nas o opinię!** Fachowa analiza księgi wieczystej przez prawnika uchroni Cię przed ryzykowną transakcją.

Bezpieczna umowa sprzedaży (notariusz i zapisy umowne)

- **Akt notarialny** – Pamiętaj, że umowa przenosząca własność **musi mieć formę aktu notarialnego**. Tylko wtedy wywoła skutki prawne – umowa sprzedaży nieruchomości zawarta bez notariusza jest po prostu nieważna. Notariusz zadba też o prawidłowe sformułowanie warunków umowy i tożsamość stron, co zapewnia bezpieczeństwo obrotu.
- **Czytaj przed podpisaniem** – Nie podpisuj żadnej umowy bez dokładnej analizy jej treści. Upewnij się, że dokument zawiera wszystkie ustalenia (dokładny opis nieruchomości, cenę, terminy płatności i wydania lokalu, stan techniczny, itp.) oraz że nie ma w nim ukrytych klauzul pisanych drobnym drukiem. W razie wątpliwości **poproś prawnika o weryfikację** umowy przed złożeniem podpisu – to może uchronić Cię przed niekorzystnymi zapisami i stratą pieniędzy.
- **Zadatek vs zaliczka** – Ustal z drugą stroną, czy kwota wpłacana przy umowie przedwstępnej jest **zadatkem** czy **zaliczką**. **Zadatek** to mocniejsze zabezpieczenie: jeśli kupujący bezpodstawnie odstąpi od umowy, zadatek pozostaje u sprzedającego, a jeśli to sprzedający się wycofa – musi zwrócić kupującemu podwójną kwotę zadatku. **Zaliczka** jest natomiast zawsze zwracana, gdy umowa ostateczna nie zostanie zawarta (nie stanowi sankcji za odstąpienie). Jasne określenie, czy wpłata jest zadatkem czy zaliczką, zapobiega późniejszym sporom.

- **Umowy deweloperskie i inne** – Przy zakupie od dewelopera dokładnie przeczytaj **umowę deweloperską** oraz prospekt informacyjny. Sprawdź, czy terminy ukończenia inwestycji i odbioru mieszkania są jasno wskazane, czy przewidziano kary umowne za opóźnienia dewelopera oraz czy środki wpłacane przez kupujących są chronione (np. poprzez rachunek powierniczy). Jeśli zawierasz **umowę przedwstępną** sprzedaży (np. na rynku wtórnym), zadbaj o wpisanie do niej wszystkich istotnych ustaleń i rozważ podpisanie jej u notariusza – wtedy w razie problemów łatwiej wyegzekwujesz zawarcie umowy przyrzeczonej.
- **Nie podpisuj w ciemno – zapytaj nas!** – To podstawowa zasada. Skorzystaj z pomocy prawnika przed złożeniem podpisu na jakiegokolwiek umowie dotyczącej nieruchomości. Wsparcie **doświadczonej kancelarii** pozwoli wychwycić niekorzystne zapisy i uniknąć kosztownych błędów na lata.

Dziedziczenie nieruchomości (spadki)

- **Potwierdzenie praw do spadku** – Gdy odziedziczysz nieruchomość, najpierw ureguluj **formalności spadkowe**. Musisz uzyskać **sądowe stwierdzenie nabycia spadku** albo notarialny **akt poświadczenia dziedziczenia** – te dokumenty oficjalnie potwierdzają, że to Ty jesteś właścicielem udziałów w odziedziczonej nieruchomości[11]. Bez tego nie będziesz mógł np. sprzedać odziedziczonego domu czy ustanowić na nim hipoteki.
- W przypadku gdy nieruchomość jest **dziedziczona przez kilku spadkobierców**, z chwilą otwarcia spadku powstaje między nimi współwłasność. Wszelkie decyzje dotyczące dalszych losów nieruchomości, takie jak sprzedaż, podział czy wynajem, wymagają jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli spadkowych lub przeprowadzenia działu spadku (na drodze umownej przed notariuszem albo w drodze postępowania sądowego). Brak zgody między spadkobiercami może na długo zablokować możliwość sprzedaży lub korzystania z nieruchomości – w razie konfliktu warto skorzystać z mediacji prawnej lub pomocy adwokata, aby rozwiązać patową sytuację.
- **Długi i obciążenia spadkowe** – Sprawdź, czy wraz z nieruchomością nie odziedziczyłeś długów zmarłego. Mogą to być np. zaległości czynszowe,

nieuregulowane podatki od nieruchomości albo kredyt hipoteczny ciążyący na domu. Spadkobiercy co do zasady **odpowiadają za długi spadkowe tylko do wysokości odziedziczonego majątku**, pod warunkiem przyjęcia spadku z tzw. dobrodziejstwem inwentarza (czyli z wykazaniem majątku i długów). Masz także **prawo odrzucić spadek** w całości (w ciągu 6 miesięcy od dowiedzenia się o powołaniu do spadku) – to rozważ, jeśli długi znacznie przewyższają wartość majątku. Decyzje dotyczące przyjęcia bądź odrzucenia spadku najlepiej podjąć po konsultacji z prawnikiem, szczególnie gdy w skład spadku wchodzi zadłużona nieruchomość.

- **Podatek od spadku** – Nabycie nieruchomości w drodze spadku zgłoś do urzędu skarbowego (US). Najbliższa rodzina (zaliczana do tzw. zerowej grupy podatkowej: małżonek, dzieci, wnuki, rodzice, rodzeństwo) jest **zwolniona z podatku od spadków**, pod warunkiem zgłoszenia nabycia spadku w terminie 6 miesięcy od otrzymania darowizny. Dalsi krewni lub osoby niespokrewnione mogą podlegać podatkowi od spadku według obowiązujących stawek – US poinformuje Cię o ewentualnej kwocie do zapłaty po złożeniu zgłoszenia SD-Z2 lub SD-3. Dodatkowo, jeżeli odziedziczona nieruchomość zostanie sprzedana, może pojawić się podatek dochodowy (o czym poniżej).
- **Sprzedaż odziedziczonej nieruchomości** – Zbycie nieruchomości ze spadku przed upływem 5 lat od jej nabycia **może wiązać się z podatkiem dochodowym (19%)** od uzyskanego dochodu. Istnieje jednak ważny wyjątek: jeśli **spadkodawca** (poprzedni właściciel) **posiadał tę nieruchomość co najmniej 5 lat** przed śmiercią, to spadkobierca może ją sprzedać bez konieczności płacenia podatku od zysków ze sprzedaży^[12]. Zawsze przed planowaną sprzedażą domu czy mieszkania ze spadku warto sprawdzić aktualne przepisy podatkowe lub skonsultować się z doradcą – pozwoli to uniknąć przykrej niespodzianki finansowej.
- **Lepiej skonsultować niż żałować** – Sprawy spadkowe potrafią być złożone: od nieujawnionych testamentów, przez roszczenia o **zachówek** ze strony pominiętych krewnych, po formalności wpisu do księgi wieczystej nowego właściciela. W każdym takim przypadku najlepiej zasięgnąć porady prawnika.

Fachowa pomoc przy dziedziczeniu nieruchomości pozwoli uniknąć błędów i rodzinnych konfliktów – **lepiej wcześniej skonsultować, niż później żałować.**

Najem nieruchomości (wynajem)

- **Umowa na piśmie** – Zawsze sporządzaj **pisemną umowę najmu**. Nawet jeśli wynajmujesz mieszkanie „na krótko” (mniej niż rok), warto mieć umowę na piśmie. „Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. **W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.** Pisemna umowa zabezpiecza interesy obu stron i ułatwia dochodzenie swoich praw w razie sporu. W umowie określ jasno najważniejsze kwestie: wysokość czynszu i opłat, kaucję zabezpieczającą, czas trwania najmu, zasady wypowiedzenia, prawa i obowiązki stron (np. kto odpowiada za naprawy usterek).
- **Najem okazjonalny** – Jeśli jesteś właścicielem i wynajmujesz osobie fizycznej swoje mieszkanie, rozważ formę **najmu okazjonalnego**. Wymaga ona dodatkowych dokumentów – najemca musi dołączyć do umowy najmu **oświadczenie w formie aktu notarialnego** o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia lokalu, wskazać adres zastępczy na wypadek wyprowadzki oraz dostarczyć zgodę właściciela tego zastępczego lokalu^[14]. Te formalności dają właścicielowi mocniejsze narzędzia ochrony: w razie problemów z lokatorem (np. niepłacenie czynszu, odmowa wyprowadzki) eksmisja może być przeprowadzona szybciej i sprawniej niż przy zwykłym najmie. Najem okazjonalny to większe bezpieczeństwo dla wynajmującego, choć wiąże się z nieco wyższymi wymaganiami formalnymi.
- **Prawa i obowiązki najemcy** – Jako najemca dokładnie czytaj umowę i **uważaj na niedozwolone zapisy**. Wszystkie postanowienia muszą być zgodne z ustawą o ochronie praw lokatorów – np. właściciel nie może dowolnie skracać ustawowych terminów wypowiedzenia ani nakładać wygórowanych kar umownych. Upewnij się, że w umowie jasno określono, co wchodzi w opłaty (czynsz podstawowy, opłaty do spółdzielni, media itp.), a stan mieszkania jest udokumentowany w protokole zdawczo-odbiorczym przy przekazaniu lokalu. Pamiętaj, że **masz prawo wymagać od właściciela** wywiązywania się z jego

obowiązków (np. utrzymania lokalu w stanie przydatnym do użytku i wykonywania koniecznych napraw, chyba że drobne naprawy zostały umownie przypisane najemcy).

- **Rozliczenia i podatki** – Wynajmujący powinien rozliczać się z fiskusem z dochodu z najmu. Najczęstszą formą jest zryczałtowany podatek od przychodów z najmu prywatnego – obecnie **8,5% od kwoty do 100 tys. zł rocznie i 12,5% od nadwyżki**. Właściciel, który zawiera **umowę najmu okazjonalnego**, ma obowiązek zgłosić ją do urzędu skarbowego w ciągu 14 dni od rozpoczęcia najmu. Jako najemca możesz poprosić o potwierdzenie takiego zgłoszenia – dla Ciebie to dowód, że umowa jest legalnie zarejestrowana (co zwiększa Twoje bezpieczeństwo, np. przy meldunku czasowym).
- **Nie daj się zaskoczyć** – Dobra umowa najmu to podstawa bezproblemowego wynajmu. Unikaj ustnych ustaleń, wszystkie ważne kwestie zapisz w umowie. Jeśli czegoś nie rozumiesz w zapisach albo chcesz mieć pewność, że Twoje interesy są należycie chronione, **skonsultuj umowę z prawnikiem przed podpisaniem**. Zaoszczędzisz sobie w ten sposób stresu i potencjalnych strat finansowych w przyszłości.

Zaufaj doświadczonej kancelarii – Twój spokój prawny

- **Warto zatrudnić prawnika** – Każda transakcja czy sprawa dotycząca nieruchomości może kryć zawłości prawne. Fachowy prawnik wyjaśni Ci niezrozumiałe kwestie, sprawdzi dokumenty, wychwyci ryzyka i **pomoże uniknąć błędów**, które laikowi łatwo przeoczyć. To inwestycja w Twój spokój i bezpieczeństwo.
- **Uniknięcie kosztownych problemów** – Błędy popełnione przy kupnie, sprzedaży czy wynajmie mieszkania mogą skutkować długimi sporami sądowymi albo utratą dużych pieniędzy. Pomoc kancelarii na wczesnym etapie pozwala zapobiec takim sytuacjom. Lepiej zapłacić za poradę prawną niż ponosić

konsekwencje niewłaściwie podpisanej umowy czy nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

- **Kancelaria nieruchomosci-prawnik.pl** – Nasza kancelaria to **rzetelny i doświadczony** partner w sprawach nieruchomości. Mamy ponad 25 lat doświadczenia w obrocie nieruchomościami i setki zadowolonych klientów. Remigiusz Kowalów, założyciel kancelarii, brał udział w tysiącach transakcji i czynności notarialnych od 1997 roku – dzięki temu **znajdziemy skuteczne rozwiązanie nawet najbardziej skomplikowanych problemów**[1]. Z nami każda transakcja – zakup, sprzedaż czy negocjacje – przebiegnie bezpiecznie[2].
- **Każdy przypadek może mieć haczyki** – Pamiętaj, że Twoja sytuacja może wymagać indywidualnego podejścia. Nie sugeruj się w 100% przypadkami znanych czy poradnikami z internetu – skonsultuj stan prawny swojej nieruchomości z fachowcem, aby mieć pełny obraz. **Lepiej zapytać prawnika zawczasu, niż żałować po fakcie** błędnej decyzji.
- **Skontaktuj się przed transakcją** – Masz pytania lub wątpliwości dotyczące swojej nieruchomości? **Skonsultuj to z prawnikiem. Nie podpisuj w ciemno – zapytaj nas o radę. Zadzwoń lub napisz zanim kupisz czy sprzedasz** – prawnicy z kancelarii nieruchomosci-prawnik.pl chętnie pomogą rozwiązać Twoje wątpliwości i zadbają, aby wszystko odbyło się zgodnie z prawem i Twoim najlepszym interesem

Nieruchomości z wadami prawnymi – dlaczego potrzebujesz dobrego prawnika?

Przykładowe wady prawne nieruchomości

Nawet pozornie atrakcyjna nieruchomość może mieć **nieuregulowany stan prawny**, który utrudnia jej sprzedaż lub zakup. Do najczęstszych problemów należą nieruchomości:

- **z niechcianym lokatorem** – lokal zajęty przez osobę, której nie można łatwo usunąć;

- **z udziałami spadkowymi lub innymi** – nieruchomości o niepodzielonej współwłasności (np. kilku spadkobierców);
- **z wpisaną służebnością** – obciążone prawem służebności (np. dożywotniego zamieszkania lub drogi koniecznej);
- **z nieznanym współwłaścicielem** – gdy jeden ze współwłaścicieli jest nieobecny lub nieznan z miejsca pobytu;
- **zadłużone przed licytacją komorniczą** – z zajęciem komorniczym i groźbą sprzedaży na licytacji.

Dlaczego warto zatrudnić doświadczonego prawnika?

Transakcje dotyczące takich nieruchomości są z reguły bardziej skomplikowane niż standardowe sprzedaże. **Wynajęcie doświadczonego prawnika od nieruchomości** zapewnia wsparcie na każdym etapie – od analizy księgi wieczystej po finalizację bezpiecznej umowy. Poniżej przedstawiamy kluczowe powody, dla których pomoc wyspecjalizowanej kancelarii (takiej jak Kancelaria Kowalów) jest nieoceniona:

- **Bezpieczna sprzedaż mimo lokatora:** Sprzedaż mieszkania z lokatorem jest co prawda legalna, ale obecność niechcianego lokatora obniża wartość rynkową i niesie ze sobą ryzyko. W takiej sytuacji **zdecydowanie zalecana jest konsultacja z prawnikiem**, który doradzi, jak przeprowadzić transakcję zgodnie z prawem (np. jak przeprowadzić eksmisję lokatora). Doświadczony prawnik dopilnuje, by prawa zarówno właściciela, jak i lokatora były respektowane, co chroni sprzedającego przed ewentualnymi roszczeniami.
- **Rozwiązanie złożoności współwłasności i spadków:** Gdy nieruchomość ma wielu właścicieli (np. udziały spadkowe) lub jeden ze współwłaścicieli jest nieuchwytny, konieczne mogą być dodatkowe procedury prawne (np. zniesienie współwłasności lub ustanowienie kuratora sądowego). Każde z tych rozwiązań wymaga dokładnej analizy sytuacji i **często skorzystania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika**, aby sprawnie przeprowadzić cały proces. Prawniki pomogą skompletować dokumenty spadkowe, uzyskać zgody pozostałych współwłaścicieli lub reprezentować interesy nieobecnej osoby w

sądzie. Dzięki temu sprzedaż lub podział majątku przebiegnie szybciej i bez błędów, które mogłyby unieważnić transakcję w przyszłości.

- **Wsparcie przy służebnościach i obciążeniach:** Nieruchomości obciążone służebnością (np. prawem dożywotniego zamieszkania przez osobę trzecią) są trudniejsze do sprzedaży – potencjalni nabywcy często rezygnują na wieść o takich wpisach w księdze wieczyste. Doświadczony prawnik potrafi ocenić, jak dana służebność wpływa na wartość nieruchomości i jakie istnieją możliwości prawne jej zniesienia lub ograniczenia. **Przy sprzedaży domu obciążonego dożywociem czy inną służebnością warto skorzystać z pomocy prawnika specjalizującego się w nieruchomościach**, który pomoże sfinalizować taką transakcję bezpiecznie i zgodnie z przepisami. Prawnika może np. negocjować ze stroną uprawnioną do służebności (włącznie z ustaleniem wynagrodzenia za zrzeczenie się prawa) lub zadbać o odpowiednie zapisy w umowie chroniące kupującego.
- **Negocjacje z wierzycielami i uniknięcie licytacji:** Sprzedaż zadłużonej nieruchomości zagrożonej licytacją komorniczą to wyścig z czasem i formalnościami. Taka transakcja jest **znacznie trudniejsza i bardziej skomplikowana niż standardowa sprzedaż**, ponieważ wymaga spłaty długów, uzyskania zgód komornika oraz **przestrzegania wszystkich wymaganych procedur prawnych**. Samodzielne działanie dłużnika bywa ryzykowne – pojawiają się nieoczywiste kwestie, np. czy w mieszkaniu mieszka nadal dłużnik, czy są ustanowione służebności osobiste lub prawa dożywocia na rzecz osób trzecich. Doświadczony prawnik przygotowuje strategię wyjścia z takiej sytuacji: skontaktuje się z komornikiem i wierzycielami, ustali kwoty do spłaty, pomoże uzyskać niezbędne zaświadczenia i dopilnuje, aby **sprzedaż mieszkania przed licytacją odbyła się zgodnie z prawem**. W rezultacie można **uratować nieruchomość przed publiczną licytacją** i sprzedać ją na wolnym rynku na korzystniejszych warunkach. Prawnika zapewni, że cała kwota ze sprzedaży zostanie właściwie rozdzielona – długi spłacone, a pozostałe środki trafią do

właściciela.

- **Minimalizacja ryzyka i formalności:** Nieruchomości z wadami prawnymi często wymagają niestandardowych rozwiązań. Dobry prawnik od nieruchomości dokładnie **przeanalizuje stan prawny** lokalu czy działki, wskazując potencjalne zagrożenia i sposób ich wyeliminowania. Dzięki temu kupujący uniknie kosztownej pomyłki (np. zakupu domu z lokatorem lub długiem, o którym nie wiedział), a sprzedający przygotuje nieruchomość tak, by była bardziej atrakcyjna dla nabywców. Fachowa pomoc prawna **odciąża klienta z większości formalności** – prawnik zajmie się zebraniem dokumentów, uzgodnieniami z notariuszem, a nawet negocjacjami z drugą stroną transakcji. Dla przykładu, **Kancelaria Kowalów** (prawniki nieruchomości z ponad 25-letnim doświadczeniem) podkreśla, że **nietuzinkowe problemy prawne przy obrocie nieruchomościami to jej specjalność** – dzięki udziałowi w tysiącach czynności notarialnych kancelaria potrafi znaleźć skuteczne rozwiązanie nawet w najbardziej skomplikowanych sytuacjach. Co więcej, dysponując profesjonalnym zapleczem prawnym i notarialnym, taka kancelaria **dopilnuje, aby sprzedaż nieruchomości z nieuregulowanym stanem prawnym przebiegła przy zachowaniu najwyższych standardów bezpieczeństwa**. Innymi słowy, doświadczony prawnik zadba o to, by transakcja została przeprowadzona poprawnie formalnie i zabezpieczona przed ewentualnymi roszczeniami w przyszłości.

Podsumowując: Inwestycja w pomoc doświadczonego prawnika przy zakupie lub sprzedaży nieruchomości obciążonej wadami prawnymi to gwarancja spokoju i bezpieczeństwa. Koszt usług prawnika jest nieporównywalnie mniejszy od potencjalnych strat, jakie mogą wyniknąć z nierozwiązanych problemów prawnych. Mając u boku fachowca takiego jak *Kancelaria Kowalów*, możemy pewnie przeprowadzić nawet najtrudniejszą transakcję – odciążając się od formalności, unikając pułapek prawnych i osiągając zamierzony cel w możliwie najkrótszym czasie nieruchomosci-prawnik.pl. Zaufanie profesjonalistom w tak złożonych sprawach to rozsądna decyzja, która chroni nasze interesy i majątek.

Partner publikacji

Kancelaria Kowalów



KOWALÓW
KANCELARIA PRAWNA

Remigiusz Kowalów — właściciel kancelarii i prawnik, z 25-letnim doświadczeniem w obrocie nieruchomościami, stanowi główny filar doradztwa w tym zakresie. Dzięki doświadczeniu płynącemu z tysięcy czynności notarialnych, w których uczestniczył od 1997 roku, możemy być pewni, że znajdziemy skuteczne rozwiązanie, nawet najbardziej skomplikowanych problemów.

<https://nieruchomosci-prawnik.pl/>

Wydawca poradnika



<http://goldenhorizon.com.pl> - praktyczne poradniki dla każdego