

MIESZKAĆ I PROWADZIĆ DZIAŁALNOŚĆ WE WŁOSZECH.

Przewodnik po Notariacie włoskim



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Dziękujemy za współpracę
ABI, Włoskiemu Stowarzyszeniu Bankowemu.

KIM JEST NOTARIUSZ

Notariusz jest funkcjonariuszem publicznym, któremu Państwo włoskie przyznało uprawnienia do sporządzania wszelkich aktów pomiędzy osobami żyjącymi i aktów ostatniej woli oraz nadawania im mocy dokumentu urzędowego. Poza zakresem spraw rodzinnych, w których jest jednym z najważniejszych ekspertów oraz poza dziedziczeniem, czynności notariusza obejmują także wiele innych dziedzin, między innymi: obrót nieruchomościami (kupno i sprzedaż domów, biur, gruntów, hal przemysłowych, warsztatów, darowizny, podziały, kredyty hipoteczne itd.), najistotniejsze działania dotyczące przedsiębiorstwa, zarówno indywidualnego jak i w formie spółki (założenie i rozwiązanie, zmiany statutu i umowy spółki, zbycie i dzierżawa przedsiębiorstwa itd.).

Włoski notariusz podlega surowej kontroli ze strony Państwa, przyczyniającej się do zwiększenia bezpieczeństwa czynności podejmowanych przez niego wobec obywateli. Wszystkie akty notarialne podlegają okresowej kontroli Urzędu Skarbowego (co 4 miesiące) i Ministerstwa Sprawiedliwości (co 2 lata), mającej na celu zweryfikowanie prawidłowego opodatkowania czynności oraz ich zgodności z prawem.

Okręgowe Rady Notarialne nadzorują natomiast zachowanie notariusza. W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości wobec notariusza wdrażane jest postępowanie dyscyplinarne skutkujące sankcjami, prowadzone przez niezależne regionalne komisje dyscyplinarne, którym przewodniczy sędzia zawodowy. Gwarantuje to pełną bezstronność orzeczeń.

Włoscy notariusze pobierają na rzecz Państwa opłaty i podatki związane ze wszystkimi dokonywanymi czynnościami (opłaty skarbowe, hipoteczne, katastralne itd.), wpłacając co roku za pośrednictwem własnej sieci informatycznej kilka miliardów euro podatków pośrednich i od zysków kapitałowych bez żadnych prowizji obciążających Państwo, nawet jeśli nie są pobierane przez klientów.

Notarialny dokument urzędowy

Notariusz nadaje sporządzanym aktom moc urzędową, to jest prawną wartość dowodową. W związku z tym wszyscy – z sądem włącznie – winni zakładać prawdziwość tego, co poświadczą, o ile nie zostało stwierdzone przestępstwo fałszerstwa.

Z tego powodu notariusz winien osobiście upewnić się, jaka jest wola osób zgłaszających się do niego oraz jaki cel ma być osiągnięty, aby sporządzić zgodny z prawem akt najbardziej właściwy i korzystny dla stron. W tym celu jest bezwzględnie konieczne zasięgnięcie porady notariusza przed zawarciem aktu.

Gwarancje aktu

Pełniąc swoją funkcję notariusz powinien zachować, zgodnie z prawem, niezależność i bezstronność: winien zatem chronić w takim samym stopniu interesy wszystkich kontrahentów, niezależnie od faktu od kogo otrzymał zlecenie. Z tego względu powinien powstrzymać się od czynności w sytuacji, gdy znajdzie się w konflikcie interesów (na przykład kiedy do aktu przystępują członkowie jego rodziny). Notariusz pełni funkcję wstępnej kontroli legalności: jego obowiązkiem jest czuwanie nad przestrzeganiem prawa i nie może przystępować do czynności prawem zakazanych. Przed przystąpieniem do aktu notariusz ma za zadanie stwierdzić, kim są strony, które się do niego zwróciły i poświadczyć ich tożsamość.



Następnie notariusz ma obowiązek ustalenia, czy strony są uprawnione do dokonania danej czynności. Szczególnie wobec osób niezdolnych do czynności prawnych oraz osób prawnych notariusz winien upewnić się, że osoba fizyczna stojąca przed nim została wyposażona w odpowiednie upoważnienie do reprezentacji oraz, że istnieją wszelkie niezbędne pozwolenia na dokonanie aktu.

Notariusz zobowiązany jest do sprawdzenia zgodności złożonych mu oświadczeń woli z przepisami prawa, nie tylko włoskiego. W przypadku gdy dana sprawa wychodzi poza zakres prawa włoskiego, notariusz winien ustalić prawo właściwe dla tego konkretnego przypadku na podstawie zasad prawa prywatnego międzynarodowego i ocenić, czy wola stron jest zgodna ze znajdującym zastosowanie porządkiem prawnym.

Przeciwdziałanie praniu brudnych pieniędzy

Zgodnie z regulacjami dotyczącymi przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy, notariusz winien dokonać identyfikacji klientów, rzeczywistego podmiotu dokonującego operacji, oraz powiadomić o ewentualnych podejrzanych operacjach UIF, Jednostkę Informacji Finansowej przy Banca d'Italia [Bank Włoch].

Według danych Jednostki Informacji Finansowej (UIF), około 90% doniesień o podejrzanych transakcjach pochodzących od specjalistów jest dokonywanych przez notariuszy. To również dowodzi, że notariusz służy obywatelom, wspomagając przy tym instytucje w działaniach kontroli praworządności.

Język aktów notarialnych

Prawo stanowi, że akty mają być sporządzane w języku włoskim. Jednak gdy strony oświadczają, że nie znają języka włoskiego, akt notarialny może być sporządzony w języku obcym, o ile notariusz posługuje się tym językiem.

Tekstowi w języku obcym musi towarzyszyć jego tłumaczenie na język włoski. Jeżeli notariusz nie zna języka obcego, którym posługują się strony, wówczas akt notarialny może zostać zawarty w obecności tłumacza wskazanego przez strony.

W tym ostatnim przypadku akt zostanie sporządzony w języku włoskim, lecz zostanie do niego dołączone wykonane przez tłumacza tłumaczenie na język obcy. W ten sposób zapewnia się, także cudzoziemcom, możliwość czerpania z korzyści wynikających z czynności dokonywanych na podstawie aktu notarialnego.

Następnie notariusz, ewentualnie z pomocą tłumacza, powinien odczytać akt i jego ewentualne tłumaczenie na język obcy stronom. W ten sposób są one w stanie zweryfikować, przed złożeniem własnoręcznego podpisu, czy notariusz prawidłowo przełożył ich wolę na akt urzędowy.

Publiczny dostęp i przechowywanie aktów notarialnych

Po podpisaniu aktu notariusz winien zadbać o jego przekazanie do publicznych rejestrów wieczystych, rejestrów przedsiębiorstw, stanu cywilnego lub osób prawnych. Zgłoszenie aktów notarialnych do rejestrów publicznych nie ciąży zatem na stronach, lecz jest obowiązkiem notariusza. Dzięki temu, że prawo nakłada ten obowiązek na notariusza, publiczne rejestry Państwa włoskiego są kompletne, wiarygodne i są uaktualniane niemal w czasie rzeczywistym. Notariusz zajmuje się przechowywaniem przez siebie sporządzonych aktów, dzięki czemu nie istnieje ryzyko ich zagubienia. Jedynie w ściśle określonych prawem przypadkach notariusz może przekazać oryginał stronom.

Notariusz jest poza tym zobowiązany do wydawania odpisów aktu osobom o to

wniosującym. Odpisy te prawo traktuje na równi z oryginałem.

Przechowywanie aktów notarialnych jest zapewnione również po zaprzestaniu działalności przez notariusza, który je sporządził. Akty te są przekazywane do Archiwum Notarialnego, instytucji Ministerstwa Sprawiedliwości, która zajmuje się ich przechowywaniem i jest władna wydawać ich odpisy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ NOTARIUSZA

W swojej działalności notariusz, jako funkcjonariusz publiczny, winien przestrzegać szczegółowych zasad, ustalonych w kodeksie deontologicznym oraz przepisach prawa, celem zagwarantowania między innymi, że:

- akt notarialny jest zgodny z wolą stron;
- akt notarialny jest ważny, a zatem zgodny z prawem;
- na jego skutki prawne nie wpłyną negatywnie obciążenia lub prawa osób trzecich (na przykład hipoteki, zastawy, służebności, prawa pierwokupu itp.), o których notariusz nie uprzedził stron.

Jeżeli notariusz nie dopełnia obowiązków służbowych, zgodnie z prawem ciąży na nim różnego rodzaju odpowiedzialność:

- cywilna: jeżeli przez niedopełnienie obowiązków służbowych wyrządził szkodę stronom, jest zobowiązany do wypłaty odszkodowania;
- karna: jeżeli popełnił przestępstwo;
- dyscyplinarna: jeżeli złamał zawodowe zasady deontologiczne, jest zobowiązany do zapłaty kar o charakterze pieniężnym lub zostaje zawieszony w wykonywaniu zawodu na określony czas bądź, w poważniejszych przypadkach, usunięty z zawodu.

Z uwagi na powyższą odpowiedzialność notariusze byli pierwszymi przedstawicielami zawodów prawniczych we Włoszech, którzy już w 1999 roku wyposażyli się z obowiązkowe ubezpieczenie, obejmujące zgodnie z prawem wszystkich notariuszy na wypadek odpowiedzialności cywilnej za błąd. Istnieje ponadto fundusz gwarancyjny na szkody wynikające z czynów zabronionych o charakterze karnym.

Obywatel, włoski bądź innego państwa, udający się do kancelarii notariusza wie zatem, że może liczyć na ochronę zarówno w przypadku błędów jak i umyślnego działania, bez żadnego wyjątku.

PRAWA I OBOWIĄZKI KLIENTA

Jakie prawa przysługują klientowi?

- 1) uzyskanie kosztorysu wydatków związanych z aktem, ze wskazaniem poszczególnych pozycji kosztowych (opłaty, wynagrodzenie i VAT);
- 2) przyjęcie i wysłuchanie bezpośrednio przez notariusza przed zawarciem aktu, celem przedstawienia mu szczególnych wymagań lub uzyskania wszelkiego typu wyjaśnień;
- 3) odczytanie pełnego tekstu aktu i udzielenie odnośnych wyjaśnień;
- 4) uzyskanie prostego i zrozumiałego wyjaśnienia dotyczącego wszelkich konsekwencji podatkowych, również przyszłych, aktu;



5) zachowanie całkowitej poufności przez notariusza i pracowników kancelarii na temat zawieranych aktów i przekazywanych informacji.

Czy klient ma również obowiązki?

Bardziej niż o obowiązkach, mówić można raczej o „instrukcji postępowania”:

- 1) nie należy żądać sporządzenia aktów niezgodnych z prawem lub zmierzających do obejścia prawa;
- 2) konieczne jest przedstawienie wszystkich problemów związanych ze sprawą, bez niedomówień. Często sprawy majątkowe załatwiane u notariusza wynikają z sytuacji rodzinnych i osobistych, które powinno się wyjaśnić notariuszowi, aby sporządzany akt osiągnął zamierzony cel. Nie należy bać się ujawnienia wszelkich aspektów sprawy;
- 3) wymagane jest uważne wysłuchanie odczytania aktu i wyjaśnień; ułatwi to notariuszowi wyjaśnienie wszelkich jego aspektów i poprawienie ewentualnych niezgodności, choćby tych dotyczących danych osobowych.

Wybór notariusza

Notariusz jest trochę jak lekarz: ten pierwszy chroni majątek, ten drugi zdrowie. Notariusz powinien być wybrany przez strony w drodze porozumienia lub, w jego braku, przez stronę zobowiązaną do uiszczenia kosztów. Wybór jest dokonywany osobiście i nie może być narzucony przez innych przedstawicieli wolnych zawodów.

Aby znaleźć notariusza w rejonie swojego zamieszkania, można skorzystać z oficjalnego portalu notariatu (www.notariato.it). Dobrze jest wybrać notariusza kierując się stosunkiem zaufania, uwzględniając czas osobiście poświęcony przez notariusza klientowi, jego zdolność do udzielania rad i wyboru rozwiązania najlepiej realizującego interesy stron, sposób, w jaki wykonuje on zawód i przestrzega norm prawa i kodeksu deontologicznego, jego rzetelność, przygotowanie zawodowe oraz sprawność organizacyjną jego kancelarii.

STATUS PRAWNY CUDZOZIEMCA WE WŁOSZACH

Notariusz, wezwany do dokonania czynności w związku z dokumentami urzędowymi lub uwierzytelnianymi umowami prywatnymi, których uczestnikami są jedna lub więcej stron nie będących obywatelami włoskimi, stosuje szereg zasad – kompleksowo zwanych **statusem prawnym cudzoziemca** – które określają granice, dziś bardzo szerokie, w ramach których obywatele państw obcych mogą dokonywać czynności prawnych we Włoszech.

Status prawny cudzoziemca we Włoszech reguluje przede wszystkim i w sposób zasadniczy włoska **Konstytucja**, która stanowi, że jest on prawnie regulowany zgodnie z międzynarodowymi normami i traktatami.

Zwłaszcza w odniesieniu do źródeł międzynarodowych, przynależność Włoch do **Unii Europejskiej** oznacza, że obywatele Państw członkowskich Unii korzystają we Włoszech z podstawowych swobód przewidzianych przepisami wspólnotowymi, to znaczy ze swobody przepływu kapitałów, swobody przepływu towarów, swobody prowadzenia działalności gospodarczej we Włoszech

i świadczenia usług we Włoszech oraz swobody przepływu pracowników. Na podstawie wskazanych swobód, gwarantowanych przez obywatelstwo europejskie, obywatele państw członkowskich Unii mogą dokonywać we Włoszech, na tych samych warunkach co obywatele włoscy, wszelkich czynności prawnych, takich jak na przykład nabycie nieruchomości lub przedsiębiorstwa, zawarcie umowy kredytowej, czy założenie spółki.

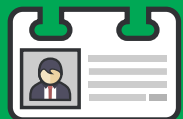
Obywatele Państw nienależących do Unii Europejskiej – i z zastrzeżeniem krótkiej informacji na temat obywateli państw pozaeuropejskich zamieszkujących zgodnie z prawem na terytorium Włoch – mogą dokonywać czynności prawnych skutecznych we Włoszech jedynie jeśli spełniona jest przesłanka **wzajemności**, to jest wyłącznie w zakresie, w jakim obywatel włoski mógłby dokonać takich samych czynności prawnych w państwie cudzoziemca, który zamierza działać we Włoszech. Warunek wzajemności może być spełniony także na podstawie jednej z licznych umów międzynarodowych, zawartych pomiędzy Włochami a wieloma Państwami obcymi w celu wzajemnej ochrony inwestycji dokonywanych przez obywateli umawiających się państw. Sprawdzenie spełnienia bądź nie warunku wzajemności w odniesieniu do czynności, do których wezwany zostaje notariusz, należy do obowiązków samego notariusza i zakłada analizę, która obowiązkowo musi zostać każdorazowo przeprowadzona – ewentualnie z pomocą włoskiego Ministerstwa Spraw Zagranicznych – ponieważ jej wynik zależy zarówno od konkretnego rodzaju czynności prawnej, która ma zostać wykonana, jak i od krajowego prawa podmiotu, który zamierza jej dokonać.

Niezależnie od spełnienia, bądź nie, warunku wzajemności, obywatele Państw niebędących członkami Unii Europejskiej, zamieszkujący we Włoszech, mogą dokonywać czynności prawnych, o ile ich pobyt na terytorium Włoch jest zgodny z włoskim prawodawstwem. Warunek ten poświadcza posiadanie ważnego **pozwolenia na pobyt**, lub **pozwolenia na pobyt dla osób długotrwale przebywających we Włoszech**, które to dokumenty należy okazać notariuszowi przed dokonaniem czynności, do której został wezwany.

Stwierdziwszy, że obywatele obcych Państw mogą, na powyżej przedstawionych warunkach, dokonywać określonych czynności prawnych we Włoszech, należy podkreślić, że przedmiotowa czynność prawna, chociaż dokonana przed notariuszem lub przez niego poświadczona, niekoniecznie musi być regulowana przez prawo włoskie. System włoskiego prawa prywatnego międzynarodowego – to jest system norm pozwalających na określenie prawodawstwa i prawa właściwego dla określonych przypadków prawnych mających cechy ponadnarodowości – jest bowiem mocno ukierunkowany na otwarcie na obce systemy prawne, z którymi sprawy te wykazują związki. Włoskie prawo i niektóre Rozporządzenia Europejskie, regulujące w ujednoczony sposób określone kwestie z zakresu prawa prywatnego międzynarodowego, definiują szereg kryteriów opartych na związkach w taki sposób, że w poszczególnych przypadkach, w zależności od znajdującego zastosowanie kryterium związku, znajdzie zastosowanie prawo włoskie albo prawo obce, lub też w niektórych przypadkach – prawo wybrane przez strony czynności prawnej.

Tytułem przykładu i w odniesieniu do najbardziej istotnych spraw, wskazać można, że zgodnie z prawem włoskim:

- stosunki osobiste pomiędzy małżonkami są regulowane przez prawo krajowe wspólne dla małżonków lub, w jego braku, przez prawo kraju, w którym mał-



- żonkowie głównie zamieszkują;
- stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami są regulowane przez prawo regulujące ich stosunki osobiste (chyba że małżonkowie uzgodnią na piśmie, że ich stosunki majątkowe regulować będzie prawo Państwa, którego przynajmniej jedno z nich jest obywatelem, bądź w którym przynajmniej jedno z nich ma miejsce zamieszkania);
- zobowiązania umowne są w każdym przypadku regulowane zgodnie z przepisami Konwencji Rzymskiej z 1980 r., która poza tym, że przewiduje szereg kryteriów opartych na związkach w zależności od konkretnych przypadków, umożliwia stronom umownym – poza nielicznymi wyjątkami – swobodny wybór prawa do zastosowania, choćby nie wykazywało ono żadnego związku z umową;
- spółki, stowarzyszenia i wszelkie inne podmioty, publiczne lub prywatne, nawet pozbawione charakteru stowarzyszenia, są z zasady regulowane prawem Państwa, na którego terytorium zostały utworzone.

W odniesieniu do małżonków będących cudzoziemcami, czasem o odmiennej narodowości, należy wybrać z notariuszem rozwiązanie najbardziej dla nich satysfakcjonujące, również ze względu na przyszłe dziedziczenie w przypadku śmierci lub w związku z potrzebami ich dzieci.

WYMOGI DOTYCZĄCE DOKUMENTÓW POCHODZĄCYCH Z ZAGRANICY I PRZEKAZYWANYCH ZAGRANICĘ

Ogólnie rzecz biorąc, dla ważności we Włoszech dokumentów pochodzących z obcego Państwa konieczne jest, podobnie jak w przypadku większości systemów prawnych, poddanie ich procedurze uznania i uwierzytelnienia przez włoskie przedstawicielstwa dyplomatyczno-konsularne za granicą, zwanej **„legalizacją”**, w wyniku której przedstawicielstwa te zaświadcza, że przedmiotowy dokument został zgodnie z prawem sporządzony w Państwie pochodzenia i poświadczają, że w nim zawarto.

Zważywszy, że legalizacja jest postępowaniem wymagającym wydatkowania czasu i środków niezbyt przystającego do wymogów obrotów zagranicznych w dzisiejszych czasach, większość Państw świata – a wśród nich Włochy – podpisała **Konwencję Haską** z 5 października 1961 r., znoszącą wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych. Na podstawie powyższej Konwencji Państwa umawiające się ustaliły, że legalizację zastępuje, w odniesieniu do dokumentów pochodzących z innego umawiającego się Państwa, opatrzenie dokumentu przedkładanego w innym Państwie klauzulą **Apostille**. Klauzula Apostille polega na poświadczeniu, zgodnie ze standardowym wzorem wprowadzonym na mocy Konwencji Haskiej, umocowania prawnego urzędnika (lub funkcjonariusza) państwowego, który podpisał dokument oraz autentyczności jego pieczęci lub stempla. Cechą szczególną tej procedury jest to, że obywatel obcego Państwa znajdujący się w posiadaniu dokumentu do przedłożenia we Włoszech, może

udać się do urzędu w Państwie, w którym dokument sporządzono, wskazanego przez każde z umawiających się Państw – i wymienionego dla każdego Państwa w dokumencie przystąpienia do Konwencji – aby uzyskać Apostille dla dokumentu i tym samym prawne uznanie dokumentu we Włoszech.

Urzędem wyznaczonym przez Włochy, właściwym do wydania Apostille w stosunku do dokumentów włoskich, jest Prokuratura Republiki dla aktów notarialnych, dla dokumentów sądowych i dokumentów stanu cywilnego, natomiast w stosunku do dokumentów administracyjnych uprawnienie to posiada Prefektura (Lokalny Urząd Władzy Wykonawczej) miejsca, w którym sporządzono dokument.

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI WE WŁOSZECH

Zakup lub sprzedaż nieruchomości (mieszkania, biura, sklepu, warsztatu, gruntu itd.) jest jednym z najważniejszych wydarzeń w życiu, zarówno w przypadku, gdy stanowi ona inwestycję, jak i przede wszystkim kiedy nieruchomość przeznaczona jest na miejsce zamieszkania dla własnej rodziny.

Celem jak najlepszej ochrony obywateli, włoskich lub innych Państw, Państwo włoskie wymaga, aby umowa została zawarta przed bezstronnym i biegłym w tej dziedzinie funkcjonariuszem państwowym: notariuszem.

Zgodnie z prawem notariusz stoi bowiem na pozycji osoby trzeciej, niezależnej wobec sprzedającego i nabywcy, gwarantując, że zakup nieruchomości odbędzie się w poszanowaniu wszystkich przepisów prawa, wspólnych interesów stron, a szczególnie uwaga zostanie poświęcona nabywcy.

W tym przypadku rola notariusza jest nadzwyczaj istotna, zarówno ze względu na złożoność operacji, jak i na konieczność ochrony stron od pierwszej chwili, w której zawierają one porozumienie w sprawie przeprowadzenia transakcji: z tego powodu **zaleca się nabywcy (który niemal zawsze jest słabszą stroną transakcji) zwrócić się do zaufanego notariusza od samego początku negocjacji**, jeszcze przed podpisaniem propozycji kupna lub umów przedwstępnych, które są już wiążące i zobowiązujące, aby rozważyć wraz z nim każdy aspekt planowanej transakcji. Nie należy zatem w żadnym razie zwlekać ze zwróceniem się do notariusza.

Wybór notariusza jest całkowicie swobodny (nie może zostać narzucony przez agencję nieruchomości lub bank, w którym wystąpiono o kredyt, ani przez sprzedającego), **i jest dokonywany przez nabywcę**, ponieważ to on ponosi koszty wynagrodzenia notariusza, o ile nie ustalono inaczej ze sprzedającym.

Wybór notariusza winien zatem opierać się na zaufaniu klienta wobec niego, uwzględniając także poświęcony czas i udzielone porady, mające na celu zapewnienie bezpiecznego zakupu. Jeżeli nie mamy zaufanego notariusza, można zwrócić się do najbliższej położonej kancelarii.

Niezmiernie istotną sprawą jest sprawdzenie, że wszystko jest w porządku przed podpisaniem jakiegokolwiek wiążącego dokumentu, a porada zasięgnięta u notariusza jeszcze przed zakończeniem sprzedaży nie generuje dodatkowych kosztów.



tów. Strony mają prawo zwrócić się bezpośrednio do notariusza i uzyskać od niego wszelkie wyjaśnienia i informacje przydatne dla zrozumienia konsekwencji i skutków czynności prawnej.

Przy przygotowywaniu pełnej dokumentacji koniecznej do przeprowadzenia transakcji notariusz wykonuje szereg czynności. Przede wszystkim musi on poznać wolę stron, aby ustalić jaki rodzaj aktu będzie najodpowiedniejszy dla osiągnięcia założonego przez klienta celu, pozostając przy tym w zgodzie z prawem. Notariusz musi zatem uzyskać od stron wszelkie informacje, które umożliwią mu pełne zrozumienie, jaki wynik strony chcą osiągnąć. Nierzadko zdarza się, że podczas rozmowy z notariuszem ulega zmianie początkowy zamiar, ponieważ na przykład pojawia się rozwiązanie odpowiedniejsze lub bardziej poprawne z punktu widzenia podatkowego.

Wystarczy pomyśleć o przypadku, w którym cena nie jest wnoszona w całości w chwili podpisywania aktu notarialnego, lecz płatność jest rozłożona na raty. Istotne jest wówczas uzyskanie od notariusza porady na temat form zabezpieczeń, jakie mogą zostać udzielone sprzedającemu i odnośnych kosztów. Istnieją bowiem różne formy zabezpieczeń: od przedstawienia weksli, ustanowienia hipoteki, aż do sprzedaży z zastrzeżeniem własności, w którym to przypadku przeniesienie własności odbywa się dopiero po zapłaceniu ostatniej raty ceny. Wreszcie niedawny kryzys gospodarczy przyczynił się do wprowadzenia dodatkowych form umownych, takich jak rent to buy, w których nabycie poprzedzone jest okresem korzystania z nieruchomości w zamian za płatność czynszu, którego część zaliczana jest na poczet ceny sprzedaży.

Po ustaleniu, jaki dokument należy sporządzić, notariusz dokonuje szeregu wymaganych prawem wstępnych kontroli legalności, celem zagwarantowania ważności i nienaruszalności w czasie umowy.

Mieszkanie (dom) można kupić od osoby prywatnej, od spółki lub od przedsiębiorstwa budowlanego.

W każdym przypadku notariusz upewnia się, że:

- **sprzedający jest rzeczywistym właścicielem i posiada tytuł do sprzedaży lokalu mieszkalnego:**

Notariusz stwierdza tożsamość stron przystępujących do aktu oraz ich zdolność do zawarcia go, poprzez weryfikację małżeńskiego ustroju majątkowego obowiązującego między małżonkami, uprawnienia do uczestniczenia w czynności. Kontrola tożsamości stron przez notariusza służy eliminacji ryzyka kradzieży tożsamości, bardzo częstej w systemach prawnych, w których brak notariatu typu łacińskiego.

- **mieszkanie (dom) nie jest obciążone hipoteką:**

Prawo nakazuje notariuszowi ustalenie braku wcześniejszych hipotek, obciążeń lub zajęć w Lokalnym Biurze Urzędu Skarbowego. Notariusz winien ponadto sprawdzić, czy stanowiąca przedmiot sprzedaży nieruchomość nie podlega specjalnym reżimom, np. w zakresie publicznego budownictwa mieszkaniowego (istnienie podmiotowych wymogów w stosunku do nabywcy, czy też ograniczeń w zakresie ceny), lub prawu pierwokupu na rzecz określonych podmiotów, bądź też czy nieruchomość nie posiada wartości historycznej, artystycznej, archeologicznej.

- **poprzedni właściciel opłacił wszystkie koszty użytkowania na mieszkania:**

W chwili przekazania należy wystąpić do administratora wspólnoty mieszkani-

wej o zaświadczenie o niezaleganiu przez sprzedającego w opłacaniu kosztów użytkowania lokalu mieszkalnego w poprzednim roku, gdyż nabywca odpowiada za ich brak.

- **mapa katastralna odpowiada faktycznemu stanowi domu:**

Notariusz winien upewnić się, że istnieje mapa katastralna i powinien przedstawić ją stronom; sprzedający powinien złożyć oświadczenie o zgodności danych katastralnych i samej mapy ze stanem faktycznym.

- **zostały przeprowadzone odpowiednie kontrole w zakresie prawidłowego statusu nieruchomości z punktu widzenia przepisów budowlanych/urbanistycznych:**

- **strony wybrały odpowiedni sposób opodatkowania:**

Notariusz ustala sposób opodatkowania odpowiedni dla konkretnego przypadku i proponuje go stronom, sprawdza - również na podstawie wskazań stron - spełnienie wymogów dla uzyskania ewentualnych korzyści podatkowych (na przykład ulgi z tytułu nabycia pierwszego domu lub kredytu podatkowego, bądź zwolnienia z podatku w przypadku przeniesienia własności w wykonaniu porozumień dotyczących separacji lub rozwodu). Dzięki przygotowaniu w zakresie spraw podatkowych notariusz jest w stanie zasugerować rozwiązania umożliwiające zgodne z prawem oszczędności podatkowe.

Notariusz jest zobowiązany do pobrania od nabywcy kwot niezbędnych do uiszczenia opłat i podatków, które w chwili rejestracji aktu notarialnego odprowadza do Urzędu Skarbowego.

- **dokonano oceny zgodności z przepisami wprowadzonymi dla ochrony nabywców nieruchomości w budowie (przykład: ustanowienie poręczenia na zabezpieczenie wpłacanych zaliczek)**

- **świadectwa energetyczne dotyczące nieruchomości zostały wydane zgodnie z krajowymi i lokalnymi przepisami w tym zakresie:**

Przy sprzedaży budynków wyposażonych w urządzenia energetyczne konieczne jest uzyskanie i często załączenie świadectwa charakterystyki energetycznej (APE), sporządzonego przez instytucję certyfikującą wpisaną do odpowiedniego rejestru, i wskazującego klasę energetyczną budynku w zakresie zużycia energii do ogrzewania.

- **działano zgodnie z wszystkimi przepisami w zakresie przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy, śledzenia przepływów pieniężnych oraz prowizji wypłacanych tytułem pośrednictwa ewentualnym agencjom nieruchomości.** Wszystkie kontrole przeprowadzone przez notariusza prowadzą do zawarcia aktu notarialnego.

Z reguły w chwili podpisania aktu sprzedaży ma miejsce również przekazanie nieruchomości.

Jednakże strony mogą postanowić inaczej, uzgadniając:

- **wcześniejsze przekazanie, z zastrzeżeniem, że sprzedający pozostaje właścicielem nieruchomości, a co za tym idzie ponosi za nią wszelką odpowiedzialność prawną;**
- **odroczone przekazanie, z uwagi na potrzeby sprzedającego, wskazując w warunkach umownych sprzedaży termin, w którym przekazanie się odbędzie, i ustalając ewentualnie karę umowną w przypadku przekroczenia terminu.**

Celem ochrony obywateli prawo przewiduje szczegółowe zasady sporządzania aktu notarialnego, a w szczególności:

- a) notariusz winien dokładnie wyjaśnić treść aktu notarialnego stronom i ewentualnym świadkom, których obecność w określonych przypadkach jest wymagana prawem (na przykład kiedy jedna ze stron nie jest w stanie złożyć podpisu lub jest dotknięta niesprawnością motoryczną), upewniając się, że zrozumieli jego zawartość oraz skutki prawne. O ile tego nie uczyni, ponosi odpowiedzialność karą za przestępstwo fałszerstwa dokumentu urzędowego;
 - b) po odczytaniu i przyjęciu akt winien być podpisany przez strony i ewentualnych świadków w obecności notariusza oraz przez samego notariusza;
 - c) wszystko to, co notariusz zaświadcza w akcie notarialnym ma moc urzędową, to jest wartość dowodową ze wszelkimi tego skutkami prawnymi – także w sądzie - o ile nie zostało stwierdzone przestępstwo fałszerstwa dokumentu urzędowego.
- Etapy sprzedaży są liczne i zazwyczaj złożone, i nie zamykają się ostatecznie podpisaniem aktu notarialnego, jako że notariusz musi dopełnić całego szeregu istotnych formalności w urzędowych rejestrach, a przede wszystkim dokonać wpisu przeniesienia własności i rejestracji.

Umowa przedwstępna (lub powszechnie zwana przyrzeczeniem)

Jest to pierwsza umowa zawierana pomiędzy sprzedającym a nabywcą. Zdarza się, że umowę przedwstępną poprzedza propozycja zakupu. Umowa przedwstępna zawiera zobowiązanie do sprzedaży / kupna, uzgodnioną cenę całkowitą nieruchomości, sposób płatności, rzeczywisty czas sprzedaży oraz kwotę zadatku (zaliczki) wypłacanego w chwili podpisania na rzecz sprzedającego.

Z tej umowy przedwstępnej (nawet jeśli jest zawierana prywatnie) wynikają prawne skuteczne zobowiązania, nakładające obowiązki zarówno na sprzedającego jaki i na nabywcę: jeżeli po wpłaceniu zadatku nabywca zrezygnuje z zakupu domu sprzedający może zatrzymać zadatek; jeśli natomiast sprzedający wycofa się ze sprzedaży, nabywca ma prawo do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Trzeba także wiedzieć, że jeżeli umowa przedwstępna jest zawierana w formie aktu notarialnego, można dokonać wpisu tej umowy do rejestrów: w ten sposób nabywca zabezpiecza się przed wszelkimi problemami mogącymi pojawić się w okresie pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej, a podpisaniem aktu notarialnego, jak na przykład hipoteki, zastawy lub upadłość sprzedającego. W przypadku upadłości sprzedającego na przykład, rejestracja umowy przedwstępnej umożliwia odzyskanie w całości lub w części wpłaconych kwot. To zalecane rozwiązanie najlepiej zabezpiecza nabywcę.

Czynności następujące po zawarciu aktu

Także po podpisaniu aktu prawo obliuguje notariusza do dopełnienia w krótkim czasie szeregu formalności, zmierzających do zapewnienia z jednej strony zapłaty podatków na rzecz Państwa, z drugiej dostępu do dokumentów osobom trzecim oraz bezpieczeństwa transakcji, z korzyścią dla wszystkich obywateli.

Notariusz zobowiązanych jest do dokonania, w krótkim terminie:

- a) rejestracji aktu w Urzędzie Skarbowym oraz wniesienia odpowiednich podatków w imieniu klienta;
- b) złożenia aktu – dla zabezpieczenia nabywcy i ogółu obywateli – w rejestrach urzędowych, celem udostępnienia go i zapewnienia jego skuteczności wobec

wszystkich (technicznie określanych jako osoby trzecie). Złożenie aktu do właściwego rejestru ksiąg wieczystych udostępnia osobom trzecim informację o tym, kto jest właścicielem nieruchomości oraz czy na przedmiotowej nieruchomości ciąży hipoteka lub inne obciążenia.

- c) dokonania wpisu przeniesienia własności do rejestru katastralnego, celem uaktualnienia zawartych w nim danych.

Ile kosztuje notariusz?

Nie istnieją ogólnie narzucone czy określone stawki. Wynagrodzenie notariusza podlega zatem swobodnym negocjacom pomiędzy nabywcą a notariuszem. Notariusz zobowiązany jest do przekazania, na żądanie, pisemnego kosztorysu zawierającego szczegółowy opis poszczególnych pozycji oraz należnych opłat i podatków. **Wyłącznie jako wskazówkę potraktować należy informację, że wynagrodzenie stosowane w przypadku nabycia nieruchomości o wartości 200.000,00 EUR nie przekracza 1%.**

Jakie są pozostałe koszty związane z kupnem?

W przypadku korzystania z pomocy pośrednika w zakresie nieruchomości (tak zwanej agencji nieruchomości), nabywca będzie musiał zapłacić należne mu wynagrodzenie. **Wyłącznie jako wskazówkę potraktować należy informację, że wynagrodzenie stosowane w przypadku nabycia nieruchomości o powyżej wskazanej wartości wynosi zazwyczaj 3%.**

Zakup mieszkania: aspekty podatkowe

A) Zakup od przedsiębiorstwa budowlanego/remontowego

Kupno i sprzedaż od przedsiębiorstw budowlanych czy przedsiębiorstw remontowych, za wyjątkiem szczególnych przypadków, jest opodatkowane podatkiem VAT, wpłacanym bezpośrednio spółce sprzedającej.

Stawka podatku VAT od ceny sprzedaży wynosi:

- 10% przy braku ulg z tytułu kupna pierwszego domu;
- 4% w przypadku wystąpienia o ulgę z tytułu kupna pierwszego domu.

Ten sam reżim podatkowy stosowany jest przy przyznawaniu domów członkom spółdzielni budowlanych.

W przypadku kupna opodatkowanego VAT-em należy także wpłacić notariuszowi, który przekaże je następnie Urzędowi Skarbowemu, następujące opłaty:

- Opłata skarbową: Euro 200
- Opłata hipoteczna: Euro 200
- Podatek katastralny: Euro 200

Stawki naliczane są od ceny sprzedaży ujawnionej w akcie notarialnym.

B) Zakup od osób prywatnych

Kupno i sprzedaż pomiędzy osobami prywatnymi podlega opłacie skarbowej, hipotecznej i podatku katastralnemu, wpłacanym przez nabywcę notariuszowi, który następnie przekazuje je Urzędowi Skarbowemu w momencie rejestracji aktu.

- 1) W przypadku braku ulg
 - Opłata skarbową: 9%
 - Opłata hipoteczna: Euro 60
 - Podatek katastralny: Euro 60
- 2) Ulgi z tytułu zakupu pierwszego mieszkania

- Opłata skarbową: 2%
- Opłata hipoteczna: Euro 50
- Podatek katastralny: Euro 50

W przypadku przekazywania nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne na rzecz osób fizycznych, nabywca może wystąpić o rozliczenie opłaty skarbowej od **"wartości katastralnej" (cena - wartość)** nieruchomości (to jest wartości wynikającej z pomnożenia dochodu katastralnego przez ustalony prawem współczynnik wynoszący 115,5), niezależnie od rzeczywistej wysokości ceny sprzedaży, nawet przewyższającej tę wartość.

Minimalna opłata wynosi zawsze euro 1.000.

UZYSKANIE KREDYTU WE WŁOSZACH

Kredyt hipoteczny jest typową umową kredytu przewidzianą w naszym ustawodawstwie i niemal zawsze jedną ze stron umowy jest bank.

Aby uzyskać kredyt wystarczy zwrócić się do banku i przedłożyć dokumenty, których ten bank żąda.

Osoby ubiegające się o kredyt hipoteczny i potrzebujące wyjaśnień mogą zwrócić się, poza samym bankiem, także do Stowarzyszeń Konsumentów oraz do zaufanego notariusza, którego pomoc można najpełniej wykorzystać, aby uzyskać pełen obraz sytuacji i wszelkie niezbędne informacje związane z operacją.

Nie istnieje natomiast konieczność korzystania z pomocy pośrednika kredytowego (np. brokera kredytowego czy agenta instytucji finansowej): w takim przypadku koszty operacji wzrastają o wynagrodzenie samego pośrednika, czasem ustalane procentowo od kwoty kredytu.

Występując o kredyt, czy ogólnie rzecz biorąc o jakąkolwiek pożyczkę, należy kierować się **zdrowym rozsądkiem i ostrożnością**.

Kredyty są dziś powszechnie zaciągane również na zakup samochodów czy dóbr nietrawnych, także tych zbytkowych. Ponadto używanie elektronicznych środków płatności często nie pozwala na pełną ocenę niebezpiecznego spadku poziomu posiadanych oszczędności.

Należy także mieć pełną świadomość faktu, że kumulacja rat, nieoceniona prawidłowo w momencie zaciągania zobowiązań, może doprowadzić do sytuacji, w której spłacanie okresowych zobowiązań przerosnie możliwości wynikające z **rzeczywistych wpływów rodziny**, powodując trudności mogące w pewnych przypadkach prowadzić do destabilizacji finansowej o nieprzewidywalnych konsekwencjach.

Czasem rozsądniej jest zrezygnować, ograniczyć, czy przełożyć jakiś zakup. Dobra rada, wymiana opinii z osobą znającą się na rzeczy może pomóc uniknąć utraty spokoju w przyszłości.

W sprawach związanych z kredytami hipotecznymi niezwykle istotna jest rola notariusza. Jego obecności wymaga prawo, ponieważ hipoteka podlega wpisowi do rejestru ksiąg wieczystych.

Notariusz, poza oceną ważności umowy oraz przyjęciem na siebie wobec banku odpowiedzialności w zakresie własności i braku obciążeń hipotecznych na nieru-

chomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, sprawdza czy nie istnieją ewentualne zapisy powodujące szkody dla klienta, zapobiega oszustwom na szkodę banku i klientów, a posilując się swoim doświadczeniem i przygotowaniem może wesprzeć kredytobiorcę radą, sugerując najbardziej odpowiednie rozwiązania i wskazując klauzule mogące prowadzić do zachwiania równowagi umownej.

Zwrócenie się do notariusza w odpowiednim czasie jest naprawdę sprawą zasadniczą, ponieważ notariusz ma mniejsze możliwości działania jeżeli przedstawia mu się problem tuż przed zbliżającymi się terminami umownymi, kiedy to nabywca nieruchomości, aby sprostać podjętym zobowiązaniom, musi za wszelką cenę i bez zwłoki uzyskać dostęp do kredytu. Warto także przypomnieć, że podjęte przez notariusza wstępne czynności przy tego typu umowach zapewniają możliwość uzyskania pomocy prawnej zwyczajowo objętej kosztem aktu notarialnego. Kredyt hipoteczny towarzyszy zazwyczaj nabyciu nieruchomości (tzw. „kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości”, o ile kwota nie przekracza 80% rynkowej wartości nieruchomości zabezpieczonej hipoteką), nierzadko więc przed notariuszem zawierane są jednocześnie umowa sprzedaży i właśnie umowa kredytu; również w tym przypadku warto skontaktować się z notariuszem z odpowiednim, wyprzedzeniem, tak aby wejść w posiadanie wszelkich koniecznych informacji dotyczących procedur bankowych, ze szczególnym uwzględnieniem sposobu wypłaty gotówki, która nie zawsze zbiega się z podpisaniem umowy kredytowej.

Prawo do informacji

Zgodnie z Kodeksem konsumenta (Dekret Ustawodawczy 206/2005), konsumentom mają pełne prawo do wyczerpującej informacji – **jasnej i zrozumiałej** – na temat umowy kredytowej, która to zasada już od 1 października 2003 r., na mocy uchwały C.I.C.R. (Międzyresortowy Komitet ds. Kredytu i Oszczędności), została zawarta w nowej krajowej regulacji dotyczącej przejrzystości operacji i usług bankowych, wydanej w odnośnych Przepisach przez bank narodowy Banca d'Italia [Bank Włoch]. Na skutek powyższych uregulowań banki oddają do dyspozycji klientów, w ogólnie dostępnych lokalach, **ulotkę informacyjną** zawierającą między innymi warunki ekonomiczne transakcji oraz główne zapisy umowne, które ją regulują.

Dzięki temu klient jest w stanie łatwiej ocenić, a przede wszystkim porównać warunki kredytu oferowane przez różne banki oraz wybrać najbardziej odpowiadającą mu propozycję.

Na mocy powyższych Przepisów klient (kredytobiorca), po dokonaniu wyboru **banku kredytującego**, ma prawo do uzyskania od tego banku, przed zawarciem umowy, **kopii umowy** gotowej do zawarcia (lub schematu umowy), aby móc odpowiednio ocenić jej zawartość. Przekazanie takiej kopii nie zobowiązuje strony do zawarcia umowy.

Zaleca się klientom odpowiednio wcześnie skorzystanie z tego prawa, aby mogli oni, po konsultacjach z zaufanym **notariuszem** lub **Stowarzyszeniami Konsumentów**, zaproponować ewentualne zmiany i poprawki dostosowane do ich konkretnego przypadku.

Do umowy załączany jest **dokument syntetyczny**, mający dostarczyć klientowi jasne streszczenie najważniejszych postanowień umowy.

W przypadku trudności ze zrozumieniem powyższych dokumentów, Bank oraz notariusz udzieli wszelkich potrzebnych informacji i wyjaśnień.

Stopa procentowa

Stopa procentowa jest jednym z głównych elementów branych pod uwagę przy ocenie kredytu.

Stopa procentowa może być **stała**, kiedy obowiązuje w tej samej wysokości przez cały okres trwania umowy kredytowej, lub **zmienna**, kiedy jest ustalana w odniesieniu do zmiennych parametrów, zdefiniowanych na podstawie kryterium obiektywizmu i bezstronności.

Wybór pomiędzy stałą a zmienną stopą procentową jest kwestią merytoryczną, w odniesieniu do której kredytobiorca ma pełną swobodę, biorąc na siebie całkowitą odpowiedzialność za **ryzyko** związane z dokonaniem wyborem. Zmienna stopa procentowa kredytu jest – zazwyczaj – niższa niż w przypadku kredytu ze stałą stopą procentową, ale niesie ze sobą ryzyko zwiększenia się z upływem czasu.

Z zastrzeżeniem głównego podziału pomiędzy kredytami o stałej stopie procentowej i kredytami o zmiennej stopie procentowej, wskazać należy, że istnieją **różne rodzaje umów**, w których kryteria te mogą się łączyć lub zmieniać: i tak na przykład terminem **kredytu o oprocentowaniu mieszanym** określa się umowę, w której, według wyboru kredytobiorcy i zgodnie z trybem ustalonym w umowie, oprocentowanie zmienia się ze stałego w zmiennie lub odwrotnie; kredyt z opcją **cap** to kredyt ze zmienną stopą procentową, która jednak nie może nigdy przekroczyć pewnego ustalonego z góry maksymalnego limitu; istnieją też **kredyty o zmiennym oprocentowaniu, lecz ze stałą ratą**, w których ewentualne wzrosty czy spadki stanowiącego odniesienie parametru przekładają się na czas trwania umowy, wydłużając go lub skracając; istnieją jeszcze inne formy kredytów.

W celu jasnego przedstawienia klientowi zobowiązań, którym będzie musiał sprostać, Bank przekazuje mu **harmonogram spłat**. Dokument ten jest tabelą zawierającą wykaz wszystkich rat (w podziale na kapitał i odsetki) oraz terminy ich płatności: umożliwia to dokładniejsze planowanie rodzinnego budżetu.

Karencją w spłacie kredytu określa się okres – zazwyczaj krótki – w którym kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty rat złożonych z samych odsetek, a nie odsetek i kapitału.

Inne koszty dodatkowe

Na całkowity koszt kredytu składają się, poza odsetkami, także **inne koszty**, które należy poznać zawczasu, takie jak na przykład koszty ekspertyzy i przygotowania kredytu oraz wszelkie inne pozycje kosztów lub ubezpieczenia, które zabezpieczają przed ryzykiem pożaru/wybuchu nieruchomości zabezpieczającej kredyt. Koszty te obciążają całkowity koszt kredytu. Dla większej **jasności** banki przekazują klientowi – a klient ma prawo do otrzymania przed zawarciem umowy informację o E.A.R. (**Roczna Stopa Efektywna**), dotyczącą procentowego efektywnego kosztu kredytu, na który składa się stopa uwzględniająca - poza **nominalną** stopą procentową - także inne koszty, jakie trzeba ponieść by móc korzystać z kredytu. Znając ten wskaźnik klient powinien być w stanie dokonać porównania – na jednolitej bazie – rzeczywistych kosztów kredytów oferowanych przez różne banki.

Dobrze jest także uzyskać wcześniej od banku, zaufanego notariusza czy Stowarzyszeń Konsumentów, informację o **podatkach obciążających kredyt** oraz o **kosztach notarialnych**. Opodatkowanie kredytów bankowych reguluje artykuł

15 i kolejne Dekretu Prezydenta Republiki 601/1973: zamiast zwykłych podatków, o ile czas trwania kredytu został ustalony na więcej niż osiemnaście miesięcy, stosuje się podatek zastępczy. Podatek wynosi 0,25% od kwoty kredytu, za wyjątkiem kredytów zaciągniętych na nabycie, budowę lub remont lokali mieszkalnych mających stanowić drugi dom, kiedy to podatek wynosi 2%.

Czas rozpatrzenia wniosku kredytowego i wypłaty kredytu

Kiedy zobowiązaliśmy się do nabycia domu w określonym terminie i zapłaty kary umownej na rzecz sprzedającego w przypadku opóźnienia w zapłacie, należy upewnić się, jaki jest czas konieczny na **rozpatrzenie wniosku kredytowego**. Zazwyczaj na otrzymanie kredytu hipotecznego powinno wystarczyć 60 dni, ale **należy działać z ostrożnym wyprzedzeniem** i jasno przedstawić bankowi swoje potrzeby, żądając dotrzymania ustalonych terminów.

Opóźnienia lub brak płatności: odsetki za zwłokę i pozostałe ryzyka

Pomimo że osoba ubiegająca się o kredyt nie zakłada, że znajdzie się w sytuacji, w której nie będzie w stanie spłacać terminowo rat, jak już wspomniano należy rozważyć również taką możliwość, aby niekorzystne czy nieprzewidziane okoliczności nie wywołały niebezpiecznej reakcji łańcuchowej.

Pierwszą, automatyczną konsekwencją opóźnienia w spłacie kredytu jest naliczanie odsetek za zwłokę; Odsetki te są zazwyczaj wyższe od zwykłego oprocentowania, a to po to, żeby zniechęcić do opóźnień; ale również odsetki za zwłokę nie mogą przekroczyć określonego limitu, żeby nie pogrążyć kredytobiorcy.

Kwota hipoteki

Hipoteka jest **zabezpieczeniem** ustanowionym na nieruchomości, które bank otrzymuje w celu ułatwienia egzekucji swoich należności w sytuacji, gdy dłużnik nie płaci. Jest nazywana **hipoteką wpisaną na pierwszym miejscu**, kiedy nieruchomość nie jest obciążona wcześniejszymi hipotekami.

Aby określić wartość hipoteki, do kwoty kredytu (kapitał) należy doliczyć uzgodnione odsetki, odsetki przewidziane na wypadek ewentualnej zwłoki w płatnościach, hipoteczne koszty sądowe itd.. Z tego względu, jak wspomniano wcześniej, wartość hipoteki **może znacznie przekraczać wartość samego kredytu**. W przypadku braku spłaty kredytu bank jest uprawniony do sprzedaży w drodze licytacji nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki.

Dodatkowe zabezpieczenia żądane przez bank

Udzielając kredytu bank uwzględni nie tylko wartość nieruchomości zabezpieczającej kredyt, lecz **również zdolność kredytobiorcy** do spłaty rat kredytu (jednym z elementów oceny jest oświadczenie o dochodach). Z tego względu zdarza się, że bank występuje o **poręczenie** ze strony osoby trzeciej (na przykład rodzica na rzecz dziecka), która w ten sposób bierze na siebie zobowiązanie spłaty długu kredytobiorcy w przypadku niewywiązywania się tego ostatniego z jego zobowiązań. Dla poręczenia ustala się limit kwoty i okres obowiązywania.

Wcześniejsza spłata

Dla **umów kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości** prawo przewiduje możliwość ich **wcześniejszej spłaty** przez kredytobiorcę. Po upływie pewnego okresu spłat kredytobiorca może zatem podjąć decyzję o zakończeniu umo-

wy i zwrocie pozostałego do spłaty kapitału, od którego rzecz jasna nie zapłaci odsetek.

Z uwagi na utratę zarobku bank może, **ogólnie rzecz biorąc** i o ile przewiduje to umowa, zażądać odszkodowania (zwanego również **pro wizją**, a czasem **karą umowną**).

Nie przewiduje się pro wizji ani innych świadczeń w przypadku wcześniejszej spłaty lub częściowej wcześniejszej spłaty kredytów zaciągniętych (lub przejętych na skutek podziału) na następujące cele: "na zakup lub remont jednostek lokalowych przystosowanych na cele mieszkalne lub na prowadzenie własnej działalności gospodarczej lub zawodowej przez osoby fizyczne".

Renegocjacja, "przeniesienie" (lub refinansowanie), oraz "zamiana" kredytu (kredyt zamienny)

Zmienność kosztu pieniądza oraz pojawiające się na rynku nowe oferty mogą w pewnych przypadkach spowodować, że opłacalna staje się **"zmiana w biegu"** warunków kredytów: zmiany te można wprowadzić przy wykorzystaniu różnych narzędzi.

Renegocjacja (czasem słuszniej zwana: zmianą warunków umowy) związana jest z wypracowaniem nowej umowy pomiędzy stronami (bank - klient), i raczej trudno byłoby się spodziewać, że może być przedmiotem jednostronnego żądania ze strony kredytobiorcy.

Art. 120 (4) Jednolitego Tekstu Bankowego przewiduje nowy sposób uzyskiwania oszczędności przez kredytobiorców: chodzi o **"przeniesienie"** (lub **refinansowanie**). Kredytobiorca może umówić się z innym bankiem na otrzymanie nowego kredytu w tej samej wysokości, co poprzedni, za pomocą którego spłaca kredyt w pierwszym banku, który nie może zgłosić sprzeciwu; zabezpieczeniem nowego kredytu jest ta sama hipoteka, ustanowiona na zabezpieczenie pierwotnego kredytu; koszt operacji obciąża nowy bank.

W celu skorzystania z bardziej korzystnych warunków i ewentualnie pozyskania gotówki na zaspokojenie nowych potrzeb finansowych, można także zamknąć stary kredyt w celu zaciągnięcia nowego w tym samym lub innym banku (**kredyt zamienny**).

W takim przypadku należy uwzględnić koszty wynikające z zawarcia nowej umowy kredytowej.

ZAŁOŻENIE PRZEDSIĘBIORSTWA WE WŁOSZECH

We Włoszech, zwłaszcza w ostatnich latach, założenie firmy stało się znacznie łatwiejsze i szybsze.

Jest to możliwe także dzięki wprowadzeniu prostych, szybkich i skutecznych procedur, które mogą zostać wykonane przez notariusza działającego jako „one-stop-shop”, zapewniającego wszystkie wymagane prawem weryfikacje w zakresie założenia spółki i przesyłającego całą niezbędną dokumentację do Rejestru Przedsiębiorców w formie cyfrowej.

Niedawno Włochy jeszcze bardziej uprościły i przyspieszyły procedury zakłada-

nia przedsiębiorstwa, likwidując minimalny wymagany próg majątkowy, jak również upraszczając proces rejestracyjny. Spółka kapitałowa, która do 2000 roku potrzebowała około 150 dni od momentu założenia przed notariuszem, aby osiągnąć pełną operacyjność, dziś - jeśli sprawa jest pilna - może zacząć działać w dniu podpisania aktu notarialnego, a w normalnych przypadkach - po upływie 3 - 4 dni.

Ponadto kompleksowy system zapewnia wysoki poziom bezpieczeństwa, na skutek wstępnej kontroli legalności dokonywanej przez notariusza i wynikającej stąd wiarygodności danych, zarządzanych za pomocą bardzo sprawnej i zaawansowanej technologicznie infrastruktury.

We Włoszech można prowadzić działalność gospodarczą w formie przedsiębiorstwa indywidualnego lub, w przypadku większych jej rozmiarów, w postaci spółki. Obie te instytucje prawne są regulowane przepisami włoskiego kodeksu cywilnego.

Przedsiębiorca indywidualny

Przedsiębiorstwo indywidualne jest najprostszą formą prawną i ekonomiczną umożliwiającą prowadzenie własnej działalności handlowej lub rolniczej.

Przedsiębiorstwo indywidualne jest wskazane dla osób zamierzających prowadzić działalność rolniczą lub handlową o niewielkich rozmiarach i niezbyt wysokich obrotach.

Przedsiębiorca indywidualny bierze na siebie całkowite ryzyko prowadzenia działalności, włącznie z ryzykiem upadłości, lecz ma przy tym swobodę podejmowania całkowicie samodzielnie wszelkich decyzji w zakresie zarządzania i administrowania działalnością przedsiębiorstwa, przy maksymalnym wykorzystaniu własnych umiejętności menadżerskich.

Przedsiębiorca jest uprawniony do łatwego transferu środków pieniężnych z przedsiębiorstwa na własne konto osobiste.

Przedsiębiorcą jest osoba prowadząca w sposób ciągły, nie dorywczy, działalność gospodarczą przy wykorzystaniu czynników produkcyjnych do tego niezbędnych (kapitał, praca), własnych lub osób trzecich.

Na majątek przedsiębiorstwa składają się wszelkie dobra zorganizowane przez przedsiębiorcę dla celów prowadzenia działalności i przyjmuje on nazwę przedsiębiorstwa. Przedsiębiorstwo, po uruchomieniu, może zostać sprzedane przez przedsiębiorcę, który nie zamierza już prowadzić działalności i chce spieniężyć jego wartość.

Jeśli chodzi o odpowiedzialność przedsiębiorcy, odpowiada on całym swoim majątkiem osobistym za długi przedsiębiorstwa.

Przedsiębiorca indywidualny nie może mieć „wspólników”, ale może korzystać ze współpracowników w postaci pracowników najemnych. Jeżeli współpracownikami są natomiast członkowie rodziny przedsiębiorcy, tworzą oni wspólnie przedsiębiorstwo rodzinne, poddane szczególnym, uproszczonym regulacjom.

Założenie przedsiębiorstwa indywidualnego jest proste i wymaga dopełnienia ograniczonych formalności.

Wystarczy wystąpić o nadanie numeru NIP (partita IVA) ora dokonać wpisu przedsiębiorstwa do rejestru prowadzonego przez Izbę Handlową właściwą dla jego siedziby.

Prowadzenie przedsiębiorstwa wymaga ponadto uzyskania koniecznych koncesji



lub zezwoleń administracyjnych, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.

Dla założenia przedsiębiorstwa nie jest wymagany kapitał minimalny. Kapitał przeznaczony przez przedsiębiorcę na prowadzenie działalności należy wpłacić na rachunek bieżący przedsiębiorstwa.

Inną opcją może być nabycie już istniejącego przedsiębiorstwa. Przedmiotem zakupu może być bezpośrednio przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, to jest zespół dóbr (ruchomych i nieruchomości, maszyn, znaków towarowych, patentów itd.) przeznaczony do prowadzenia działalności przedsiębiorstwa. Zgodnie z prawem zakup przedsiębiorstwa może zostać dokonany jedynie przed notariuszem, w formie dokumentu urzędowego lub poświadczonej umowy cywilno-prawnej.

Założenie spółki

Włochy oferują szeroki wybór form prawnych dla założenia przedsiębiorstwa.

Należy zatem wybrać, także z pomocą notariusza, rodzaj spółki najbardziej odpowiedniej z punktu widzenia organizacyjnego, ale również ze względu na zakładane cele, przewidywany kapitał, poziom odpowiedzialności właściwy dla danej formy prawnej, różnorakie implikacje podatkowe i, wreszcie, stopień skomplikowania księgowości i zgodność organizacyjną.

Spółki dzielą się na osobowe i kapitałowe.

Spółki kapitałowe ogólnie

Spółki kapitałowe to organizacje osób i środków przeznaczone dla wspólnego prowadzenia działalności produkcyjnej, posiadające pełną samodzielność majątkową. Oznacza to, że za zobowiązania spółki odpowiada wyłącznie spółka swoim majątkiem.

Spółki kapitałowe posiadają osobowość prawną, co oznacza, że są podmiotami zdolnymi do samodzielnego nabywania praw i zaciągania zobowiązań wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej oraz posiadającymi całkowitą samodzielność majątkową, to jest ich majątek jest całkowicie odrębny od majątku wspólników i wobec wierzycieli odpowiada swoim majątkiem jedynie spółka.

Wyróżnia się:

- spółki akcyjne (S.p.A.);
- spółki komandytowo-akcyjne (S.a.p.a.);
- spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (S.r.l.);
- spółki z ograniczoną odpowiedzialnością uproszczone (S.r.l.s.).

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (S.r.l.)

Spółka z o.o. jest z pewnością najczęściej spotykaną formą spółki we Włoszech. Głównym tego powodem jest połączenie dużej elastyczności organizacyjnej i ograniczonej odpowiedzialności. Chociaż w przeszłości stosowana była w przypadku przedsiębiorstw o nieznacznych rozmiarach, dziś formę tę przyjmują także duże przedsiębiorstwa, jako że cechuje ją większa elastyczność organizacyjna i może być kształtowana zgodnie ze spersonalizowanym profilem.

Wspólnicy nie są osobiście odpowiedzialni za zobowiązania spółki, nawet jeśli działali w jej imieniu i na jej rzecz.

Aby jak najlepiej wykorzystać elastyczność spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, a tym samym umożliwić wspólnikom kształtowanie jej dla osiągnięcia wła-

śnych, szczególnych celów, bardzo istotne jest poświęcenie właściwej uwagi przygotowaniu, przy stałej pomocy notariusza, aktu założycielskiego i statutu.

W przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością akt założycielski musi być sporządzony w formie aktu notarialnego przez notariusza, który następnie składa go do Rejestru przedsiębiorców: dopiero po wpisie w odpowiednim Rejestrze przedsiębiorców spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością można traktować jako prawidłowo założoną.

Niezwykłą elastycznością charakteryzuje się również sposób zarządzania spółką: może nią kierować zarząd jednoosobowy, zarząd kilkuosobowy, w formie łącznej (gdzie członkowie zarządu muszą działać łącznie) lub rozłącznej (gdzie każdy z członków zarządu może działać samodzielnie), bądź w sposób mieszany, łączny dla niektórych czynności i/lub kategorii czynności i rozłączny dla pozostałych czynności (według schematu spółek osobowych).

Bardzo przydatnym narzędziem są tzw. szczególne prawa, które można przyznać poszczególnym wspólnikom w zakresie kierowania spółką i podziału zysków.

Minimalny kapitał zakładowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi 1 Euro.

W sp. z o.o. z kapitałem równym lub przewyższającym 10.000 EUR, przy podpisywaniu aktu założycielskiego należy wnieść co najmniej 25% wkładu pieniężnego (pozostała część kapitału może zostać wniesiona w późniejszym terminie) oraz całkowity aport niepieniężny.

Kiedy natomiast kwota kapitału wynosi mniej niż 10.000 EUR, lecz jest równa co najmniej 1 euro, wkłady mogą być dokonywane wyłącznie w postaci pieniężnej i muszą zostać wniesione w całości w momencie podpisywania aktu.

Cała kwota kapitału spółki musi być wniesiona także w przypadku, gdy spółka ma jednego wspólnika.

Kapitał spółki z ograniczoną odpowiedzialnością uproszczonej wynosi poniżej 10.000 EUR, a treść aktu założycielskiego określają w sposób bezwzględny przepisy prawa: nie ma tu zatem miejsca na jakąkolwiek elastyczność zasad.

Spółki akcyjne (S.p.A.)

Spółka akcyjna jest bez wątpienia prototypem wszelkich spółek kapitałowych i stanowi formę spółki handlowej najbardziej właściwą dla dużych inwestycji.

Jej podstawowymi cechami są ograniczona odpowiedzialność wszystkich wspólników oraz podział kapitału na akcje.

Spółka akcyjna jest poddana obowiązkowej kontroli rady nadzorczej: jej zadaniem jest sprawowanie kontroli na zarządem spółki oraz dbanie o przestrzeganie prawa i aktu założycielskiego.

S.A. zawiązywana jest na mocy aktu notarialnego przed notariuszem, który następnie dokonuje rejestracji aktu i wpisania spółki do właściwego Rejestru przedsiębiorców (w miejscu, gdzie spółka ma swoją siedzibę).

Kapitał dzieli się na akcje, których wartość minimalna może wynosić nawet 1 euro ("wartość minimalna"). Akcje są tytułami łatwo przenaszalnymi. Dla utworzenia spółki wymagany jest minimalny kapitał w wysokości 50.000,00 EUR, z których co najmniej 25% (dwadzieścia pięć procent), a więc 12.500,00 EUR, musi zostać wniesione na ręce zarządu, co należy poświadczyc w akcie założycielskim. W przypadku, gdy spółka posiada tylko jednego wspólnika, należy wnieść całość kapitału założycielskiego.

Spółki akcyjno-komandytowe (S.a.p.a.)

Spółka akcyjno-komandytowa jest spółką, w której istnieją dwie odrębne grupy akcjonariuszy: komandytariusze, wyłączeni z zarządu, których odpowiedzialność ogranicza się do wniesionego wkładu, oraz komplementariusze, sprawujący zarząd i o nieograniczonej i osobistej odpowiedzialności.

Podobnie jak w spółkach akcyjnych kapitał dzieli się na akcje, i – podobnie jak w spółkach komandytowych – spółką kieruje zarząd, którego odpowiedzialność za zobowiązania spółki, choć subsydiarna, jest nieograniczona.

Spółki osobowe

Spółki osobowe nie mają osobowości prawnej: za zobowiązania spółki odpowiadają także wspólnicy; zatem długi spółki są spłacane także przez wspólników (z pewnymi przewidzianymi prawem wyjątkami). Istnieją:

• spółka cywilna (S.s.)

Przedmiotem działalności spółki cywilnej może być wyłącznie prowadzenie działalności gospodarczej nie handlowej, a zatem przede wszystkim działalności rolniczej. Dla jej utworzenia wymagana jest forma pisemna. Nie istnieje wymóg minimalnego kapitału a wspólnicy są odpowiedzialni w sposób nieograniczony za zobowiązania spółki, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień. Spółka zwyczajna nie może ogłosić upadłości. Zarząd i reprezentacja spółki przysługują każdemu ze wspólników rozłącznie, o ile wspólnicy nie postanowią inaczej.

• spółka jawna (S.n.c.);

Akt założycielski spółki jawnej musi być sporządzony w formie aktu notarialnego lub umowy cywilno-prawnej poświadczonej przez notariusza, i podlega wpisowi do Rejestru Przedsiębiorców. Nazwa spółki (firma) musi zawierać nazwisko przynajmniej jednego ze wspólników oraz dodatkowe oznaczenie: spółka jawna. Nie ma wymogu minimalnego kapitału. Wspólnicy ponoszą nieograniczoną i solidarną odpowiedzialność za zobowiązania spółki i nie ma możliwości zastrzeżenia innych postanowień. W każdym razie wierzyciel spółki nie może zwrócić się o zwrot długu bezpośrednio do wspólnika, zanim nie uzyska zaspokojenia z majątku spółki. Spółka jawna może ogłosić upadłość, pociągającą za sobą także upadłość wszystkich wspólników. Kierowanie i reprezentacja spółki przysługują każdemu wspólnikowi rozłącznie. Dopuszcza się jednak możliwość odmiennych ustaleń i można zastrzec kierowanie spółką dla niektórych tylko wspólników.

• spółka komandytowa (S.a.s.).

Cechą charakterystyczną spółki komandytowej jest obecność w niej dwóch kategorii wspólników:

- komplementariuszy, którzy prowadzą w sposób wyłączny sprawy spółki i nią zarządzają, i którzy ponoszą nieograniczoną i solidarną odpowiedzialność za wykonanie zobowiązań spółki;
- komandytariuszy, którym nie przysługuje zarząd spółki, którzy są odpowiedzialni za zobowiązania spółki tylko do wysokości wniesionego wkładu, z zastrzeżeniem kilku przewidzianych prawem wyjątków.

Nazwa spółki (firma) musi zawierać nazwisko przynajmniej jednego ze wspólników komplementariuszy oraz dodatkowe oznaczenie: spółka komandytowa. Jeżeli wspólnik komandytariusz wyrazi zgodę na umieszczenie swojego nazwiska w nazwie spółki, ponosi wobec osób trzecich nieograniczoną i solidarną odpowiedzialność wraz ze wspólnikami komplementariuszami za zobowiązania spółki.

Wspólnicy komandytariusze nie mogą dokonywać czynności kierowania spółką, ani negocjować czy zawierać transakcji w imieniu spółki, o ile nie są wyposażeni w pełnomocnictwo szczególne do dokonania konkretnej czynności. Wspólnik komandytariusz, który złamie ten zakaz, ponosi wobec osób trzecich nieograniczoną i solidarną odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania spółki i może być z niej wykluczony.

Ustrój majątkowy małżeński w Polsce

Ustawowym małżeńskim ustrojem majątkowym jest wspólność majątkowa, która nabiera mocy w dniu zawarcia małżeństwa i obejmuje dobra nabyte przez małżonków w czasie jego trwania, zarówno oddzielnie jak i łącznie.

Wspólność majątkowa obejmuje w szczególności:

- 1) przychody z pracy oraz pochodzące z innej działalności gospodarczej małżonków;
- 2) przychody pochodzące ze wspólnego majątku i z osobistych majątków każdego z małżonków;
- 3) korzyści finansowe pochodzące z otwartych funduszy emerytalnych lub pracy najemnej.

Dobra wykluczone ze wspólności majątkowej tworzą majątek osobisty każdego z małżonków.

Małżonkowie mogą poszerzyć lub ograniczyć ustawową wspólność majątkową bądź przyjąć zasadę rozdzielności majątkowej bądź też rozdzielności majątkowej z wyrównaniem korzyści uzyskanych podczas trwania małżeństwa, zawierając odpowiednią umowę majątkową małżeńską (sporządzoną w postaci aktu notarialnego), również przed zawarciem małżeństwa.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Versione polacco

