

NASZ GOŚĆ

Marek Szymanek

bezpieczna transakcja

Jeśli wybierając lokal nie zajrzałeś
do księgi wieczystej
i nie sprawdziłeś, co jest zapisane
w jej działach, nie możesz liczyć
na skorzystanie z rękojmi wiary publicznej
ksiąg wieczystych. → **DB**

08-12-2008, Rzeczpospolita Nieruchomości

Nie widziały księgi wieczystej, nie kupuj

ROZMOWA | Jeśli kupując mieszkanie, nie zajrzałeś do księgi wieczystej i nie sprawdziłeś, co jest zapisane w jej działach, nie możesz liczyć na skorzystanie z rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych

▼: Czy rzeczywiście kupno mieszkania na rynku wtórnym możemy dziś uznać za bezpieczniejsze niż na rynku pierwotnym?

MAREK SZYMANEK: Bezpieczeństwo transakcji zależy od wielu czynników. Z punktu widzenia przepisów administracyjnych lokal mieszkalny z rynku wtórnego wydaje się inwestycją bezpieczniejszą, ponieważ znajduje się w domu wybudowanym na podstawie wcześniej uzyskanych pozwoleń, uzgodnień czy stanowisk właściwych organów. Ponadto, zapewne wydano w stosunku do niego decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Nabywanie lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym z tej perspektywy jest bardziej ryzykowne: nie mamy pewności czy deweloper zrealizuje inwestycję całkowicie zgodnie z przepisami budowlanymi. To jednak raczej obawa psychologiczna, ponieważ sporadycznie dochodzi do sytuacji, w których proces budowlany odbywał się bez uzyskania wszelkich potrzebnych rozstrzygnięć administracyjnych.

A jak oceniać bezpieczeństwo transakcji, patrząc na sytuację ekonomiczną na rynku?

W aspekcie cywilnym kupno lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym budzić może niepokój z uwagi na obecną sytuację ekonomiczną, a zwłaszcza jej wpływ na kondycję finansową dewelopera. Podjęcie decyzji o zakupie nowego mieszkania wiąże się z udzieleniem deweloperowi kredytu zaufania, najczęściej w dwóch obszarach. Po pierwsze, że budynek, a wraz z nim lokal mieszkalny, zostaną wybudowane zgodnie z umową. Po drugie, że do dnia przeniesienia własności lokalu na nabywcę przedsięwzięcie dewelopera nie zostanie postawione w stan upadłości. Nabywanie lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wydaje się w tej sytuacji rozwiązaniem bezpieczniejszym. Wyniki finansowe dewelopera są wówczas nieistotne dla potencjalnego nabywcy, zaś stan prawny istniejącego lokalu, w szczególności treść



► **Marek Szymanek,** radca prawny, Kancelaria Prawna Grynhoff Woźny Maliński

prowadzonej dla niego księgi wieczystej, kupujący może łatwo sprawdzić.

Należy jednak zastrzec, że zagadnienie płynności finansowej nie odnosi się w równym stopniu do wszystkich przedsiębiorców z branży budowlanej, wobec czego nie powinno stanowić jedynego argumentu przy wyborze pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym.

Na co trzeba zwrócić szczególną uwagę, decydując się na inwestycję w nowe mieszkanie?

Należy ustalić, czy podmiot, z którym podpisana jest umowa dotycząca wybudowania lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, jest ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel albo użytkownik wieczysty przewidzianej do zabudowy nieruchomości. Trzeba również sprawdzić

treść pozostałych wpisów, w szczególności dotyczących obciążenia nieruchomości (dział III i IV księgi wieczystej). Jeśli na nieruchomości ustanowiona jest hipoteka na rzecz banku stanowiąca zabezpieczenie spłaty zaciągniętego przez dewelopera kredytu, warto uzyskać od dewelopera informacje dotyczące warunków, na jakich bank będzie wyrażał zgodę na sprzedaż lokali bez obciążenia tą hipoteką. Dodatkowo należy dążyć do tego, aby umowa przedwstępna z deweloperem miała formę aktu notarialnego, zaś wynikające z niej roszczenia podlegały ujawnieniu w księdze wieczystej.

Jakie są najważniejsze kwestie do sprawdzenia, kiedy kupujemy lokal z drugiej ręki?

Podobnie jak w wypadku rynku pierwotnego nabywanie

lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym powinno poprzedzić staranne zbadanie stanu wpisów w księdze wieczystej, prowadzonej dla danego lokalu. Należy również ustalić, czy nie ma zaległości w uiszczaniu kosztów utrzymania lokalu oraz czy oprócz samego sprzedającego w mieszkaniu są zameldowane inne osoby.

Jak świeże informacje o zapisach w księdze wieczystej nieruchomości, którą kupujemy, powinien mieć notariusz? Czy z dnia podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność, czy sprzed kilku dni?

Przepisy prawa o notariacie nie regulują wprost tej kwestii. Wskazują jednak, że przy dokonywaniu swoich czynności notariusz jest zobowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Można z tego wyprowadzić wniosek, że notariusz winien ustalić stan wpisów w księdze wieczystej w dniu, w którym dokonywana jest transakcja, biorąc pod uwagę okoliczność, że w tym dniu mogły jeszcze wpłynąć wnioski do księgi wieczystej. Dobrą i polecaną praktyką jest samodzielne badanie wpisów lub występowanie o odpis księgi wieczystej przez nabywcę bezpośrednio przed transakcją.

Jak zabezpieczyć swoje interesy, kiedy obawiamy się odkrycia wad fizycznych w kupowanym mieszkaniu lub domu?

Zasady postępowania stron na wypadek ujawnienia wad fizycznych lokalu lub

budynku najlepiej uregulować w umowie. Warto zadbać o to, aby w treści umowy sprzedaży znalazły się oświadczenia sprzedawcy co do stanu technicznego znajdujących się w lokalu urządzeń lub instalacji (np. zapewnienie o ich sprawności czy bezawaryjnym działaniu). Przy ich formułowaniu należy wziąć pod uwagę fakt zużycia tych elementów, gdy lokal pochodzi z rynku wtórnego. Okresy obowiązywania rękoi, jak również terminy, w jakich powinno nastąpić zgłoszenie wady, określają przepisy kodeksu cywilnego, przy czym strony mogą na mocy umowy ustalić je w sposób odmienny.

Czy pośrednik w obrocie nieruchomościami kojarzący strony transakcji może być gwarantem, że nie mamy do czynienia z kontrahentem oszustem?

Zasady działania pośredników regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pośrednik jest zobowiązany do wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności. W szczególności do dbałości o nieruchomość. W praktyce trudno jednak uznać, że będzie gwarantem uczciwości kontrahenta. Warto więc uwzględnić opinie czy zastrzeżenia, jakie w stosunku do danego biura pośrednictwa lub samego pośrednika są

zgłaszane. Ponadto do standardowej umowy z pośrednikiem proponuję włączyć postanowienia dotyczące jego odpowiedzialności, regulując jej zakres szerzej, niż wynika to z przepisów lub standardów zawodowych.

Czy rękoi dotyczy tylko nowych mieszkań?

Rękoi ma za wady odnosi się również do rzeczy używanych. Jednak zakres odpowiedzialności sprzedawcy jest różny w wypadku sprzedaży rzeczy nowej i rzeczy używanej. W tym drugim wypadku mamy do czynienia z ograniczeniem odpowiedzialności spowodowanym utratą wartości lub użyteczności rzeczy wynikającą z jej prawidłowego używania.

Kiedy mamy do czynienia z sytuacją, w której sprzedaż nie podlega ochronie wynikającej z rękoi uregulowanej w ustawie o księgach wieczystych, i jakie są wtedy konsekwencje prawne dla stron transakcji?

Problem złej wiary dotyczy sytuacji nabywcy. Dzieje się to wówczas, gdy nabywca wiedział albo z łatwością mógł się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” trudno sprowadzić do ściśle skonkretyzowanych reguł zachowania. Przyjmuje się, iż chodzi o dochowanie przez nabywcę zwykłej staranności czyli o zapoznanie się z treścią księgi wieczystej i ustalenie, kto nieruchomością włada.

—gb

• WARTO WIEDZIEĆ

Co możemy zrobić, jeśli okaże się, że kupiony lokal ma wadę prawną, np. trwa postępowanie spadkowe?

■ Jeśli lokal mieszkalny stanowił własność zmarłego, a związana ze śmiercią zmiana właściciela nie została jeszcze ujawniona w księdze wieczystej, sprzedawcą powinien być spadkobierca (legitymujący się stwierdzeniem nabycia spadku lub aktem dziedziczenia), bądź pełnomocnik (umocowany do rozporządzania lokalem także na wypadek śmierci mocodawcy).

GDY SPRZEDAJĄCY NIE BYŁ WŁAŚCIECIELEM

■ Istotne jest również, aby sprzedawca złożył w umowie oświadczenia dotyczące podstawy swego umocowania, jak też stanu prawnego lokalu, w tym dotyczące postępowania sądowych, administracyjnych lub egzekucyjnych.

■ W wypadku ujawnienia się wad prawnych lokalu – co można stwierdzić zwłaszcza wtedy, gdy złożone przez sprzedawcę oświadczenia nie będą odpowiadały rzeczywistości – kupujący jest uprawniony do żądania obniżenia ceny sprzedaży albo odstąpienia od umowy sprzedaży. Może też żądać naprawienia szkody poniesionej na skutek istnienia wady.