

NABYWANIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Opracowanie: adw. Grzegorz Hawrytkiewicz, apl. adw. Daniel Lakner

Źródło: Biuletyn „OKO” nr 20, marzec 2007

Z nabywaniem własności nieruchomości bądź ograniczonego prawa rzeczowego spotykamy się przy sprzedaży bądź kupowaniu czy to domu, czy działki, czy też mieszkania.

Zauważyć należy, że aby bezpiecznie nabyć nieruchomość winniśmy sprawdzić stan księgi wieczystej, w szczególności zwrócić uwagę na wpisy w działach księgi wieczystej.

W dziale I księgi wieczystej dowiemy się, jaka to nieruchomość i gdzie jest położona.

Z działu II dowiemy się, kto jest właścicielem tej nieruchomości, a więc czy osoba, która chce nam ją sprzedać może to zrobić, gdyż jest właścicielem.

W dziale III znajdziemy ewentualne ciężary i ograniczenia, a więc czy nieruchomość nie jest już przedmiotem egzekucji, czy nie jest obciążona prawem osoby trzeciej np. przejazdu, czy też prawem dokonywania na nieruchomości np. budowy wodociągu, rur itp.

W dziale IV księgi wieczystej znajdują się hipoteki. Znaczy to, że nieruchomość obciążona jest hipoteką na rzecz określonej osoby, bądź instytucji. Hipoteka jest instytucją związaną z nieruchomością, a więc bez znaczenia jest kto jest właścicielem nieruchomości i tak obowiązek spłacenia wierzyciela obciąża właściciela nieruchomości.

W stosunkach związanych z zawarciem umowy mamy często do czynienia z umową przedwstępną, która powoduje, że po określonym czasie mamy zawrzeć umowę przyrzeczoną.

Z umową przedwstępną wiążą się instytucje zaliczki i zadatku, które mają zabezpieczyć interesy stron zawierających umowę.

Zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga

strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zaliczka zaś w przypadku nie dojścia do skutku umowy ulega zwrotowi osobie, która ją wręczyła.

Należy zwrócić uwagę na formę zawieranej czynności prawnej.

Dla przeniesienia własności nieruchomości pod rygorem nieważności wymagana jest forma aktu notarialnego. To znaczy, że każda inna umowa nie będąca aktem notarialnym nie spowoduje przejścia własności nieruchomości na nabywcę. Oczywiście nie znaczy to, że umowa przedwstępna winna być zawarta w formie aktu notarialnego. Umowa ta może być zawarta także w zwykłej formie pisemnej, jednakże należy pamiętać, iż w przypadku nie dojścia do skutku umowy przedwstępnej możemy jedynie żądać, w zależności czy jest to zadatek - wtedy dwukrotnej jego wartości, bądź zwrotu wpłaconej zaliczki. W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego możemy żądać przeniesienia własności nieruchomości, gdyż forma umowy przedwstępnej jest tożsama z formą umowy przyrzeczonej.

Sprawdzenie księgi wieczystej ma podstawowe znaczenie przy nabywaniu własności nieruchomości, gdyż od tego zależna jest także dobra wiara nabywcy nieruchomości. Może się bowiem okazać, że ktoś uciekając na przykład przed wierzycielami chce sprzedać nieruchomość za korzystną cenę, jednakże w dziale III znajduje się już wpis o wszczęciu egzekucji, bądź dział IV obciążony jest hipoteką na rzecz określonej osoby lub instytucji.

Dobra wiara chroni bowiem nabywcę nieruchomości, zaś zła wiara wprowadza domniemanie, że nabywca wiedział o okolicznościach uzasadniających zbycie nieruchomości przez zbywcę w celu ucieczki przed wierzycielami.

Sytuacja taka spowodować może że wierzyciel zbywcy nieruchomości może żądać zaspokojenia z nieruchomości, która jest już własnością nabywcy i choć formalnie staniemy się właścicielem, radość posiadania

nieruchomości zostanie zmacona wyrokiem sądu, który pozwoli realizować prawa z nieruchomości, której jesteście właścicielem.

Sytuacja taka związana jest ze skargą pauliańską, która pozwala wytoczyć powództwo przeciwko nabywcy nieruchomości i wtedy sprawa udowodnienia dobrej wiary, o której pisałem powyżej spoczywa na osobie, która nieruchomość nabyła. Inną sprawą jest także nabycie nieruchomości tytułem darmym, np. przez darowiznę.

W takim przypadku jak też umów między osobami bliskimi ustawodawca posługuje się domniemaniem, że nabywca nieruchomości działał w złej wierze, zaś zbywca miał zamiar pokrzywdzenia wierzyciela.

Jak z powyższego wynika, aby nabyć nieruchomość należy dokładnie zapoznać się z jej stanem prawnym i wpisami w księdze wieczystej, by nie okazało się, że zapłacimy pieniądze, a utracimy własność nieruchomości.

Lepiej zatem dokładnie sprawdzić stan faktyczny i prawny nabywanej nieruchomości, niż zadowolony z „okazji” narazić się na utratę nieruchomości i wpłaconych pieniędzy.