Księga wieczysta nie powie wszystkiego o nabywanej działce

Dobrze przeprowadzony audyt prawny może wyjawić fakty, których na pierwszy rzut oka nie widać, a które mogą zaważyć na decyzji o nabyciu takiej nieruchomości lub stanowić przysłowiową „kartę przetargową" w negocjacjach.

Audyt prawny nieruchomości, zwany często również *due diligance* nieruchomości, to nic innego jak badanie stanu prawnego. Wydawać by się mogło, iż ustalenie podstawowych danych dotyczących nieruchomości nie powinno sprawić większych problemów. Przecież najważniejszy dokument dotyczący nieruchomości tj. księga wieczysta jest jawny dla każdego. Co więcej, od kliku lat księgi elektroniczne można przeglądać on-line. Czy podejmując zatem decyzję o zakupie nieruchomości lub jej wydzierżawieniu w celach inwestycyjnych, przeanalizowanie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jest wystarczające? Niestety nie. Chociaż księga wieczysta zawiera podstawowe i najważniejsze informacje dotyczące nieruchomości to podjęcie decyzji o jej nabyciu wyłącznie w oparciu o informacje tam zawarte należy uznać za wysoce nierozważne. Z doświadczenia wiadomo bowiem, iż diabeł tkwi w szczegółach.

Co badać

Mimo wszystko jednak - przede wszystkim księgę wieczystą. Nie ulega wątpliwości, iż stanowi ona najważniejszy dokument związany z nieruchomością. Stanowi ona niejako „dowód osobisty" nieruchomości. Dowiemy się z niej, kto jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym nieruchomości, jaka jest powierzchnia gruntu i czy jest on zabudowany. Z księgi wieczystej wynikać mogą roszczenia osób trzecich co do nieruchomości takie jak służebności, jak również obciążenia w postaci hipotek. Należy zwrócić uwagę, czy w poszczególnych działach nie zostały umieszczone wzmianki, które mogłyby świadczyć o tym, iż zostały złożone wnioski o zmianę danych zawartych w księdze wieczystej lub wszczęte zostało postępowanie sądowe lub administracyjne, przedmiotem którego jest nieruchomość. Z samej wzmianki nie dowiemy się, czego wniosek lub postępowanie dotyczy. Konieczna jest analiza akt księgi wieczystej.

Informacje zamieszczone w księdze wieczystej mają ogromne znaczenie. Przyjmuje się bowiem, iż w razie jakichkolwiek niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto nabył własność lub inne prawo rzeczowe od osoby wskazanej w księdze wieczystej jako osoba uprawniona. Jest to tak zwana rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Należy jednak pamiętać, iż nie wszystkie informacje ujęte w księdze wieczystej korzystają z rękojmi. Nie dotyczy to informacji zamieszczonych w dziale I-O czyli dotyczących m.in. powierzchni i położenia nieruchomości.

Po drugie, rękojmia nie działa przeciwko prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, przeciwko prawu dożywocia czy przeciwko służebnościom. Co to oznacza? A to, że nawet w przypadku gdyby prawa takie nie zostały ujęte w księdze wieczystej, a w istocie ograniczałyby one nieruchomość na podstawie orzeczenia, decyzji administracyjnej czy też umowy, to pomimo braku świadomości i wiedzy co do takiej okoliczności, nabędziemy nieruchomość wraz z takimi obciążeniami.

Jak zatem zweryfikować, czy dane zamieszczone w księdze wieczystej aby na pewno odzwierciedlają rzeczywisty stan prawny i faktyczny nieruchomości.

W zakresie powierzchni, położenia oraz przeznaczenia nieruchomości pomocny jest wypis i wyrys z ewidencji gruntów. Tu pojawia się jednak problem. O ile bowiem dane zawarte w księgach wieczystych są jawne i dostępne dla każdego, o tyle informacje z ewidencji gruntów można uzyskać tylko w przypadku wykazania interesu prawnego. Zamiar nabycia lub wydzierżawienia nieruchomości o posiadaniu takiego interesu nie świadczy. Co do zasady zatem zdani będziemy na właściciela
(użytkownika wieczystego) gruntu, który taki wypis może otrzymać i przedstawić potencjalnemu nabywcy.

Okazanie przez dotychczasowego właściciela posiadanych dokumentów może być również jedynym sposobem na ustalenie, czy nieruchomości nie obciążają inne prawa takie jak służebności, umowy najmu lub dzierżawy. Informacje odnośnie takich ograniczeń bardzo często nie będą wynikały z założonej dla nieruchomości księgi wieczystej.

Wartość dodana czy uciążliwy problem

Niejednokrotnie przedmiotem umowy sprzedaży będzie nieruchomość zabudowana budynkiem. Nabywając wraz z gruntem budynek w głównej mierze interesuje nas jego stan techniczny. To stanowi bowiem o jego wartości i ostatecznej cenie transakcji. Rzadko kiedy staramy się ustalić, czy budynek posadowiony na gruncie, w którym zamierzamy mieszkać lub prowadzić działalność gospodarczą został wybudowany zgodnie z przepisami. Pamiętać należy, iż po nabyciu takiego budynku, sankcje z tytułu zrealizowana go w warunkach samowoli budowlanej, użytkowania bez pozwolenia lub zgłoszenia, czy też niezgodnie z przeznaczeniem, zawsze obciążać będą aktualnego właściciela a nie inwestora. Nabywając grunt wraz z budynkiem należy zatem mieć na uwadze, iż ewentualne kary z tytułu nielegalnej budowy i użytkowania zostaną nałożone na nas. Kary pieniężne, choć bardzo dotkliwe, wcale nie muszą stanowić najgorszego scenariusza w przypadku wszczęcia przez odpowiedni organ postępowania zmierzającego do ustalenia legalności budowy i użytkowania obiektu budowlanego. Może się okazać, iż budynek został posadowiony niezgodnie z warunkami technicznymi czy też wbrew ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wówczas legalizacja takiego budynku nie będzie możliwa a organ będzie obowiązany do nakazania rozbiórki.

Jakie przeznaczenie gruntu

Kolejną kwestią, która powinna być przedmiotem analizy przed podjęciem decyzji o nabyciu nieruchomości jest ustalenie, czy dla terenu, na którym nieruchomość się znajduje obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Powyższe będzie miało znaczenie przede wszystkich dla tych, którzy zamierzają na działce podejmować jakiekolwiek inwestycje budowlane. Przeznaczenie w planie lub decyzja o warunkach będzie ważna jednak również dla tych, którzy zamierzają w nabytym lub wydzierżawionym obiekcie prowadzić działalność gospodarczą, rodzajowo odmienną od dotychczas w takim obiekcie budowlanym prowadzonej.

W przypadku gruntów położonych za miastem znaczenie będą miały kwestie odrolnienia i wyłączenia z produkcji rolniczej na cele nierolnicze. Sama procedura umożliwiająca realizację inwestycji niezwiązanych z produkcją rolniczą na gruntach, które dotychczas były w tym celu użytkowane, jest przeważnie długotrwała i uciążliwa. Zauważyć również trzeba, iż niejednokrotnie może się okazać, iż na działce, którą nabyliśmy w celach budowlanych nigdy nie będziemy mogli posadowić wymarzonego domku jednorodzinnego.

Zamiar nabycia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oznacza dodatkowe dokumenty i okoliczności podlegające badaniu. Przede wszystkim ustalić należy, do kiedy ustanowione jest użytkowanie wieczyste, chociaż ta okoliczność wynikać powinna z księgi wieczystej. Z księgi wieczystej nie dowiemy się natomiast, na jaki cel został oddany grunt w użytkowanie wieczyste. Powyższe również ma istotne znaczenie dla zaplanowanych inwestycji lub zrealizowanych już dotychczas. Wybudowanie budynku mieszkalnego na gruncie, który oddany został z przeznaczeniem na tereny przemysłowe wiązać się może z rozwiązaniem umowy o użytkowanie wieczyste. Należałoby również ustalić, czy, a jeśli tak to na jakich zasadach, możliwe będzie przekształcenie użytkowania wieczystego we własność.

Nabywając grunt oddany w użytkowanie wieczyste winniśmy ustalić, czy są uiszczone opłaty roczne z tytułu użytkowanie wieczystego, czy opłaty te w ostatnich latach były aktualizowane, a jeśli tak, czy dotychczasowy użytkownik wieczysty rozliczył z właścicielem nakłady poczynione na grunt.

Niezależnie od tego, czy grunt stanowi własność czy też został oddany w użytkowanie wieczyste, nabywając nieruchomość powinniśmy żądać przedstawienia zaświadczenia o niezaleganiu z podatkiem od nieruchomości.

Zdaniem autora

Nie da się opracować jednego uniwersalnego wzoru audytu. Każda nieruchomość jest inna, inaczej w związku z tym będzie każda oceniana. To, jakie okoliczności będą w danym audycie miały znaczenie pierwszorzędne uzależnione jest od wielu czynników. Inaczej zostanie sporządzony audyt nieruchomości położonej na byłych terenach górniczych, niezabudowanej i przeznaczonej pod realizację inwestycji przemysłowych, inne okoliczności brane będą przy

due diligance nieruchomości położonej w mieście, zabudowanej budynkiem wpisanym do rejestru zabytków. Audyt nieruchomości wykorzystywanej na cele mogące znacząco oddziaływać na środowisko będzie zupełnie odmienny od badania działki położonej na obszarze parku narodowego, która ma być zabudowana budynkiem rekreacyjnym.

Niezależnie jednak od tego jakiej nieruchomości będzie dotyczyło badanie, każdy audyt powinien sprowadzać się do rzetelnej oceny stanu prawnego (ale i faktycznego) badanej nieruchomości. Po pierwsze dlatego, aby w przypadku ustalenia okoliczności niekorzystnych z punktu widzenia nabywcy wynegocjować jak najkorzystniejsze warunki, ale przede wszystkim, aby nie kupić „kota w worku". I to w dodatku, bardzo drogiego kota...

Autor: Magdalena Stanek-Sobczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy