

Kupno nieruchomości - co sprawdzić przed kupnem

Kupno nieruchomości może dać dużo radości oraz wymierne zyski finansowe, ale może również być zupełnie odwrotnie - kupno nieruchomości może stać się bowiem koszmarem, który będzie się ciągnął za Tobą przez lata.

Warto zatem dokładnie sprawdzić, co kupujemy oraz jakie z tego tytułu będziemy mieli prawa i obowiązki.

A najważniejsze, czy kupowana nieruchomość spełni nasze oczekiwania, marzenia, plany biznesowe

Jeżeli bowiem kupujesz dom jednorodzinny z garażem i planujesz urządzić tam firmę produkującą nakrętki, to warto sprawdzić przed kupnem, czy prawo na to zezwala.

Czy też, jeżeli kupujesz mieszkanie z oknem wychodzącym na park miejski, to należy sprawdzić, czy za chwilę nie powstanie przed tym oknem dom wielorodzinny zasłaniający ten atrakcyjny widok.

Czy wreszcie, gdy kupujesz działkę pod inwestycję, która w momencie jej kupna ma przeznaczenie produkcyjno - usługowe, ale po jej kupnie okazuje się, że zmieniła przeznaczenie na zieleni miejską.

Zatem co zrobić, by zminimalizować ryzyko prawne kupna nieruchomości?

Czy wiesz, co chcesz kupić

Podstawową kwestią jest ustalenie, co dokładnie chcesz kupić.

Aby uzyskać tego typu informacje poproś sprzedającego o pokazanie nieruchomości, którą zamierza sprzedać: mieszkania, domu, działki, lasu, gospodarstwa rolnego, przedsiębiorstwa z nieruchomościami.

Gdy już zobaczysz, to co chcesz kupić i Twoje zainteresowanie się nie zmniejszy, to należy sprawdzić dokumenty związane z nieruchomością.

Wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków

W pierwszej kolejności należy przeanalizować informacje znajdujące się w ewidencji gruntów i budynków, które są prowadzone przez starostwa powiatowe.

Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków dadzą wiele informacji związanych z konkretną nieruchomością, m.in. na temat położenia nieruchomości, jej powierzchni, przebiegu granic, jej oznaczenia (również w księgach wieczystych), wskażą dane właściciela lub władającego nieruchomością.

Pamiętać jednak należy, że w niektórych sytuacjach niezbędnym będzie również przeanalizowanie innych dokumentów związanych z nieruchomością, takich jak decyzje

związane ze zmianami w ewidencji, podziałem nieruchomości, dostępem do drogi publicznej.

Wypis i wyrys z ewidencji może otrzymać właściciel lub władający nieruchomością, a ponadto osoba, która wykaże interes prawny w pozyskaniu danych z ewidencji.

Księgi wieczyste

Niemniej istotną analizę musisz przeprowadzić w księgach wieczystych.

Księgi wieczyste prowadzone przez sądy rejonowe są rejestrami, z których wynika komu i jakie przysługują prawa do konkretnej nieruchomości.

Dzięki analizie dokumentów znajdujących się w księgach wieczystych uzyskasz ważne informacje - przede wszystkim informacje, czy sprzedającemu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, którą zamierzasz kupić. Czy nieruchomość nie jest obciążona prawami innych osób, np. służebnością (gruntową, osobistą, czy przesyłu), która wprowadza ograniczenia w dysponowaniu tą nieruchomością. A także uzyskasz informacje, czy nieruchomość, którą zamierzasz kupić, jest obciążona hipoteką.

Informacje ujawnione w tym zakresie będą miały bardzo duże znaczenie dla Ciebie jako kupującego, gdyż bezpośrednio wpływają na wartość nabywanej nieruchomości oraz będą miały decydujący wpływ na ocenę, czy kupowana nieruchomość spełni pokładane w niej plany.

Dokumenty i przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzennym

Sprawdzenie i analiza dokumentów znajdujących się w ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych może nie wystarczyć (i często nie wystarcza).

Istotna bowiem jest również analiza dokumentów i przepisów, które regulują sposób gospodarowania przestrzenią. Akty prawne i dokumenty związane z zagospodarowaniem przestrzennym dadzą nam odpowiedź na pytanie, w jaki sposób możemy korzystać z nieruchomości, którą zamierzamy kupić.

Przykłady:

Czy na działce budowlanej można wybudować budynek usługowy?

Czy w lokalu, który zamierzamy kupić (i na dzień kupna jest użytkowany jako lokal mieszkalny) można prowadzić aptekę?

Odpowiedzi na te pytania znajdziemy, co do zasady, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym dla obszaru, w którym położona jest nieruchomość nas interesująca. Jest to niezwykle istotny akt prawny, z uwagi na to, że ma olbrzymi wpływ na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Plan zagospodarowania przestrzennego określa bowiem m.in. sposób przeznaczenia nieruchomości, którą zamierzamy nabyć, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego.

Dlatego jego dokładna analiza przed kupnem nieruchomości jest niezbędna, gdyż da nam odpowiedź na pytanie nie tylko o to, co na naszej działce możemy wybudować,

przebudować, nadbudować oraz jaką działalność możemy w określonym obiekcie prowadzić, ale również, co w sąsiedztwie może być wybudowane, czy też jaka działalność może być prowadzona. Na cóż bowiem nam się przyda działka budowlana położona w pozornie świetnej lokalizacji, sąsiadującej bezpośrednio z dużym centrum handlowym, która ma przeznaczenie usługowe, skoro zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przez jej środek ma biec droga dojazdowa do innych nieruchomości.

Pamiętać jednak należy, że nie zawsze i wszędzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji jego braku warto sięgnąć do **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**, które w sposób ogólny określa sposób i zasady zagospodarowania przestrzeni w gminie. Treść studium da nam odpowiedź, w jaki sposób w obszarze w jakim zamierzamy kupić nieruchomość będzie można wykonywać prawo własności.

Proszę pamiętać, że studium nie jest dokumentem wiążącym dla właściciela nieruchomości (jest dokumentem wiążącym dla gminy). Oznacza to tyle, że określona gmina uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma obowiązek brać pod uwagę treść studium, a z kolei zapisy planu nie mogą być sprzeczne z zapisami studium. W praktyce oznacza to tyle, że jeżeli w studium na danym obszarze zaplanowano zielenie miejską, to również ta zielenie miejska znajdzie się w tym samym miejscu w planie zagospodarowania przestrzennego.

Przykład:

Jeżeli kupujesz działkę, którą w przyszłości (za kilka lat) zamierzasz wykorzystać pod budowę budynku produkcyjnego i w dniu jej kupna nie obowiązuje jeszcze plan, ale jest uchwalone studium, które przewiduje w tym miejscu zielenie miejską, to warto mieć na uwadze to, że również w planie zagospodarowania przestrzennego ta działka będzie miała przeznaczenie związane z zielenią miejską, a nie budowlane.

Z zagospodarowaniem przestrzennym wiąże się również **decyzja o warunkach zabudowy**, gdyż przy braku planu miejscowego przeznaczenie działki będzie regulowała właśnie decyzja o warunkach zabudowy. Będzie ona określała w jaki sposób można zagospodarować działkę lub w przypadku kupna lokalu będzie określała, czy zmiana sposobu użytkowania jest możliwa (np. z mieszkania na gabinet dentystyczny).

W wielu przypadkach decyzja o warunkach zabudowy (zwana potocznie decyzją wz) stanowi wartość samą w sobie i cena nieruchomości z decyzją wz może być znacznie wyższa niż sama wartość nieruchomości, właśnie z uwagi na treść tej decyzji. Warto zatem dokładnie przeanalizować jej treść w celu uniknięcia rozczarowań. Przede wszystkim zaś sprawdzić, czy decyzja jest wciąż wiążąca oraz czy daje podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla inwestycji, którą planujemy.

Nie bez znaczenia będą również w tym kontekście informacje, czy wydanie nowej decyzji o warunkach zabudowy będzie w ogóle możliwe oraz jeśli będzie możliwe, to o jakiej treści - czy o treści, która pozwoli na realizację planowanej inwestycji. Czas jej wydania również będzie miał znaczenie dla potencjalnego kupującego, bo jeżeli inwestor będzie chciał realizować inwestycję sprawnie i szybko, a perspektywa uzyskania nowej decyzji wz

będzie odległa (np. z powodu dużej ilości stron takiego postępowania), to bez wątpienia taka sytuacja może ostudzić zapał potencjalnego kupującego działkę budowlaną.

Postępowania w sądzie i przed organami administracji

Niespodzianką dla kupującego mogą być prowadzone postępowania sądowe i administracyjne związane z daną nieruchomością. Może się bowiem okazać, że roszczenia do nieruchomości, którą jesteś zainteresowany ma jakaś inna osoba twierdząc, że jest jej właścicielem, albo że jest właścicielem jej części i w związku z tym zainicjowała postępowanie o zasiedzenie całości lub części nieruchomości, którą zamierzasz kupić. Warto o te sprawy dokładnie wypytać sprzedającego i ewentualnie zażądać dokumentów związanych z prowadzonymi postępowaniami. Może się bowiem okazać, że postępowania prowadzone np. w sądzie nie mają większego wpływu na prawa związane z nieruchomością kupowaną przez Ciebie, ale może okazać się również tak, że będą miały decydujący wpływ na wykonywanie prawa własności, gdyż postępowanie dotyczy wywłaszczenia części działki, czy też obciążenia jej służebnością drogi koniecznej. Nie zapominaj również o postępowaniach egzekucyjnych, które mogą być związane z nieruchomością, którą kupujesz.

Sprawdź, czy nie kupujesz samowoli budowlanej lub samowoli użytkowej

Mam w kancelarii sprawy, które dotyczą kupna obiektu budowlanego, który okazał się samowolą budowlaną, a wynikało to z tego, że kupujący nieruchomość budynkową nie sprawdził, czy została ona wzniesiona legalnie, czyli zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Koniecznym zatem zażądaj od sprzedającego pozwolenia na budowę określonego obiektu, projektu budowlanego zatwierdzonego tym pozwoleniem, ewentualnie zgłoszenia do odpowiednich organów wykonania określonych robót budowlanych (bo nie każdy obiekt wymaga uzyskania pozwolenia na budowę). Po uzyskaniu projektu budowlanego możesz porównać to, co powstało z tym, co jest w projekcie budowlanym, czy też projekcie zagospodarowania działki. Jeżeli okaże się, że projekt przewidywał dom jednopiętrowy o szerokości 9 m, a faktycznie są dwa piętra i dom o szerokości 10 m, to mamy do czynienia z samowolą budowlaną polegającą na nielegalnej nadbudowie i rozbudowie domu. W związku z tym, że samowola budowlana się nie przedawnia, a jej konsekwencjami często obciąża się właściciela nieruchomości, który nie miał nic wspólnego z nielegalnymi robotami, to warto te kwestie przed kupnem nieruchomości budynkowej sprawdzić i wyjaśnić.

Sprawdź również, czy określony obiekt - mieszkanie, dom jednorodzinny, budynek produkcyjny, czy usługowy posiada pozwolenie na użytkowanie.

Sprawdź, czy obiekt, który kupujesz jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Możesz bowiem kupić budynek, który jest użytkowany jako budynek produkcyjny, a zgodnie z pozwoleniem na budowę, jego przeznaczeniem jest przeznaczenie mieszkaniowe.

Jeszcze inny przykład - kupujesz działkę, która jest wykorzystywana jako skład węgla i innych kruszyw, a jej przeznaczenie jest rolne zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.

Nielegalna zmiana sposobu użytkowania nieruchomości rodzi poważne konsekwencje prawne.

Umowy

Sprawdź również - wcześniej żądając od sprzedającego - umowy jakie są związane z nieruchomością, którą kupujesz. Może być ich wiele, np. umowy związane z korzystaniem z nieruchomości przez osoby trzecie (umowa dzierżawy, najmu, podnajmu, użyczenia..). Umowy związane ze świadczeniem usług na rzecz nieruchomości, takie jak dostawa mediów, internetu - czy obowiązują, jak długo, czy nie zostały wypowiedziane przez dostawców i z jakich powodów.

Uchwały wspólnoty

Kupując lokal mieszkalny lub usługowy sprawdź, czy wspólnota mieszkaniowa nie podjęła uchwały, która w znacznym stopniu nie podniesie kosztów funkcjonowania w określonej wspólnocie.

Przykład:

Wspólnota mieszkaniowa na 6 miesięcy przed kupnem przez Ciebie mieszkania podjęła uchwałę dotyczącą przebudowy dachu, którego kosztami zostaną obciążeni wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej (czyli każdy, kto jest właścicielem lokalu w danej wspólnocie mieszkaniowej).

Sprawdź, czy wspólnota nie jest zadłużona np. w spółce dostarczającej gaz, wodę, elektryczność i ewentualnie na jaką kwotę, a jeśli tak, to w jakim zakresie członkowie wspólnoty są obciążani tym zadłużeniem.

Warto w tej sprawie nie tylko sprawdzić stosowne dokumenty, ale również porozmawiać z członkami wspólnoty oraz jej administratorem, czy też członkami zarządu.

Co jeszcze sprawdzić ?

Oczywiście podniesione wyżej kwestie nie wyczerpują złożoności procesu kupna nieruchomości. Potrzeba dokonania określonych czynności będzie uzależniona od samej nieruchomości - dla przykładu, czy ma uregulowany stan prawny, gdzie się znajduje, w jakim celu jest kupowana. Jeżeli transakcja będzie dotyczyła zwykłego mieszkania, to zazwyczaj czynności wyżej wymienione w zupełności wystarczą. Jednakże w sytuacji kupna nieruchomości w skomplikowanym terenie, na cele wymagające różnych zgód, czy też dokonania wielu działań w celu doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z naszymi oczekiwaniami i planami, wówczas rozważenia i sprawdzenia wymagać może jeszcze wiele innych kwestii. Poczynając od uwarunkowań związanych z ochroną

środowiska (np. decyzji środowiskowej, decyzji wodno - prawnej), a kończąc na zgodach wydawanych przez konserwatora zabytków.

Jak wynika z powyższego, nie warto kupować „kota w worku” i warto podjąć wysiłek dokładnego sprawdzenia, czy osoba, od której kupujemy nieruchomość ma do niej tytuł prawny oraz to, czy kupowana nieruchomość da nam możliwość realizacji planów, które łączymy z jej kupnem.

**Kancelaria Radców Prawnych
Dagmara Buniak i Damian Buniak s.c.**

ul. Krowoderska 5 lok 11, 31-141 Kraków
www.buniak.pl, kancelaria@buniak.pl

tel. 697 762 468, tel. 607 841 258