

W nowym cyklu artykułów poradnikowych opisujemy autentyczne przypadki, z którymi w swojej karierze zetknęli się pośrednicy Biura Nieruchomości PÓŁNOC. Doradzamy jak szukać rozwiązań pozwalających zarówno kupującym jak i sprzedającym realizować bezpieczne transakcje.

Zakup „obciążonej” działki graniczącej z lasem.

Klient postanowił kupić grunt po budowę domu w okolicy Krakowa. Po obejrzeniu kilkunastu działek, wybrał jedną z nich. Piękna, granicząca z lasem, 14 – arowa działka budowlana - rolna położona po wschodniej stronie miasta miała wiele zalet. Wymiary działki wydawały się wystarczające. Szerokość 35 metrów i głębokość 40 metrów pozwalają na budowę obszernego domu jednorodzinnego. Po wpłaceniu zadatku przez kupującego, strony spotkały się w kancelarii notarialnej z zamiarem podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na nowego właściciela.

Podczas spotkania okazało się, że w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego ustalono odległość zabudowy od granicy lasu na 30 metrów. Dodatkowo właściciel oprócz działki będącej przedmiotem sprzedaży, posiada także trzy inne działki usytuowane w okolicy, w tym jedną na której znajduje się dom zamieszkały, przez rodzinę właściciela w tym jego teściową. Wszystkie cztery działki posiadają jedną księgę wieczystą, w której w dziale III jest wpisane obciążenie prawem dożywotniego zamieszkiwania domu przez wspomnianą wyżej teściową.

Notariusz poinformował kupującego o następujących faktach:

- 1) Kupując działkę niezabudowaną, obciążenie zostanie mu przepisane do nowej księgi wieczystej. W skrajnym przypadku może to skutkować koniecznością zapewnienia lokum osobie na rzecz której obciążenie zostało ustanowione oraz kłopotami przy ponownej sprzedaży działki.
- 2) Konieczność zachowania linii zabudowy domu w odległości 30 metrów od granicy lasu uniemożliwia usytuowanie budynku na działce.

Wiesław Olkusi - Nieruchomista w Biurze Nieruchomości PÓŁNOC:

Chcąc nie dopuścić do obciążenia nowej księgi wieczystej, należy zwrócić się, najlepiej za pośrednictwem obecnego właściciela gruntu, do osoby na rzecz której ustanowione jest dożywocie o zrzeczenie się tego prawa w części dotyczącej sprzedawanej działki. Oczywiście prawo dożywocia pozostanie na pozostałych nieruchomościach.

W drugim przypadku, należy dokładnie zapoznać się z pełnym zapisem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W omawianej sprawie odpowiedni zapis MPZP mówi, że za zgodą administratora lasu (którym w tym konkretnym przypadku jest sprzedający) można zmniejszyć odległość linii zabudowy do 15 metrów od granicy lasu. Informację o zgodzie należy koniecznie zawrzeć w akcie notarialnym umowy kupna sprzedaży działki.

Wykonując wyżej opisane czynności przed podpisaniem aktu notarialnego, transakcje można zrealizować bezpiecznie, chroniąc interesy kupującego - mówi Olkusi.

Doprowadzenie mediów do działki przed jej zakupem.

Klient ma zamiar kupić działkę budowlaną nie posiadającą bezpośredniego dostępu do mediów. Uwarunkował zakup doprowadzeniem wody bezpośrednio na działkę przez obecnego właściciela.

Wodociąg kończy się na sąsiedniej posesji, jednak sąsiad nie wyraził zgody na wykonanie przyłącza. W tej sytuacji właściciel działki znalazł alternatywną linię wodociągu biegnącą po przeciwnej stronie drogi. Niestety i tym razem nie było możliwości wykonania przyłącza ze względu na niewielki przekrój rury wodociągowej co oznacza zbyt niskie

ciśnienie wody aby była możliwość przyłączenia kolejnego domu.

W konsekwencji powyższych zdarzeń klient zrezygnował z zakupu działki.

Monika Janur - Nieruchomista w Biurze Nieruchomości PÓLNOC.

Konieczne należy dowiedzieć się jakie są możliwości doprowadzenia mediów do działki, którą chcemy kupić. Informacje takie otrzymamy w odpowiedniej instytucji zarządzającej siecią wodociągową w rejonie, w którym zlokalizowana jest nieruchomość.

Nawet jeśli kupimy działkę dla której uzgodnione zostały warunki doprowadzenia wody, upewnijmy się, że sąsiedzi są na tyle życzliwi aby umożliwić nam dostęp do mediów. Najlepiej zapewnijmy sobie odpowiedni wpis do aktu notarialnego umowy kupna - sprzedaży. Wpis ten powinien regulować trasę oraz sposób przeprowadzenia mediów przez sąsiednie działki. Oczywiście w tym przypadku konieczna będzie obecność właściciela działki przez którą przeprowadzać będziemy media, przy podpisywaniu aktu notarialnego w celu złożenia stosownego podpisu. Warto zadbać aby służebność została zapisana zarówno w księdze wieczystej właścicieli gruntu przez który przechodzić będzie wodociąg jak i księdze zakładanej dla działki, którą nabywamy. Służebność, jako obciążenie będzie wpisana w Dziale III Księgi Wieczystej działki przez którą będzie przechodzić rurociąg, oraz jako prawo w Dziale IISP nowej księgi wieczystej założonej dla kupowanej przez nas działki. Prawo ma być zagwarantowane dla każdorazowego właściciela działki.

W podobnych sytuacjach często stosuje się jedynie oświadczenia woli sąsiadów, które wyrażają przyzwolenie na przeprowadzenie mediów przez ich działki. Takie rozwiązanie to zdecydowanie za mało. Dość często zdarza się bowiem, iż z różnych względów podobne oświadczenia tracą swoją moc. Starajmy się unikać takich sytuacji.

PÓLNOC Nieruchomości S.A.