

W cyklu „Nieruchomista radzi”, opisujemy autentyczne przypadki dotyczące transakcji kupna – sprzedaży zawieranych na rynku nieruchomości. Doradzamy jak postępować, aby uniknąć pułapek i zbędnych kosztów wynikających z niezajomości regulacji prawnych oraz czynników mogących mieć istotny wpływ na bezpieczeństwo transakcji.

Błędy w Księgach Wieczystych

Transakcja sprzedaży mieszkania (według prawidłowej nomenklatury: prawa własności do lokalu mieszkalnego) wydawała się pewna. Pośrednik doprowadził Strony transakcji do umowy przedwstępnej u Notariusza. Kupujący część pieniędzy mieli uzyskać z kredytu bankowego. Sprzedający weszli w posiadanie w/w mieszkania na podstawie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia własności (zwanym dalej umową), które zostało wpisane do księgi wieczystej. W umowie powierzchnię mieszkania określono w wymiarze 40,4 m² oraz osobno piwnicę o powierzchni 3,0 m². Podczas wpisu do księgi wieczystej powyższe wartości scalono i błędnie określono łącznie na 43,3 m². Jak łatwo obliczyć różnica wyniosła jedynie 0,1 m² i wszyscy zainteresowani do tej pory ją przeoczyli. Różnica ujawniona została dopiero tuż przed podpisaniem umowy przedwstępnej już po jej przeczytaniu i zapłaceniu zadatku. W tej sytuacji Kupujący, mimo zapewnień Notariusza i Pośrednika, że w/w różnica jest nieistotna i łatwo usuwalna podczas następnego wpisu do księgi wieczystej po przeniesieniu prawa własności na ich rzecz, stwierdzili, że chcą odroczyć podpisanie umowy do chwili poprawienia wadliwego zapisu w księdze wieczystej. Dzięki skutecznym działaniom Pośrednika i Właściciela mieszkania w ciągu trzech tygodni wpis został poprawiony. Niestety kontakt z Kupującymi tuż przed ustaleniem nowego terminu umowy przedwstępnej został zawieszony i transakcja z tak błahego powodu nie doszła do skutku.

Wiesław Olkusi nieruchomości w Biurze PÓLNOC Nieruchomości:

Przed rozpoczęciem procedury transakcyjnej na rynku nieruchomości warto dołożyć wszelkich starań aby upewnić się, że informacje zawarte w księdze wieczystej są zgodne ze stanem ujawnionym w dokumentach źródłowych. W przypadku wystąpienia nieścisłości należy ustalić czy błędy mają charakter migracyjny czy inny.

Błędy migracyjne powstają w czasie przepisywania danych zawartych w księdze wieczystej z jej wersji papierowej do elektronicznej. Rozpoczęcie procedury poprawy błędu migracyjnego rozpoczynamy od złożenia informacji o jego wystąpieniu w Wydziale Ksiąg Wieczystych odpowiedniego sądu. Poprawa błędów tego rodzaju następuje stosunkowo szybko i zazwyczaj trwa do 14 dni.

W księgach wieczystych możemy znaleźć również błędy dotyczące obecnego stanu nieruchomości, szczególnie własności i obciążeń. Zazwyczaj wynikają one z nie poinformowania sądu przez właścicieli nieruchomości o zaistniałych zmianach. Przykładem może być tutaj dokonanie spłaty kredytu i nie wykreślenie obciążeń z działu IV księgi wieczystej lub przeprowadzenie procedury spadkowej, w wyniku której zmienili się właściciele nieruchomości bez zmiany wpisu w dziale II księgi wieczystej.

Procedura korekty błędów innych niż migracyjnych jest dłuższa niż zmiany błędów migracyjnych. W niektórych sądach, zwłaszcza w dużych miastach, zmiany wpisów w księgach wieczystych trwały, jeszcze nie tak dawno nawet do 6-ciu miesięcy. Obecnie sytuacja pod tym względem uległa poprawie. Czasem jednak nawet dwu czy trzytygodniowy termin oczekiwania na zmiany w księgach wieczystych może spowodować niemożność zrealizowania transakcji na rynku nieruchomości. W takich przypadkach, warto skorzystać z możliwości osobistej wizyty u Przewodniczącego Wydziału Ksiąg Wieczystych, który w uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o przyspieszeniu procedury korekty błędnego wpisu. Należy jednak podać racjonalne powody (na przykład takie jak wskazane w omawianej wyżej sytuacji) i wcześniej rozeznaczyć warunki naszej interwencji, bo zwykle Przewodniczący Wydziału przyjmuje raz w tygodniu limitowaną ilość petentów, w określonym czasie i po uprzednim zarejestrowaniu się w sekretariacie.

Jarosław Mydlarczyk

Dział Analiz Rynku Nieruchomości – **PÓŁNOC Nieruchomości S.A.**