

BADANIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI „DUE DILIGENCE”

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI JEST POWSZECHNIE UZNAWANE ZA JEDEN Z NAJLEPSZYCH I NAJBARDZIEJ OPŁACALNYCH SPOSOBÓW INWESTOWANIA I LOKOWANIA POSIADANEGO KAPITAŁU. PODZIELAJĄC TĘ OPINIĘ, NALEŻY JEDNAK ZWRÓCIĆ UWAGĘ NA KILKA ZAGADNIENI, KTÓRE BEZ WĄTPIENIA WPŁYWAJĄ NA PRZEBIEG TEGO PROCESU ORAZ OSIĄGNIĘCIE ZAMIERZONYCH CELÓW INWESTYCYJNYCH

■ Oskar Pawłowski

Investycja w nieruchomości powinna być poprzedzona wnikliwą analizą jej stanu prawnego. Należy bowiem pamiętać, że z transakcją zakupu nieruchomości wiąże się szereg czynników i ryzyk, których wszechstronne zbadanie pozwoli ocenić bezpieczeństwo tego procesu.

Badanie stanu prawnego nieruchomości, nazywane również due diligence, oznacza proces gromadzenia informacji, na podstawie których przeprowadzana jest analiza wszelkich potencjalnych ryzyk dotyczących nieruchomości. Zasadniczym celem tej analizy jest zweryfikowanie, czy przekazane przez sprzedającego informacje dotyczące danej nieruchomości znajdują potwierdzenie w stanie faktycznym i prawnym, oraz czy nabywca będzie mógł zrealizować inwestycję zgodnie ze swoimi założeniami.

Przeprowadzając badanie stanu prawnego nieruchomości, należy przede wszystkim zgromadzić podstawowe informacje o danej nieruchomości i dokonać szczegółowej analizy księgi wieczystej. Zadaniem audytorów jest przede wszystkim zbadanie stosunków własnościowych nieruchomości i potwierdzenie, czy sprzedający jest faktycznie uprawniony do zawarcia umowy z nabywcą i skutecznego przeniesienia prawa własności. W księdze wieczystej znajdują się również informacje o ewentualnych obciążeniach nieruchomości w postaci np. hipotek. Należy bowiem pamiętać, że nabywca nieruchomości obciążonej hipoteką odpowiada za zobowiązania z niej wynikające. W odpowiednim dziale każdej księgi może znaleźć się również wpis o prawach lub roszczeniach osób trzecich dotyczących nieruchomości wynikających np. z umowy najmu lub dzierżawy. W przypadku, gdy tego rodzaju umowy zawarte są na czas określony, przy zachowaniu pewnych warunków nabywca nie będzie mógł wypowiedzieć wspomnianych umów, a tym samym korzystać w pełnym zakresie z nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości określany jest również w oparciu o wypis i wyrys z ewidencji gruntów, na podstawie których można stwierdzić, czy treść wpisów w księdze wieczystej jest zgodna ze stanem faktycznym ujawnionym w ewidencji. Należy zwrócić szczególną uwagę na zapisy w ewidencji dotyczące rodzaju gruntów wchodzących w skład danej nieruchomości. Jeżeli są to grunty rolne, konieczne będzie uzyskanie decyzji w sprawie wyłączenia nieruchomości spod produkcji rolnej, niezbędne np. w celu uzyskania pozwolenia na budowę hali produkcyjnej.

Kolejne zagadnienie objęte badaniem to ustalenie, czy dla danej nieruchomości sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oraz czy wydano decyzję o warunkach zabudowy. W przypadku, gdy plan został sporządzony, obowiązkiem audytora jest zbadanie treści wypisu z takiego pla-

Zabudowa w Berlinie



Zabudowa w Berlinie

Fot. PR

nu. Zapisy w nim zawarte mogą mieć kluczowe znaczenia dla realizacji inwestycji. Plan ten bowiem przesądza, czy nieruchomość może być przeznaczona na konkretny cel, np. na obiekty produkcyjne, usługowe czy mieszkaniowe. Plan zagospodarowania przestrzennego może również ustalać dalsze obostrzenia w realizacji inwestycji, takie jak: linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, zasady i warunki podziału czy scalania nieruchomości. Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może również określać szczególne warunki zabudowy wynikające z ochrony środowiska czy ochrony konserwatorskiej. Jeżeli natomiast planowana inwestycja dotyczy ma nieruchomości, dla której wydano już decyzję o warunkach zabudowy, warto sprawdzić, czy określone w niej parametry odpowiadają w praktyce atrakcyjności działki. Zdarza się, że wskutek ograniczeń wynikających z innych przepisów (np. prawa budowlanego) lub uwarunkowań naturalnych (rodzaj lub wilgotność terenu) realna wartość lub przydatność działki dla zakładanych celów staje się znacznie mniejsza. Zebrane w tym zakresie doświadczenie wskazuje bowiem, że wspomniane decyzje administracyjne zawierają jedynie wskazania do stosowania przepisów odrębnych, nie określając jednak obostrzeń z nich wynikających, co w praktyce często prowadzi do znacznego ograniczenia zawartych w nich parametrów inwestycji.

Wreszcie, due diligence obejmuje jeszcze jedną grupę zagadnień, mianowicie określa, czy badana nieruchomość podlega poszczególnym przepisom dotyczącym ochrony środowiska, np. emisji substancji szkodliwych, składowania odpadów itp., lub czy nieruchomość nie znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu. Warto nadmienić, że przepisy dotyczące ochrony przyrody i środowiska są dość restrykcyjne i mogą uniemożliwić prowadzenie określonej działalności w obrębie danej nieruchomości.

Należy również zwrócić uwagę na długi podatkowe zbywcy. Wprawdzie obecnie przepisy nie przewidują odpowiedzialności nabywcy nieruchomości za zobowiązania podatkowe sprzedającego, jednak należy mieć na uwadze, że to wyłączenie nie dotyczy zaległości powstałych przed 1 stycznia 2009 r. W tym przypadku, nabywca nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej będzie odpowiadał solidarnie ze zbywcą za zaległości podatkowe powstałe w związku z tą działalnością. Nabywca winien w takim przypadku wystąpić o wydanie zaświadczenia o stanie zaległości podatkowych sprzedającego za jego zgodą, wtedy nie będzie odpowiadał za zaległości podatkowe, które nie zostały ujawnione w zaświadczeniu.

Jak widać, dzięki analizie możliwe jest ujawnienie wielu potencjalnych ryzyk

dla nabywcy. Dysponowanie taką wiedzą może być mocną kartą przetargową przy negocjacjach warunków zakupu. Ocena ryzyk wynikających z badania może także przesądzić o opłacalności danej inwestycji. Względnie może uświadomić nabywcy, że grozi mu poniesienie większych niż planowane kosztów lub zaangażowanie w postępowanie przed organami państwa w celu uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych, które może być czasochłonne. Mając na względzie powyższe uwagi można stwierdzić, iż kompleksowość omawianego due diligence pozwala nie tylko na uzyskanie informacji na temat nieruchomości, lecz przede wszystkim chroni mającego określone plany i zobowiązania inwestora przed różnego rodzaju ryzykami i problemami. Wydaje się zatem, iż wobec skali przedsięwzięcia, jakim jest inwestowanie w nieruchomości, rola audytów nieruchomości i rozpoznawania w porę potencjalnych ryzyk będzie stale rosła. Poniesienie pozornie znacznego wydatku w postaci przeprowadzenia badania stanu prawnego nieruchomości może przynieść wyłącznie korzyści i uchronić każdego inwestora przed czyhającymi na niego pułapkami, a przede wszystkim pozwoli realnie ocenić opłacalność inwestycji. ■

Kancelaria Prawna Oskar Pawłowski i Wspólnicy sp.k.