

Legal due diligence nieruchomości – jak się do tego zabrać?

Poradnik krok po kroku



Prawne badanie due diligence nieruchomości jest procesem analizy informacji dotyczących jej stanu prawnego, mającym na celu identyfikację ryzyk związanych z jej nabyciem oraz wskazaniem sposobów ich minimalizacji. Zakres takiego badania może się różnić w zależności od potrzeb zleceniodawcy oraz specyfiki danej nieruchomości, jednak pewne pola zainteresowania pozostają wspólne dla wszystkich przeprowadzanych analiz.

Pierwszym zadaniem przeprowadzającego analizę stanu prawnego nieruchomości jest identyfikacja przedmiotu badania. Podstawowe dokumenty dostarczające informacji o nieruchomości to wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków. Dzięki ich analizie uzyskujemy m.in. informacje dotyczące oznaczenia nieruchomości, jej położenia, powierzchni oraz rodzaju użytków i ich klasy. Koniecznie może też okazać się przeanalizowanie innych dokumentów, takich

jak decyzje dotyczące podziałów nieruchomości czy zawiadomienia o zmianach wprowadzonych w ewidencji gruntów. Szczególną uwagę powinna zwrócić kwestia należytego dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Z kolei informacja o rolnym charakterze nieruchomości może mieć istotne znaczenie dla struktury planowanej transakcji, w tym w szczególności świadczyć o istnieniu ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości.

Kolejnym krokiem powinno być zapoznanie się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, a także dokumentami stanowiącymi podstawę wpisów dokonanych w przedmiotowej księdze wieczystej. Dzięki analizie tych materiałów uzyskamy przede wszystkim informację, czy sprzedającemu przysługuje zbywalny tytuł prawny do nieruchomości będącej przedmiotem planowanej transakcji. Istotne mogą również okazać się okoliczności

nabycia nieruchomości przez sprzedającego – tytułem przykładu należy wskazać, że w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości. Konieczne jest również sprawdzenie, czy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnione są jakiegokolwiek hipoteki lub inne prawa i roszczenia przysługujące osobom trzecim, albo ograniczenia korzystania z tej nieruchomości. Okoliczności ujawnione w tym zakresie mają szczególne znaczenie dla nabywcy, gdyż wpływają na wartość nabywanej nieruchomości oraz mogą mieć istotny wpływ na ocenę jej przydatności do realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Następnym polem zainteresowania badającego stan prawny nieruchomości są jej uwarunkowania planistyczne. W przypadku istnienia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne jest zbadanie, czy planowana przez nabywcę inwestycja jest zgodna z przepisami opisanego wyżej aktu. Jeżeli nieruchomość nie jest położona na tere-



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w konsekwencji sygnalizuje przyszłe zapisy dotyczące planowanego dopuszczalnego zagospodarowania nieruchomości. W związku z analizą stanu prawnego nierucho-

innych usług na rzecz nieruchomości, jak również dokumenty związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi, administracyjnymi i egzekucyjnymi.

Zasygnalizowane powyżej obszary zainteresowania, choć w żaden sposób nie wyczerpują listy zagadnień analizowanych podczas badania stanu prawnego nieruchomości, wyraźnie wskazują na to, jak rozległy zakres spraw obejmuje opisywane badanie. Warto jednak podjąć wysiłek jego przeprowadzenia. Dzięki temu nabywca może potwierdzić możliwość skutecznego nabycia tytułu prawnego do nieruchomości oraz realizacji planowanej inwestycji, a także zyskuje świadomość różnych ograniczeń związanych z nabywaną nieruchomością.



Analizie poddane powinny zostać również istniejące ograniczenia związane z położeniem nieruchomości, a zwłaszcza ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ochrony konserwatorskiej.

nie objętym postanowieniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizie powinna zostać poddana decyzja ustalająca warunki zabudowy dla danej nieruchomości, jeśli oczywiście została wydana. Konieczność zmiany wydanej decyzji ustalającej warunki zabudowy dla danej nieruchomości może znacznie opóźnić realizację planowanej inwestycji, co nie pozostaje bez znaczenia dla wartości nabywanej nieruchomości. Należy też pamiętać, że nie w każdym przypadku będzie możliwe uzyskanie nowej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Cennym źródłem wiedzy będą również zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które choć nie jest aktem prawa miejscowego, stanowi podstawę do opracowania

mości istotne jest również zbadanie sposobu jej zagospodarowania, a w szczególności prawidłowości decyzji administracyjnych oraz wszelkich innych rozstrzygnięć związanych z budową i oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych posadowionych na badanej nieruchomości. Analizie poddane powinny zostać również istniejące ograniczenia związane z położeniem nieruchomości, a zwłaszcza ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz ochrony konserwatorskiej. Powinny być też zbadane inne dokumenty dotyczące nieruchomości przedstawione przez sprzedającego, takie jak umowy dotyczące korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie, umowy dotyczące dostawy mediów do nieruchomości, umowy związane ze świadczeniem



Krzysztof Kałaur

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy Sp. k.
kallaur@pl.millercanfield.com

