

Problem ze sprzedażą mieszkania w 2019?

Data publikacji: 23.09.2018 8:20

1 stycznia 2019 roku użytkowanie wieczyste w dużej mierze przypadków przekształci się w prawo własności. Jak w związku z tym będzie wyglądała sprzedaż lokali, znajdujących się na gruntach, do których 1 stycznia 2019 roku odpowiednie podmioty nabędą prawo własności? Teoretycznie sprzedaż mieszkań na uwłaszczonej gruncie ma być utrudniona...



fot. pixabay.com

Przed wszystkim problemem mają stanowić przekształcenia prawa własności. O ile w teorii nie ma w tym przypadku miejsca na nieścisłości, w praktyce problemem stanie się zaświadczenie, potwierdzające prawo własności. Na wydanie takiego zaświadczenia nowi właściciele będą musieli poczekać nawet kilkanaście miesięcy, w związku z czym, w tym czasie sprzedaż może stanowić problem od strony formalnej

Użytkowanie wieczyste gruntów ma ulec przekształceniu w prawo własności w przypadku terenów zabudowanych na cele mieszkaniowe. W związku z tym problemy ze sprzedażą będą dotyczyły właśnie mieszkań, które miałyby zostać sprzedane przez właścicieli w 2019 roku. W związku z rozbieżnością pomiędzy datą nabycia prawa własności a terminem uzyskania zaświadczenia, sprzedaż może być niemożliwa.

Dopiero po uzyskaniu stosownego zaświadczenia będzie istniała możliwość ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej. Zaświadczenie, które będzie potwierdzało przekształcenie użytkowania wieczystego, w prawo własności gruntów ma być wydawane, w zależności od gruntów: przez starostę, dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub Agencji Mienia Wojskowego, wójta, burmistrza, czy też prezydenta miasta. Wszystkie wskazane podmioty zgodnie z ustawą regulującą uwłaszczenie gruntów mają możliwość wydania stosownego zaświadczenia w terminie nawet 12 miesięcy, w związku z czym nowi właściciele będą musieli uzbroić się w cierpliwość. Bez tego zaświadczenia, nie ma możliwości zbycia nieruchomości, gdyż jest ono potwierdzeniem nabycia prawa własności.

Nawet jeżeli w teorii nabycie prawa własności będzie oczywiste już po 1 stycznia 2019 roku, w praktyce w księdze wieczystej w dalszym ciągu będzie widniała poprzednia forma, czyli użytkowanie wieczyste. Bez urzędowego zaświadczenia w tym przypadku nie pomoże nawet notariusz, gdyż nie będzie on miał możliwości ustalenia przedmiotu sprzedaży. Wszystko ze względu na niemożliwość ujawnienia odpowiedniego stanu rzeczy w księdze wieczystej. Warto jednak pamiętać, że nie w każdym przypadku musi dojść do niemożliwości sprzedania mieszkania. Termin 12 miesięcy wyznacza najpóźniejszą datę wydania stosownego zaświadczenia, jednak w niektórych przypadkach istnieje szansa, że na dokument trzeba będzie czekać znacznie krócej. W przeciwnym przypadku trzeba będzie uzbroić się w cierpliwość, gdyż nie ma prawnej możliwości skrócenia tego terminu.