

Obciążona hipoteka nie musi blokować transakcji

Zadłużone lokum można swobodnie sprzedać. Jednak przed podpisaniem umowy warto najpierw zapoznać się ze stanem prawnym mieszkania czy domu i sprawdzić, czy osoba, od której zamierzamy kupić nieruchomość, jest jej rzeczywistym właścicielem oraz czy nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń - radzi Rzecznospolita.

Z ksiąg wieczystych możemy dowiedzieć się nie tylko, czy na nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, ale również czy np. nie toczy się w stosunku do niej jakieś postępowanie egzekucyjne.

Ponadto, zgodnie z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nabywcę nieruchomości, który działa w oparciu o treść księgi wieczystej, chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Co należy uczynić, kupując lokum obciążone hipoteką stanowiącą zabezpieczenie banku z tytułu udzielonego na jej zakup kredytu? Dla Rzecznospolitej wyjaśnia Karol Walczuk z kancelarii prawnej Hogan & Hartson: – Można zawrzeć umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego. W tej umowie zbywca zostanie zobligowany do zaspokojenia wierzytelności banku zabezpieczonej hipoteką. W ten sposób warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej staje się zaspokojenie wierzytelności banku z własnych środków zbywcy, a tym samym przedstawienie do sprzedaży nieruchomości wolnej od obciążeń. Można także zaspokoić wierzytelności ciążące na zbywcy ze środków nabywcy. Wówczas jednak należy dokonać dodatkowych formalności.