

ZASADY I WSKAZÓWKI UMOŻLIWIAJĄCE BEZPIECZNY ZAKUP NIERUCHOMOŚCI WE WŁOSZECH

W celu bezproblemowego zakupu nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie określonych kontroli i uzyskanie szeregu dokumentów, które zapewnią nabywcę o prawidłowym istnieniu i własności nieruchomości oraz nie narażą go na sankcje administracyjne w przypadku nieprawidłowości w zakresie aspektów urbanistycznych i katastralnych lub na nieważność umowy.

1. Tytuł własności

Pierwszym i najważniejszym krokiem, jaki należy wykonać przed podpisaniem oferty kupna, która, jak zobaczymy później, zobowiązuje do zakupu nieruchomości, jest upewnienie się, że sprzedający jest prawdziwym właścicielem. W przypadku korzystania z usług agenta nieruchomości, ten obowiązek weryfikacji spoczywa na samym agencie, który publikuje ofertę sprzedaży.

W tym celu należy najpierw sprawdzić, czy osoba oferująca sprzedaż ma ważny akt kupna; czy ta osoba sama kupiła od rzeczywistego właściciela, i tak dalej, aż do odtworzenia historii nieruchomości w ciągu ostatnich dwudziestu lat (okres zasiedzenia).

Ze względu na to, że istnieje prawny obowiązek transkrypcji w księgach wieczystych każdego zakupu i sprzedaży, w celu sprawdzenia własności nieruchomości należy udać się do Urzędu Publikacji Nieruchomości w prowincjonalnych biurach „Agenzia del Territorio”, a następnie, podając nazwisko i włoski kod podatkowy osoby zainteresowanej, wystąpić o wypis z rejestru.

W ramach tej kontroli sprawdzana jest nie tylko własność nieruchomości, ale także status rodzinny właściciela, a także ewentualna obecność hipotek lub służebności, tj. praw, które mogą ograniczać korzystanie z nieruchomości (np. prawo do drogi) lub wszelkie niekorzystne zapisy (tj. takie, które mogą mieć wpływ na prawa kupującego, jak zajęcia lub hipoteki).

Inną ryzykowną sytuacją jest ta w której sprzedający nabył nieruchomość w drodze spadku lub darowizny.

Każdy spadkobierca, który uważa, że jego zachówek został naruszony, ma bowiem dziesięć lat od śmierci osoby, która dokonała zapisu lub darowizny nieruchomości, na dochodzenie swoich praw, domagając się zaliczenia wartości nieruchomości do masy spadkowej. W takich sytuacjach nabywca może zostać zmuszony do zwrotu nieruchomości lub rekompensaty pieniężnej na rzecz spadkobierców, a następnie może próbować dochodzić zwrotu od osoby, która mu sprzedała nieruchomość. Oczywiście ryzyko, że nie znajdzie już środków pieniężnych lub innych składników majątku pozwalających na odzyskanie wierzytelności od sprzedającego jest wysokie, a w każdym bądź razie wymaga wystąpienia na drogę sądową.

W takich przypadkach, biorąc pod uwagę złożoność analizy prawnej mającej na celu weryfikację istnienia jakichkolwiek praw do spadku, wskazane jest skonsultowanie się z prawnikiem przed podpisaniem jakiegokolwiek przedwstępnej umowy sprzedaży.

Jeśli w wyniku analizy tytułu własności okaże się, że niektóre informacje nie zostały przekazane przez sprzedającego lub budzą wątpliwości, zaleca się niezwłoczne wyjaśnienie sytuacji z drugą stroną.

2. Aspekty urbanistyczne

Częściej niż mogłoby się wydawać zdarza się, że przy zakupie lub sprzedaży nieruchomości pomiędzy osobami prywatnymi nikt nie zadaje sobie trudu, aby sprawdzić faktyczną zgodność nabywanej nieruchomości z przepisami urbanistycznymi.

Jest to aspekt, którego w żaden sposób nie można pominąć, ponieważ może on zagrozić swobodnemu obrotowi nieruchomością lub narazić nowego właściciela na kary.

Bardzo ważne jest zatem, aby przed zakupem nieruchomości sprawdzić, czy stan nieruchomości nie różni się znacząco od planów złożonych w urzędzie katastralnym prowincjonalnej administracji ds. gruntów i w urzędzie technicznym sekcji planowania przestrzennego Gminy w której jest położona jest nieruchomości.

Jeśli wstępne porównanie wykaże, że reprezentacja wynikająca z planu nie pokrywa się z rzeczywistą sytuacją odwiedzanej nieruchomości (np. dodano dodatkowy pokój, poddasze, zmieniono rozkład pomieszczeń wewnętrznych itp.), konieczne będzie zwrócenie się do sprzedawcy o wszelką dokumentację dotyczącą dokonanych modyfikacji wewnętrznych, w tym pozwolenia na budowę lub podobne odpowiednie pozwolenia.

Może się okazać, że nieruchomość jest wręcz niezbywalna lub, w mniej poważnych przypadkach, nieruchomość, która, aby mogła być legalna, musi być przedmiotem specjalnego postanowienia wydanego przez urząd gminy i najczęściej wiąże się to z koniecznością uiszczenia nawet wysokich opłat.

We włoskim systemie legislacyjnym nie istnieje tak naprawdę skuteczna kontrola nad tym ważnym aspektem.

Co prawda art. 41 ustawy 47/85 stanowi, że jeśli budowa rozpoczęła się po 1 września 1967 r., w umowie należy umieścić wzmiankę o zezwoleniach gminnych (pozwolenie na budowę, koncesje budowlane itp.); jest to jednak jedynie deklaracja złożona przez sprzedającego i zapisana w akcie sprzedaży. Sprzedający może jednak nawet nie być świadomy rzeczywistej sytuacji urbanistycznej nieruchomości.

W związku z tym zdecydowanie zaleca się, aby zaufany ekspert sprawdził, czy nieruchomość jest zgodna z przepisami urbanistycznymi i, jeśli to konieczne, domagać się uzyskania takiego zaświadczenia przez sprzedawcę, a nie ograniczać się do jego zwykłej deklaracji zgodności.

Jest to ważna klauzula, która powinna znaleźć się już w ofercie zakupu, gdyż nie wszystkie nieprawidłowości dają możliwość rozwiązania umowy i żądania zwrotu ceny lub zadatku.

Nie należy zapominać o przedłożeniu „Zaświadczenia o oddaniu do użytku” lub dokumentu potwierdzającego upływ terminu na wydanie milczącej zgody urzędu na użytkowanie.

Zaświadczenie poświadcza istnienie warunków bezpieczeństwa, higieny, zdrowotności w budynkach i zainstalowanych w nich systemach, ale nie poświadcza zgodności budynku z projektem budowlanym/remontowym złożonym we właściwych urzędach i z planami zagospodarowania przestrzennego.

3. Aspekty katastralne

Inną bardzo ważną dokumentacją, którą należy pozyskać, jest dokumentacja z katastru nieruchomości.

Kataster to rejestr, w którym są wymienione i opisane wszystkie nieruchomości na terytorium kraju ze wskazaniem ich lokalizacji, granic, nazwisk właścicieli, tytułu, z którego wywodzi się ich własność oraz dochodu katastralnego, od którego naliczane są podatki (zarówno związane z zakupem jak i własnością lub posiadaniem).

W szczególności konieczne jest uzyskanie planu mieszkania/nieruchomości wraz z wszelkimi przynależnościami (garaż, piwnica, taras itp.) i sprawdzenie, czy odpowiada on rzeczywistemu stanowi nieruchomości.

Jeśli porównanie wykaże różnice między planem katastralnym a faktyczną sytuacją nieruchomości, która jest przedmiotem sprzedaży, konieczne będzie jej uregulowanie poprzez złożenie stosownego zgłoszenia o zmianie łącznie z odpowiednią dokumentacją techniczną. Brak zgodności może prowadzić do nieważności umowy, tj. jej bezskuteczności, która może być podniesiona w dowolnym momencie, bez ograniczeń czasowych, z wyjątkiem zasiedzenia (20 lat posiadania).

Należy podkreślić, że nawet jeśli w wykazie katastralnym wskazano właściciela nieruchomości, wskazanie to nigdy nie stanowi pełnego dowodu własności, ponieważ kataster został opracowany zasadniczo do celów podatkowych. Własność nieruchomości jest weryfikowana w sposób wskazany powyżej, tzn w księdze wieczystej dla nieruchomości.

4. Aspekty dotyczące kondominium

Kupując mieszkanie w kondominium, przed podjęciem jakichkolwiek zobowiązań należy zapoznać się z treścią regulaminu wspólnoty mieszkaniowej.

Analiza ta jest ważna z dwóch względów: z jednej strony, aby upewnić się, że w regulaminie zawarto wystarczające klauzule zapobiegające uciążliwemu użytkowaniu w innych lokalach, a z drugiej strony (i tutaj analiza będzie jeszcze ważniejsza i decydująca), aby sprawdzić, czy regulamin nie ogranicza sposobu użytkowania lokalu, którego zakup jest negocjowany.

Kolejnym ryzykiem jest konieczność uiszczenia zaległych opłat do wspólnoty, należnych i nieuiszczonych przez sprzedającego za bieżący i poprzedni rok.

Zaleca się zatem sprawdzenie regularności płatności, aby uniknąć ponoszenia nieprzewidzianych wydatków, zwracając się do zarządcy kondominium o kopie dokumentacji dotyczącej takich płatności, a także szacunkowe koszty zwyczajne i nadzwyczajne utrzymania/zarządzania kondominium (części wspólne nieruchomości), które są do uiszczenia w przyszłości.

Jeśli z jakiegokolwiek powodu niemożliwe było zweryfikowanie prawidłowości uiszczenia opłat kondominialnych przez sprzedającego, należy zażądać uzyskania oświadczenia zarządcy kondominium najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

Niezależnie od wyżej wymienionych sytuacji, przed zakupem mieszkania należącego do kondominium zaleca się uzyskanie kopii regulaminu wraz z tabelami zawierającymi udziały we współwłasności w celu ustalenia powierzchni komercyjnej i kwoty rocznych zwykłych wydatków, które trzeba będzie ponieść jako właściciel..

5. Świadectwo energetyczne

Avv. Angelika Justyna Niewadzi
Verona – Mantova
www.kancelariaprawnaniewadzi-wlochy.com

Świadectwo charakterystyki energetycznej to dokument, który wskazuje ilość energii potrzebnej do ogrzewania budynku zimą, klimatyzacji latem oraz produkcji ciepłej wody do celów higienicznych i sanitarnych.

Certyfikat ten musi być dołączony do umowy. Ponadto w umowach sprzedaży lub najmu budynków lub poszczególnych lokali należy zawrzeć klauzulę, zgodnie z którą nabywca lub najemca potwierdza otrzymanie informacji i dokumentacji dotyczącej certyfikacji energetycznej budynków.

W przypadku pominięcia certyfikatu charakterystyki energetycznej w akcie przeniesienia własności nieruchomości, a także w przypadku niezadeklarowania go w umowie, strony są zobowiązane do zapłaty, solidarnie i w równych częściach, grzywny w wysokości od 3 000 do 18 000 euro.