**Zmarły w księdze wieczystej: zakup mieszkania jest możliwy?**

**Czasem w księdze wieczystej mieszkania widnieje osoba zmarła. Wyjaśniamy, czy zakup nieruchomości w takiej sytuacji jest bezpieczny.**

**Mimo ustawowego obowiązku, wielu spadkobierców nie wpisuje swojego prawa własności do księgi wieczystej. W takiej sytuacji, część potencjalnych nabywców może się obawiać transakcji. Trudno się temu dziwić, bo w księdze wieczystej jako właściciel nadal widnieje osoba zmarła. Warto wyjaśnić, czy obawy związane z brakiem odpowiedniego (aktualnego) wpisu właściciela są uzasadnione. Po sprawdzeniu przepisów okazuje się, że zmarły w księdze wieczystej nie stanowi bardzo dużego problemu. Brak aktualnego wpisu właściciela wymusza jednak przedstawienie przed notariuszem odpowiednich dokumentów. Dlatego spadkobiercy powinni na bieżąco aktualizować treść księgi wieczystej - zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wpis własności do księgi wieczystej nie tworzy jej, lecz stanowi tylko potwierdzenie. Niemniej jednak, spadkobiercy powinni zadbać o aktualizację ksiąg wieczystych, gdyż sąd może na nich nałożyć karę (do 10 000 zł).***

l ***Zakup nieruchomości, gdy w dziale II księgi wieczystej widnieje zmarły będzie możliwy. Sprzedający powinien jednak wykazać swoje prawo do nieruchomości. Nabywca podczas wnioskowania o wpis własności udowadnia, że istnieje następstwo prawne dzięki nabyciu nieruchomości od spadkobiercy.***

l ***Pomimo możliwości sprzedaży nieruchomości, gdy zmarły w księdze wieczystej nadal widnieje, warto zadbać o aktualizację działu drugiego. Niektórych nabywców odstrasza bowiem nieaktualność KW.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o zakupie nieruchomości od spadkobiercy.***

**Zmarły w księdze wieczystej to częsty przypadek**

W ramach wstępu, warto przypomnieć, że notariusz nie może wnioskować o odpowiedni wpis do księgi wieczystej jeśli został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia. Zatem spadkobierca sam musi złożyć wniosek o dokonanie aktualnego wpisu dotyczącego własności. Trzeba pamiętać, że własność nieruchomości nie zależy od takiego wpisu, gdyż posiada on jedynie charakter deklaratoryjny. Niemniej jednak, spadkobiercy powinni szybko złożyć wniosek dotyczący aktualizacji stanu prawnego w dziale drugim księgi wieczystej. „*Identyczna sytuacja dotyczy zmiany właściciela po prawomocnym postanowieniu sądu o nabyciu spadku*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Co ważne, spadkobiercy mogą liczyć na preferencyjną opłatę za wniosek o wpis do księgi wieczystej (150 zł zamiast 200 zł). Kara nakładana na osobę dziedziczącą nieruchomość za brak wpisu w księdze wieczystej może być znacznie większa. Artykuł 36 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wskazuje, że grzywna dla opieszałego właściciela nieruchomości wynosi od 500 zł do nawet 10 000 zł. „*Zatem zmarły w księdze wieczystej może być kłopotem finansowym*” - ostrzega Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Wykazanie następstwa prawnego jest kluczowe …**

Artykuł 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece odpowiada natomiast dobrze na tytułowe pytanie. Zgodnie ze wspomnianym przepisem; „*Wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami*”.

Zacytowane wyżej brzmienie przepisu potwierdza, że zmarły w księdze wieczystej nie stanowi przeszkody uniemożliwiającej zakup nieruchomości. Kluczowe jest to, czy sprzedający może wykazać swoje prawo do nieruchomości. Od tego zależy bowiem następstwo prawne kupującego, które jest podstawą do ostatecznego wpisu nowego właściciela w dziale drugim. W tym kontekście, warto nawiązać do artykułu 1027 kodeksu cywilnego. „*Wskazuje on, że spadkobierca względem osoby trzeciej bez roszczeń do dziedziczenia może udowodnić swoje prawo jedynie stwierdzeniem nabycia spadku albo zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniane dokumenty będą potrzebne do sporządzenia umowy przenoszącej własność. Potencjalny kupujący prawdopodobnie będzie je chciał zobaczyć zanim podpisze umowę przedwstępną. Przed wizytą u notariusza sprzedający powinien upewnić się, że posiada oryginał aktu poświadczenia dziedziczenia albo prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku. Warto pamiętać, że w przypadku małoletnich ich przedstawiciel ustawowy powinien mieć zgodę sądu na sprzedaż wspólnego majątku. „*Bez takiej zgody, agent nieruchomości nie podejmie się pomocy w sprzedaży lokum*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nieaktualna księga może jednak kogoś odstraszyć**

W ramach podsumowania, warto zwrócić uwagę, że zmarły w księdze wieczystej może jednak odstraszyć niektóre osoby potencjalnie zainteresowane domem lub mieszkaniem. Taka sytuacja jest najbardziej prawdopodobna jeśli w transakcji nie bierze udziału dobry agent nieruchomości mogący wyjaśnić obowiązujące przepisy. „*Obawy potencjalnych nabywców mogą stanowić większy problem niż ewentualna kara wymierzana przez sąd*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

 **Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)**.**