**Nie będzie szybszych wpisów w księgach wieczystych?**

**Zgodnie z propozycją rządu, notariusze mieli m.in. dokonywać wpisów własności mieszkania. Zmian jednak na razie nie będzie. Wyjaśniamy, czy to duża strata.**

**W minionym roku, krajowe media dość często informowały o sytuacji osób, które były zmuszone do długiego oczekiwania na wpis hipoteki w księdze wieczystej. Trudno się dziwić, bo w niektórych miastach (np. Warszawie) średni czas oczekiwania na wpis i jednocześnie ustanowienie hipoteki wynosił więcej niż pół roku. Przez ten czas, kredytobiorca ponosił koszty związane z tzw. ubezpieczeniem pomostowym kredytu mieszkaniowego. Obecnie sytuacja już się normuje z powodu mniejszej liczby transakcji nieruchomościowych. Niemniej jednak, warto wspomnieć, że od 17 września 2022 roku obowiązują przepisy, zgodnie z którymi banki przy nowych kredytach hipotecznych będą musiały zwracać koszt ubezpieczenia pomostowego. Szykowały się też kolejne zmiany istotne dla nabywców mieszkań. Chodzi o to, że notariusze mieli zyskać prawo dokonywania niektórych wpisów w księgach wieczystych. Warto dowiedzieć się, czy odrzucenie tego pomysłu przez Sejm to duża strata dla nabywców mieszkań.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Planowana nowelizacja prawa o notariacie zakładała, że notariusze będą mogli dokonywać nie tylko wpisów hipoteki. Rejenci mieli zyskać również prawo do zakładania nowych ksiąg wieczystych poprzez wyodrębnienie nieruchomości lokalowej.***

l ***Przyjęte przez rząd rozwiązania miały stanowić odpowiedź na przeciążenie sądów wieczystoksięgowych. Rodzi się jednak pytanie, czy lepszym wariantem nie byłyby działania zwiększające efektywność wspomnianych sądów.***

l ***Sejm odrzucił w całości nowelizację ustawy prawo o notariacie (patrz Głosowanie nr 25 na 67. posiedzeniu Sejmu), co na razie wyklucza zmiany dotyczące wpisów w księgach wieczystych.***

***Poniżej prezentujemy znacznie więcej informacji na temat zmian prawnych, które rząd chciał wprowadzić w kontekście obsługi transakcji nieruchomościowych przez notariuszy.***

**Nowości dotyczące kontroli nad notariatem pogrzebały projekt**

*Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw* trafił do Sejmu 11 października 2022 roku. Wspomniany projekt ostatecznie został odrzucony 1 grudnia 2022 roku - po trzecim czytaniu. Dość nieoczekiwane fiasko projektu firmowanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości nie miało dużego związku z planami przyznania notariuszom możliwości dokonywania niektórych wpisów w księgach wieczystych. Znacznie większe kontrowersje wzbudzały propozycje wprowadzenia dość restrykcyjnej kontroli nad notariatem. „*Chodziło między innymi o możliwość zawieszenia notariusza na mocy postanowienia Ministra Sprawiedliwości*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Notariusze mieli zakładać księgi wieczyste dla nowych mieszkań**

Z punktu widzenia nabywców i sprzedawców mieszkań, kluczowe znaczenie miały propozycje rządu związane z opcją dokonywania wpisów w księgach wieczystych przez notariusza. To oznaczałoby wręcz rewolucyjną zmianę, bo obecnie rejent ma jedynie możliwość składania wniosku o odpowiedni wpis. Projekt nowelizacji prawa o notariacie zakładał, że notariusze będą mogli wykonywać wpisy w księdze wieczystej dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu i jednoczesnego obciążenia nowych lokali ograniczonymi prawami rzeczowymi (głównie hipoteką) oraz innymi roszczeniami i prawami. „*Zadaniem notariusza miało być także powiadomienie o wpisie osób, na których prawa wpłynęła taka zmiana w księgach wieczystych*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nowe przepisy nic nie zmieniłyby np. dla nabywców domów …**

Ustawodawca nie wykluczał, że w miarę upływu czasu oraz testowania nowych przepisów, notariusze zyskają możliwość dokonywania również innych wpisów do KW. To informacja ważna w kontekście transakcji dotyczących gruntów zabudowanych (np. domami), a także niezabudowanych. W razie wejścia w życie planowanych przepisów, nabywcy domów (również nowych) i działek nie mogliby liczyć na przyspieszenie wpisu własności i ewentualnie hipoteki. „*Poza tym brzmienie projektu ustawy przesłanego do Sejmu sugerowało, że notariusze nie dokonają wpisów związanych z przeniesieniem własności używanego mieszkania*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Na zmiany techniczne i tak trzeba by było czekać bardzo długo**

Liczba uwag do projektu zmian prawa o notariacie przekazanych przez środowisko notariuszy oraz referendarzy sądowych wskazuje, że proponowane rozwiązania dotyczące wpisów wzbudzały pewne kontrowersje wśród praktyków. W toku konsultacji, notariusze reprezentowani przez Krajową Radę Notarialną zwrócili uwagę, że na odpowiednie modyfikacje systemu informatycznego trzeba byłoby poczekać nawet 2 lata - 4 lata. Właśnie dlatego wpływ projektowanych zmian na obrót nieruchomościami w najbliższym czasie byłby zerowy. Jeżeli chodzi o 2023 rok, to największy wpływ na tempo dokonywania wpisów w księgach wieczystych prawdopodobnie będzie miała sytuacja związana z liczbą i obsadą etatów referendarzy sądowych. „*Nie można jednak wykluczyć, że Ministerstwo Sprawiedliwości będzie próbowało jeszcze raz przeforsować projekt nowelizacji ustawy prawo o notariacie (tym razem jako projekt poselski)*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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