



Za co odpowiedzialny jest notariusz przy zakupie mieszkania?

data aktualizacji: 2021.05.01



W sprawach dotyczących zmian w prawie własności nieruchomości żadna umowa nie może zostać zawarta bez aktu notarialnego. Notariusz jest osobą zaufania publicznego, powoływanym przez Ministra Sprawiedliwości i wykształconym prawnikiem. Sprawuje pieczę nad sporządzanymi umowami między stronami. Wykonuje czynności prawne oraz nadaje każdemu dokumentowi charakter urzędowy.

Kancelaria notarialna i umowa kupna mieszkania

Wizyta w kancelarii notarialnej niezbędna jest przy zakupie lub sprzedaży mieszkania, przy sporządzaniu testamentu i potwierdzeniu prawa dziedziczenia nieruchomości oraz przy wielu innych sprawach wymagających poświadczenia notarialnego. Kupując mieszkanie, należy liczyć się z obowiązkiem wizyty w kancelarii notarialnej, tak w przypadku podpisywania umowy przedwstępnej, jak i właściwej - przyrzeczonej.

Oba akty notarialne są dokumentami prawnie respektującymi zmianę w prawach własności do mieszkania. W przypadku, gdy pojawią się problemy, łatwiejsze staje się dochodzenie przed sądem swoich praw, jeśli jedna ze stron nie dotrzyma warunków umowy. Akt notarialny jest idealnym prawnym zabezpieczeniem transakcji kupna - sprzedaży mieszkania i zapobiega wielu sporom.

Jakie są czynności notarialne przy kupnie mieszkania?

Do najistotniejszych działań notarialnych należy analiza i dobre przygotowanie dokumentacji. Pamiętać warto przy zakupie mieszkania, że stan prawny nieruchomości należy dokładnie sprawdzić. Sprzedający musi przedstawić dokument stwierdzający jego prawo do nieruchomości oraz wypis z księgi wieczystej.

W tym celu czynnością notarialną będzie dokładne sprawdzenie zapisów w księdze wieczystej. Zawiera ona wszystkie dane nieruchomości, a także informacje o hipotece. Notariusz dokładnie weryfikuje stan prawny ze stanem faktycznym. W razie wątpliwości, w obecności notariusza, strony muszą przedstawić oświadczenia doprecyzowujące wszystkie drobiazgi.

Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, w gestii notariusza jest jej założenie i zarejestrowanie w Wydziale Ksiąg Wieczystych w sądzie rejonowym.

Akt notarialny, jako finał transakcji

Dopełnieniem formalności przy transakcji kupna - sprzedaży mieszkania jest sporządzenie aktu notarialnego. Potwierdza on przeniesienie prawa własności ze sprzedającego na nabywcę. Zostaje sporządzony na podstawie ustaleń wcześniej przygotowanej przez obie strony umowy kupna - sprzedaży. To dokument zawierający wszystkie dane osób zainteresowanych i zbywanej nieruchomości. Notariusz może również sam taką umowę skonstruować, biorąc pod uwagę dobro interesów zainteresowanych i chroniąc je w sposób bezstronny.

Niezależnie, czy mieszkanie kupowane jest z rynku wtórnego, czy od dewelopera to nabywca ma pierwszeństwo w wyborze notariusza. Kancelaria notarialna powinna zostać wybrana w oparciu o jej dobrą reputację. Warto o tym pamiętać, gdyż sporządzany przez nią akt notarialny musi być wolny od wszelkich błędów formalnych, a także literówek. Pamiętać należy, że tylko perfekcyjnie przygotowanego aktu notarialnego nie da się łatwo uchylić. To dokument gwarantujący bezpieczeństwo obu stronom zawartej transakcji.

Artykuł sponsorowany.

Źródło: <https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/64277-za-co-odpowiedzialny-jest-notariusz-przy-zakupie-mieszkania>