

PIOTR SZULC

## **Dobre praktyki w transgranicznych transakcjach dotyczących nieruchomości**

### **Streszczenie**

Artykuł przedstawia refleksje na temat dobrych praktyk w transakcjach transgranicznych dotyczących nieruchomości. Transakcje na rynku nieruchomości mają kilka aspektów, które czynią je wyjątkowo złożonymi, głównie ze względu na ich indywidualny charakter – każda nieruchomość jest bowiem wyjątkowa pod względem swojej lokalizacji, struktury i historii. Transakcje transgraniczne na rynku nieruchomości stają się coraz częstsze w miarę postępującej globalizacji świata. Rosnąca liczba tego typu transakcji stanowi wyzwanie dla prawnika zajmującego się nieruchomościami. Niemożliwe jest stworzenie wyczerpującego przewodnika określającego wszystkie zagrożenia występujące w tego typu transakcjach. Opracowanie stanowi próbę rozwiązania tego problemu poprzez wskazanie najważniejszych z nich.

Niezwykle istotne i pomocne jest nawiązanie współpracy z lokalnym doradcą prawnym, który pomoże wyjaśnić specyfikę lokalną i który weźmie pod uwagę różnice pomiędzy jurysdykcjami. Ponadto należy dokładnie rozważyć inne pomocne narzędzia, takie jak raport *due diligence* lub polisa ubezpieczeniowa tytułu prawnego do nieruchomości. Nie można zapomnieć również o znaczeniu lokalnej kultury i zwyczajów, które mogą być rozstrzygające w głównym momencie transakcji. Ponadto, aby skutecznie współpracować z klientami transgranicznymi, prawnicy muszą dobrze rozumieć, w jaki sposób ludzie myślą i podejmują decyzje, oraz muszą posiadać dobre umiejętności komunikacyjne. Poszanowanie lokalnych zwyczajów i tradycji oraz zrozumienie lokalnego systemu prawnego przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów klienta to zasadnicze czynniki prowadzące do udanej i satysfakcjonującej transakcji.

**Słowa kluczowe:** dobre praktyki – transakcje transgraniczne – transakcje na rynku nieruchomości