

Część 2: sprzedaż nieruchomości na przedłużony termin płatności

W jednym z naszych ostatnich mailingów omawialiśmy temat zabezpieczenia sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdy zapłata nie ma nastąpić od razu, lecz z opóźnieniem. Dziś będziemy kontynuować ten temat w formie odpowiedzi na chyba najpopularniejsze pytania, jakie mogą się nasunąć przy tego typu transakcjach.

1. Czy będąc pierwotnym właścicielem, da się jakoś zabezpieczyć przed sytuacją, gdzie spółka, której sprzedaliśmy nieruchomość na przedłużony termin płatności, sprzedaje ją potem innej spółce? Czy kupujący może dalej sprzedać nieruchomość, za którą nam nie zapłacił?

Przez sprzedaż jedna ze stron zobowiązuje się do przeniesienia prawa własności określonego składnika majątkowego na rzecz kupującego oraz wydania oznaczonego składnika, a kupujący zobowiązuje się do zapłaty umówionej ceny.

Ważne!

Skutek przeniesienia własności następuje co do zasady z momentem zawarcia umowy sprzedaży i jest w zasadzie niezależny od samego zapłacenia ceny.

Sprzedającemu przysługuje w tym zakresie roszczenie cywilnoprawne, które może być przedmiotem postępowania sądowego. To podstawowa różnica między innymi umowami takimi jak: najem, użyczenie, dzierżawa itd., gdzie korzystanie z rzeczy przez daną osobę następuje na podstawie jakiejś umowy, często odpłatnie, jednak prawo własności pozostaje przy dotychczasowym właścicielu. Zatem w momencie zawarcia umowy sprzedaży określony składnik majątkowy (w tym przypadku nieruchomość) wychodzi z majątku sprzedającego i wchodzi do majątku kupującego. Oznacza to nie mniej nie więcej tyle, że **kupujący z momentem nabycia rzeczy ma prawo rozporządzać nią jak właściciel**, a zatem ma prawo do obciążenia zakupionego składnika majątkowego innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (hipoteka, służebność itd.), jak również użyczać jej innym podmiotom, wydzierżawić lub wynająć, a nawet sprzedać. Sprzedający nie ma w tym zakresie jakichkolwiek uprawnień pozwalających mu na ograniczenie praw kupującego – chyba, że nie doszło np. do sprzedaży jedynie udziału w przedmiocie sprzedaży. Wówczas wykonywanie uprawnień właścicielskich może być ograniczone przepisami o współwłasności.

2. Czy spółka, która staje się właścicielem naszej nieruchomości (mimo, że jesteśmy wpisani na jej hipotekę), może zaciągać kredyty lub pożyczki pod zastaw tej nieruchomości?

Powtórzmy: kupujący z momentem nabycia rzeczy ma prawo rozporządzać nią jak właściciel,

a zatem **ma prawo do obciążenia zakupionego składnika majątkowego innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (hipoteka, służebność itd.)**, jak również użyczać jej innym podmiotom, wydzierżawić lub wynająć, a nawet sprzedać. Sprzedający nie ma w tym zakresie jakichkolwiek uprawnień pozwalających mu na ograniczenie praw kupującego – chyba, że nie doszło np. do sprzedaży jedynie udziału w przedmiocie sprzedaży. Wówczas wykonywanie uprawnień właścicielskich może być ograniczone przepisami o współwłasności.

3. Taka sytuacja: sprzedaliśmy nieruchomość, ale kupujący nie zapłacił nam w terminie. Wziął za to kredyt w banku pod jej zastaw. I teraz czy hipoteka banku będzie miała pierwszeństwo przed naszą? No i co w sytuacji, gdyby pożyczkodawcą była np. inna spółka z o.o., to czy jeśli wpisze się ona na hipotekę, to czy nadal będziemy mieli pierwszeństwo na hipotekę?

Co do zasady o **pierwszeństwie zaspokojenia wierzycieli decyduje kolejność wpisu hipotek**. Ten, kto wpisał hipotekę wcześniej, ma pierwszeństwo przed kolejnymi hipotekami do czasu opróżnienia dotychczasowego miejsca hipotecznego. Banki ani osobiści wierzyciele aktualnego właściciela nieruchomości, na której ciąży obciążenie hipoteczne, nie korzystają z żadnego uprzywilejowania w oznaczonym zakresie. Na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 listopada 2007 r. wydanego w sprawie P 24/06, doszło również do uchynienia art. 36 Ordynacji podatkowej, która przyznawała pierwszeństwo zaspokojenia wierzycieli publicznoprawnych, którym przysługiwała tzw. hipoteka przymusowa. **Obecnie sytuacja wierzycieli hipotecznych została zrównana niezależnie od źródła zobowiązania oraz osoby wierzyciela, co oznacza, iż o kolejności zaspokojenia decyduje kolejność wpisów hipotecznych.**

Wyjątkiem od zasady pierwszeństwa zaspokojenia wierzyciela hipotecznego (niezależnie od tego, na którym miejscu w KW znajduje się jego hipoteka), są egzekucje związane ze ściąganiem następujących należności:

- a. koszty egzekucyjne powstałe w toku postępowania egzekucyjnego (wynagrodzenie Komornika) z wyjątkiem kosztów zastępstwa prawnego przyznanych przez Komornika w toku postępowania egzekucyjnego (art. 1025 § 1 pkt. 1 k.p.c.),
- b. należności alimentacyjne (art. 1025 § 1 pkt. 2 k.p.c.),
- c. należności za pracę za okres 3 miesięcy do wysokości najniższego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach oraz renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu dłużnika (art. 1025 § 1 pkt. 3 k.p.c.),
- d. należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim (art. 1025 § 1 pkt. 4 k.p.c.).

4. Ile może trwać sprawa sądowa związana z odzyskaniem nieruchomości, na której jest nasza hipoteka i jakiego rzędu byłyby to koszty przy przykładowej kwocie 7 milionów złotych?

Na wstępie rozstrzygnąć należy, czy w kontekście zadanego pytania możliwym jest odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na **niespełnienie przez kupującego świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty umówionej ceny?**

Na tak sformułowane pytanie należy odpowiedzieć co do zasady **twierdząco**. Podstawa prawna do odstąpienia od umowy wynika z treści art. 491 § 1 k.c. Prawo odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości na skutek niezapłacenia ceny przez kupującego zostało w zasadzie przesądzone również w orzecnictwie. Zwykle na potwierdzenie oznaczonej okoliczności przytacza się treść uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 30 listopada 1994 r. w sprawie III CZP 130/94.

Dla ziszczenia się prawa do odstąpienia od umowy koniecznym jest:

a. dopuszczenie się zwłoki strony zobowiązanej do spełnienia świadczenia (w tym przypadku kupującego). W tym miejscu wypada zauważyć, iż przez pojęcie „zwłoki” polski porządek prawny rozumie kwalifikowany rodzaj opóźnienia. Zwłoka powstaje, gdy przekroczenie umówionego terminu na spełnienie świadczenia (w tym przypadku zapłatę umówionej ceny) wynika z zawnionego działania lub zaniechania strony zobowiązanej do spełnienia oznaczonego świadczenia.

b. wyznaczenie przez uprawnionego do otrzymania świadczenia (w tym przypadku sprzedającego) dodatkowego, odpowiedniego terminu na wykonanie zobowiązania z wyraźnym zagrożeniem, iż w przypadku niewykonania świadczenia skorzysta on z prawa do odstąpienia od umowy.

Jedynie kumulatywne (łączne) spełnienie obu przesłanek daje podstawy do odstąpienia.

W tym miejscu podkreślić wypada, iż ugruntowanym pozostaje pogląd, zgodnie z którym samo złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie powoduje automatycznego zwrotnego przeniesienia prawa własności przedmiotu sprzedaży do majątku sprzedającego.

Do wywołania takiego skutku koniecznym jest zawarcie oddzielnej umowy przenoszącej takie prawo (tak też postanowienie Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 13 stycznia 2012 r.

w sprawie I CSK 296/11). W przypadku odmowy zawarcia takiej umowy przez zobowiązanego do tego kupującego, jedyną ścieżką zwrotu prawa własności jest wytoczenie powództwa

o stwierdzenie obowiązku do złożenia oznaczonego oświadczenia w trybie art. 64 k.c.

Wymaga to zatem wytoczenia powództwa cywilnoprawnego.

Założmy jednak, że w naszym stanie faktycznym doszło do dalszego przeniesienia prawa własności nieruchomości, do tego w pełni skutecznego.

Czyli sprzedaliśmy komuś nieruchomość, on nam nie zapłacił, ale nieruchomość tę dalej sprzedał. W takich okolicznościach złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie wywoła więc skutku związanego z możliwością żądania zwrotnego przeniesienia prawa własności

z uwagi na fakt, iż adresat takiego oświadczenia – w dacie jego złożenia - nie jest już właścicielem oznaczonej nieruchomości.

Podkreślić należy, iż do dalszej sprzedaży nieruchomości doszło w okolicznościach rzeczywistego uprawnienia kupującego do rozporządzenia nieruchomością jak właściciel. Dodatkowo nabywca oznaczonej nieruchomości niewątpliwie podejmie obronę przed ewentualnymi roszczeniami sprzedającego, **powołując się na tzw. dobrą wiarę przy nabyciu nieruchomości**, co może okazać się zasadniczo skuteczną argumentacją.

Z uwagi na powyższe, możliwość skutecznego ubiegania się o zwrot nieruchomości na skutek nieuiszczenia ceny przez kupującego w praktyce może okazać się niemożliwa. Zaznaczam: może, gdyż zależy to od konkretnego stanu faktycznego.

A co z kosztami...?

Z uwagi na powyższe okoliczności – w tym przede wszystkim istnienie dużego prawdopodobieństwa bezzasadności ewentualnego roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości, nie ma większego sensu spekulowanie na temat długości potencjalnego postępowania sądowego oraz jego kosztów. Po prostu w zależności od szczegółowych okoliczności sprawy oraz specyfiki sprawy koniecznym może być podjęcie różnych czynności oraz wytoczenie innego rodzajowo powództwa, od którego zależą właściwość sądu czy wysokość opłat. Czyli nie damy Wam tutaj jednej uniwersalnej recepty – takie rzeczy łączy się z konkretnym stanem faktycznym. **Inną rzeczą pozostaje ewentualne powództwo o zapłatę ceny, w tym pozwanie aktualnego dłużnika rzeczowego z uwagi na istnienie hipoteki.**

Co do kosztów postępowania, to jednak pewne jest to, że na ich sumę wpływa szereg czynników związanych przede wszystkim z:

a. wysokością opłaty od pozwu (generalna zasada mówi o tym, że jest to 5 % od wartości sporu, nie więcej jednak niż 200.000 zł, dla szeregu szczególnych postępowań, jednak opłaty te są ustalane w sposób odmienny),

b. udziałem i kosztem profesjonalnego pełnomocnika w sprawie,

c. inicjatywą dowodową i czasem trwania postępowania (jeżeli w ramach postępowania dowodowego konieczne będzie przesłuchanie świadków lub przeprowadzenie dowodów z

opinii biegłych w grę wejdzie konieczność uiszczenia zaliczek – których wysokość ustalana jest każdorazowa przez sąd – i ich rozliczenia w orzeczeniu kończącym).

Jak to wygląda czasowo?

Jedynie dla porządku zauważyć należy, że na długość trwania określonego postępowania sądowego wpływają czynniki takie jak:

- stopień skomplikowania sprawy,
- postawa pozwanego (to, czy podejmuje obronę w sprawie, czy nie oraz to, czy obrona ta ma wymiar merytoryczny, czy też zmierza jedynie do przedłużenia postępowania, tzw. obstrukcja procesowa),
- właściwość sądu tak rzeczowa, jak i miejscowa (inna jest długość postępowań przed sądem w Warszawie, a inna przed sądem w Toruniu, inna jest również szybkość postępowań w zależności od tego czy sprawa w I instancji toczy się przed sądem rejonowym, czy okręgowym).

Generalnie tendencja i praktyka pokazują, iż procesy cywilne zwyczajowo trwają od kilku miesięcy do kilku lat.

No i to byłoby na tyle na dziś, jeśli chodzi o zagadnienia związane z nieruchomościami. Wiecie już teraz, jak się zabezpieczyć przy sprzedaży (pierwszy mailing związany z tym tematem) oraz jak wygląda postępowanie w takich sprawach. Mamy nadzieję, że ta wiedza się Wam przyda lub wyjaśni pewne wątpliwości, a tymczasem w przyszłym tygodniu wracamy z kolejną porcją informacji biznesowych!

Z pozdrowieniami,

Ekipa Białych Kołnierzyków

Białe Kołnierzyki Sp. z o.o.

ul. Włocławska 167, Toruń
Poland

Otrzymujesz tę wiadomość, ponieważ zapisałeś się na listę mailingową Białe Kołnierzyki - bezpłatne porady.

[Wypisz mnie](#)

Created with **MailerLite**