

W ostatnim wpisie na fanpage Białych Kołnierzyków przedstawiłem autentyczny case, w którym Pan Adam sprzedał pewnej firmie blisko 230 hektarów ziemi na przedłużony termin płatności i od 6 lat nie może odzyskać należnych mu pieniędzy. Nie wrzucam tego tutaj, aby niepotrzebnie nie przedłużać (zainteresowani zawsze mogą zerknąć na Facebooka). W tym mailingu skupimy się bowiem na następującej sytuacji:

Mamy nieruchomość, którą chcemy sprzedać. Akurat nie ma na nią zbyt wielu chętnych, ale znajduje się ktoś, kto chce zapłacić dobrą cenę. Problem jest jeden: płatność ma być odroczone (np. o 1 rok). Zakładając, że chcemy pójść na taki deal, dobrze jest się zabezpieczyć na wypadek, gdyby kupujący po jakimś czasie jednak doszedł do wniosku, że nam nie zapłaci. No i tutaj mamy kilka instrumentów prawnych, które ułatwiają i przyspieszają ewentualną egzekucję z nieruchomości.

1. Hipoteka

Najbardziej oczywista oczywistość, chciałoby się rzec. Zaczniemy od teorii. Otóż brak jest ustawowej definicji hipoteki, jednakże zważywszy na treść art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.), hipotekę zwyczajowo definiuje się jako **ograniczone prawo rzeczowe ustanawiane w sposób dobrowolny (umowny) lub, w określonych przypadkach, przymusowy na majątku dłużnika (najczęściej na nieruchomości)**, w ramach którego wierzycielowi przysługuje prawo zaspokojenia swoich roszczeń z oznaczonego majątku, niezależnie od tego kto jest właścicielem danej nieruchomości do wysokości ustanowionej hipoteki z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami osobistymi dłużnika rzeczowego.

Inaczej mówiąc, hipoteka stanowi prawo, dzięki któremu wierzyciel staje się co do zasady uprzywilejowany w zakresie możliwości zaspokojenia swoich roszczeń z określonego składnika majątkowego. **Hipoteka jest niezależna od samej osoby dłużnika i podąża za składnikiem majątkowym.** W przypadku nabycia oznaczonego składnika (nieruchomości) przez podmiot niebędący dłużnikiem osobistym wierzyciela, staje się on dłużnikiem rzeczowym, a zatem odpowiada z tego konkretnego składnika (zmuszony jest znosić egzekucję) przed wierzycielem.

Hipoteka jest najpewniejszą formą zabezpieczenia nieruchomości!

Hipoteka zabezpiecza więc przede wszystkim wierzyciela przed sytuacją, gdy dłużnik sprzeda nieruchomość i przestanie być jej właścicielem. Nabywca nieruchomości obciążonej hipoteką nadal bowiem musi liczyć się z koniecznością znoszenia egzekucji z oznaczonej nieruchomości przez wierzyciela uprawnionego z hipoteki. Hipoteka wprowadza więc „preferencję” co do osoby wierzyciela – jest to bardzo istotne z uwagi na zbieg egzekucji.

Zbieg egzekucji

Zasadą jest, że w przypadku zbiegu egzekucji lub prowadzenia egzekucji przez kilku wierzycieli, **pierwszeństwo ma ten, który posiada hipotekę**, dopiero po jego zaspokojeniu w przypadku powstania ewentualnej nadwyżki, jest ona podzielona pomiędzy dalszych wierzycieli lub zwracana dłużnikowi. **W przypadku kilku wierzycieli hipotecznych o kolejności ich zaspokojenia decyduje kolejność wpisów hipotecznych.** Samo ustanowienie hipoteki nie wyłącza jednak konieczności wcześniejszego uzyskania przez wierzyciela tytułu wykonawczego (a zatem, o ile nie jest to oświadczenie o poddaniu się egzekucji, orzeczenia sądowego).

Ważne!

Roszczenia z hipoteki **nie ulegają przedawnieniu** (za wyjątkiem roszczeń ubocznych, np. odsetek), co stanowi dodatkowy argument wzmacniający pozycję wierzyciela.

Hipoteka wywołuje tzw. skutek *erga omnes* co oznacza, że odnosi się ona do relacji prawnych z każdorazowym nabywcą nieruchomości nią obciążonej. Z uwagi na ujawnienie

hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości **wyłączona jest również tzw. dobra wiara nabywcy** (możliwość powoływania się na brak świadomości obciążenia nieruchomości hipoteką).

Hipoteka stanowi więc jedną z instytucji prawnych, które stanowią wyjątek od zasady osobistej odpowiedzialności dłużnika za zobowiązania. Zasada ta sprowadza się do twierdzenia, iż wierzyciel ma prawo egzekwowania swoich roszczeń tylko z majątku osoby, która z tych czy innych powodów jest zobowiązana w stosunku do wierzyciela (np. z umowy).

2. Weksel in blanco

Weksel in blanco wraz z **deklaracją wekslową** (!) stanowią instrument pozwalający na „wyabstrahowanie” stosunku zobowiązaniowego polegającego na wprowadzeniu domniemania, iż posiadacz weksla jest uprawniony do uzyskania zapłaty na sumę wskazaną w treści dokumentu (bez konieczności udawadniania źródła zobowiązania). Pozwala co do zasady na łatwiejsze dochodzenie praw przed sądem (w ramach tzw. postępowania nakazowego), przy angażowaniu mniejszych środków finansowych (niższe są chociażby opłaty od pozwu). Oparcie pozwu o weksel pozwala na **uzyskanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla, co umożliwia w teorii wszczęcie postępowania egzekucyjnego przed uprawomocnieniem się orzeczenia** (proces może bowiem trwać latami!). Weksel może być dodatkowo poręczony przez osobę trzecią a także może być przedmiotem obiegu praw z niego wynikających (cesja praw z weksla, tzw. indos).

Minusem weksla jest wysoki stopień skomplikowania przepisów związanych z postępowaniem wekslowym oraz pewna sformalizowana procedura związana z jego wykorzystaniem (tzw. uzupełnienie i przedstawienie do wykupienia weksla). Ich niedochowanie może w skrajnym przypadku doprowadzić do oddalenia powództwa opartego o wadliwie uzupełniony weksel.

Nasza rekomendacja

Jeśli już zamierzasz skorzystać z instytucji weksla, to **nie rób tego na wzorach ściągniętych z internetu!** Możesz tym sobie zrobić ogromną krzywdę i żyć w złudnym poczuciu bezpieczeństwa, a tymczasem prawo wekslowe jest na tyle skomplikowane, że w większości przypadków jedynie profesjonalny prawnik doświadczony w temacie robi to tak, jak potrzeba. Oczywiście, możesz mieć szczęście i samemu też stworzysz coś skutecznego – ale czy na pewno chcesz zawierzać swój majątek szczęściu...?

Sam weksel nie stanowi również tytułu egzekucyjnego, a jedynie dodatkowy instrument „uproszczonego” postępowania przed sądem celem uzyskania takiego tytułu. Mimo wszystko warto poważnie przemyśleć uzyskanie weksla od dłużnika (w tym przypadku kupca nieruchomości) – **a jeszcze lepiej, gdyby ktoś dodatkowo za ten weksel poręczył.**

3. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 k.p.c.

W tym przypadku mamy formalne oświadczenie dłużnika o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie egzekucji z jego majątku do określonej wysokości roszczenia – oczywiście wtedy, gdy nie wykona on określonego zobowiązania wynikającego z umowy (czyli np. nas nie spłaci).

Ważne!

Oświadczenie takie **zastępuje co do zasady orzeczenie sądowe** (nie wymaga przeprowadzania procesu o zapłatę) i zaopatrzone w tzw. klauzulę wykonalności stanowi samoistny tytuł wykonawczy pozwalający na prowadzenie przymusowej egzekucji z majątku dłużnika.

W ramach postępowania klauzulowego sąd dokonuje jedynie weryfikacji oznaczonego tytułu egzekucyjnego pod kątem formalnym (czy są tam wszystkie elementy konieczne z punktu widzenia przepisów), bez merytorycznego badania zasadności roszczenia wierzyciela. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. **wymaga formy aktu notarialnego**, co wymaga wizyty u notariusza i poniesienia kosztów takiego aktu. **Jest to jednak bardzo pewny i pożądaný instrument zabezpieczający interesy wierzyciela.** W polskiej praktyce obrotu prawnego jednak stosunkowo rzadko się go wykorzystuje, gdyż dłużnicy boją się udzielania takiego zabezpieczenia ze względu na znaczne ograniczenie możliwości obrony przed roszczeniem wierzyciela.

4. Poręczenie zobowiązania przez osobę trzecią / przystąpienie do długu

Instytucja ta polega w istocie na wprowadzeniu w „układ dłużniczy” osoby trzeciej, która zobowiązuje się do pokrycia zobowiązania dłużnika w stosunku do wierzyciela w sytuacji, w której ten pierwszy nie chce lub nie może tego świadczenia spełnić. Tym samym wierzyciel uzyskuje dodatkowe źródło zaspokojenia swojego zobowiązania. Egzekucja z majątku poręczyciela wymaga wcześniejszego uzyskania tytułu wykonawczego, co w praktyce sprzeczne prowadzi do wspólnego, „solidarnego” pozwania dłużnika głównego i poręczyciela.

5. Przewłaszczenie na zabezpieczenie

W ostatnich latach jest to coraz częściej wykorzystywana metoda zabezpieczenia roszczeń wierzyciela w przypadku sprzedaży nieruchomości na przedłużony termin płatności. Przewłaszczenie na zabezpieczenie należy do tzw. umów nienazwanych, a zatem nieregulowanych wprost obowiązującymi przepisami prawa. Zakres praw i obowiązków wynikających z takiej umowy jest więc w dominującej części regulowany samą treścią umowy w ramach tzw. swobody kontraktowej stron. Istotą takiej instytucji jest umowne przeniesienie prawa własności oznaczonego składnika majątkowego dłużnika na rzecz wierzyciela celem zabezpieczenia roszczeń, z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż w przypadku prawidłowego wykonania umowy przez dłużnika, wierzyciel będzie miał obowiązek zwrotnego przeniesienia tego samego składnika z powrotem na rzecz dłużnika.

Ważne!

W przypadku, w którym dłużnik z jakiegoś przyczyn nie wykona umowy, wierzyciel jako właściciel oznaczonego składnika **ma prawo go sprzedać** lub zaliczyć jego wartość na poczet zadłużenia.

W przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenie faktyczne władztwo nad przenoszonym składnikiem nadal sprawuje dłużnik na zasadzie np. użyczenia. Różnica pomiędzy przewłaszczeniem na zabezpieczenie a innymi formami rozporządzenia rzeczą przez dłużnika jest faktyczne przeniesienie prawa własności na rzecz wierzyciela, co oznacza, iż określony składnik majątkowy wychodzi z majątku dłużnika i wchodzi trwale (do czasu zwrotnego przeniesienia) do majątku wierzyciela.

6. Cesja praw

Kolejną z form zabezpieczenia roszczeń wierzyciela jest również tzw. **cesja praw dłużnika na rzecz wierzyciela** z tytułu jakiegoś innego stosunku zobowiązaniowego, w ramach którego dłużnik występuje w charakterze wierzyciela. Polega ona na wprowadzeniu wierzyciela w stosunek zobowiązaniowy w miejsce dłużnika, celem spełnienia przysługujących dłużnikowi świadczeń od osoby trzeciej bezpośrednio do rąk wierzyciela, co zostaje uwzględnione przez wierzyciela w relacji z dłużnikiem. Czyli tak: sprzedaliśmy nieruchomość Panu Kowalskiemu na przedłużony termin, a Kowalski nie ma pieniędzy, ale za to pieniądze jest mu dłużny Pan Nowak. No i dzięki cesji my możemy się domagać tych pieniędzy od Nowaka.

Warunkiem jednak jest istnienie wierzytelności nadającej się do cesji, nadto zasadnym jest również ustalenie przez wierzyciela, czy tzw. trzeciodłużnik (a więc Nowak z naszego przykładu) nie kwestionuje roszczenia objętego cesją oraz czy jest zdolny je wykonać do rąk wierzyciela.

No dobrze, a jaki wariant zabezpieczenia byśmy zarekomendowali?

W naszej opinii spośród opisanych powyżej instrumentów najlepszym będzie połączenie **hipoteki** oraz **oświadczenia 777**. Teoretycznie można by do tego dołączyć weksel poręczony przez osobę trzecią, ale będzie to trochę sztuka dla sztuki. Oczywiście, wielu potencjalnych kupujących może się przestraszyć hipoteki i „trzech siódemek”, ale przecież **my mamy dbać przede wszystkim o nasze interesy, a nie ponosić ryzyko tam, gdzie robić tego nie musimy**.

Jeśli spodobał się Tobie ten tekst i chciałbyś / chciałybyś dowiedzieć się czegoś więcej np. o tym, czy i w jaki sposób dłużnik może rozporządzać nieruchomością sprzedaną mu na przedłużony termin oraz jak wyglądają kwestie związane z odstąpieniem, to **dajcie znać**, a opiszemy to w jednym z kolejnych mailingów!

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**