

\*ROZMOWA

DLA „RZECZPOSPOLITEJ”

## Nie płać całej należności za mieszkanie, gdy lokal nie został wyodrębniony

\*PAWEŁ WÓJCIK

WSPÓLNIK, RADCA PRAWNY,  
KANCELARIA PRAWNA  
GRYNHOFF, WOŹNY,  
MALIŃSKI



**W:** Jak bezpiecznie zawierać umowy z deweloperami, gdy wiele firm może popaść w kłopoty w związku z trudną sytuacją na rynku?

PAWEŁ WÓJCIK: Należy pamiętać o stworzeniu komfortu prawnego na wypadek sytuacji skrajnej, jaką jest niewątpliwie upadłość dewelopera. Przypominam więc, że zawarcie umowy o wybudowanie i przeniesienie własności lokalu z deweloperem (tzw. umowy deweloperskiej) nawet w formie aktu notarialnego nie uchroni nas przed negatywnymi konsekwencjami upadłości. W wyroku z 29 lutego 2008 roku (sygn. akt II CSK 463/07) Sąd Najwyższy stwierdził: obowiązujące przepisy nie dają możliwości skutecznego żądania zobowiązania syndyka do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na osobę, która uiściła całość ceny, jeśli do upadłości dewelopera doszło przed spisaniem aktu notarialnego. Jeżeli więc nie udało się zawrzeć aktu notarialnego przenoszącego własność, konsumentom pozostaje w takich sytuacjach roszczenie o zwrot wpłaconych środków, które mogą kierować do syndyka masy upadłości. Przepisy prawa winny ulec w tej mierze zmianie, a nabywcy powinni uzyskać ochronę prawną.

**Czyli bezpieczniej kupować na rynku wtórnym?**

Warto rozważyć wybór takich lokali, które są gotowe i co do których przeniesienie prawa własności możliwe jest od razu, nawet na rynku pierwotnym.

**O co jeszcze zadbać, wybierając lokal od dewelopera?**

Trzeba upewnić się, czy deweloper posiada pozwolenie na użytkowanie i zaświadczenie o samodzielności lokalu. Jeżeli nie jest możliwe natychmiastowe zawarcie transakcji sprzedaży, to należy pamiętać o innych rozwiązaniach, jak chociażby odroczenie terminu zapłaty do czasu bezobciążeniowego przeniesienia prawa własności i uiszczenie ewentualnie zadatku lub zaliczki w niewielkiej wysokości. Jeżeli inwestycja zostanie pomyślnie ukończona, wówczas uiścimy resztę ceny, a nasze ryzyko zostanie wyeliminowane lub ograniczone do uiszczonych zadatku. Kolejnym rozwiązaniem jest rachunek powierniczy pro-

Trzeba się upewnić, czy deweloper posiada pozwolenie na użytkowanie i zaświadczenie o samodzielności lokalu

wadzony przez bank, na który wpłacane są środki pieniężne przez klienta. Deweloper otrzyma pieniądze z takiego rachunku dopiero po wywiązaniu się ze zobowiązań, a jeżeli to nie nastąpi, kupujący otrzyma zwrot swoich pieniędzy.

**Gdy deweloper zaciągnął kredyt na budowę, hipoteka całej nieruchomości jest obciążona. Co zrobić, by kupowany lokal był wolny od obciążeń?**

Należy pamiętać o zapewnieniu zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu przez wierzycieli hipotecznych dewelopera, a więc najczęściej banku. Zgoda taka jest konieczna, by notariusz sporządził akt notarialny, nie obciążając lokalu hipoteką, która ciążyła na gruncie. Jeżeli notariusz sporządzi akt notarialny bez żadnych obciążeń, wówczas sąd wieczystoksięgowy będzie taką umową związany po myśli art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W orzeczeniu z 13 kwietnia 2005 roku Sąd Najwyższy stwierdził, iż: sąd wieczystoksięgowy rozpoznający wniosek o wpis odrębnej własności lokalu nie może wpisać hipoteki na tym lokalu na rzecz banku, jeśli w umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu nie zawarto postanowień przewidzianych w art. 76 ust. 4 zd. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (DzU nr 19, poz. 147 ze zm.).

**Czy zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu musi być poświadczona notarialnie?** Zgoda banku może zostać wyrażona pisemnie, natomiast w praktyce dla zgody innych wierzycieli hipotecznych wymagana jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym.

-9b