

## PYTANIA I ODPOWIEDZI →D5

## Jakie są korzyści, a jakie pułapki uproszczonej restrukturyzacji

Dlaczego przedsiębiorcy tak chętnie korzystają z uproszczonej restrukturyzacji? Czy rzeczywiście daje ona firmie nową szansę, czy też może być wykorzystana do pokrzywdzenia wierzycieli przez nieuczciwych dłużników?

## NIEUCZCIWA KONKURENCJA →D6

## Skasuj maila po przeczytaniu – pisząc, dobieraj słowa z namysłem

Każdy e-mail może być jedyną albo uzupełniającą podstawą ustalenia faktów i sformułowania ocen przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. I nie zawsze będą to fakty i oceny dla organizacji korzystne.

## PORADNIK DLA FIRM →D8

## Cyberbezpieczeństwo w pandemii, czyli jak bronić się przed oszustami

Prowadzenie biznesu w czasach kryzysu sanitarnego, w tym zmiana trybu pracy na zdalny, poszerzyły możliwości do popełniania przestępstw przez cyberprzestępców. Coraz umiejętniej wykorzystują oni nowe technologie i inżynierię społeczną.

AKTUALNOŚCI NA  PRAWO.RP.PL

## PORADNIK INWESTORA CZ. 3

# Inwestycje w nieruchomości najpopularniejsze w pandemii

Rynek nieruchomości rozgrzany jest do czerwoności. Kredyty są najtańsze od kilku dekad. Banki otrzymują o 40 proc. więcej wniosków o kredyty hipoteczne. Spada podaż gruntów budowlanych, a ceny mieszkań, domów i gruntów galopują.



**Wiktor Kotiuk**  
radca prawny  
Grzechowiak Kotiuk Radcowie Prawni

Mieszkania sprzedają się jak ciepłe bułeczki, a grunty budowlane są rozchwytywane już nie tylko przez deweloperów. Do sprzedaży trafia coraz mniej nieruchomości gruntowych bez problemów prawnych. Znaczna ich część obciążona jest zawiłymi stanami prawnymi, których wyprostowanie może trwać latami, a koszty sięgać setek tysięcy złotych. Zatem jak bezpiecznie inwestować w nieruchomości?

### Due diligence

Każdą przemyślaną inwestycję powinna poprzedzać analiza prawna (ang. *due diligence*), która pozwala na świadome inwestowanie i ograniczanie ryzyka. Dotyczy to w szczególności obrotu nieruchomości, regulowanego wieloma aktami prawnymi jak m.in. kodeks cywilny, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa deweloperska, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o księgach wieczystych. Przy czym zadaniem *due diligence* jest nie tylko odpowiedź na pytanie: czy mogę skutecznie nabyć nieruchomość, ale przede wszystkim: czy będę mógł ją wykorzystać na zamierzone cele. Co więcej,

sprzedaż nieruchomości może przybrać różnorodną formę prawną. Już nie tylko w postaci standardowej umowy sprzedaży tej konkretnej nieruchomości, ale także licytacji przez komornika czy syndyka, nabycia akcji czy udziałów podmiotu będącego jej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, nabycia udziałów spadkowych, zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa, przewłaszczenia itp. Nie należy obawiać się w/w modeli pośrednich, a wręcz warto je rozważyć, gdyż potrafią być opłacalne z uwagi na optymalizację podatkową czy ograniczenie formalności.

### WAŻNE!

**Z uwagi na zawiłości obrotu nieruchomościami trzeba pamiętać, iż wykonanie właściwej analizy prawnej wymaga czasu. Na pełną analizę gruntów budowlanych potrzeba około trzech miesięcy. Na ten czas składa się w dużej mierze oczekiwanie na uzyskanie niezbędnych odpowiedzi od organów administracyjnych, dotyczących sytuacji nieruchomości i jej sąsiedztwa.**

Sytuacja wygląda całkowicie odmiennie w przypadku nabywania lokali. Tutaj zasadnicze znaczenie mają dane zawarte w księgach wieczystych oraz postanowienia umowne pomiędzy stronami. Ewentualnie także sytuacja prawna i ekonomiczna zbywającego. Nie mniej, w tym przypadku nie będą istotne kwestie samego gruntu, na którym stoi budynek.

W ramach *due diligence*, szczególnie gruntów inwestycyjnych, należy podjąć niżej omówione czynności.

### Analiza ksiąg wieczystych

Pierwszym krokiem analizy jest badanie ksiąg wieczystych nieruchomości. Wielu kupujących błędnie ogranicza się wyłącznie do sprawdzenia odpisów ksiąg wieczystych, głównie elektronicznych, pomijając akta papierowe ksiąg, z których mogą wynikać potencjalne roszczenia czy obciążenia nieruchomości, nieujawnione w odpisach ksiąg. Nabywcy sugerują się

zazwyczaj tzw. ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych, wynikającą z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten stanowi, iż nabywającego nie mogą obciążać roszczenia czy prawa nieujawnione w treści księgi wieczystej. Jednocześnie zapomina się o ustawowych podstawach wyłączenia ręką. Takim wyłączeniem objęte są między innymi nabycia bezpłatne (np. darowizna) oraz stan prawny, o którym nabywca z łatwością mógł się dowiedzieć.

Prawnicy nie są zgodni, co do definicji „łatwości dowiedzenia się”, ale nawet Sąd Najwyższy wskazuje, iż w niektórych przypadkach przesłankę tę będzie realizowała możliwość wglądu do akt papierowych ksiąg wieczystych (**wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/19**). Dlatego przed zakupem nieruchomości warto zadbać o wgląd do akt ksiąg wieczystych. Najprościej poprzez udzielenie przez właściciela nieruchomości pełnomocnictwa radcy prawnemu lub adwokatowi do wglądu w te akta, gdyż wgląd w akta może dokonać wyłącznie właściciel lub profesjonalny pełnomocnik.

### Podstawy nabycia przez sprzedającego

Kolejnym istotnym elementem jest podstawa nabycia prawa własności nieruchomości przez sprzedającego. Mogło ono nastąpić w wielu formach prawnych jak np. umowa sprzedaży, umowa ustanowienia użytkownika wieczystego, darowizna, spadek czy zasiedzenie. Dokumenty potwierdzające nabycie są niezbędne w kilku celach. Po pierwsze ustalenia czy sprzedającemu faktycznie przysługują pełnia praw do nieruchomości. Ponadto, czy dalsza sprzedaż nie jest ograniczona prawem pierwokupu czy odkupu na rzecz podmiotów trzecich.

Dokończenie na →D2



TEKSTY Z DODATKU DOSTĘPNE

## w wersji elektronicznej na:

[rp.pl/prawo\\_w\\_firmie](http://rp.pl/prawo_w_firmie)

# Biznes w czasie pandemii

PORADNIK INWESTORA CZ. 3

## Inwestycje w nieruchomości najpopularniejsze w pandemii

Dokończenie z D1

Wreszcie, czy zawarcie umowy sprzedaży nie jest obwarowane innymi obowiązkami jak np. uzyskania zaświadczenia naczelnika urzędu skarbowego o uregulowaniu podatku od spadków i darowizn, jeżeli nieruchomość została nabyta poprzez spadek, darowiznę lub zniesienie współwłasności. Badanie w tym zakresie zmierza w szczególności do ustalenia czy nabycie nieruchomości przez sprzedającego nie było obciążone wadą prawną, która mogła spowodować np. nieważność umowy. Niestety, takie sytuacje zdarzają się. Przy wykonywaniu jednego z *due diligence* odkryliśmy, iż notariusz sporządzając umowę sprzedaży nie zauważył, iż nieruchomość objęta była prawem pierwokupu i sporządził umowę sprzedaży w miejsce warunkowej umowy sprzedaży, doprowadzając do jej nieważności. W innej sprawie okazało się, iż sprzedaż dokonywał pełnomocnik nieposiadający właściwego pełnomocnictwa.

### Czy nieruchomość jest obciążona?

Istotnym elementem badania są ewentualne obciążenia nieruchomości: hipoteki, służebności, dożywocia, pierwokupu, zakazy zbywania, roszczenia restrykcyjne, umowy przedwstępne, najmy, dzierżawy itd. W tym celu niezbędne jest zarówno badanie dokumentów dostarczonych przez właściciela, ale także znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych czy będących w posiadaniu organów administracji publicznej. Co więcej, część tych dokumentów będzie konieczna do zawarcia aktu notarialnego. Będą to między innymi zaświadczenia potwierdzające, że nieruchomość została objęta planem urządzenia lasu lub o jego braku, albo tzw. decyzją o lasach (nawet w przypadku nieruchomości miejskich!), a także zaświadczenie czy działka znajduje się w obszarze rewitalizacji.

### WAŻNE!

**W przypadku obciążenia hipoteką należy sprawdzić dokumenty stanowiące podstawę ustanowienia hipoteki oraz uzyskać pisemne oświadczenie wierzyciela o aktualnej wysokości zadłużenia z promesą wykreślenia hipoteki po dokonaniu spłaty.**

Jeżeli zadłużenie zostało spłacone, sprzedający winien przekazać oświadczenie wierzyciela ze zgodą na wykreślenie hipoteki w formie pisemnej, z notarialnie poświadczonym podpisem. Analogicznie w przypadku innych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości jak np. służebności czy dożywocia. Warto sprawdzić jaki jest zakres tych obciążeń i ewentualna możliwość ich wygaszenia.

Ważne jest także, czy sprzedający już nie zawarł umów przedwstępnych z innymi podmiotami.

W przypadku zawarcia takiej umowy w formie aktu notarialnego i ujawnienia roszczenia w księdze wieczystej, nowy nabywca będzie zobowiązany do jej realizacji, czyli sprzedaży podmiotowi, który zawarł umowę przedwstępną na zasadach i za cenę w niej określonych.

Istotnym elementem analizy, szczególnie dotyczącym tzw. nieruchomości warszawskich, jest ustalenie czy nie są one objęte roszczeniami restrykcyjnymi i czy nie toczą się postępowania w tym zakresie. Wprawdzie judykatura stoi na stanowisku, iż nie można wywłaszczyć czy zrestryktować nieruchomości, która stała się przedmiotem wtórnego obrotu, ale problem pojawił się wraz z powołaniem Komisji Weryfikacyjnej ds. nieruchomości warszawskich. Komisja ta otrzymała daleko idące uprawnienia *quasi* sądowe, włącznie z prawem do unieważniania decyzji restrykcyjnych oraz dalszych rozporządzeń nieruchomości. Ponadto czynności Komisji, często trwające latami, ograniczają możliwości obrotu nieruchomości oraz znacząco obniżają ich wartość.

Aby uzyskać informacje o roszczeniach i postępowaniach w tym zakresie należy w imieniu właściciela lub w trybie informacji publicznej wystąpić do organów z wnioskiem o wydanie zaświadczenia lub informacji, czy nieruchomość jest objęta roszczeniami lub postępowaniami. Właściwymi organami są między innymi: wojewoda, samorządowe kolegium odwoławcze,

pieczęstwaniami, jak chociażby niewybuchy.

### Sposób i zakres korzystania z nieruchomości

Dokumentami określającymi możliwość wykorzystania gruntu, szczególnie w przypadku barku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), są wypisy i wyrysy (mapy) z ewidencji gruntów. Oprócz przeznaczenia, możemy także wywnioskować dodatkowe obciążenia, jak np. prawo pierwokupu Skarbu Państwa - jeżeli na nieruchomości znajdują się stawy zaewidencjonowane jako wody śródlądowe lub nieruchomość została zaewidencjonowana jako rolna i ma powierzchnię pomiędzy 0,3 - 1,0 ha. Natomiast w przypadku, jeżeli nieruchomość objęta jest MPZP, to jego zapisy będą określały przeznaczenie terenu, niezależnie od zapisów w ewidencji gruntów. Właściciel winien przedłożyć zaświadczenie z urzędu gminy o obowiązywaniu MPZP i jego założeniach dla sprzedawanej nieruchomości. Jeżeli teren planowanej inwestycji nie został objęty MPZP, niezbędne będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, która również jest jednym z elementów *due diligence*, o ile została wydana.

Okolicznościami istotnie ograniczającymi przeznaczenie nieruchomości mogą być planowane na niej lub w sąsiedztwie tzw. inwestycje celu publicznego jak drogi, place, infrastruktura techniczna, budynki publiczne.

” Trzeba ustalić, czy pozwolenie na budowę jest ostateczne i prawomocne, czy nie zostało zaskarżone, wstrzymane lub nie toczą się inne postępowania w tym zakresie

Miasto Stołeczne Warszawa, czy odpowiednie ministerstwa.

Dla ustalenia pozostałych ewentualnych obciążeń niezbędne będą informacje od sprzedającego o wszelkich roszczeniach osób trzecich w stosunku do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach (egzekucyjnych, wywłaszczeniowych, budowlanych, rozgraniczających itd.), a także czy na nieruchomości były składowane, przechowywane substancje lub urządzenia szkodliwe dla środowiska lub niebezpieczne. W tym celu sprzedający winien złożyć stosowne oświadczenia oraz przekazać wszelkie decyzje, wyroki związane pośrednio lub bezpośrednio z nieruchomością.

W pewnych okolicznościach badanie będzie musiało być pogłębione, jeżeli np. nieruchomości znajdują się na terenie powojkowym, górniczym itp., które są objęte dodatkowymi regulacjami prawnymi, a ponadto mogą wiązać się z dodatkowymi niebez-

pieczeństwami, jak chociażby w zakresie szerokości, przepustowości, możliwości dostępu i zwracania pojazdów straży pożarnej itd. W tym celu może okazać się konieczne ustanowienie dodatkowych służebności, zmiana parametrów drogi czy zjazdu z drogi publicznej.

### WAŻNE!

**Jeżeli nabywamy nieruchomość wraz z pozwoleniem na budowę, winno ono zostać sprawdzone także przez architekta. Konieczne należy także ustalić, czy sprzedającemu przysługują majątkowe prawa autorskie do projektu budowlanego. W tym celu należy sprawdzić umowę pomiędzy sprzedającym a architektem, który sporządził projekt.**

Często pozwolenia przenoszone są bez analizy praw do projektu, ale to z kolei może spowodować, iż architekt zażąda od nabywcy dodatkowej zapłaty za korzystanie z projektu. Biorąc pod uwagę popularne konflikty sąsiedzkie, trzeba także ustalić, czy pozwolenie na budowę jest ostateczne i prawomocne, czy nie zostało zaskarżone, wstrzymane lub czy nie toczą się inne postępowania w tym zakresie, np. o stwierdzenie nieważności, czy wznowienie postępowania. W tym celu warto dowiedzieć się lub postarać o zawarcie tzw. porozumień sąsiedzkich, w których strony gwarantują sobie, że nie będą blokować sobie nawzajem inwestycji.

### Sytuacja prawna i ekonomiczna sprzedającego

Ostatnim elementem badania winna być sytuacja ekonomiczna sprzedającego. W szczególności, czy nie zalega z podatkami i opłatami publicznymi, czy reguluje wymagalne wierzytelności. Badanie to ma na celu wykluczenie ryzyka obciążenia nieruchomości długami byłego właściciela np. w przypadku zaległości podatkowych, czy próby podważania umowy sprzedaży przez wierzyciela sprzedającego, w trybie tzw. skargi pauliańskiej. W tym celu sprzedający winien przedstawić zaświadczenia o braku zaległości z urzędu skarbowego, z urzędu gminy, ZUS oraz złożyć stosowne oświadczenia w zakresie wierzytelności prywatnych.

Ponadto, w przypadku, gdy sprzedającym jest osoba prawna - spółka, stowarzyszenie, fundacja lub inna jednostka prawna, niezbędna będzie także umowa, statut tej jednostki lub uchwała wskazujące uzyskanie zgody organów na zawarcie umowy sprzedaży lub brak takiego obowiązku.

/©  
-Wiktoria Kotiuk

W cyklu *Poradnik inwestora* opublikowaliśmy:  
14 maja - „Jak bezpiecznie inwestować w czasie kryzysu?”  
28 maja - „Inwestycje w IT coraz popularniejsze w pandemii”  
Kolejny odcinek z cyklu 25 czerwca.