

Biznes w czasie pandemii

BRANŻA NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki w księgach wieczystych – nowy sposób szantażowania deweloperów

Kilkunastomiesięczne terminy oczekiwania na wpisy w księgach wieczystych i system umożliwiający każdemu złożenie nawet absurdalnych wniosków przyczyniły się do patologicznego zjawiska - wymuszania korzyści majątkowych w zamian za zaprzestanie utrudniania, a niekiedy uniemożliwienia prowadzenia inwestycji, czy sprzedaży lokali.



Wiktor Kotiuk
radca prawny
Grzechowiak Kotiuk Radcowie Prawni

Od wielu miesięcy słyszymy, iż branża nieruchomości przeżywa istny boom, a w szczególności sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym. Jednocześnie jak to zwykle bywa, wraz z rozwojem pozytywnych zjawisk gospodarczych w parze z nimi idzie rozwój zjawisk o charakterze przestępczym. Nie inaczej jest w szeroko rozumianej branży deweloperskiej. Upowszechnianie medialnego wizerunku dewelopera jako osoby czy podmiotu bardzo zamożnego powoduje, iż stają się oni coraz częściej celem naciągaczy, którzy wykorzystują ułomności systemu prawnego do osiągnięcia korzyści majątkowych. Branży deweloperskiej doskonale znane jest na przykład zjawisko wyłudzeń na odwołania od decyzji administracyjnych, a dokładniej oczekiwania korzyści majątkowych w zamian za zaprzestanie blokowania postępowań dotyczących uzyskania decyzji o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę. O ile to zjawisko nieco straciło na sile, chociaż dalej wydaje się być popularne, to z niepokojem obserwujemy rozwój nowego sposobu na wymuszanie korzyści majątkowych od deweloperów. Jest to proceder blokowania możliwości uzyskania finansowania inwestycji przez dewelopera od banku czy uzyskania kredytu na zakup wybudowanego już lokalu poprzez blokowanie ksiąg wieczystych nieruchomości inwestycyjnych.

Na czym polega proceder wymuszeń?

Proceder ten wykorzystuje swoistą fuzję czterech elementów. Są to:

- możliwość składania wniosków do księgi wieczystej także przez osoby nieuprawnione,
- obowiązek umieszczenia przez sąd w księdze wieczystej wzmianki o każdym złożonym do niej wniosku, również tym całkowicie bezpodstawnym,
- niezwykle długie terminy rozpoznania wniosków, a tym samym upublicznienia wzmianki w księdze wieczystej oraz
- wydawanie przez banki negatywnych decyzji kredytowych

dla nieruchomości, w których księdze wieczystej znajdują się wzmianki sugerujące wpis nowego właściciela, roszczenia, ostrzeżenia czy hipoteki, niezależnie od bezpodstawności tego wniosku.

Wielokrotnie w naszej kancelarii zajmowaliśmy się już sprawami dotyczącymi bezpodstawnych wniosków do ksiąg wieczystych, złożonymi przez nieuprawnione osoby. Często wnioski te stanowiły jedynie podpisane formularze z załączoną opłatą sądową, bez żadnych dokumentów stanowiących podstawę wpisu czy dokumentów jakkolwiek wskazujących na prawa czy roszczenia wnioskodawcy. Na skutek złożenia przedmiotowego wniosku do sądu wieczysto-księgowego, sąd ten ujawnia wzmiankę w odpowiednim dziale księgi wieczystej, czyli sygnaturę sprawy z datą i godziną złożenia wniosku oraz tytuł przedmiotu wniosku np. „wpis własności/współwłasności”, „wpis ostrzeżenia”, „wpis hipoteki” itd.

Ułomności systemu

Absurdalność systemu w tym zakresie polega na tym, że wniosek do naszej księgi wieczystej może złożyć każdy, nawet osoba czy podmiot nieuprawniony, a wręcz fikcyjny, a sąd zobowiązany jest do zamieszczenia wzmianki o takim wniosku w samej księdze, w tym elektronicznej. Nie trudno mi wręcz wyobrazić sobie sytuację, gdzie sąd wpisuje wzmiankę do księgi wieczystej o wniosku podpisanym przez „Jasia Fasolę”, czy „Gargamela”, do którego załączono potwierdzenie opłaty wykonanej gotówką na pocztę. Dlaczego?

WAŻNE!

Obecny system prawny nie przewiduje, żadnej weryfikacji i odrzucania wniosków osób nieuprawnionych już na etapie ich przyjmowania przez sąd, a przynajmniej przyjęcia wniosku bez umieszczenia wzmianki o nim w księdze wieczystej.

Druga ułomność systemu, która dała podstawę takich działań, to już horrendalnie długie terminy oczekiwania na rozpoznanie wniosków składanych do ksiąg wieczystych. W dużych miastach na rozpoznanie wniosku czeka się już ponad rok! Czyli przez ponad rok w księdze wieczystej wisi wzmianka o wniosku, z którego rzekomo ma wynikać, iż komuś innemu przysługują prawa czy roszczenia do nieruchomości. Jak do tego doliczymy jeszcze terminy wynikające z możliwości składania wniosku o uzasadnienie, skargi na orzeczenie referendarza

itd., termin usunięcia wzmianki może wydłużyć się do ponad dwóch lat! A przecież może zostać złożony kolejny bezpodstawny wniosek.

Jednocześnie banki często odmawiają udzielenia kredytu na realizację inwestycji na nieruchomości, w której księdze wieczystej znajdują się opisywane wzmianki. Analogicznie banki odmawiają kredytowania zakupu lokali na przedmiotowych nieruchomościach do czasu prawomocnego oddalenia wniosku i wykreślenia wzmianki z księgi wieczystej. Niestety, banki w dużej mierze nie chcą przeprowadzać analizy zasadności opisywanych wniosków.

Tym samym, biorąc pod uwagę niezwykle długie terminy rozpatrzenia wniosków, obawa dewelopera dotycząca odmowy uzyskania finansowania inwestycji lub sprzedaży wybudowanych lokali przez okres co najmniej kilkunastu miesięcy, a tym samym możliwość poniesienia wielomilionowych szkód, stawia go pod ścianą i deweloper zostaje zmuszony do zapłaty swoistego haraczku w zamian za zaprzestanie blokowania ksiąg wieczystych i *de facto* umożliwienia prowadzenia inwestycji lub sprzedaży lokali.

Obrona przed nieuczciwymi praktykami

Nie ulega wątpliwości, iż skuteczne ukrócenie opisywanego proceduru wymaga daleko idących zmian systemowych - zarówno w obszarze przepisów postępowania cywilnego, dotyczącego ksiąg wieczystych, jak i samego funkcjonowania sądów, rozbudowy infrastruktury oraz kadr - zmierzających do skrócenia terminów załatwiania spraw wieczysto-księgowych. Przede wszystkim niezbędne wydaje się wprowadzenie zmian w przepisach, chociażby w zakresie ujawniania wzmianek np. poprzez wyłączenie obowiązku ujawniania wzmianki o wniosku, do którego nie zostały załączone dokumenty notarialne lub urzędowe stanowiące podstawę wpisu. Innym rozwiązaniem, coraz częściej postulowanym, jest przekazanie notariuszom części kompetencji w zakresie wpisów w księdze wieczystej, co istotnie mogłoby odciążyć sądy, a tym samym skrócić termin rozpoznania wniosków.

Nie czekając na zmiany systemowe, możliwe jest też podjęcie działań, zmierzających do wyłączenia księgi wieczystej z bezpodstawnych wzmianek i obrony swych praw.

Po pierwsze, rekomenduję **1.** składanie pism o przyspieszenie rozpoznania wniosku do sądu wieczysto-księgowego (do prze-

wodniczącego wydziału, a następnie do prezesa sądu). W piśmie należy powołać się na bezpodstawną wnioskodawcę oraz grożące szkody majątkowe z uwagi na przewlekły termin rozpoznania sprawy. Z doświadczenia wynika, iż uzasadnione prośby o przyspieszenie, w większości skutkują skróceniem terminu rozpatrzenia wniosku z kilkunastu do około dwóch miesięcy, a niekiedy nawet szybciej.

2. Drugą formą działania jest złożenie do prokuratury lub na Policję zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa tzw. usiłowania oszustwa z art. 286 § 1 Kodeksu karnego, czyli usiłowania uzyskania korzyści majątkowej, w zamian za zaprzestanie bezprawnego blokowania księgi wieczystej, szczególnie poprzez wykorzystanie niemożności uzyskania finansowania przez dewelopera, jego kondycji finansowej, czy uniemożliwienia sprzedaży lokali. A tym samym narażenia na szkody wielkich rozmiarów. Istotne jest, iż organy ścigania coraz częściej podejmują się ścigania przestępstw o charakterze gospodarczym. Bardzo często już samo wszczęcie postępowania przygotowawczego przez prokuratora, w tym wezwanie wnioskodawcy na przesłuchanie przez Policję czy prokuratora, a tym samym wzięcia skazania i wszelkich innych związanych z tym perturbacji, powodują zaprzestanie bezprawnych działań i cofnięcie wniosków złożonych do księgi wieczystej.

3. Kolejną możliwością działania jest wystąpienie do wnioskodawcy z roszczeniami cywilnymi. Będą to wszelkiego rodzaju roszczenia odszkodowawcze za uniemożliwienie lub opóźnienie realizacji inwestycji czy sprzedaży lokali, jak chociażby wzrost kosztów budowy, koszty utrzymywania budynku lub lokali w okresie, w którym uniemożliwiono ich sprzedaż, równowartość kar umownych zapłaconych kontrahentem czy nabywcom lokali za opóźnienia w realizacji inwestycji itp. I nie są to roszczenia wydumane a bardzo realne. Najpierw winno się wezwać wnioskodawcę do zapłaty, a w przypadku jego niewykonania wystąpić z pozwem do sądu.

Doświadczenie podpowiada, iż najsukuteczniejsze są szybkie i możliwie najbardziej kompleksowe działania. Dlatego rekomenduję, aby jednocześnie podejmować wszystkie opisane wyżej czynności. Uświadomienie osoby lub podmiotu, który złożył bezpodstawnie wnioski o grożącej odpowiedzialności cywilnej i karnej, w tym o rozmiarze i nieuchronności kary, w większości przypadków daje zamierzone efekty. /©