



Konrad Bisiolek
radca prawny, Senior Associate
Praktyka Nieruchomości
Kancelaria Domański Zakrzewski Palinka

Cena bezpieczeństwa inwestora, czyli badanie stanu prawnego nieruchomości

Badanie stanu prawnego nieruchomości (zwane również badaniem due diligence) przed jej nabyciem lub dzierżawą na cele inwestycyjne stało się powszechną praktyką stosowaną na rynku nieruchomości. W Polsce inwestorzy szybko przyjęli zasadę, zgodnie z którą przeprowadzenie takiego badania stało się jednym z pierwszych elementów transakcji.

Czym jest badanie stanu prawnego nieruchomości

Badanie due diligence ma na celu identyfikację potencjalnych ryzyk związanych ze stanem prawnym nieruchomości oraz ocenę ich wpływu na transakcję i planowaną inwestycję. Daje inwestorowi zasób wiedzy niezbędnej do opracowania struktury transakcji i dokumentacji kontraktowej zabezpieczającej interesy inwestora, w szczególności pod kątem zakresu oświadczeń i zapewnień zbywcy (lub wdzierżawiającego) nieruchomości oraz sposobu zminimalizowania zidentyfikowanych ryzyk. Często wynik badania wpływa na samą strukturę transakcji, przykładowo powodując konieczność zawarcia umów przedwstępnych, w których zbywca lub wdzierżawiający zobowiązuje się do usunięcia wykrytych nieprawidłowości.

Konieczność badania stanu prawnego nieruchomości

Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące odpowiedzialności sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy sprzedanej (w tym nieruchomości)

nakładają na kupującego obowiązek zbadania rzeczy w sposób przyjęty w danych stosunkach. W przypadku wystąpienia w późniejszym okresie wady fizycznych nabytej nieruchomości, brak takiego badania może powodować utratę przez nabywcę możliwości skutecznego dochodzenia od sprzedawcy roszczeń z tytułu odpowiedzialności za wady fizyczne nabytej nieruchomości. Jednak polskie prawo nie nakłada na kupującego (ani na dzierżawcę) obowiązku zbadania stanu prawnego nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży (dzierżawy), nie przewidując tym samym negatywnych skutków w postaci utraty przez kupującego roszczeń z tytułu wad prawnych nieruchomości w przypadku zaniechania takiego badania.

Niezależnie od powyższego, kupujący nieruchomość chroniony jest przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, jeżeli działa w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych powoduje, że nabywca nieruchomości może skutecznie bronić się przed roszczeniami osób trzecich, których prawa i roszczenia nie zostały ujawnione w księ-

dze wieczystej. Nabywca jest chroniony nawet w przypadku nabycia nieruchomości obciążonej (o ile obciążenia nie są ujawnione w treści księgi wieczystej) lub w przypadku nabycia nieruchomości od osoby, która nie jest jej właścicielem (o ile jest ujawniona w tym charakterze w księdze wieczystej).

Celowość badania stanu prawnego nieruchomości

Zatem pojawia się pytanie, czy celowe jest przeprowadzanie badania prawnego nieruchomości w sytuacji, kiedy prawo polskie zapewnia nabywcy ochronę, niezależnie od takiego badania, a koszty badania stanu prawnego mogą stanowić zauważalną pozycję w budżecie inwestycji? Zapewne każdy prawnik powie, że przeprowadzenie takiego badania jest niezbędne przed nabyciem lub dzierżawą nieruchomości na cele inwestycyjne, nie tylko w branży hotelarskiej.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest instytucją skuteczną i zapewniającą ochronę nabywcy nieruchomości w wielu przypadkach. Nie zawsze jednak znajduje zastosowanie. Ochronę zapewnioną przez rękojmię wyłączają m. in. określone wpisy w księdze wieczystej (np. wzmianka o złożonym wniosku o wpis lub o apelacji), nie działa również przeciwko prawom wymienionym w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, np. przeciwko służeb-

ności przesyłu lub służebności drogi koniecznej. Przede wszystkim jednak rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni przy czynnościach prawnych innych niż odpłatne nabycie nieruchomości lub innych praw rzeczowych. W rezultacie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni dzierżawcy przy zawarciu umowy dzierżawy nieruchomości, niezależnie od okresu na jaki umowa zostaje zawarta ani planów inwestycyjnych dzierżawcy, w przypadku których w branży hotelarskiej wartość nakładów inwestycyjnych może znacząco przekraczać wartość dzierżawionego gruntu.

Wdzierżawiający, formalnie sprawę ujmując, nie musi być właścicielem nieruchomości, zatem teoretycznie każda osoba może wdzierżawić nieruchomość, do której nie posiada żadnych praw. Jeżeli wdzierżawiający nie może zapewnić dzierżawcy możliwości korzystania z nieruchomości, to dzierżawcy przysługują wobec niego oczywiście stosowne roszczenia, w tym również odszkodowawcze. Możliwość dochodzenia roszczeń przeciwko wdzierżawiającemu stanowi zwykle jednak niewielkie pocieszenie dla dzierżawcy, który dokonał znacznych nakładów na nieruchomość i został pozbawiony możliwości korzystania z tych nakładów przez inną osobę, która okazała się być właścicielem. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni również nabywcy udziałów w spółce celowej, której aktywa obejmują (choćby wyłącz-

nie) nieruchomości. Przedmiotem nabycia są bowiem udziały w spółce, a nie nieruchomości. Bez dogłębnego sprawdzenia, czy dana spółka jest faktycznie właścicielem nieruchomości, ochrona nabywcy udziałów sprowadza się głównie do instrumentów przewidzianych w tym zakresie w treści umowy sprzedaży udziałów. Badanie stanu prawnego nieruchomości z pewnością zminimalizuje w takim przypadku ryzyko podważenia tytułu prawnego nabywanej spółki do nieruchomości, której nabycie jest biznesowym celem transakcji.

Ponadto ani rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych ani ogólne zasady odpowiedzialności zbywcy lub wydierżawiającego nieruchomości mogą nie chronić nabywcy lub dzierżawcy przed ryzykami, które nie mieszczą się w pojęciu wad prawnych, w szczególności polegających na braku tytułu prawnego do nieruchomości lub jej obciążeniu. Katalog takich ryzyk jest bardzo szeroki, dla przykładu można podać kilka sytuacji o kluczowym znaczeniu dla inwestora, których wykrycie poza procesem badania prawnego nieruchomości, jest zwykle niemożliwe.

W przypadku nieruchomości, do której zbywcy przysługuje prawo użytkownika wieczystego, bardzo ważne jest ustalenie celu ustanowienia tego prawa. Informacja ta znajduje się zwykle jedynie w umowie lub decyzji, na podstawie której prawo użytkownika wieczystego zostało ustanowione. Jeżeli nasz kontrahent nabył wcześniej nieruchomości od osób trzecich, to bardzo często nie posiada on kopii takiego dokumentu ani informacji o celu ustanowienia użytkownika wieczystego nieruchomości. Skutki innego niż ustalone wykorzystania nieruchomości przez inwestora mogą być bardzo dotkliwe – od podwyższonych opłat z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości, nawet po rozwiązanie umowy i utratę praw do nieruchomości.

Innym przykładem są dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków, które podlegają analizie przy badaniu stanu prawnego nieruchomości. Błąd z pozoru kwestia przekroczenia przez budynek granicy nieruchomości i częściowe (nawet niewielkie) posadowienie budynku na nieruchomości sąsiedniej niesie za sobą poważne skutki

prawne (roszczenia sąsiadów), a niekiedy może skutkować nawet nieważnością transakcji. Ponadto ochrona zapewniona przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz reżim odpowiedzialności ustawowej za wady prawne przedmiotu sprzedaży nie obejmuje wad decyzji administracyjnych (np. decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o pozwoleniu na budowę) uzyskanych przez zbywcę i przenoszonych na nabywcę. Skutki nieważności takich decyzji dla inwestora zwykle oznaczają znaczne opóźnienie w realizacji inwestycji, a tym samym znaczne straty finansowe.

Czy warto?

Badanie stanu prawnego nieruchomości pozwala prawidłowo przygotować i przeprowadzić samą transakcję oraz obniża jej całkowity koszt. Pozwala wykryć większość potencjalnych ryzyk i zagrożeń, daje czas na ich ewentualne usunięcie lub zminimalizowanie i pozwala uniknąć większości niespodzianek, które mogą się pojawić na etapie przygotowywania i negocjowania umowy docelowej.

Posiadanie takiej wiedzy na początkowym etapie inwestycji może często przesądzić o opłacalności inwestycji oraz dostarczyć argumentów negocjacyjnych. Badanie due diligence może również uświadomić inwestorowi, że grozi mu podniesienie kosztów inwestycji czy też wydłużenie czasu jej realizacji, chociażby z uwagi na czasochłonne postępowania przed organami państwowymi w celu uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych.

Przeprowadzenie badania prawnego nieruchomości, pomimo poniesionych na nie nakładów, oznacza zwykle również obniżenie kosztów obsługi samej transakcji, bowiem ryzyka identyfikowane są na wcześniejszym etapie i nie zaskakują stron przy negocjowaniu poszczególnych umów sprzedaży lub dzierżawy. Jednym słowem – warto! ▶

Systemy klimatyzacji SAMSUNG

Klasa energetyczna A to dopiero początek drogi jaką obrat Samsung. Poznaj nowe wyjątkowo ciche, wydajne i funkcjonalne systemy klimatyzacji, które gwarantują komfort i czyste powietrze.

Wydajność 80HP

4 x 20HP w jednym układzie chłodniczym

Najwyższy COP w swojej klasie

4,62 (8HP)

4,57 (14HP)

Lekka jednostka kasetonowa

11,2 kW tylko 17 kg

Korpus jednostki odporny na korozję

Czujnik ruchu

Jonizator  

Najcichsze jednostki wewnętrzne w systemach klimatyzacji

21 dB (A)

Szeroki wybór jednostek ściennych, kasetonowych i kanałowych



Ponadto:

- Długość instalacji do 1000 m
- Przewyższenie do 110 m
- 5 lat gwarancji na urządzenia
- Współpraca z chłodnicami central wentylacyjnych
- Jonizator w jednostkach wewnętrznych z certyfikatem TUV Rheinland
- Szybki dobór w programie DVM-Pro z symulacją wydajności rzeczywistej (współpraca z CAD)
- Sterowanie centralne przez: DMS (Internet), BMS (LonWorks, BACnet, MODbus, KNX/EIB, Fidelio), smartphone GSM wspólnie z systemami CAC, FJM, ERV, AHU



DVM PLUS IV

DIGITAL VARIABLE MULTI



Dowiedz się więcej na www.klimatyzacja.samsung.pl

Piotr Kałużniacki
System Air Conditioning Specialist

Samsung Electronics Polska Sp. z o.o.
ul. Marynarska 15, budynek New City
02-674 Warszawa

tel. (+48 22) 607 46 61
fax (+48 22) 607 44 01
mobile: (+48) 600 088 764
e-mail: piotr.k@samsung.com
www.klimatyzacja.samsung.pl