

Jak załatwić sprawę lokatorów albo kredytu

Problemem dla nabywcy nieruchomości lokalowej mogą okazać się osoby zajmujące nieruchomość w chwili dokonania przysądzenia własności, czyli dotychczasowi właściciele lub ich domownicy.

Oczywiście, jeżeli właściciel lub pozostali lokatorzy w sposób dobrowolny opuszczają zajmowaną nieruchomość, to jest po sprawie. Jednak w przypadku braku dobrej woli ze strony wskazanych osób nabywca nieruchomości musi przeprowadzić procedurę eksmisyjną. Tytułem do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń jest prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. W celu przymusowego opróżnienia nabytej nieruchomości konieczne będzie skierowanie odpowiedniego wniosku do komornika sądowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wniosek taki podlega opłacie w wysokości 40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (tzn. około 1.500 zł dla II kwartału 2014 roku), przy czym opłatę powyższą pobiera się od każdej izby znajdującej się w lokalu.

Przykład

Przy opróżnianiu lokalu składającego się pięciu izb opłata (płatna przy składaniu wniosku) wyniesie 7.500 zł. Opłata powyższa podlega później zwrotowi przez dłużnika, a w przypadku braku dobrowolnej płatności, ściągnięciu w trybie egzekucji sądowej.

Odrębne zasady znajdują zastosowanie do lokatorów, którzy mieli podpisaną z dłużnikiem umowę najmu lub dzierżawy. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca nieruchomości wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy. W takim przypadku zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego dotyczące przejścia umowy najmu w przypadku zbycia nieruchomości. W przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony nabywca może wypowiedzieć najem lub dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (trzy miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego).

Inne zasady stosuje się do umów terminowych. Jeżeli umowa najmu lub dzierżawy była zawarta w formie pisemnej z datą pewną na czas oznaczony nie dłuższy niż dwa lata umowy nie można wypowiedzieć przed upływem tego terminu, jeżeli możliwość wypowiedzenia nie była zastrzeżona w jej treści (jeżeli umowa nie spełniała formy pisemnej z datą pewną można wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów ustawowych). Jeżeli umowa była zawarta na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną. Oczywiście zawsze można rozwiązać umowę najmu na podstawie porozumienia stron.

Sposób kredytowania nabycia nieruchomości na licytacji komorniczej jest uzależniony od etapowości postępowania egzekucyjnego. Bank może sfinansować zarówno zapłatę rękojmi jak i ceny nabycia, którą licytant musi uiścić po wydaniu na jego rzecz postanowieniu o udzieleniu przybicia. W praktyce często zdarza się, że osoby przystępujące do licytacji uiszczają rękojmię z własnych środków, ponieważ w przypadku niewylicytowania nieruchomości (choć kwota rękojmi podlega wtedy zwrotowi) musiałyby zapłacić należne bankowi odsetki.

Dla kredytowania powyższej inwestycji istotne jest to, że w chwili gdy należy zapłacić cenę nabycia nieruchomości (to znaczy po przybicu) licytant nie jest jeszcze właścicielem nieruchomości. Nie może on zatem ustanowić hipoteki na zabezpieczenie kredytu na tej nieruchomości. Hipoteki takiej nie może ustanowić także dłużnik, ponieważ po zajęciu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym jej obciążenie (w tym hipoteką) jest nieważne. Aby zatem uzyskać kredyt na zapłatę ceny nabycia potencjalny nabywca musi przedstawić bankowi inne zabezpieczenie kredytu, do czasu wpisania swojego prawa do księgi wieczystej.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy