

Po sprzedaży mieszkania. Za długi odpowiada poprzedni właściciel

Osoby, kupujące spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego, nie mają pewności, czy nie będą odpowiadać za zobowiązania poprzedniego właściciela, czy nie przejdzie na nich dług wobec spółdzielni (lub wspólnoty) czy z tytułu opłat eksploatacyjnych lub innych należności.

Zaświadczenie od spółdzielni

Kupujący mieszkanie spółdzielcze zwykle bez problemu uzyska wiedzę o tym, czy sprzedawca lokalu zalega z opłatami wobec spółdzielni. Jednym z dokumentów wymaganych bowiem przez notariusza przy sporządzeniu aktu notarialnego jest wystawione przez spółdzielnię mieszkaniową zaświadczenie o przysługującym zbywcy prawie do lokalu oraz o stanie zaległości w zakresie opłat należnych wspólnocie. Dokument taki wydawany jest na wniosek zbywcy lokalu, będącego zazwyczaj także członkiem spółdzielni.

Zdarza się niestety, że niektóre spółdzielnie odmawiają wystawienia takiego zaświadczenia. Wynika to z tego powodu, że żaden przepis prawa, w tym ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie nakłada wprost na spółdzielnię takiego obowiązku. Zwykle jednak, spółdzielnie mieszkaniowe wiedząc, że dokument taki wymagany jest standardowo przez notariusza, uzależniają niejednokrotnie jego wydanie od uprzedniej spłaty zaległości przez właściciela mieszkania. Sprzedający, mając świadomość, że bez uzyskania zaświadczenia, notariusz może odmówić sporządzenia aktu notarialnego w zakresie sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu, ulega zwykle takiemu „szantażowi” i w zamian za wydanie dokumentu spłaca istniejące zaległości.

Dobry zwyczaj wystawiania zaświadczenia przy sprzedaży mieszkania spółdzielczego został więc raczej wypracowany wieloletnim doświadczeniem. Wspólnoty takiej długiej historii nie mają. Dlatego zdarzają się sytuacje, gdy kupujący bazują jedynie na zapewnieniu sprzedającego, że wszystkie opłaty są uregulowane, co może okazać się nieprawdą. Nabywca ma kłopot, gdy zadłużony właściciel sprzeda lokal.

Zaliczki obciążają osobę, nie lokal

Trzeba wyraźnie powiedzieć, że nabywca nie odpowiada za długi zbywcy wobec spółdzielni istniejące przed wydaniem lokalu nabywcy. Dotyczy to wszelkich opłat na rzecz spółdzielni, a zatem czynszu, opłat eksploatacyjnych, opłat za wywóz nieczystości i innych. Rzecz w tym, że wszystkie te opłaty obciążają właściciela, osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie lokal. Opłaty te nie są „przypisane do lokalu” w taki sposób, że obciążałyby każdorazowego właściciela takiego lokalu. Prawdą jest, że spotkać można się z sytuacją, w której spółdzielnia mieszkaniowa występuje wobec nowego właściciela z żądaniem zapłaty zaległości powstałych przed nabyciem przez niego prawa do lokalu.

Niewłaściwa wykładnia art. 548 § 1 k.c.

Wynika to zasadniczo z niewłaściwej wykładni przepisu art. 548 § 1 k.c., zgodnie z którym „z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy”.

Ciężary, o których stanowi powyższy przepis, nie są jednak tożsame z długami. Nowy właściciel lokalu spółdzielczego wchodzi, co prawda, w stan prawny poprzedniego właściciela, ale nie ciąży na nim zaległości cywilnoprawne. Uznanie zatem, że zadłużenie dotyczy konkretnego lokalu a nie jego właściciela jest z gruntu niezasadne i nie znajduje żadnego oparcia w przepisach prawa.

Dwa przypadki spłaty za poprzednika

Nowy właściciel lokalu w spółdzielni może odpowiadać wobec niej za długi poprzedniego zasadniczo jedynie w dwóch przypadkach.

Po pierwsze, wówczas, gdy wierzytelność spółdzielni, np. z tytułu zaległości czynszowych, zostanie zabezpieczona hipoteką na spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego (zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W praktyce tego typu sytuacje mają miejsce raczej sporadycznie, tj. wówczas gdy wielkość zadłużenia wobec spółdzielni była na tyle duża, że postanowiła ona dodatkowo zabezpieczyć swoją wierzytelność w taki właśnie sposób. Nie wchodząc w tym miejscu w szczegóły dotyczące podstaw prawnych ustanowienia hipoteki (podstawą taką jest zasadniczo wyrok sądowy wydany przeciwko osobie zalegającej z opłatami) zauważyć należy, że w razie nabycia mieszkania obciążonego hipoteką, nowy właściciel odpowiadać będzie rzeczowo wobec spółdzielni za długi poprzednika.

Drugim przypadkiem, w którym nabywca odpowiadać będzie za takie długi, jest sytuacja, w której nabywca lokalu sam zobowiązuje się wobec spółdzielni mieszkaniowej, że spłaci długi byłego właściciela. Sytuacja taka może być korzystna dla wszystkich stron: spółdzielnia odzyska swoje należności, dawny właściciel zwolniony zostanie z zobowiązania w tym zakresie, nowy zaś właściciel – w zamian za spłatę długów swojego poprzednika - nabędzie lokal po odpowiednio niższej cenie (co oczywiście musi być ustalone pomiędzy stronami).

Zdobyć adres i wytoczyć proces

Poza powyższymi przypadkami, sam fakt sprzedaży mieszkania w spółdzielni nie skutkuje przejściem długów nowego właściciela na nabywcę takiego mieszkania. Dawny właściciel pozostaje zatem nadal dłużnikiem spółdzielni mieszkaniowej pomimo zbycia lokalu. Tym samym, nie ma żadnych przeszkód prawnych, aby spółdzielnia nadal dochodziła zapłaty wspomnianych należności od takiej osoby i to na drodze sądowej.

Oczywiście, aby skierować sprawę na drogę procesu należy uprzednio ustalić nowy adres zamieszkania takiego dłużnika. Powyższe nie powinno być jednak żadnym problemem dla spółdzielni – dane takie może ona bowiem uzyskać chociażby z bazy PESEL prowadzonej przez MSWiA. Informacje tego rodzaju udostępniane są bowiem każdemu podmiotowi posiadającemu tzw. interes prawny w ich uzyskaniu (zamiar wytoczenia powództwa przeciwko dłużnikowi uzasadnia wspomniany interes).

Podkreślić należy, że wspomniana zasada dotycząca odpowiedzialności nabywcy za długi poprzedniego właściciela obowiązuje nie tylko w razie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Zasada ta znajduje zastosowanie także w przypadku wspólnot mieszkaniowych i sprzedaży mieszkania stanowiącego odrębne prawo własności. W takim wypadku długi poprzedniego właściciela wobec wspólnoty również nie przechodzą na nabywcę, a wspólnota może dochodzić ich zapłaty również po zawarciu umowy sprzedaży takiego prawa.

Autor: Łukasz Zboralski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy