

Odpowiedzialność nabywcy nieruchomości za długi jej zbywcy

Nabycie nieruchomości, co do zasady, nie skutkuje odpowiedzialnością nabywcy za długi zbywcy tejże nieruchomości. Istnieją w tym zakresie jednak pewne wyjątki. Jednym z nich i bodaj najbardziej oczywistym jest sytuacja, w której nieruchomość jest obciążona hipoteką. W takim przypadku bowiem w myśl art. 65 ustawy z 6.7.1982 o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz.1728; dalej KWU) wierzyciel hipoteczny będzie mógł domagać się od nabywcy uregulowania zobowiązania zabezpieczonego hipoteką, z nabytej nieruchomości.

Nie jest to jednak jedyna sytuacja, w której nabywca musi się liczyć z odpowiedzialnością za długi zbywcy nieruchomości. Kolejnym, choć zdecydowanie mniej wyrazistym przypadkiem jest ten, w którym dochodzi do nabycia nieruchomości, która w istocie stanowi przedsiębiorstwo zbywcy, bądź jego zorganizowaną część. W takiej sytuacji, z pewnymi ograniczeniami, o których będzie mowa w dalszej części niniejszego artykułu, nabywca nieruchomości musi także liczyć się z tym, że będzie wraz ze zbywcą nieruchomości odpowiadał za zobowiązania związane z działalnością gospodarczą zbywcy. Mam tu na myśli odpowiedzialność tak za zobowiązania o charakterze prywatnoprawnym, jak i publicznoprawnym.

Należy zatem już w tym miejscu odpowiedzieć na pytanie – kiedy nieruchomość będzie stanowić przedsiębiorstwo czy też wydzieloną część tego przedsiębiorstwa. Otóż będzie tak wówczas, gdy przeniesienie nieruchomości umożliwia nabywcy dalsze prowadzenie działalności gospodarczej z jej wykorzystaniem, bez jednocześnie konieczności angażowania jakichś dodatkowych środków na ten cel czy też podejmowania jakichś dodatkowych czynności, a nabywca wolę dalszego prowadzenia tej działalności wykazuje. Jak jednak dostrzeżono w judykaturze, nieruchomości same w sobie nie tworzą całości zdolnej do prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej. Nie stanowią zatem zorganizowanej części przedsiębiorstwa, nawet jeżeli były wykorzystywane przez sprzedawcę również do działalności gospodar-

czej polegającej na wynajmowaniu tych nieruchomości lub ich części, albo znajdujących się na nich obiektów budowlanych i ich części (wyrok WSA w Szczecinie z 13.2.2019 r., I SA/Sz 894/18). Aczkolwiek jeżeli wraz z nieruchomością stanowiącą przykładowo klasyczny biurowiec, zbywca przenosi na nabywcę składniki niezbędne do jego dalszego funkcjonowania, a więc również prawa i obowiązki wynikające z umowy o administrowanie budynkiem, prawa i obowiązki z umów dostawy mediów do budynku, jakieś środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym pochodzące z czynszów najmu, czy ewentualne prawa i obowiązki z umów kredytowych związanych z tą nieruchomością, to można już wywnioskować, że mamy do czynienia z przedsiębiorstwem zbywcy. Czasem to same strony mogą zmierzać do takiego ukształtowania transakcji, aby nadać jej charakter właśnie nabycia przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa, a nie nabycia samej tylko nieruchomości, z uwagi np. na regulacje podatkowe. Przepis art. 6 ust 1 ustawy z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.) stanowi bowiem, że przepisów ustawy nie stosuje się do transakcji zbycia przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Z kolei przykładowo w razie aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do innego podmiotu, dajmy na to spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wartość udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, otrzymanych tytułem wniesienia takiego wkładu, nie będzie stanowił przychodu w rozumie-

niu regulacji art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy z 15.2.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1800 ze zm.; dalej PDOPrU) i art. 12 ust. 4 pkt 25 lit. b PDOPrU. Dlatego też w takich sytuacjach, poza pewnymi korzyściami podatkowym, należy wziąć pod uwagę także ryzyka związane właśnie z omawianą odpowiedzialnością za długi zbywcy.

Odpowiedzialność cywilna nabywcy nieruchomości

Przedsiębiorstwo zostało zdefiniowane w art. 55¹ KC. Nie analizując szczegółowo w tej chwili definicji tam zawartej, przyjmując dla potrzeb niniejszego artykułu, że nieruchomość wraz z innymi aktywami tworzy przedsiębiorstwo. Co istotne z punktu widzenia omawianej problematyki, w tym katalogu przykładowych składników majątku składających się na przedsiębiorstwo brak jest wyszczególnionych zobowiązań. Zgodnie jednak z treścią art. 55⁴ KC nabywca przedsiębiorstwa jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa, chyba że w chwili nabycia nie wiedział o tych zobowiązaniach, mimo zachowania należytej staranności. Odpowiedzialność nabywcy ogranicza się do wartości nabytego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa według stanu w chwili nabycia, a według cen w chwili zaspokojenia wierzyciela. Odpowiedzialności tej nie można bez zgody wierzyciela wyłączyć ani ograniczyć.