Przejęcie długów przy zakupie nieruchomości

Katarzyna Siwiec

Niejednokrotnie powodem sprzedaży nieruchomości jest to, że jej zbywca ma nieuregulowane zobowiązania i w ten sposób chce pozyskać potrzebne mu środki finansowe. Nie mam tu jednak na myśli sprzedaży nieruchomości obciążonej jednocześnie hipoteką, a sytuację, w której zbywca ma długi osobiste, niezabezpieczone rzeczowo. Ustawodawca dostrzegł taką sytuację i poniekąd ułatwił stronom takiej transakcji zwolnienie zbywcy od związanych z własnością tej nieruchomości długów. W tym celu wprowadził do porządku prawnego regulację art. 523 KC.

Zgodnie z przywołanym przepisem jeżeli w umowie o przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zwolnić zbywcę od związanych z własnością długów, poczytuje się w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejęcie tych długów przez nabywcę. Wiąże się to z faktem, że jedynie prawa rzeczowe ciążące na nieruchomości obciążają ją w ten sposób, że zobowiązanym do uregulowania długu jest każdorazowy właściciel nieruchomości. Skutek taki nie ma miejsca przy zobowiązaniach obligacyjnych, które nieruchomości nie obciążają. Nie oznacza to oczywiście, że w stosunku do zobowiązań nie obciążających rzeczowo nieruchomości nie można wywołać tożsamego skutku. Wspomniany przepis ma zadanie ewentualnie to stronom umożliwić poprzez instytucję przejęcia długu.

Dalej podkreślić należy, iż regulacja zawarta w treści art. 523 KC dotyczy tylko i wyłącznie długów związanych ze zbywaną nieruchomością, a nie zobowiązań zbywcy nieruchomości w ogólności. Również i te zobowiązania nabywca nieruchomości może odrębną umową przejąć, ale nie będzie tu miało zastosowania domniemanie wynikające z przepisu.

Znaczenie regulacji zawartej w art. 523 KC w praktyce obrotu nieruchomościami

Po pierwsze powołany przepis stanowi jedynie regułę interpretacyjną, mającą znaczenie wówczas gdy istnieją wątpliwości co do intencji stron wynikających z umowy. Po drugie, przepis ten stanowi podwaliny do przejęcia długu, a precyzyjniej wprowadza domniemanie zawarcia takiej umowy właśnie, które to domniemanie można wzruszyć. Przepis ten nie wprowadza odmiennych warunków przejęcia długu. Oznacza to zatem, iż do skuteczności takiej transakcji wymagana będzie zgoda wierzyciela zbywcy nieruchomości. Każda ze stron umowy może wyznaczyć w tym celu wierzycielowi odpowiedni termin na jej wyrażenie. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu jest jednoznaczny z odmówieniem zgody. Co więcej, w myśl art. 522 KC zgoda wierzyciela będzie musiała przybrać formę pisemną pod rygorem nieważności. Samo tylko porozumienie się stron, znajdujące wyraz w treści umowy zbycia nieruchomości zwalniające jej zbywcę od długów z nieruchomością związanych, nie będzie wystarczające do wywołania tego skutku. Jeżeli wierzyciel wyrazi zgodę w przepisanej formie, dochodzi w następstwie do przejęcia długu, a zatem odpowiedzialny wobec wierzyciela staje się nabywca nieruchomości, a zbywca zostaje z tej odpowiedzialności zwolniony. Jeżeli zaś dojdzie do odmowy udzielenia zgody, wówczas będą materializować się skutki z art. 521 § 2 KC. Po myśli tego przepisu jeżeli skuteczność umowy o przejęcie długu zależy od zgody wierzyciela, a wierzyciel zgody odmówił, strona, która według umowy miała przejąć dług, jest odpowiedzialna względem dłużnika za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał spełnienia świadczenia.

W praktyce tego rodzaju zapisy w umowie każdorazowo poprawią sytuację prawną zbywcy, ale jedynie w tym sensie, że nabywca zobowiązany będzie wobec zbywcy zwolnić go z długu. Są one jednak czynione bardzo często także w interesie samego wierzyciela, który może w ten sposób uzyskać „pewniejszego dłużnika", pewniejszego bo posiadającego konkretny składnik majątkowy, z którego można będzie następnie w razie potrzeby wszcząć egzekucję. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Katowicach w jednym ze swoich wyroków (wyrok z 22.10.2015 r., I ACa 568/15): „konsekwencje prawne odmowy wyrażenia zgody przez wierzyciela są dwojakie:

1) umowa przejęcia długu staje się bezskuteczna;
2) osoba trzecia, która miała przejąć dług, staje się odpowiedzialna względem dłużnika za to, że wierzyciel nie będzie żądał od niego spełnienia świadczenia.

Niedoszły przejemca nie ma zatem w tym wypadku obowiązku spełnienia świadczenia. Jeżeli jednak nie zapobiegnie dochodzeniu od dłużnika roszczenia przez wierzyciela, dłużnik może żądać od niego naprawienia szkody, która powstała wskutek spełnienia świadczenia w terminie".

Na koniec trzeba jeszcze wspomnieć o poglądzie lansowanym w literaturze przedmiotu, że samo tylko obniżenie ceny zakupu o wartość długów zbywcy może, w określonych okolicznościach faktycznych uzasadniać konkluzję, iż strony zawarły właśnie taką umowę, o jakiej mowa w art. 523 KC[1].

Skutki przejęcia długu przez nabywcę nieruchomości

Podstawowym skutkiem przejęcia długu jest zmiana dłużnika ze zbywcy nieru-

[1] *G. Sikorski* [w:] *J. Cieszek, P. Nazruk* (red), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, s. 979.