

# DUE DILIGENCE NIERUCHOMOŚCI – WYBRANE ASPEKTY PRAWNE

## Wstęp

**D**ue diligence nieruchomości mieści się w szeroko pojętym doradztwie na rynku nieruchomości. Wnioski z przeprowadzanego badania mogą się stać treścią opracowania czy ekspertyzy, niestanowiącej operatu szacunkowego, wpisując się tym samym w szeroki zakres uprawnień rzeczoznawców majątkowych (art. 174 ust. 3a UGN). Ekspertyzy takie mogą dostarczyć ich odbiorcom szczegółowych informacji o nieruchomości, wskazując na efektywności inwestowania w tym zakresie i możliwości rozwoju przedmiotu badania. Celem niniejszego referatu jest przybliżenie, czym jest procedura *Due diligence* nieruchomości i na co należy zwrócić uwagę w trakcie audytu, w szczególności w zakresie badania stanu prawnego.



<sup>1</sup> Wg stanu na dzień 24 sierpnia 2014r. pozostało do przemigrowania ok. 125 tys. książek papierowych. Migracji zostało poddanych ok. 99,2% książek papierowych (źródło: odpowiedź Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 1 września 2014r. na zapytanie autora).

## Due diligence nieruchomości

**W** dosłownym tłumaczeniu *due diligence* oznacza należyta staranność. W praktyce pod pojęciem tym rozumiemy przeprowadzenie audytu (badania), najczęściej nieruchomości bądź przedsiębiorstwa, dokonywanego z należyta starannością. Zazwyczaj przeprowadza się go w związku z planami wprowadzenia do obrotu, na zlecenie potencjalnego nabywcy bądź sprzedającego. W pierwszym przypadku nabywca uzyska informację o możliwościach wykorzystania, potencjalnych zagrożeniach i ryzyku związanym z transakcją. Celem takiego audytu dla sprzedającego jest przede wszystkim oznaczenie potencjału przedmiotu sprzedaży. Audyt tego typu może być także przydatny dla ewentualnych najemców, w szczególności wiążących z nieruchomością plany długookresowe.

Nie istnieje sformalizowany sposób przeprowadzenia *due diligence* nieruchomości. Czynności, jakie należy wykonać w ramach badania, zdeterminowane są przede wszystkim rodzajem nieruchomości i planami, jakie wobec nich może mieć zlecający. Ostatecznie kwestie, jakie miałyby być przedmiotem badania, określane są przez zlecającego przeprowadzenie *due diligence* nieruchomości.

Najczęściej *due diligence* nieruchomości koncentruje się wokół czterech następujących zakresów:

1. stanu prawnego
2. potencjału zagospodarowania rozumianego jako stanu wynikającego z funkcji planistycznej
3. stanu technicznego
4. kwestii podatkowych

Ww. zakresy przeplatają się ze sobą, a czynnikiem spajającym je są regulacje prawne, które w ostateczności determinują ocenę potencjału.



**Katarzyna Opęchowska**

Radca Prawny

Kancelaria Radców Prawnych Obidziński,  
Opęchowska sp.p.

## Księgi wieczyste i prawa rzeczowe

**N**iewątpliwie najważniejszą kwestią jest zbadanie stanu prawnego nieruchomości, który w połączeniu ze stanem wynikającym z funkcji planistycznej, w wielu przypadkach determinuje potencjał przyszłego wykorzystania nieruchomości. O ile te okoliczności zazwyczaj są sprzedającemu znane, o tyle dla nabywcy mogą stanowić *novum*.

Podstawową czynnością, od jakiej należy zacząć, to sprawdzenie wpisów w księdze wieczystej. Księgi wieczyste zakładane są i prowadzone w systemie informatycznym (art. 25<sup>1</sup> ust. 1 UKWH). Aktualnie już prawie wszystkie księgi papierowe zostały zmigrowane<sup>1</sup>. Ich treść jako jawna jest dostępna już nie tylko w sądzie, ale także za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości. Dla każdej księgi prowadzi się akta księgi wieczystej, do których składa się dokumenty i pisma jej dotyczące (art. 28 UKWH), przy czym akta księgi wieczystej może przeglądać w obecności pracownika sądu tylko osoba mająca interes prawny oraz notariusz (art. 36<sup>1</sup> ust. 4 UKWH). Dostęp do akt księgi wieczystej nie jest więc jawny i powszechny. Osobą mającą interes prawny z całą pewnością jest właściciel nieruchomości bądź użytkownik wieczysty. Jest nią także osoba, której inne prawa zostały wpisane do księgi wieczystej.

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że „interes prawny” w rozumieniu art. 36<sup>1</sup> ust. 4 UKWH posiadają osoby profesjonalnie zajmujące się obrotem nieruchomościami<sup>2</sup>. Są nimi rzeczoznawcy majątkowi. Niewątpliwie mogą oni wspierająco wskazywać na jeszcze inną podstawę prawną, uzasadniającą wgląd do dokumentów akt księgi wieczystej, a mianowicie z art. 155 ust. 1 pkt 1) i 7) UGN. Przepis ten jako źródło informacji przy szacowaniu, wskazuje księgę wieczystą i dokumenty (umowy, orzeczenia, decyzje i inne) stanowiące podstawę wpisu do ksiąg wieczystych i rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, co potwierdza, iż z dokumentami tymi rzeczoznawca może zapoznać się przeglądając akta księgi wieczystej. Bez wątpienia przeglądanie akt księgi wieczystej może być cennym źródłem informacji przy badaniu stanu prawnego nieruchomości, nie tylko w ujęciu historycznym.

Księga wieczysta składa się z czterech działów (art. 25 UKWH). Dział pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością, przy czym podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru (art. 26 UKWH). Jednocześnie w razie niezgodności danych katastru z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd na wniosek właściciela (użytkownika wieczystego) lub z urzędu dokonuje sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. W innych przypadkach niezgodności stanu ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym zastosowanie znajdzie procedura przewidziana w art. 10 UKWH, wymagająca wytoczenia odrębnego powództwa. Usterki wpisu mogą być prostowane przez sąd z urzędu, o ile takie sprostowanie nie wywoła niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626<sup>13</sup> §2 kpc). Dotyczy to w szczególności niedokładności, błędów pisarskich i rachunkowych oraz innych oczywistych omyłek.

Drugi dział księgi wieczystej obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Dział trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek.

Dział czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek. Księga wieczysta może być prowadzona także dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 24<sup>1</sup> i art. 25 ust. 2 UKWH).

Sprawdzenie zapisów księgi wieczystej jest czynnością o znaczeniu podstawowym. Wpisy są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 UKWH). Zaniechanie sprawdzenia treści księgi wieczystej nie może stanowić podstawy do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, np. oświadczenia zawartego w akcie notarialnym<sup>3,4</sup>. I tak, tytułem przykładu wskazać należy na wpis zamieszczony w dziale III księgi o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. W takim przypadku zgodnie z art. 930 §1 KPC rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, co oznacza, że egzekucja toczy się dalej. Nabywca zajętej nieruchomości nie będzie mógł się powoływać na błąd, gdy nabył nieruchomość z wpisem o wszczęciu egzekucji. Nie będzie też miał prawa do wytoczenia powództwa przeciwegzekucyjnego. Zgodnie z art. 930 §4 KPC oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji. Taki jawny wpis wyłącza więc ochronę potencjalnego najemcy.

Ustawodawca chcąc zagwarantować minimum pewności obrotu w art. 5 UKWH wprowadził rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zgodnie z którą w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze a rzeczywistym

stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Przy czym rękojmią nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych lub dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, tj. takiego, który wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub który z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 UKWH).

Badając stan prawny nie należy zapominać, że również pewne długotrwałe stany faktyczne mogą prowadzić do zmiany stanu prawnego tylko z uwagi na upływ czasu. Mowa tu o zasiedzeniu. Zasiedzenie dotyczy może zarówno prawa własności, użytkowania wieczystego, jak i służebności gruntowej. Zaznaczyć przy tym trzeba, iż zasiedzenie prowadzi do zmiany właściciela z chwilą upływu wymaganego terminu, a orzeczenie, które to będzie w przyszłości potwierdzało, ma jedynie charakter deklaratoryjny. Samo zatem ustalenie, iż w stosunku do nieruchomości wykonywane jest samoistne posiadanie, wskazywać może na potencjalne ryzyko związane z ustaleniem, komu przysługują prawa do nieruchomości. W razie zbiegu nieujawnionego w księdze prawa własności nieruchomości, nabytego przez zasiedzenie jeszcze przed datą odpłatnej transakcji, z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywcy, zastosowanie znajdzie rękojmią (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 2013r. sygn. akt IV CSK 481/12, <http://www.sn.pl/orzecznictwo><sup>5</sup>). Z punktu widzenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i bezpieczeństwa transakcji istotne w takim przypadku

<sup>2</sup> „Pojęcie „interesu prawnego”, o którym mowa w art. 36<sup>1</sup> ust. 4 ustawy, a wymaganym do przeglądania akt księgi wieczystej, jest pojęciem szerszym od pojęcia „osoby zainteresowanej”, na której żądanie wydaje się odpis z księgi. Wymieniony interes prawny zawsze mają osoby, których prawa wpisane są do księgi, wierzyciele właściciela nieruchomości, osoba profesjonalnie zajmująca się obrotem nieruchomościami.” Borkowski Piotr, Trześniewski-Kwiecień Jarosław, „Wpisy do ksiąg wieczystych”, opublikowano ABC 2002 (LEX)

<sup>3</sup> Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 grudnia 2012r. sygn. akt IV CSK 204/12 (<http://www.sn.pl/orzecznictwo>)

<sup>4</sup> Zob. „Jawność ksiąg wieczystych a błąd – glosa – IV CSK 204/12”, M. Królikowski, Monitor Prawniczy 2014, nr 12

<sup>5</sup> Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lutego 2013r. sygn. akt IV CSK 481/2013 (<http://www.sn.pl/orzecznictwo>) stwierdził: „Przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia własności lub innego prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej. Wyłącza działanie wywodzącej się z prawa rzymskiego zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, w imię ochrony zaufania do stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych, jako rejestrze mającym zapewnić bezpieczeństwo obrotu i kredytu hipotecznego. Rękojmią gwarantuje, że nabywca w dobrej wierze prawa od osoby, która figuruje w księdze wieczystej jako właściciel nie będzie można skutecznie zakwestionować z powodu nieprzysługiwania jej tego prawa. Przyczyny, dla których doszło do rozbieżności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem własności nieruchomości nie są istotne w świetle art. 5 u.k.w.h.”



będzie, czy potencjalny nabywca nieruchomości posiada o wiedzę o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym (tzn. czy wie o odpowiednio długim samostanym posiadaniu nieruchomości, prowadzącym do zasiedzenia) lub czy z łatwością się mógł o tym dowiedzieć. Takie bowiem okoliczności zgodnie art. 6 ust. 2 UKWH wyłączają rękojmię. Wtedy nabywca nie będzie mógł się nią zasłonić.

Stan prawny zmienić się może także z powodu śmierci właściciela. Ujawnienie tej okoliczności w księdze wieczystej nastąpi po stwierdzeniu nabycia spadku na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku czy też na podstawie notarialnego poświadczenia dziedziczenia. Oczywiście wnioski w tym zakresie obowiązani są złożyć spadkobiercy. Sąd prowadzący księgę wieczystą, zawiadomiony przez sąd spadku lub notariusza, z urzędu wpisuje o ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 36 ust. 3 UKWH), wyłączając tym samym rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sytuacja, gdy nieruchomość przed datą transakcji weszła w skład masy spadkowej po dotychczasowym właścicielu, co do zasady nie stanowi potencjalnego zagrożenia. Notariusz, który przygotowuje akt notarialny, z łatwością tę okoliczność dostrzeże. Żeby jednak mogło dojść do podpisania aktu notarialnego, niezbędne będzie uzyskanie przez spadkobierców stwierdzenia nabycia spadku lub poświadczenia dziedziczenia, aby to oni mogli stanąć do aktu notarialnego.

Zdarzają się oczywiście inne przypadki, gdy stan prawny ujawniony w księdze nie zgadza się z rzeczywistym stanem prawnym. Tytułem przykładu wskazać można stwierdzenie nieważności decyzji, która wcześniej stanowiła podstawę wpisu, np. decyzji komunalizacyjnej czy wywłaszczeniowej.

Z niezgodnością stanu ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym będziemy mieli do czynienia także, gdy dojdzie do wadliwego podpisania aktu notarialnego, nawet gdy nabycie takie zostanie ujawnione w księdze. Podkreślenia wymaga tu, iż pewności obrotu strzegą notariusze sporządzający akty notarialne, a także sądy wieczystoksięgowe, co eliminuje prawie w 100% takie przypadki.

Do wyprostowania sytuacji służy wspomniane wyżej powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej. To droga do obalenia domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie ze stanem rzeczywistym. Warto zatem uważnie czytać zapisy księgi i upewnić się, czy nie zostało wpisane ostrzeżenie dotyczące roszczenia o usunięciu niezgodności. Wpis takiego ostrzeżenia wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 UKWH).

Badając stan prawny nieruchomości pamiętać należy także o tym, że nie wszystko co istotne, wyczytamy z księgi wieczystej. Zgodnie z art. 7 UKWH rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu (kiedyś była to hipoteka ustawowa);
- 2) prawu dożywocia;
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej;
- 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia;
- 5) służebnościom przesyłu.

Z powyższego wynika, iż nabywca nie będzie mógł skutecznie podnosić nieistnienia tych obciążeń z uwagi na ich niewpisanie do księgi, powołując się na rękojmię. Nabywca, mimo braku wpisu tych praw, nabydzie nieruchomość z obciążeniami. Warto zatem sprawdzić na gruncie i w ewidencji gruntów i budynków, jak wygląda położenie interesującej nas działki – czy działka sąsiednia ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Jeśli nie wynika to z księgi wieczystej, istnieje prawdopodobieństwo, że służebność drogi koniecznej została ustanowiona, lecz nie została ujawniona. Z kolei brak ustanowienia służebności drogi koniecznej potencjalnie rodzi ryzyko wystosowania żądania jej ustanowienia przez właściciela nieruchomości sąsiedniej w przyszłości, co niewątpliwie może mieć znaczenie do planów inwestycyjnych związanych z interesującym nas gruntem.

Dane w ewidencji pozwolą nam na ocenę, czy budynki i inne urządzenia nie zostały wzniesione z przekroczeniem granicy. Takie przypadki sugerują możliwość istnienia (mimo braku wpisu w księdze) służebności związanej z przekroczeniem granicy. Mogą też świadczyć, co w praktyce chyba częstsze, o wadach dokonywanej przed laty modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Wizyta na gruncie pozwoli także na zlokalizowanie istniejącej napowietrznej sieci energetycznej. A zapoznanie się z przebiegiem innych mediów w geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu wskaże na istnienie ewentualnych służebności przesyłu bądź na potencjalny konflikt, dotyczący możliwości ich przebiegu z gestorami sieci.

Dalej wskazać należy, iż rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz – jak to było podniesione wyżej – ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 UKWH).

Na koniec dodać trzeba, iż rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie dotyczy danych zawartych w zbiorze dokumentów.<sup>6</sup>

Badając stan prawny nieruchomości trzeba pamiętać także o innych ograniczeniach, wynikających wprost z ustawy czy umowy. Tytułem przykładu wskazać należy ustawowe prawo pierwokupu. W takim przypadku sprzedaż nieruchomości podmiotowi trzeciemu nastąpi pod warunkiem, że uprawniony z prawa pierwokupu nie wykona przysługującego mu uprawnienia. W sytuacji, gdy umowa sprzedaży zostanie zawarta z pominięciem warunkowej umowy sprzedaży, gdy sprzedawca nie zawiadomił uprawnionego o sprzedaży lub podał uprawnionemu istotne postanowienia umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością, ponosi on odpowiedzialność za wynikłą stąd szkodę, przy czym sprzedaż bezwarunkowa jest nieważna, gdy prawo pierwokupu przysługuje na podstawie ustawy Skarbowi Państwa, gminie, współwłaścicielowi lub dzierżawcy (art. 599 §2 KC)<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 1999r. sygn. akt II CKN 621/98 (Legalis)

<sup>7</sup> Ustawowe prawo pierwokupu udziału we współwłasności nieruchomości rolnej przewiduje art. 166 §1 KC. Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości rolnej przysługujące jej dzierżawcy i Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa, reguluje art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Ustawowe prawo pierwokupu przysługujące Skarbowi Państwa wobec nieruchomości położonych w granicach parku narodowego przewiduje art. 10 ust. 5 o ochronie przyrody. Gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu na podstawie art. 109 UGN, art. 38 ust. 5 ustawy o lasach, art. 26 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Jeżeli przedmiotem zainteresowania w ramach *due diligence* jest użytkowanie wieczyste, konieczne jest zapoznanie się z treścią umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Odnajdziemy tam informację o sposobie korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 30 UGN postanowienia umowy w tym zakresie podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. W praktyce zdarza się jednak często, że księga wieczysta nie zawiera takich informacji. Dlatego też warto sięgnąć do umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste czy też wprost wystąpić do właściciela gruntu o podanie takiej informacji. Terminy zagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowania wieczyste przed 1 stycznia 1998r. (dniem wejścia w życie UGN), mogły być określone w ciągu roku od dnia wejścia w życie UGN przez właściwy organ odpowiednią decyzją (art. 220 UGN), gdy przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste określono sposób zagospodarowania, a nie ustalono terminów.

Użytkowanie wieczyste w zależności od celu, na jaki się oddaje nieruchomość w użytkowanie wieczyste, ustanawia się na okres od 40 do 99 lat. Zgodnie z art. 239 §2 KC oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpić może w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń. W takim przypadku w umowie powinien znaleźć się zapis m.in. o rodzaju budynków i urządzeń oraz o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót. Jest to o tyle istotna informacja, że w razie korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie (np. zaniechanie rozpoczęcia budowy lub jej zakończenia w umówionym terminie, wybudowanie innych budynków lub urządzeń niż wskazane w umowie) użytkownikowi wieczystemu grozi rozwiązanie umowy (art. 33 ust. 2 zd. 3 UGN i 240 KC). W takim przypadku za budynki wzniesione wbrew postanowieniom umowy użytkownikowi nie przysługuje wynagrodzenie (art. 33 ust. 2 zd. 3 UGN). Ponadto właściciel nieruchomości może nałożyć na użytkownika wieczystego dodatkową opłatę roczną, której obowiązek uiszczenia powstaje z dniem 1 stycznia roku następnego po roku, w którym bezskutecznie upłynął termin zagospodarowania nieruchomości. Nie jest przy tym konieczne, aby właściwy organ wyzna-



czał użytkownikowi wieczystemu dodatkowy termin na zagospodarowanie nieruchomości.<sup>8</sup> Wysokość opłaty dodatkowej wynosi 10% wartości nieruchomości, określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości (art. 63 i 64 UGN). Przy czym istotne jest, że opłaty dodatkowe nakłada się na aktualnego użytkownika wieczystego, czyli np. na następcę prawnego pierwszego użytkownika wieczystego, także wtedy gdy budynki i urządzenia nie zostały wzniesione z przyczyn leżących po stronie poprzednika. Nabywca użytkowania wieczystego wstępuje bowiem w prawa i obowiązki poprzednika (także te dotyczące zagospodarowania) nawet, gdy sposób korzystania z nieruchomości nie został ujawniony w księdze wieczystej.

Art. 65 UGN stanowi, iż nie pobiera się dodatkowych opłat rocznych m.in. w razie niewybudowania urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze, na którym nieruchomość gruntowa jest położona, jeżeli do wybudowania tych urządzeń był zobowiązany właściwy organ, a ich brak uniemożliwiłby korzystanie z obiektów, do których wybudowania został zobowiązany użytkownik wieczysty na podstawie umowy lub decyzji. Orzecznictwo administracyjne przyjmuje, iż obowiązek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, spoczywający na właściwym organie w rozumieniu art. 65

UGN, musi mieć wyraźną podstawę. Nie wystarczy tu ogólna norma kompetencyjna z ustawy o samorządzie gminnym. „Zobowiązanie do wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej przez właściwy organ w rozumieniu tego przepisu oznacza bowiem istnienie związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste i nałożeniem na użytkownika wieczystego obowiązków w zakresie określonej zabudowy tej nieruchomości w wyznaczonym terminie, a zobowiązaniem się właściwego organu do wybudowania takich urządzeń, od których uzależniono wykonanie obowiązków nałożonych na użytkownika wieczystego. (...) art. 7 ustawy o samorządzie gminnym jest normą kompetencyjną określającą zakres właściwości gminy w realizowaniu zadań publicznych, dlatego nie stanowi źródła zobowiązania w stosunkach cywilnoprawnych wobec osób trzecich, lecz wyznacza jedynie zakres zadań realizowanych na rzecz społeczności lokalnej”.<sup>9</sup>

Niezwykle istotne jest także porównanie celu, dla którego zostało ustanowione użytkowanie wieczyste, z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozbieżność może stanowić poważne utrudnienia, jakie napotka nabywca użytkowania wieczystego. Może się bowiem zdarzyć, że plan miejscowy (lub zmiana dotychczasowego) spowoduje, iż nowa funkcja planistyczna będzie uniemożliwiała korzystanie z nieruchomości zgodnie z umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w szczególności np. uniemożliwi zabudowanie nieruchomości zgodnie z warunkami umowy. Zgodnie z art. 62 ust. 4 UGN termin zagospodarowania nieruchomości może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, gdy termin ten nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika. Zmiana planu miejscowego, uniemożliwiająca zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z umową, stanowi niewątpliwie przyczynę niezależną od użytkownika.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 listopada 2006r. sygn. akt I OSK 1031/05 oraz w wyroku z dnia 28 kwietnia 2010r. sygn. akt I OSK 912/09 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>)

<sup>9</sup> Tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 sierpnia 2012r. sygn. akt I OSK 1096/11 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Podobną argumentację odnajdujemy w uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012r. sygn. akt II SA/Łd 220/12 (od którego skarg kasacyjna została przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 22 lipca 2014r. sygn. akt I OSK 3077/12 oddalona; uzasadnienie wyroku NSA nie zostało jeszcze opublikowane) (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). WSA w Łodzi dodatkowo wskazał, iż zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowią zobowiązania do wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, umożliwiającą połączenie działek z siecią wodociągową, kanalizacyjną i deszczową.

<sup>10</sup> Zob. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” E. Bończak-Kucharczyk (LEX, 2013)



W takiej sytuacji należałoby przedłużyć termin zagospodarowania. Tylko czy ma to sens, gdy z góry wiadomo, że zmiana planu miejscowego nie ma charakteru tymczasowego?

Ponadto kwestia opłat dodatkowych, jakie może nałożyć właściwy organ, mimo iż w zasadzie jest determinowana obiektywnym faktem niezagospodarowania nieruchomości w ustalonych terminach (pierwotnym, przedłużonym lub dodatkowym), podlega ocenie w ramach uznania administracyjnego<sup>11</sup>. W takiej sytuacji uwadze organu nie może uciec okoliczność, że niezagospodarowanie w ustalonych terminach było zwyczajnie niemożliwe z przyczyn zależnych od gminy, a niezależnych od użytkownika wieczystego.

W takim przypadku zdecydowanie należy zalecać zmianę umowy w zakresie sposobu zagospodarowania, nawet gdy organ odstępuje od naliczenia opłat dodatkowych. Zgodnie z art. 33 ust. 2 zd. 3 UGN w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje wynagrodzenie za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy. Zagospodarowanie nieruchomości wbrew postanowieniom umowy, choć zgodnie z warunkami planu miejscowego i późniejszym pozwoleniem na budowę, pozbawi użytkownika wieczystego pełnej rekompensaty. Zaznaczyć przy tym, iż kwestią odrębną, pozostającą poza niniejszym opracowaniem, są roszczenia przysługujące użytkownikowi wieczystemu na podstawie art. 36 UPZP.

Warto podkreślić, iż nie zawsze przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste określony był cel czy warunki zagospodarowania. Dlatego też w takim przypadku stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości (art. 221 ust. 3 UGN). W razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na jaki oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, stawkę procentową zmienia się stosownie do tego celu, stosując tryb wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste (art. 72 ust. 3 UGN).

Badając stan prawny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste trzeba pamiętać o uzyskaniu informacji, kiedy dokonywana była ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i czy ewentualnie istnieje możliwość

przekształcenia tego prawa w prawo własności i na jakich warunkach.

Analizując potencjał nabywanego gruntu trzeba sprawdzić, czy interesująca nas działka nie powstała w wyniku podziału. Jeżeli tak, a podział spowodował pozbawienie choćby jednej z nowowydzielonych działek dostępu do drogi publicznej, to w decyzji zatwierdzającej projekt podziału znajdzie się warunek dotyczący przyszłej transakcji. Zbycie nowowydzielonej działki możliwe będzie łącznie z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej działce, która go nie posiada, poprzez wystarczające będzie ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej bądź zbycie udziału w działce stanowiącej drogę wewnętrzną, zapewniającą komunikację z drogą publiczną (art. 99 UGN). Zbycie nowowydzielonej działki z pominięciem warunku wskazanego w decyzji zatwierdzającej podział jest obarczone sankcją nieważności.<sup>12</sup>

## Prawa obligacyjne

**P**rzeciwmiotem badania w trakcie audytu należy objąć ewentualne umowy najmu i dzierżawy.<sup>13</sup> Zbycie przedmiotu najmu w trakcie trwania umowy nie powoduje automatycznego rozwiązania stosunku najmu. Przeciwnie – nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy z mocy prawa, automatycznie, nawet wbrew woli stron.<sup>14</sup> Nabywca może przy tym wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (analogicznie rzecz ma się z umową dzierżawy (art. 694 KC)), chyba że:

- 1) umowa była zawarta na czas oznaczony w formie pisemnej, z datą pewną, a przedmiot najmu został najemcy wydany (art. 678 §2 KC),
- 2) przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny, który przed dniem zbycia został wydany najemcy (art. 692 KC).

Uprawnienia nabywcy do wypowiedzenia najmu, gdy nabywca nie może skorzystać z wypowiedzenia na podstawie art. 678 §2 KC, zdeterminowane będą treścią stosunku najmu, w jaki wstępuje nabywca i oczywiście przepisami ustawowymi. Pamiętać trzeba, że w przypadku najmu lokali mieszkalnych, zarówno w przypadku gdy lokal został wydany, jak i w sytuacji, gdy lokal nie został jeszcze objęty, pierwszeństwo będzie miała jako *lex specialis* UOPL.

Zbadanie umowy najmu (dzierżawy) pozwoli zatem ocenić możliwość wykorzystania nieruchomości przez samego nabywcę, warunki ewentualnego rozwiązania najmu i rozliczeń między stronami<sup>15</sup>, gdy np. najemca poczynił nakłady na nieruchomość, a także jakie przychody generuje dany stosunek. Na szczególną uwagę zasługują zapisy umowy, które odsuwają w czasie rozpoczęcie najmu, np. poprzez odroczenie terminu wydania. W takich sytuacjach potencjalny nabywca nie jest w stanie naocznie stwierdzić, czy nieruchomość została wynajęta. Czy można mówić wtedy o zbyciu rzeczy najętej w trakcie trwania najmu, gdy najem rozumiany jako używanie rzeczy, mimo zawartej umowy jeszcze się nie rozpoczął? I czy wątpliwości te znikają także, gdy umowa najmu została ujawniona w dziale III księgi wieczystej? Ochrona najemcy, która przyświecała ustawodawcy przy konstruowaniu tego przepisu (mimo licznych wątpliwości<sup>16</sup>), przemawia w mojej ocenie za przyjęciem stanowiska, iż odroczenie wydania przedmiotu najmu, nie stoi na przeszkodzie wstąpieniu nabywcy w stosunek najmu. Nabywcy przysługuje wtedy możliwość wypowiedzenia najmu z zachowaniem ustawowych terminów. Przepisy KC nie wskazują, w jakim terminie nabywca uprawniony do wypowiedzenia najmu może tego dokonać. Przyjąć należy, iż decyzja nabywcy nie może być odsuwana w czasie i powinna

<sup>11</sup> Tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w prawomocnym wyroku z dnia 21 kwietnia 2009r. sygn. akt II SA/Kr 294/09 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>)

<sup>12</sup> Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 4 czerwca 2009r. sygn. akt III CZP 34/09 (<http://www.sn.pl/orzeczniectwo>)

<sup>13</sup> Szerzej o umowie najmu i dzierżawy w „Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom 2”, G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Cudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniowski, Cz. Zuławski, LexisNexis, 2008, wydanie 9

<sup>14</sup> Szerzej o zmianach podmiotowych w trakcie trwania najmu w „Zmiana stron umowy najmu i dzierżawy w czasie obowiązywania umowy, cz. I” K. Siwiec, Nieruchomości 2013, Nr 8

<sup>15</sup> Zob. „Kodeks Cywilny. Komentarz”, E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis, 2013, wydanie 5, „Status nabywcy wynajmowanej nieruchomości”, R. Golat, Nieruchomości 2004, nr 12

<sup>16</sup> Zob. „Wpływ zbycia nieruchomości na umowy najmu, w których najem się nie rozpoczął” A. Krzyżanowski, Nieruchomości 2012, nr 1, „Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu – zakres zastosowania art. 678 §1 KC”, D. Dąbrowski, Monitor Prawniczy 2013, nr 20, „Przejście praw z umowy najmu nieruchomości w razie zbycia rzeczy najętej”, W. Koczara, A. Brzoza, Nieruchomości 2009, nr 2

nastąpić jak najwcześniej. W istocie okoliczności każdego przypadku należy oceniać indywidualnie. Nie ma przeszkód, aby także najemca, który powziął informację o zbyciu przedmiotu najmu, wystosował do nabywcy wniosek o niezwłoczną decyzję w tym zakresie.

Z punktu widzenia zbywcy nieruchomości istotne znaczenie ma art. 679 §1 KC, zgodnie z którym najemca ma w stosunku do dotychczasowego wynajmującego roszczenie odszkodowawcze, gdy nabywca wypowiada najem, a najemca jest zmuszony zwrócić przedmiot najmu wcześniej aniżeli byłby zobowiązany według umowy najmu. W szczególności chodzi tu o najem zawarty na czas określony, którego wypowiedzenie przez nabywcę jest dopuszczalne oraz o najem zawarty na czas nieoznaczony z dłuższym niż ustawowy terminem wypowiedzenia.

W kontekście potencjalnego zbycia nieruchomości, która jest wynajęta, istotne znaczenie ma czas trwania najmu, a także okoliczność czy obie strony umowy najmu są przedsiębiorcami. Zgodnie z art. 661 §1 KC najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony, przy czym zgodnie z §2 tego artykułu najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się za zawarty na czas nieoznaczony dopiero po upływie tego terminu. Ustawodawca zdecydował się zamieścić w KC w art. 695 §1 podobną (choć nie identyczną) regulację dotyczącą dzierżawy. Zgodnie z tym przepisem dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. Warto zatem ustalić, jak długo trwa dana umowa.

Odrębnego podejścia wymaga ustalenie, iż w pewnym okresie wynajmujący może udostępnić przedmiot najmu nieodpłatnie. Nie należy wykluczać, iż analiza umowy, mogłaby prowadzić do wniosku, że w tym czasie strony łączy stosunek użyczenia, a nie najmu (wbrew np. literalnej nazwie umowy), co ma istotne znaczenie dla pozycji nabywcy nieruchomości. Przepisy KC o użyczeniu nie zawierają analogicznej regulacji jak art. 678 KC przy umowie najmu. Orzecznictwo stanęło na stanowisku, iż „w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy”.<sup>17</sup>

Na koniec w tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 16 ust. 2 UKWH prawo najmu lub dzierżawy może zostać ujawnione w dziale III księgi wieczystej, a umowa dzierżawy dotycząca gruntu o charakterze rolnym może być ujawniona także w ewidencji gruntów (art. 20 ust. 2 pkt 6 PGK). Zatajenie zaś przez zbywcę informacji o najmie (dzierżawie) będzie skutkowało odpowiedzialnością zbywcy za wady prawne na podstawie przepisów rękojmi (art. 556 §2 KC).

## Przeznaczenie terenu

Niewątpliwie istotne z punktu widzenia planów inwestycyjnych jest zbadanie funkcji planistycznej. I tak z zakresu dotyczącego stanu *stricte* prawnego przez badanie możliwości zagospodarowania terenu przechodzimy do badania funkcji planistycznej.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 UPZP ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji, celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan miejscowy jest (w przeciwieństwie do studium) aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 UPZP). Uchwała rady gminy w sprawie planu miejscowego podlega publikacji w dzienniku urzędowym województwa oraz na stronie internetowej gminy (art. 29 UPZP). Zapisy planów miejscowych są jawne. Każdemu bowiem przysługuje prawo wglądu do planu i otrzymania z niego wypisów i wyrysów (art. 30 ust. 1 UPP). Z planu miejscowego uzyskamy informację m.in. (art. 15 ust. 2 UPZP) o przeznaczeniu terenów (z zaznaczeniem linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania), o zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości



zabudowy, minimalnej liczbie miejsc do parkowania, liniach zabudowy i gabarytach obiektów, szczególnych warunkach zagospodarowania terenów oraz ograniczeniach w ich użytkowaniu, w tym zakazach zabudowy, o zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, o granicach i sposobach zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego) bądź decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku innych inwestycji), które zwane są decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 UPZP). Istotną z punktu widzenia oceny potencjału nieruchomości jest możliwość wystąpienia w wydanie decyzji o warunkach zabudowy przez podmiot, któremu nie przysługuje prawo do nieruchomości. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 zd. 1 UPZP). Co oznacza, że nie mając żadnych praw do terenu, możliwe jest sprawdzenie w ten sposób dopuszczalnego sposobu zagospodarowania gruntu, w szczególności, gdy zabudowa w sąsiedztwie nie daje jednoznacznego rozstrzygnięcia co do wymagań w zakresie kontynuacji funkcji. W stosunku do tego samego terenu organ może wydać decyzję o warunkach zabudowy więcej niż jednemu wnioskodawcy (art. 63 ust. 1 UPZP), co w praktyce oznacza, że w obrocie może funkcjonować więcej niż 1 decyzja. Co więcej, decyzja o warunkach zabudowy może zostać przeniesiona na rzecz innej osoby, gdy przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w decyzji (art. 63 ust. 5 UPZP).

<sup>17</sup> Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r. sygn. akt II CK 569/04, podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lipca 2012 r. sygn. akt V CSK 344/11 (<http://www.sn.pl/orzecznictwo>)



## Inne aspekty, które należy wziąć pod uwagę

Z punktu widzenia potencjalnego nabywcy warto zwrócić uwagę jeszcze na kilka kwestii, które mogą mieć istotne znaczenie w kontekście planowanej transakcji. Niebagatelne mogą być bowiem okoliczności faktyczne, dotyczące samego nabywcy bądź jego zamierzone działania, które chciałby podjąć na nieruchomości w przyszłości.

Jeśli nabywcą będzie spółka, warto prześledzić, czy jej struktura udziałowa nie będzie powodowała konieczności rozważenia zastosowania UNNC. Cudzoziemcem w rozumieniu tej ustawy jest nie tylko osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego czy osoba prawna mająca siedzibę za granicą bądź spółka ww. osób nieposiadająca osobowości prawnej, mająca siedzibę za granicą (art. 1 pkt 1–3 UNNC), ale także osoba prawna lub spółka nieposiadająca osobowości prawnej, mająca siedzibę w Polsce, ale kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez ww. podmioty. Jeśli więc zatem okaże się, że nabywca to cudzoziemiec w rozumieniu UNNC, to kolejnym krokiem jest ustalenie, czy transakcja, jaką planuje nabywca, będzie podlegała ograniczeniom UNNC, w szczególności czy wymagane będzie uzyskanie zezwolenia.

Kolejny przykład to zadrzewienie i zakrzewienie. Okoliczność ta dla audytu nieruchomości ma znaczenie raczej faktyczne niż prawne, lecz dopuszczalność ewentualnej wycinki, jej warunki i związane z tym koszty niewątpliwie wpływają na kalkulację opłacalności inwestycji. Jeżeli planowane zagospodarowanie gruntu będzie wymagało usunięcia drzew i krzewów, co do zasady nie obejdzie się bez zezwolenia<sup>18</sup>. Zezwolenie na wycinkę drzew lub krzewów może przewidywać obowiązek przesadzenia drzew na inne miejsce lub dokonanie nowych nasadzeń (art. 83 ust. 3 UOP). Organ wydający zezwolenie nalicza należne opłaty (które w razie przyjęcia się nasadzeń podlegają umorzeniu) i ustala termin ich wniesienia, a także termin dokonania wycinki (art. 84 ust. 3 UOP), który uzależniony jest głównie od cyklu wegetacyjnego i okresów lęgowych pinctwa.

Istotna z punktu widzenia planów, jakie wobec nieruchomości ma potencjalny nabywca, jest także treść art. 16 UDP. Jeżeli w związku z planowaną inwestycją konieczne okaże się wybu-

dowanie nowej drogi lub przebudowanie już istniejącej, koszty z tym związane będą obciążać w ostatecznym rozrachunku nabywcę. Finansowanie prac drogowych wiąże się ze znacznymi kosztami, które warto już na etapie wyboru lokalizacji planowanej inwestycji brać pod uwagę. Samorządy skrupulatnie korzystają z powyższej regulacji UDP i już na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę czy nawet decyzji o warunkach zabudowy, oczekują podpisania stosownej umowy z inwestorem.

Zresztą sprawy związane z przyszłą obsługą komunikacyjną nieruchomości pojawiają się na już etapie postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Właściwy zarządca drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego uzgadnia bowiem wydanie decyzji w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego, spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9, art. 64 UPZP, art. 35 ust. 3 UDP).

Dokonując oceny nieruchomości pod kątem przyszłej transakcji niewątpliwie należy zbadać legalność zabudowań, jakie znajdują się na nieruchomości. Po pierwsze dlatego, że koszty legalizacji mogą okazać się znaczące, a po wtóre dlatego, że w przypadku braku możliwości zalegalizowania samowoli budowlanej, organ nadzoru budowlanego wyda decyzję nakazującą rozbiórkę. Zgodnie z art. 52 PB nakaz rozbiórki jest kierowany do inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. W orzecznictwie i doktrynie przyjęło się, iż nakaz rozbiórki w pierwszej kolejności



powinien być skierowany do inwestora, posiadającego tytuł do dysponowania nieruchomością, który umożliwi mu wykonanie nakazu rozbiórki. Dopiero w razie ustalenia, że inwestor nie ma możliwości zrealizowania nakazu, decyzję kieruje się do właściciela, ewentualnie zarządcy, który włada nieruchomością w imieniu właściciela.<sup>19</sup> W razie zbycia nieruchomości nakaz rozbiórki ma obowiązek wykonać nowy właściciel, mimo że to nie on był inwestorem i nie do niego była skierowana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę.<sup>20,21</sup>

Zbycie nieruchomości może przybrać formę zbycia praw do podmiotów korporacyjnych, będących właścicielami nieruchomości. Nie jest to typowy obrót nieruchomością, bo w sensie prawnym właścicielem nieruchomości pozostaje ten sam podmiot. Transakcje dotyczą bowiem praw udziałowych. Złożoność tematu, który w takich przypadkach dotyczy często również przedsiębiorstwa jako zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej (art. 55<sup>1</sup> KC), wykracza jednak poza ramy niniejszego opracowania. W takim przypadku będziemy mieli do czynienia z *due diligence* przedsiębiorstwa.

<sup>18</sup> Zgodnie z art. 83 ust. 6 UOP zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów nie jest wymagane:

- 1) w lasach;
- 2) owocowych, z wyłączeniem rosnących na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz w granicach parku narodowego lub rezerwatu przyrody - na obszarach nieobjętych ochroną krajobrazową;
- 3) na plantacjach drzew i krzewów;
- 4) których wiek nie przekracza 10 lat;
- 5) usuwanych w związku z funkcjonowaniem ogrodów botanicznych lub zoologicznych;
- 6) usuwanych na podstawie decyzji właściwego organu z obszarów położonych między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, z wałów przeciwpowodziowych i terenów w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału;
- 7) które utrudniają widoczność sygnalizatorów i pociągów, a także utrudniają eksploatację urządzeń kolejowych albo powodują tworzenie na torowiskach zasp śnieżnych, usuwanych na podstawie decyzji właściwego organu;
- 8) stanowiących przeszkody lotnicze, usuwanych na podstawie decyzji właściwego organu;
- 9) usuwanych na podstawie decyzji właściwego organu ze względu na potrzeby związane z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.

<sup>19</sup> Tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 marca 2008r. sygn. akt II OSK 158/07 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>)

<sup>20</sup> Tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 8 grudnia 2005r. sygn. akt II SA/Bk 604/05 II SA/Bk 604/05 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>)

<sup>21</sup> Zob. „Prawo budowlane. Komentarz”, Z. Niewiadomski, T. Asman, J. Dessoulavy-Śliwiński, E. Janiszewska-Kuropatwa, A. Plucińska-Filipowicz, Legalis, 2013, wydanie 1

## Zakończenie

Współczesny obrót nieruchomościami, charakteryzujący się wielością i złożonością stanów faktycznych, wymaga dogłębnego zbadania wielu elementów, jakie mogą mieć znaczenie dla stron transakcji. W niniejszym materiale przedstawiono tylko kilka kwestii jakie trzeba objąć *due diligence*. Możliwość

wiarygodnego przybliżenia cech nieruchomości, jest niewątpliwie pożądana i w istocie sprowadza się do sprecyzowania (niekiedy także do zminimalizowania) ryzyk potencjalnej transakcji.

Kompleksowe *due diligence* to wyzwanie dla profesjonalistów o szerokim spektrum umiejętności. To także wyzwanie dla ekspertów węższych specjalizacji, którzy gotowi są wspólnie podjąć się przeprowadzenia audytu.



## Wykaz skrótów

1. KC – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tj. *Dz.U. z 2014r. poz. 121*)
2. KPC – ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. *Dz.U. z 2014r. poz. 101 ze zm.*)
3. PB – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. *Dz.U. z 2013r. poz. 1409 ze zm.*)
4. PGK – z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. *Dz.U. z 2010r. nr 193, poz. 1287 ze zm.*)
5. UDP – ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. *Dz.U. z 2013r. poz. 260 ze zm.*)
6. UGN – ustawa 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. *Dz.U. z 2014r. poz. 518 ze zm.*)
7. UKWH – ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. *Dz.U. z 2013r. poz. 707 ze zm.*)
8. UNNC – ustawa z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. *Dz.U. z 2014r. nr 167, poz. 1380*)
9. UOP – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. *Dz.U. z 2013r. poz. 627 ze zm.*)
10. UOPL – ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. *Dz.U. z 2014r. poz. 150*)
11. UPZP – ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. *Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.*)

## Literatura

1. „Jawność ksiąg wieczystych a błąd – glosa – IV CSK 204/12”, Mateusz Królikowski, *Monitor Prawniczy 2014, nr 12*
2. „Kodeks Cywilny. Komentarz”, Edward Gniewek, Piotr Machnikowski, *Legalis, 2013, wydanie 5*
3. „Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom 2”, Gerard Bieniek, Helena Ciepła, Stanisław Dmowski, Jacek Cudowski, Krzysztof Kołakowski, Marek Sychowicz, Tadeusz Wiśniowski, Czesława Żuławska, *LexisNexis, 2008, wydanie 9*
4. „Prawo budowlane. Komentarz”, Zygmunt Niewiadomski, Tomasz Asman, Jędrzej Dessoulavy-Śliwiński, Elżbieta Janiszewska-Kuropatwa, Alicja Plucińska-Filipowicz, *Legalis, 2013, wydanie 1*
5. „Przejście praw z umowy najmu nieruchomości w razie zbycia rzeczy najętej”, Wojciech Koczara, Anna Brzoza, *Nieruchomości 2009, nr 2*
6. „Status nabywcy wynajmowanej nieruchomości”, Rafał Golat, *Nieruchomości 2004, nr 12*
7. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, Ewa Bończak-Kucharczyk, *LEX, 2013*
8. „Wpisy do ksiąg wieczystych”, Piotr Borkowski, Jarosław Trzeźniewski-Kwiecień, *ABC 2002, LEX*
9. „Wpływ zbycia nieruchomości na umowy najmu, w których najem się nie rozpoczął” Adrian Krzyżanowski, *Nieruchomości 2012, nr 1*
10. „Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu – zakres zastosowania art. 678 §1 KC”, Daniel Dąbrowski, *Monitor Prawniczy 2013, nr 20*
11. „Zmiana stron umowy najmu i dzierżawy w czasie obowiązywania umowy, cz. I” K. Siwiec, *Nieruchomości 2013, Nr 8*