

# Czy można sprzedać mieszkanie z niespłaconym kredytem?

8 października 2011

**Osoby zbywające nieruchomość obciążoną ograniczonym prawem rzeczowym (hipoteka), ustanowionym na rzecz banku, w celu zabezpieczenia zobowiązania wynikającego z umowy kredytu, nie powinny mieć trudności związanych z przeprowadzeniem transakcji sprzedaży.**



Czy można sprzedać mieszkanie z niespłaconym kredytem? /© Panthermedia

Klienci często żyją w błędnym przeświadczeniu, że to **bank** jest właścicielem nieruchomości i że nie wyrazi zgody na jej sprzedaż. **Hipoteka** to nic innego, jak ograniczone prawo rzeczowe, które obciąża **nieruchomość** w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności - w naszym przypadku będzie to kredyt hipoteczny. Hipoteka jest związana z nieruchomością, a nie z jej każdorazowym właścicielem. Jeżeli **nieruchomość** zmieni właściciela, to nowy nabywca stanie się tzw. dłużnikiem rzeczowym, czyli będzie odpowiadał rzeczą, nie zaś całym swoim majątkiem. Wierzyciel hipoteczny po spłacie zobowiązania musi wyrazić zgodę na zniesienie zabezpieczenia. Klient od początku do końca jest właścicielem nieruchomości, a bank jest jedynie wpisany jako wierzyciel w dział IV KW, gdzie wpisuje się hipoteki. Nie ma najmniejszych ograniczeń w sprzedaży, a co ciekawe ze względu na stale rosnące ceny nieruchomości, już niedługo, nie będzie innych mieszkań na rynku wtórnym niż obciążone hipoteką. Proces spłaty

oraz wykreślenie istniejącego zabezpieczenia kształtują się różnie, w zależności od tego czy nabywamy nieruchomość z rynku wtórnego, czy z pierwotnego - bezpośrednio od dewelopera.

## **Nabycie obciążonej nieruchomości na rynku wtórnym**

Rozpoczynając procedurę kredytową dotyczącą finansowania przez bank nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką, musimy liczyć się z tym, że poza standardowymi dokumentami wymaganymi do złożenia wniosku, bank będzie wymagał od nas dokumentu potwierdzającego wysokość salda zadłużenia oraz numeru rachunku do całkowitej spłaty zobowiązania. W większości przypadków bank, na rzecz którego wpisana jest hipoteka, podaje tzw. rachunek techniczny. Jest to specjalny, rozliczeniowy rachunek banku, do którego zbywca nie ma dostępu. Należy też uważać na kwestię opłat za wcześniejszą spłatę zobowiązania. Często banki podając saldo zadłużenia netto nie uwzględniają tej opłaty. Skutkować to może późniejszymi problemami z całkowitym rozksięgowaniem zobowiązania oraz koniecznością dopłaty różnicy przez sprzedającego z własnych środków.

Jeśli nieruchomość obciążona hipoteką jest zbywana za kwotę, która zaspokaja jedynie wiarygodność banku, bank w umowie kredytowej umieszcza zapis, że 100 proc. środków przeznaczonych na zakup nieruchomości będzie po podpisaniu aktu przenoszącego prawo własności przelane na rachunek ujawniony w zaświadczeniu banku mówiącym o saldzie zadłużenia. W wyżej opisanej sytuacji kredyt uruchamiany jest jedną transzą. Należy pamiętać, iż większość banków nie zamknie kredytu bez złożenia dyspozycji o całkowitej spłacie i zamknięciu zobowiązania; taki zapis wynika bezpośrednio z umowy z bankiem. Termin do złożenia dyspozycji waha się od 3 do 7 dni przed przyszłą, całkowitą spłatą.

Po uruchomieniu środków oraz całkowitej spłacie zobowiązania, zbywca ma obowiązek dostarczenia nabywcy nieruchomości zgodę banku na wykreślenie hipoteki. Obecny właściciel składa wniosek o wykreślenie hipoteki załączając zgodę spłaconego banku. Należy pamiętać, iż wniosek składany do sądu musi obligatoryjnie zostać podpisany przez obecnego właściciela, czyli nabywcę. Jeśli wniosek o wykreślenie podpisałby dotychczasowy właściciel nieruchomości (zbywca), sąd odrzuci taki wniosek ze względu na brak legitymacji podmiotu do składania takiego żądania.

W przypadku, gdy kwota ze sprzedaży nieruchomości, po zaspokojeniu banku wpisanego do księgi wieczystej ma zostać przelana na konto zbywcy, bank już na etapie wydawania decyzji kredytowej rozdziela wypłatę kredytu na dwie transze. Pierwsza transza zostaje przelana na rachunek techniczny banku wierzyciela hipotecznego, druga zasili rachunek należący do zbywcy. Warunkami wypłaty drugiej transzy kredytu będzie dostarczenie przez zbywcę oświadczenia o całkowitej spłacie kredytu oraz przekazanie przez właściciela nieruchomości opłaconego, złożonego wniosku o wykreślenie hipoteki.

Należy pamiętać o zawarciu odpowiednich terminów płatności w akcie notarialnym przenoszącym własność. Nie możemy wpisać np. że bank przeleje całość kwoty w terminie 7 dni roboczych od zawarcia aktu notarialnego. Bank jest w stanie spełnić ten warunek jedynie częściowo. Szybkość wpłaty części ceny na rachunek zbywcy zależy przede wszystkim od szybkości działania banku - wierzyciela hipotecznego. Im szybciej jego pracownicy zaksięgują całkowitą spłatę, tym szybciej mogą wydać zaświadczenie niezbędne do sądu.

Druga kwestia to szybkość dostarczenia zaświadczenia przez zbywcę. Należy pamiętać, iż w ekstremalnych przypadkach zbywca może na swoją część czekać nawet ponad 40 dni! Jeden z większych banków działających na polskim rynku kredytowym rozkierowuje całkowite spłaty kredytów dopiero wówczas, kiedy środki na ten cel wpłyną przed zapadalnością raty kredytowej. Przykład: jeśli rata jest wymagalna 15.07.2011 r., a środki z kredytu nabywcy wpłynęłyby 16.07.2011 r., to całkowita spłata kredytu zostanie zaksięgowana dopiero 15.08.2011. Na wydanie zaświadczenia o całkowitej spłacie czekać będziemy 7-14 dni, więc warunki do wypłaty transzy dla zbywcy będą spełnione dopiero po upływie 44 dni od momentu podpisania aktu notarialnego. Taki też termin zapłaty środków na rzecz zbywcy należałoby wpisać w akcie przenoszącym własność lokalu.

Przy tego typu transakcjach, w celu uniknięcia przyszłych nieporozumień i pretensji bardzo ważna jest kwestia wyjaśnienia sobie przez strony, jak będzie wyglądać transakcja oraz otrzymanie szczegółowych informacji, jak zachowa się bank, na rzecz którego wpisana jest hipoteka.

## **Nabycie obciążonej nieruchomości na rynku pierwotnym**

Nabywając nieruchomość na rynku pierwotnym, bardzo często możemy spotkać się z inwestorem budującym nieruchomość, który posiłkował się kredytem deweloperskim. W takim przypadku, bank kredytujący dewelopera nie wystawia nam zaświadczenia o całkowitym saldzie zadłużenia. Nie miałoby to najmniejszego sensu; kwota całkowitego zadłużenia inwestycji często przekracza kwoty kilkuset milionów złotych. Bank kredytujący wystawia nam promesę bezciężarowego odłączenia (wyodrębnienia) lokalu, w którym widnieją zapisy dotyczące warunków zachowania się wierzyciela hipotecznego po wpłacie ceny za lokal. Bank kredytujący wpłaca 100% ceny zakupu na konto banku inwestora, co skutkuje zgodą na bezciężarowe wydzielenie lokalu z księgi wieczystej dewelopera. Kolejnym etapem procesu jest złożenie przez notariusza, przed którym doszło do czynności, wniosku do sądu o założenie nowej księgi wieczystej. Do nowo założonej KW zostanie wpisana hipoteka na rzecz banku, który sfinansował transakcję.

## **Podsumowanie**

Nabycie nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym nie jest procesem skomplikowanym. Należy jednak pamiętać o kilku wspomnianych powyżej rzeczach. Jeśli mamy do czynienia z obrotem na rynku wtórnym, należy zwrócić się do zbywcy z prośbą o dostarczenie zaświadczenia o aktualnym saldzie zadłużenia oraz rachunku technicznym do spłaty. Trzeba też zwrócić uwagę, by bank podał kwotę wraz dodatkowymi opłatami za zamknięcie zobowiązania. Powinniśmy już na etapie podpisywania przedwstępnej umowy przeniesienia własności znać dokładne terminy, w jakich obecny wierzyciel wyda zaświadczenie o całkowitej spłacie zobowiązania.

### **Wojciech Brewka**

prawnik, SOHOFinance Centrum Doradztwa Biznesowego Sp. z o.o.

