



**Obrona przed komornikiem cz.1**

07 Kwietnia, 2018r.

Przeprowadzanie transakcji, w których obracamy niemałą gotówką wiąże się często z ryzykiem niewypłacalności jednej ze stron. Wówczas pojawia się pytanie- w jaki sposób można dostatecznie zabezpieczyć się przed tym niebezpieczeństwem?

Niezbyt popularną, jednakże skuteczną formą zabezpieczenia transakcji jest tzw. depozyt notarialny. Instytucja ta uregulowana jest w Ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie. Treść art. 108 § 1 wspomnianej ustawy wskazuje, że notariusz w związku z dokonywaną w jego kancelarii czynnością ma prawo przyjąć na przechowanie, w celu wydania ich osobie wskazanej przy złożeniu lub jej następcy prawnemu, papiery wartościowe albo pieniądze w walucie polskiej lub obcej. Co należy przez to rozumieć? Mianowicie, notariusz, który jest osobą zaufania publicznego staje się gwarantem płatności z chwilą przyjęcia do depozytu określonej kwoty, która ma zostać wypłacona po spełnieniu określonych warunków ustalonych przez strony umowy.

Najczęściej z depozytu notarialnego korzystają strony przystępujące do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. W takiej sytuacji, strony wspólnie ustalają, że w terminie określonym w akcie notarialnym przedwstępnej umowy sprzedaży, kupujący wpłaci do depozytu, a więc na rachunek notariusza określoną kwotę pieniężną, a nie bezpośrednio na konto Sprzedającego. Finalnie, z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z charakterystyką opisywanej instytucji, sprzedający będzie uprawniony do otrzymania ceny z depozytu notarialnego.

Jeżeli więc, strony transakcji wspólnie ustalą, iż w ten sposób chcą zabezpieczyć się przed ewentualnym ryzykiem i zgłoszą ten fakt wybranemu przez siebie urzędnikowi, kolejną czynnością jest już tylko złożenie odpowiedniej sumy do depozytu. Dyspozycja zawarta w art. 108 § 2 Prawo o notariacie wskazuje, że z przyjęcia depozytu notariusz spisuje protokół, w którym wymienia datę przyjęcia, ustala tożsamość osoby składającej, datę mającego nastąpić wydania oraz imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby odbierającej depozyt. Poza tymi ustawowymi wymogami formalnymi protokołu, powinien on również określać warunki na jakich zostaną przekazane środki, przede wszystkim w sytuacji, kiedy do transakcji nie dojdzie.

Słusznie orzekł Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 9 czerwca 2015 r. (sygn. akt I ACa 418/150, że:

***Wskutek przyjęcia przez notariusza pieniędzy do depozytu powstaje specyficzny węzeł obligacyjny pomiędzy składającym depozyt, a notariuszem. Dochodzi do nawiązania umowy przechowania. Istotne postanowienia umowne wynikają z protokołu przyjęcia depozytu. Ten protokół określa kiedy, komu i pod jakimi warunkami te pieniądze mają być wypłacone. Protokół sporządzany jest przez notariusza, ale warunki wypłaty depozytu określa składający depozyt. Jakkolwiek złożenie depozytu powinno być powiązane z dokonywaną czynnością notarialną, ale same warunki nie muszą być jednak ściśle powiązane z tą czynnością”.***

Oznacza to, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, a depozyt notarialny wywołuje skutki prawne jedynie między notariuszem a deponentem, a nie między stronami umowy. Instytucja ta gwarantuje, że sprzedający przy zawarciu umowy sprzedaży ma pewność, że przystępujący do kupna kupujący dysponuje całą ceną sprzedaży, co potwierdzać ma sporządzony przez notariusza protokół przyjęcia określonej kwoty na przechowanie.

Podkreślić należy, że to moment złożenia pieniędzy decyduje o ustanowieniu depozytu notarialnego, a nie samo sporządzenie protokołu (tak w wyroku z dn. 9 stycznia 2012 roku orzekł Sąd Najwyższy, sygn. akt IV CSK 341/11).

Depozyt sądowy jest z całą pewnością bezpieczną formą zabezpieczenia wszelkich transakcji. Zabezpiecza on w równym stopniu interesy obydwu stron, bowiem sprzedający ma pewność, że kupujący dysponuje środkami na zakup tej konkretnej nieruchomości. Kupujący z kolei, nie musi wpłacać środków bezpośrednio na rachunek sprzedającego przed zawarciem umowy sprzedaży. Notariusz, będący gwarantem płatności przekazuje środki zgromadzone w depozycie sprzedającemu dopiero po spełnieniu warunków z protokołu przyjęcia. W wyroku z dnia 1 czerwca 2017 r. ( I CSK 590/16) Sąd Najwyższy podkreślił funkcję zabezpieczającą depozytu notarialnego. Celem tej instytucji jest mianowicie wzmocnienie bezpieczeństwa wszelkich transakcji, a notariusz jako osoba zaufania publicznego, jest gwarantem, że sprzedający nieruchomość otrzyma ustaloną cenę. Kupujący mogą żądać zwrotu kwoty wpłaconej do depozytu notarialnego, tylko wtedy gdy nie zawarto umowy sprzedaży. W przypadku gdyby warunki nie zostały spełnione, notariusz przekazuje środki na rachunek wskazany przez kupującego.

Ciekawe w swej istocie jest to, że depozytem nie muszą być wyłącznie środki pieniężne. Jak już wyżej wspomniano, to strony transakcji w sposób dowolny układają swój stosunek prawny. Mogą więc ustalić, iż depozytem będą określone dokumenty, pieniądze w walucie obcej czy papiery wartościowe.

Jak każda czynność notarialna, depozyt notarialny również wiąże się z dodatkowymi kosztami, bowiem sam protokół z przyjęcia do depozytu określonego przedmiotu umowy ma postać aktu notarialnego. Jednakże, przy dużych transakcjach gotówkowych należy brać pod uwagę swoisty charakter tej czynności, a mianowicie zabezpieczenie, że po podpisaniu danej umowy i wydaniu przedmiotu sprzedaży, zostanie wypłacona z depozytu suma pieniężna stanowiąca ustaloną przez strony cenę, a w sytuacji niedojścia do skutku planowanej umowy albo niespełnienia określonych warunków, kwota złożona do depozytu zostanie przelana na rachunek wskazany przez nabywcę.

By [admin](https://citihaus.pl/author/admin/" \o "Wpisy, których autorem jest admin) **|** 4 stycznia, 2019