

## **Firma może kupić biuro od komornika**

Licytacja komornicza może okazać się dobrym sposobem na nabycie nieruchomości w relatywnie niskiej cenie. Specyfika egzekucji z nieruchomości wymaga jednak zachowania szczególnych względów ostrożności przy wyborze odpowiedniej oferty.

Decydując się na zakup nieruchomości licytowanego dłużnika należy mieć na względzie wieloetapowość oraz złożoność postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. Trzeba również wziąć pod uwagę, że niestandardowa jest także procedura kredytowania takiego przedsięwzięcia.

### **Jakie etapy**

Publiczna licytacja stanowi tylko jeden z etapów egzekucji. Do wszczęcia egzekucji dochodzi przez zajęcie nieruchomości. Wzmianka o zajęciu ujawniana jest w dziale trzecim księgi wieczystej. Następnie komornik dokonuje opisu i oszacowania nieruchomości. Dopiero po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania (w którym znajdują się m. in. takie informacje jak szacunkowa wartość nieruchomości, opis budowli posadowionych na nieruchomości, obciążeń prawnych, informacje o osobach w których posiadaniu nieruchomość się znajduje) komornik może przystąpić do wyznaczenia pierwszego terminu licytacji. Licytacja odbywa się w budynku sądu rejonowego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Przy licytacji obecny jest sędzia. Do przeprowadzenia licytacji wystarczy stawienie się choćby jednego licytanta. Nieruchomość może zostać sprzedana już na pierwszym terminie (cena minimalna wynosi trzy czwarte wartości sumy oszacowania). Jeżeli nie dojdzie do sprzedaży nieruchomości na pierwszym terminie, komornik wyznacza drugi termin, na którym minimalna cena nieruchomości wynosi dwie trzecie sumy oszacowania. W przypadku, gdy znajdzie się osoba, która dokona postąpienia (zaoferuje cenę), a żaden inny licytant nie zaoferuje ceny wyższej, komornik dokonuje przybiccia, a sąd na posiedzeniu niejawnym wydaje stosowne postanowienie o udzieleniu przybiccia. Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybicciu sąd wzywa licytanta, który zaoferował najwyższą ceną, aby w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia złożył na rachunek depozytowy sądu cenę nabycia (z potrąceniem złożonej rękoi). Osoba, która wywiąże się z warunków licytacyjnych (uiści cenę) nabywa prawo do przysądzenia własności nieruchomości. Postanowienie o przysądzeniu własności wylicytowanej nieruchomości wydaje sąd na posiedzeniu niejawnym.

### **Jak pozyskać informacje**

O licytacji ogłasza komornik przez publiczne obwieszczenie. Stosowne obwieszczenia umieszczane są na tablicy ogłoszeń w sądzie, a także w prasie. Wielu komorników o licytacji nieruchomości informuje także na swoich stronach internetowych. W typowym ogłoszeniu znajdują się wszelkie informacje, niezbędne aby zapoznać się ze stanem prawnym nieruchomości, w szczególności podawany jest numer księgi wieczystej. Posiadając księgę

wieczystą wystawionej na licytację nieruchomości, ewentualny nabywca pozyskuje wiedzę co do dokładnego jej położenia, osoby właściciela czy obciążeń. Przydatną bazę danych dotyczącą licytacji komorniczych (w tym licytacji nieruchomości) udostępnia Krajowa Rada Komornicza na swojej stronie internetowej (<http://www.licytacje.komornik.pl/Notice/Search>).

### **Jakie warunki należy spełnić**

Osoba przystępująca do licytacji musi legitymować się pełną zdolnością do czynności prawnych. Niektóre osoby są wyłączone z mocy ustawy z możliwości przystąpienia do licytacji (np. dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci). Aby przystąpić do licytacji należy uiścić rękojmię w wysokości 10% ceny oszacowania najpóźniej w dniu poprzedzającym licytację. Rękojmię składa się w gotówce bądź w postaci wkładu na książeczkę oszczędnościowej albo w inny wskazany przez komornika sposób (np. na rachunek bankowy komornika). Po udzieleniu przybicia przez sąd komornik przekazuje kwotę złożonej rękojmi na rachunek depozytowy sądu (rękojmia podlega zaliczeniu na cenę nabycia).

Jeżeli rękojmia zostaje wpłacona za pomocą przekazu pocztowego, jej złożenie następuje w chwili doręczenia komornikowi kwoty pieniężnej określonej w tym przekazie (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 maja 2005 roku, IV CK 4/05).

### **Od kiedy właściciel**

Właścicielem licytant staje się w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej. Postanowienie powyższe sąd wydaje na posiedzeniu niejawnym, zatem jest ono z urzędu doręczane nabywcy, jednak na potrzeby wpisu własności do księgi wieczystej warto wystąpić do sądu o wydanie postanowienia wraz z poświadczeniem jego prawomocności (należy skierować stosowny pisemny wniosek do sądu). Oryginał prawomocnego postanowienia załączamy do skierowanego do sądu wieczystoksięgowego wniosku o dokonanie wpisu nowego właściciela.

Stając do licytacji komorniczej, której przedmiotem jest nieruchomość należy pamiętać o tym, że w przypadku skutecznego nabycia prawa własności wyłączone są ogólne zasady kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi za wady rzeczy. Nabywca nie może bowiem żądać unieważnienia nabycia ani zmniejszenia ceny z powodu wad nieruchomości lub przedmiotów razem z nią nabytych.

### **Ryzyko przedłużenia**

Możliwość przedłużenia się postępowania egzekucyjnego (i związanego z tym nabycia własności nieruchomości) związana jest faktem, iż dłużnikowi przysługują środki ochrony prawnej na każdym etapie postępowania. Przede wszystkim dłużnikowi przysługuje zażalenie na postanowienie o przybicu oraz na postanowienie o przysądzeniu własności. Dłużnik może

również, w toku licytacji, złożyć skargę na czynności komornika bezpośrednio do sądu, który co do zasady powinien dokonać jej natychmiastowego rozstrzygnięcia. Możliwość złożenia zażalenia przez dłużnika na powyższe postanowienia stanowi niekorzystną okoliczność dla nabywcy, który zamierza jak najszybciej stać się właścicielem nieruchomości. Z praktyki wynika, że dłużnicy składają często bezpodstawne zażalenia tylko i wyłącznie w celu opóźnienia postępowania. Złożenie zażalenia przez dłużnika powoduje zazwyczaj przedłużenie się procedury egzekucyjnej o kilka miesięcy. Na korzyść nabywcy działa przepis, który stanowi, że podstawą zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia. Podstawą zażalenia w takim przypadku może być np. brak prawomocności postanowienia co do przybicia, albo niewykonanie przez nabywcę warunków licytacyjnych (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 lutego 2001 roku, I CKN 1350/00). Ewentualne uchybienia popełnione przed przybicciem muszą być zatem zawarte w zażaleniu na postanowienie w przedmiocie przybicia, pod rygorem utraty przez dłużnika możliwości powołania się na nie w dalszym stadium egzekucji z nieruchomości (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 maja 2000 roku, I CKN 718/00).

### **Trwałe obciążenia**

Nieruchomości wystawiane na licytacje komornicze są zazwyczaj obciążone hipotecznie. Wierzyciele hipoteczni zajmują szczególne miejsce w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, albowiem przysługuje im pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami licytowanego dłużnika. Powstaje pytanie co dzieje się z obciążeniem hipotecznym po wylicytowaniu nieruchomości. Kluczowym momentem w powyższym zakresie jest uprawomocnienie się o postanowienia o przysądzeniu własności, wraz z którym wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają także obciążające nieruchomość hipoteki. Od tej chwili wierzycielom hipotecznym przysługuje jedynie prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Powyższe oznacza, że wierzyciele hipoteczni nie mogą w stosunku do nabywcy nieruchomości kierować żadnych roszczeń dotyczących zaspokojenia swoich należności. Nawet w przypadku gdyby cena uzyskana w toku licytacji nie starczała na pokrycie wszystkich długów hipotecznych, nabywca nieruchomości jest wolny od jakiegokolwiek obciążenia z tego tytułu. Podstawą do wykreślenia z księgi wieczystej praw, które wygasają, jest prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Do wykreślenia hipotek wystarczy samo postanowienie, jeżeli w jego treści stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką.

Należy pamiętać jednak, że niektóre obciążenia utrzymują się na nieruchomości nawet pomimo uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Są to np. służebność drogi koniecznej czy służebność przesyłu. Pod pewnymi warunkami na nieruchomości utrzymują się także inne prawa, np. dożywocie.

## **Zdaniem autora**

Do zalet licytacji komorniczej należy niższa cena nabycia nieruchomości, oczywiście przy założeniu, że w toku licytacji przystępujące do niej osoby nie „wywindują je” ponad korzystny poziom. Do wad takiego nabycia nieruchomości należy specyfika postępowania egzekucyjnego, możliwość zaskarżania poszczególnych czynności sądu czy komornika przez dłużnika. Nabywca nieruchomości może także „odziedziczyć” po dłużniku lokatorów, którzy nie zawsze będą chcieli dobrowolnie wyprowadzić, a procedura eksmisyjna wiąże się z czasem i kosztami. Problemem może być także znalezienie zabezpieczenia ewentualnego kredytu do czasu wpisania prawa własności nieruchomości do księgi wieczystej. Przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do licytacji należy zatem dokładnie zbadać nieruchomość. Pomocny w tym zakresie może okazać się komornik, który powinien bardzo dobrze znać stan prawny i faktyczny.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy