

Licytacja komornicza nieruchomości rolnej po ostatnich zmianach prawa

Kto może nabyć nieruchomość rolną na licytacji komorniczej? Czy istnieje ryzyko przedłużenia się egzekucji w przypadku, gdy jej przedmiotem jest taka nieruchomość? Czy ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi mogą wpłynąć na skuteczność dochodzenia należności od ich właścicieli? Na jakich zasadach Agencja Nieruchomości Rolnych może nabyć wylicytowaną nieruchomość rolną? Sprawdź, jak przebiega licytacja nieruchomości rolnej i jakie są szanse na odzyskanie długu w tym trybie.

Ogłoszenie licytacji

Po wszczęciu przez wierzyciela egzekucji z nieruchomości rolnej należącej do dłużnika, komornik dokonuje jej zajęcia. Wzywa wówczas dłużnika do zapłaty należności. Jeżeli w terminie dwóch tygodni zapłata taka nie nastąpi, następuje opis i oszacowanie nieruchomości. Po uprawomocnieniu się postanowienia w tym zakresie, komornik wyznacza termin licytacji nieruchomości. Ogłasza tę informację publicznie w budynku sądu i urzędu gminy, w dzienniku poczytnym w danej miejscowości oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej. Może dokonać także innych obwieszczeń na wniosek i koszt wierzyciela. W treści obwieszczenia wskazuje się m.in.:

- datę i miejsce licytacji,
- dane dłużnika,
- opis nieruchomości,
- wartość rynkową (sumę oszacowania) nieruchomości,
- cenę wywoławczą nieruchomości (na pierwszej licytacji wynosi ona $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania, na drugiej $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania).

Przed przystąpieniem do licytacji każdy z podmiotów chcących wziąć w niej udział zobowiązany jest do wpłacenia rękojmi (wadium) w wysokości $\frac{1}{10}$ sumy oszacowania. Ponadto, przed licytacją współwłaściciele mogą skorzystać z prawa do przejęcia nieruchomości rolnej na własność (co jest odrębnie uregulowane). W takim wypadku licytacja nie dojdzie w ogóle do skutku.

Kto może wziąć udział w licytacji nieruchomości rolnej

W dniu 30 kwietnia 2016 roku weszły w życie przepisy ograniczające obrót gruntami rolnymi. Obecnie, nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, kościoły i związki wyznaniowe lub osoba, której Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) udzielił stosownej zgody. W związku z powyższym, również wszystkie podmioty, które chciałyby nabyć taką nieruchomość na licytacji komorniczej powinny zostać uprzednio „zweryfikowane”, czy należą w jednej z ww. kategorii. Celem takiego sprawdzenia byłoby ustalenie, czy w ogóle mogą one skutecznie nabyć taką nieruchomość. Z uwagi na brak przepisów w tym zakresie nie wiadomo obecnie jednak, na jakim etapie taka weryfikacja miałaby następować. Czy jeszcze przed przystąpieniem do licytacji, czy na późniejszych etapach egzekucji (o których będzie mowa w dalszej części artykułu), tj. na etapie wydawania postanowienia o przybiciu, czy też przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności.

Nie wiadomo także, kto miałby „sprawdzać” takich nabywców (komornik, czy też sąd prowadzący nadzór nad egzekucją).

Bez wspomnianej weryfikacji istnieje ryzyko, że licytacja zakończy się nabyciem nieruchomości rolnej przez osobę, która nie jest do tego uprawniona. W konsekwencji mogłoby to wydłużyć postępowanie i tym samym działać na niekorzyść wierzycieli.

Pierwsza licytacja komornicza nieruchomości rolnej

Licytacja ma charakter publiczny i prowadzona jest zwykle w budynku Sądu Rejonowego. Biorą w niej udział wyłącznie osoby, które uiściły uprzednio wadium. Uczestnicy podają kolejno cenę, za którą gotowi są nabyć nieruchomość, przy czym musi być ona za każdym razem wyższa od podanej wcześniej co najmniej o 1% ceny wywołania. Licytacja kończy się po trzecim obwieszczeniu najwyższej zaoferowanej ceny. Ogłasza się wówczas licytanta, który ją podał i zamyka się przetarg. O ile na licytacji nieruchomości rolnej nikt nie przystąpił do przetargu, współwłaściciel tej nieruchomości, niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo przejęcia tej nieruchomości własność za cenę stanowiącą $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania.

Kolejna licytacja komornicza nieruchomości rolnej

W przypadku, gdy podczas pierwszej licytacji nie dojdzie do nabycia nieruchomości rolnej, a także żaden z jej współwłaścicieli nie przejmie jej na własność, komornik na wniosek wierzyciela wyznaczy drugą licytację. Zasady jej przeprowadzenia są identyczne jak pierwszej, przy czym cena wywoławcza to $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania. Jeżeli i tym razem nikt nie przystąpi do przetargu, nieruchomość ponownie mogą przejąć na własność współwłaściciele, jednak tym razem za cenę wynoszącą $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania. W przypadku, gdy żaden z nich nie skorzysta z tej możliwości, prawo do przejęcia nieruchomości przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu. W razie nieprzejęcia nieruchomości także przez nich komornik wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego. Nowa egzekucja z nieruchomości rolnej może być wszczęta nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy.

Wylicytowanie nieruchomości rolnej

W przypadku natomiast, gdy na pierwszej lub drugiej licytacji nieruchomość rolna zostanie wylicytowana, sąd wydaje postanowienie o przybiciu na rzecz tej osoby, która zaoferowała najwyższą cenę. Po wykonaniu przez nią warunków licytacyjnych (w szczególności po zapłacie ceny) sąd wydaje kolejne postanowienie, tym razem o przysądzeniu własności. Stanowi ono:

- podstawę do ujawnienia nowego właściciela w księgach wieczystych nieruchomości,
- tytuł wykonawczy uprawniający nabywcę do wejścia w posiadanie nieruchomości.

Z chwilą uprawomocnienia takiego postanowienia wygasają wszelkie prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości (w szczególności hipoteki).

Wykupienie wylicytowanej nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych

Przejęcie nieruchomości rolnej w toku egzekucji lub jej zakup na licytacji powinno zostać zgłoszone do ANR. Zgodnie bowiem z nowymi przepisami, Agencja może złożyć oświadczenie o nabyciu takiej nieruchomości od nowego właściciela za zapłatą odpowiedniej

kwoty. Oświadczenie takie musi zostać złożone w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia ANR. Z uwagi na luki w obecnych regulacjach prawnych nie wiadomo, czy zawiadomienie do ANR powinien kierować komornik, czy też sąd. Trudno jest także wskazać moment, w którym takie zawiadomienie miałoby być wysłane. Wydaje się jednak, że powinno to nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności. Dopiero bowiem z tym momentem następuje przejście prawa własności nieruchomości rolnej z dłużnika na nabywcę. Po otrzymaniu zawiadomienia i złożeniu przez Agencję oświadczenia, nabycie przez nieruchomości nastąpi za taką samą kwotę, za którą nieruchomość w drodze przejęcia lub licytacji nabył dany podmiot. O ile Agencja niełoży wyżej wskazanego oświadczenia, właścicielem nieruchomości pozostaje podmiot, który ją przejął lub wylicytował w toku egzekucji.

Stan prawny aktualny na: 09.09.2016