

# Nabycie nieruchomości na licytacji komorniczej – wybrane zagadnienia

*Purchase of a real property by way of bailiff's auction – selected issues*

Konrad Węgliński, Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

STRESZCZENIE

Egzekucja z nieruchomości stanowi jeden ze sposobów egzekucji świadczenia pieniężnego. W ostatnich latach można zaobserwować wyraźny wzrost zainteresowania potencjalnych nabywców nieruchomościami będącymi przedmiotem licytacji komorniczej, dla których jest to okazja do nabycia nieruchomości po okazajnej cenie. Celem artykułu jest przybliżenie procedury prowadzenia egzekucji z nieruchomości od momentu zajęcia nieruchomości przez komornika do uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

**Słowa kluczowe:** nieruchomości, komornik, egzekucja, licytacja komornicza.

Real estate execution constitutes one of the ways of the cash benefit execution. Recently, the interest of potential purchasers, who can buy such a real property at a bargain price, has increased significantly. The aim of this paper is to describe the procedure of legal execution from a real property, from the moment when a bailiff occupies given real property, till the moment of validation of a court's decision on adjudgment of property right.

**Keywords:** real property, bailiff, legal execution, bailiff's auction.

ABSTRACT

## Wstęp

Jak wynika z raportu *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2017 roku* sporządzonego w czerwcu 2017 roku przez Departament Analiz Ekonomicznych Narodowego Banku Polskiego, szeroko rozumiane inwestycje mieszkaniowe w dalszym ciągu są względnie opłacalne. Już kolejny kwartał utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, co związane jest z wysokim popytem, niskimi od kilku lat kosztami materiałów i robót budowlanych oraz dużym zasobem zakumulowanych gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych. Inwestowanie w nieruchomości w dalszym ciągu są uważane przez większość Polaków za bezpieczną i rentowną inwestycję. Niewątpliwie, w ostatnich latach można wyraźnie zaobserwować wzrost zainteresowania potencjalnych nabywców nieruchomości będących przedmiotem licytacji komorniczej. Egzekucja z nieruchomości faktycznie stanowi możliwość nabycia nieruchomości poniżej ceny rynkowej, co jest perspektywą niezwykle kuszącą dla osób prywatnych pragnących ulokować swój kapitał w nieruchomości, jak również dla podmiotów zajmujących się obrotem nieruchomości w sposób powtarzalny i profesjonalny. Uczestnikami licytacji komorniczych, których przedmiot stanowią nieruchomości, są bardzo często osoby posiadające solidne rozeznanie rynku, które ostrożnie kalkulują ryzyko związane z zakupem. Należy mieć świadomość, że bez doświadczenia i odpowiedniej wiedzy na temat faktycznego stanu nieruchomości, osoba wygrywająca licytację komorniczą może więcej stracić, aniżeli zyskać. Niniejszy artykuł ma na celu przybliżenie procedury prowadzenia egzekucji z nieruchomości od momentu zajęcia nieruchomości przez komornika do uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu

własności. W pierwszej kolejności zostaną przytoczone informacje natury ogólnej na temat tego rodzaju egzekucji. Następnie omówione zostaną kolejne etapy postępowania, począwszy od sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości, poprzez obwieszczenie o licytacji, przybliżenie warunków licytacji, jej przebiegu, przybicia oraz przysądzenia własności. Artykuł jest zwieńczony podsumowaniem dotychczasowych rozważań.

## Egzekucja z nieruchomości – uwagi ogólne

Rozpoczynając rozważania dotyczące egzekucji świadczeń pieniężnych z nieruchomości, należy odnieść się w pierwszej kolejności do regulacji zawartych w Ustawie z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (dalej k.p.c.), a w szczególności wybranym przepisom części trzeciej k.p.c. dotyczącej postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z artykułem 758 k.p.c., sprawy egzekucyjne należą do właściwości sądów rejonowych i działających przy tych sądach komorników. W piśmiennictwie podnosi się, że przepis artykułu 758 k.p.c. stanowi odpowiednik artykułu 2 k.p.c. i statuuje dopuszczalność drogi egzekucji sądowej w sprawach egzekucyjnych. Ergo, w każdej sprawie zakwalifikowanej jako sprawa egzekucyjna można co do zasady wszcząć i prowadzić postępowanie egzekucyjne zgodnie z przepisami zawartymi w części trzeciej k.p.c. (Marcewicz 2017). Należy jednak nadmienić, iż pojęcie „sprawy egzekucyjnej” nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę (Pietrzykowski 2016). Sprawy egzekucyjne *sensu stricto* to sprawy cywilne objęte postępowaniem egzekucyjnym, w których organy egzekucyjne podejmują czynności egzekucyjne zmierzające bezpośrednio do przymusowego wyegzekwowania obowiązków, objętych treścią tytułów wykonawczych oraz takich tytułów, które podlegają wykonaniu bez potrzeby nadawania klau-

zuli wykonalności stanowiących podstawę prowadzenia egzekucji sądowej (Adamczuk 2015). Antycypując dalsze rozważania warto w tym miejscu jedynie nadmienić, że zgodnie z artykułem 999 §1 k.p.c., prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Pierwotny (tj. istniejący od chwili wszczęcia postępowania egzekucyjnego) brak dopuszczalności drogi egzekucji sądowej prowadzi do odmowy wszczęcia egzekucji, następczy zaś (powstały w toku egzekucji) – do jej umorzenia z urzędu (artykuł 824 §1 punkt 1 k.p.c.). Artykuł 758 k.p.c. określa właściwość funkcjonalną organów egzekucyjnych, którymi co do zasady są komornicy oraz sądy rejonowe. Zgodnie z ogólną zasadą zawartą w §1 artykułu 759 k.p.c., komornicy wykonują czynności egzekucyjne, które nie są zastrzeżone dla sądów. Ustrój komornika działającego przy sądzie rejonowym został uregulowany w Ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o komornikach sądowych i egzekucji (dalej u.k.s.e.). Nawiązując do treści artykułu 1 u.k.s.e., komornik jest funkcjonariuszem publicznym. Nadanie komornikowi statusu funkcjonariusza publicznego ma charakter funkcjonalny i pozostaje w związku z realizacją władztwa publicznego w zakresie powierzonych mu przez ustawę zadań w postaci przymusowego wykonywania orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych. Egzekucja sądowa w sprawach cywilnych jest aktem władzy publicznej, należy do funkcji państwa. Ergo, powinna być przeprowadzona przez odpowiednie organy państwowe, a nie osoby prywatne. Organem takim, obok sądu rejonowego, jest komornik sądowy – jako szczególnego rodzaju funkcjonariusz publiczny upoważniony przez państwo do prowadzenia egzekucji sądowej w sprawach cywilnych (Marciniak 2014). Nadto, należy w tym miejscu przytoczyć treść artykułu 799 k.p.c., który stanowi, iż wniosek o wszczęcie egzekucji lub żądanie przeprowadzenia egzekucji z urzędu umożliwia prowadzenie egzekucji według wszystkich dopuszczalnych sposobów, z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Skierowanie egzekucji do nieruchomości dłużnika oraz składników jego majątku, do których przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, jest możliwe jedynie na wniosek wierzyciela. Co do zasady wierzyciel może wskazać wybrane przez siebie sposób albo sposoby egzekucji, zaś organ egzekucyjny powinien stosować sposób egzekucji najmniej uciążliwy dla dłużnika. Jeżeli egzekucja z jednej części majątku dłużnika oczywiście wystarcza na zaspokojenie wierzyciela, dłużnik może żądać zawieszenia egzekucji z pozostałej części majątku. Procedura prowadzenia egzekucji z nieruchomości została uregulowana w dziale VI części trzeciej k.p.c. Egzekucja z nieruchomości stanowi jeden ze sposobów egzekucji świadczenia pieniężnego (Pietrzykowski 2016). Pojęcie „nieruchomości” zostało zdefiniowane w artykule 46 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny. W myśl tego przepisu, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Co do zasady, w przypadku egzekucji z nieruchomości, właściwy miejscowo jest komornik działający przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona, nawet jeśli nieruchomość nie jest położona w jego

rewirze (Pietrzykowski 2016). Jeżeli nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów, wybór należy do wierzyciela. Omawiana regulacja dokładnie określa krąg uczestników postępowania egzekucyjnego. W myśl artykułu 922 k.p.c., uczestnikami postępowania oprócz wierzyciela i dłużnika są również osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, także organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste. W piśmiennictwie podnosi się, iż proces tworzenia listy uczestników danego postępowania, w sytuacji egzekucji z nieruchomości, ma charakter dynamiczny – wierzyciele, którzy posiadają tytuły wykonawcze przeciwko dłużnikowi mają możliwość przyłączenia się do postępowania wszczętego już przez innego wierzyciela albo tylko zgłosić swoją należność do podziału sumy uzyskanej z egzekucji (Marcewicz 2017).

### Zajęcie nieruchomości

Pierwszym etapem egzekucji z nieruchomości jest zajęcie nieruchomości na wniosek wierzyciela. Zgodnie z artykułem 923 k.p.c., komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. Należy wyraźnie wskazać, że ze względu na specyfikę omawianego rodzaju egzekucji, jest ona uregulowana w sposób wysoce sformalizowany – ustawodawca wyodrębnił kolejne fazy postępowania, w których zapewniona jest pełna ochrona praw dłużnika (Cieplą 2013). Jednocześnie z wystaniem wezwania do dłużnika, komornik jest obowiązany złożyć do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji lub złożyć wniosek do zbioru dokumentów wraz z odpisem wezwania do zapłaty. O wszczęciu egzekucji z nieruchomości, jak również o kolejnych czynnościach egzekucyjnych, należy zawiadomić wszystkich uczestników postępowania w celu umożliwienia im wzięcia udziału w postępowaniu i podjęcia obrony ich praw (Marcewicz 2017). Chwila zajęcia nieruchomości została określona w artykule 925 k.p.c. Zgodnie z przytoczonym przepisem, w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. W odniesieniu do chwili dokonania wpisu w księdze wieczystej należy przyjąć, że zajęcie następuje w dacie złożenia wniosku o wpis ostrzeżenia w sądzie prowadzącym księgę wieczystą. Wynika to z artykułu 29 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, który *explicite* stanowi, iż wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

Należy dodać, że zgodnie z artykułem 928 k.p.c., w celu dopilnowania praw osoby, której miejsce pobytu nie jest znane i której z powodu nieobecności nie można dokonywać doręczeń, sąd na wniosek komornika ustanawia kuratora do zastępowania osoby nieobecnej. W takiej sytuacji kurator jest obowiązany wykonywać swe czynności także w interesie innych osób, którym w dalszym toku postępowania doręczenia nie będą mogły być dokonane. Kurator może jednak reprezentować równocześnie tylko osoby, których interesy nie są sprzeczne.

## Opis i oszacowanie

Następnym etapem postępowania dotyczącego przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości jest przystąpienie przez komornika do opisu i oszacowania zajętej nieruchomości. Zgodnie z artykułem 942 k.p.c., po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości. Należy podkreślić, iż do momentu otrzymania dowodu skutecznego wezwania dłużnika do zapłaty długu, uwzględniając również czas niezbędny do zawiadomienia uczestników postępowania o czynności, komornik nie może dokonać ustalenia terminu opisu i oszacowania nieruchomości (Gil 2017). Nadto, niezłożenie wniosku przez wierzyciela w ciągu roku od upływu terminu wskazanego w artykule 942 k.p.c. stanowi podstawę do umorzenia postępowania. Celem dokonania opisu i oszacowania nieruchomości oraz innych praw i rzeczy z nią zajętych ma na celu „precyzyjne ustalenie charakterystyki nieruchomości, jej przynależności i części składowych, a także jej wartości, co stanowi punkt wyjścia do dalszych czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości” (Flaga-Gieruszyńska 2017). Dodatkowo warto przytoczyć postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1996 roku, sygn. akt II CRN 23/96, w którym stwierdzono, że szacunek poszczególnych składników majątkowych dokonany przez syndyka przy objęciu masy upadłości nie może zastępować opisu i oszacowania nieruchomości przewidzianego w artykułach 942-951 k.p.c. Wraz z wnioskiem o dokonanie opisu i oszacowania wierzyciel powinien złożyć wyciąg – a w razie potrzeby odpis księgi wieczystej albo zaświadczenie sądu wystawione na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla nieruchomości, zawierające wskazanie jej właściciela i wykaz ujawnionych w tym zbiorze obciążeń, jeżeli zaś nieruchomość jest objęta katastrzem nieruchomości – także odpowiedni wyciąg oraz wskazać miejsce zamieszkania uczestników postępowania. Zgodnie z artykułem 943 §2 k.p.c., w przypadku, gdy nieruchomość nie ma księgi wieczystej, wierzyciel powinien złożyć inny dokument stwierdzający własność dłużnika. Wyżej wymienionych dokumentów może co do zasady żądać od właściwych organów komornik. Przed przystąpieniem do dokonania opisu i oszacowania nieruchomości, komornik powinien podjąć czynności związane z zawiadomieniem o tym uczestników postępowania oraz dokonać obwieszczenia, aby osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości zgłosiły je przed zakończeniem opisu (Gil 2017a). Jeżeli komornik nie podejmie tych czynności, nie skutkuje to nieważnością podejmowanych czynności opisu i oszacowania. Może jednak spowodować niekompletność sporządzonego opisu (Pietrzykowski 2016). Dodatkowo ustawodawca nałożył na komornika obowiązek dokonania wezwania przez obwieszczenie publiczne w budynku sądowym i w lokalu wójta (burmistrza, prezydenta miasta) uczestników, o których nie ma wiadomości, oraz inne osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości i przedmiotów razem z nią zajętych, aby przed ukończeniem opisu zgłosiły swoje prawa. Wskutek takiego obwieszczenia nieznanymi komornikowi uczestnicy postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będą mieli możliwość zgłosić się i wskazać, jakiego rodzaju prawa sobie roszczą względem zajętej nieruchomości. To pozwoli w sposób pełny, kompletny dokonać opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Gil 2017a). Co do zasady komornik powinien dokonać zawiadomienia

i obwieszczenia w terminie nie krótszym, niż na dwa tygodnie przed rozpoczęciem opisu. Opis nieruchomości jest zasadniczo spisany przez komornika, chociaż należy wskazać, że może on zlecić wykonanie niektórych czynności w tym zakresie biegłemu (Heropolitańska i inni 2016). Z opisu nieruchomości sporządza się protokół, który powinien zawierać dane dotyczące stanu fizycznego nieruchomości, jej obciążeń i praw zgłoszonych przez uczestników postępowania, a ponadto dane odnoszące się do części składowych nieruchomości i jej przynależności. Osobno wymienia się przedmioty obciążone zastawem rejestrowym oraz wierzytelności zabezpieczone przez ten zastaw (Romańska, Leśniak 2016). Zgodnie z artykułem 947 §1 k.p.c., w protokole opisu i oszacowania komornik wymienia:

1. Oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
3. Stwierdzone prawa i obciążenia;
4. Umowy ubezpieczenia;
5. Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki;
6. Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
7. Oszacowanie z podaniem jego podstaw;
8. Zgłoszone prawa do nieruchomości;
9. Inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Oszacowania nieruchomości może co do zasady dokonać powołany przez komornika rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów prawa, co wynika wprost z artykułu 948 k.p.c. Na uwagę zasługuje fakt, że dokonanie oszacowania może zostać pominięte, jeżeli nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości. Taka możliwość została wprowadzona do k.p.c. na mocy nowelizacji z dnia 2 lipca 2004 roku zgodnie z artykułem 156 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Stosownie zaś do §56 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 roku operat szacunkowy przedstawia postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości i zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy przedstawia sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym: określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny, podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości, ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, wskazanie przeznaczenia wycenionej nieruchomości, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości

w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania i przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem. W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy sporządzający ten operat zamieszcza stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości i dołącza istotne dokumenty wykorzystywane przy jego sporządzaniu. Ponadto, zgodnie z §2 artykułu 948 k.p.c., biegły powinien w oszacowaniu podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Należy również nadmienić, że co do zasady opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Zgodnie z artykułem 950 k.p.c., zaskarżenie na opis i oszacowanie należy wnieść w terminie dwóch tygodni od dnia jego ukończenia. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu, termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, zaś dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. W piśmiennictwie zwraca się uwagę, iż omawiany przepis stanowi wyjątek od zasady ujętej w artykułe 767 k.p.c., zgodnie z którą termin na wniesienie skargi na czynności komornika wynosi tydzień (Marcewicz 2017a). Dodatkowo należy wskazać, że jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie.

### Licytacja nieruchomości

Kolejnym etapem postępowania jest przeprowadzenie licytacji nieruchomości. Zjęta nieruchomość może być sprzedana jedynie w drodze licytacji publicznej. Od tej zasady istnieją pewne wyjątki polegające na możliwości przejęcia nieruchomości rolnej: przez współwłaściciela niebędącego dłużnikiem osobistym przed licytacją lub po pierwszej licytacji albo przez wierzyciela egzekwującego i hipotecznego, a także współwłaściciela każdej nieruchomości po drugiej licytacji (Pietrzykowski 2016). Zgodnie z artykułem 952 k.p.c., termin licytacji nie może być wyznaczony wcześniej, niż po upływie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania ani też przed uprawomocnieniem się wyroku, na podstawie którego wszczęto egzekucję. W literaturze wskazuje się, że niezachowanie terminów z artykułu 952 k.p.c. nie wywołuje bezskuteczności dokonanych czynności, można je natomiast zaskarżyć w drodze skargi na czynności komornika i w ten sposób pozbawić ich skutków procesowych (Marcewicz 2017a). W tym miejscu należy przytoczyć postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2005 roku, sygn. akt III CK 258/04, w którym stwierdzono, iż zarzut naruszenia artykułu 952 k.p.c. ulega prekluzji z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu, co wyłącza go z podstaw zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności. Ogłoszenia o licytacji co do zasady dokonuje komornik w drodze obwieszczenia, w którym zgodnie z artykułem 953 k.p.c. obligatoryjnie powinny zostać wymienione następujące informacje:

1. Oznaczenie nieruchomości, która ma być sprzedana, ze wskazaniem miejsca jej położenia i przeznaczenia gospodarczego, imienia i nazwiska dłużnika wraz z podaniem księgi wieczystej i miejsca jej przechowania lub z oznaczeniem zbioru dokumentów i sądu, w którym zbiór ten jest prowadzony;
2. Czas i miejsce licytacji;
3. Sumę oszacowania i cenę wywołania;
4. Wysokość rękojmi, którą licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem, że rękojmia może być również złożona w księżeczce oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela księżeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi albo w inny wskazany przez komornika sposób;
5. Czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno będzie oglądać nieruchomość oraz przeglądać w sądzie akta postępowania egzekucyjnego; ponadto w obwieszczeniu należy podać:
6. Wzmiankę, że prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, iż wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję;
7. Wyjaśnienie, że użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Obwieszczenie o licytacji powinno zostać doręczone uczestnikom postępowania oraz organowi gminy, urzędowi skarbowemu miejsca położenia nieruchomości oraz organom ubezpieczeń społecznych z wezwaniem, aby najpóźniej w terminie licytacji zgłosiły zestawienie podatków i innych danin publicznych, należnych do dnia licytacji. Ponadto, zgodnie z artykułem 955 k.p.c., obwieszczenie o licytacji należy ogłosić publicznie w budynku sądowym i w lokalu organu gminy, w dzienniku poczytnym w danej miejscowości oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej co najmniej dwa tygodnie przed jej terminem. Warunkiem *sine qua non* przystąpienia do licytacji jest złożenie rękojmi w wysokości jednej dziesiątej części sumy oszacowania, najpóźniej w dniu poprzedzającym licytację.

Zgodnie z artykułem 963 k.p.c., rękojmię złożoną przez licytanta, któremu udzielono przybicia, zatrzymuje się, natomiast pozostałym licytantom zwraca się ją niezwłocznie. Osoba, której przysługuje ujawnione w opisie i oszacowaniu prawo, nie ma obowiązku złożenia rękojmi, jeżeli wartość tego prawa nie jest niższa od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jej prawem.



Ustawodawca zdefiniował pojęcie „ceny wywołania” w art. 965 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż ceną wywołania jest najniższa suma, za którą nieruchomości można nabyć na pierwszej licytacji. Co do zasady wynosi ona trzy czwarte sumy oszacowania. Zgodnie z art. 967 k.p.c., po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu komornik wzywa licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od dnia otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy Ministra Finansów cenę nabycia z potrąceniem rękopłaty złożonej w gotówce. Na wniosek nabywcy komornik może oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak miesiąca. Jeżeli nabywca nie wykonał w terminie warunków licytacyjnych co do zapłaty ceny, traci rękopłatę, a skutki przybicia wygasają. Uiszczoną część ceny zwraca się. Następstwa te sąd stwierdza postanowieniem, na które co do zasady przysługuje zażalenie. Od nabywcy nieskładającego rękopłaty, który nie wykonał warunków licytacyjnych, ściąga się rękopłatę w trybie egzekucji należności sądowych. W takiej sytuacji, stosownie do treści art. 971 k.p.c., wierzyciel może żądać wyznaczenia ponownej licytacji po uprawomocnieniu się postanowienia stwierdzającego wygaśnięcie przybicia.

### Przebieg licytacji

W myśl art. 972 k.p.c., licytacja odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego albo referendarza sądowego. Omawiany przepis zawiera zasadę jawności przetargu w toku egzekucji z nieruchomości. Licytacja zazwyczaj odbywa się w budynku sądu, natomiast na salę sądową mają wstęp nie tylko licytanci, lecz także każda osoba pełnoletnia (Marcewicz 2017b). Po wywołaniu licytacji komornik jest obowiązany powiadomić obecne osoby o przedmiocie przetargu, cenie wywołania, sumie rękopłaty, terminie uiszczenia ceny nabycia, ciążących na nieruchomości zaległości w podatkach państwowych oraz innych daninach publicznych, jeżeli wysokość tych sum jest zgłoszona, z wyjaśnieniem, które z nich obciążają nabywcę bez zaliczenia na cenę nabycia, prawach obciążających nieruchomości, które będą utrzymane w mocy z zaliczeniem i bez zaliczenia na cenę nabycia, jak również wynikających z akt zmianach w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości, jeżeli zaszyły po jej opisie i oszacowaniu. Zgodnie z art. 974 k.p.c., przedmiotem licytacji jest nieruchomość według stanu objętego opisem i oszacowaniem z uwzględnieniem zmian podanych do wiadomości przez komornika na terminie licytacyjnym. Cena wywołania na pierwszej licytacji wynosi, jak już zostało wspomniane, trzy czwarte sumy oszacowania, natomiast na drugiej licytacji, zgodnie z art. 983 k.p.c., dwie trzecie sumy oszacowania. Licytacja odbywa się ustnie, co ma zapewnić jawność i kontrolę uczestników licytacji nad jej poprawnością (Pietrzykowski 2016a). Z przebiegu licytacji sporządzany jest protokół, zgodnie z art. 806 k.p.c. Uczestnicy licytacji składają kolejne oferty ceny nabycia nieruchomości poprzez postąpienie, które co do zasady nie może być mniejsze niż jeden procent ceny wywołania, z zaokrągleniem wwyż do pełnych złotych. Zaofiarowana przez licytanta cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaofiarował cenę wyższą. Po ustaniu postąpień komornik powinien trzykrotnie obwieścić ostatnią cenę, uprzedzając wcześniej, że po trzecim obwieszczeniu zgłaszanie dalszych postąpień nie zostanie

przyjęte. Następnie komornik powinien ogłosić zamknięcie przetargu i wymienić nabywcę. „Ze stanem „ustania postąpień” mamy do czynienia nie tylko wtedy, gdy po obwieszczeniu ostatnio zaofiarowanej ceny żaden z licytantów nie zgłasza ceny wyższej o co najmniej jeden procent ceny wywołania z zaokrągleniem wwyż do pełnych złotych, ale także wtedy, gdy: 1) postąpienie jest niższe od minimalnego, 2) nastąpiło na piśmie, 3) zostało zgłoszone przez osobę niespełniającą warunków wymaganych od licytanta lub przez pełnomocnika wadliwie umocowanego” (Pietrzykowski 2016a). Należy zwrócić uwagę na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2000 roku, sygn. akt I KKN 761/00, zgodnie z którym dłużnik może doprowadzić do umorzenia egzekucji przez zapłatę należności wierzyciela najpóźniej do zamknięcia przetargu – jest to końcowy termin, w którym dłużnik może przez zapłatę długu i kosztów postępowania spowodować umorzenie egzekucji z nieruchomości.

Zgodnie z art. 987 k.p.c., po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników. Postanowienie w przedmiocie udzielenia przybicia, co do zasady, należy ogłosić niezwłocznie po zakończeniu posiedzenia jawnego, stanowiącego część licytacji publicznej nieruchomości. Istnieją jednak dwa wyjątki od tej reguły – po pierwsze, odroczenie ogłoszenia postanowienia o przybiciu oraz po drugie, wstrzymanie wydania postanowienia o przybiciu. Są to rozwiązania fakultatywne i zależą wyłącznie od oceny sędziego dokonanej w konkretnym wypadku (Marcewicz 2017c). W myśl art. 990 k.p.c., w postanowieniu o przybiciu wymienia się imię i nazwisko nabywcy, oznaczenie nieruchomości, datę przetargu i cenę nabycia. Co do zasady, zgodnie z art. 991 k.p.c., sąd może odmówić przybicia z powodu naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu. Sąd odmówi również przybicia, jeżeli postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu albo jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji, chyba że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw albo że będąc na licytacji nie wystąpił ze skargą na to uchybienie. W doktrynie podkreśla się, iż są to jedynie przykładowe powody odmowy przybicia. W sytuacji, gdy sąd odmówi przybicia, komornik wyznacza ponowną licytację na wniosek wierzyciela. Zgodnie z art. 995 k.p.c., skutek udzielenia przybicia przez sąd, nabywca – jeżeli wykona warunki licytacyjne – uzyskuje prawo do przysądzenia na jego rzecz własności nieruchomości. Postanowienie o przybiciu, które zapadło na posiedzeniu niejawnym, doręcza się wierzycielowi, dłużnikowi, nabywcy i osobom, które w toku licytacji zaskarżyły czynności związane z udzielaniem przybicia, jak też zarządcy, który nie jest dłużnikiem, postanowienie zaś o odmowie przybicia – wierzycielowi, dłużnikowi i licytantowi, który zaofiarował najwyższą cenę. Na postanowienie o przybiciu co do zasady przysługuje zażalenie.

### Postanowienie o przysądzeniu własności

Zgodnie z art. 998 k.p.c., po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub po-

stanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności. Na postanowienie co do przysądzenia własności przysługuje zażalenie. Niezwykle istotnym przepisem z punktu widzenia nabywcy nieruchomości jest artykuł 999 k.p.c., który określa skutki przysądzenia własności. Otóż, zgodnie z treścią wymienionego przepisu, prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości. Powtarzające się daniny publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności ponosi nabywca. Świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu. W literaturze przyjmuje się, że postanowienie o przysądzeniu własności ma charakter konstytutywny, gdyż przenosi własność nieruchomości na nabywcę (Pietrzykowski 2016c). Ponadto, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Oznacza to, że prawa ciężące na nieruchomości wygasają (np. hipoteka czy służebność gruntowa), a także skutki wynikające z uprzednich zabezpieczeń roszczeń osobistych takich jak np. prawo pierwokupu, najmu, czy dzierżawy. Pomimo uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu, prawa własności pozostają w mocy bez możliwości potrącenia ich wartości z ceny nabycia: prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy, służebność drogi koniecznej, służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, jak również służebność przesyłu. W mocy pozostają również ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia. Nadto, nabywca nieruchomości powinien złożyć wniosek do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie wszystkich hipotek obciążających daną nieruchomość. Podstawą dokonania wykreślenia jest, zgodnie z artykułem 1003 §2 k.p.c., prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności. Wniosek o wpis do księgi wieczystej należy złożyć na urzędowym formularzu. Niezbędne będzie również uiszczenie opłaty w wysokości wynikającej z Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

## Podsumowanie

Egzekucja świadczeń pieniężnych z nieruchomości może stanowić okazję do zainwestowania kapitału w bardzo korzystny sposób. Niemniej, w świetle przeprowadzonej analizy, należy mieć na względzie, że procedura od momentu zajęcia nieruchomości do faktycznego wejścia w jej posiadanie przez nabywcę jest stosunkowo skomplikowana, zwłaszcza dla osoby niezajmującej się prawem na co dzień. W praktyce *de facto* nie ma możliwości przewidzenia, ile czasu upłynie od udzielenia przez sąd przybicia do momentu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Nierzadko zdarza się, że postępowanie wydłuży się nadmiernie wskutek chociażby niewykonania zarządzenia sędziego przez pracownika sądu (np. wystania odpisu postanowienia), jak również wskutek błędów występujących po stronie operatora pocztowego (np. zgubienie przesyłki). Decydując się na inwestycję w nieruchomość z licytacji komorniczej należy przede wszystkim uzbroić się w cierpliwość, zaś przed licytacją dołożyć wszelkich starań, ażeby posiadać jak największą wiedzę na temat danej nieruchomości. W szczególności należy zapoznać się z operatem szacunkowym oraz ze stanem prawnym nieruchomości. Warto również dołożyć wszelkich starań, żeby dowiedzieć się, czy dana nieruchomość jest zamieszkiwana. Droga do wejścia w posiadanie nabytej nieruchomości jest długa i w wielu sytuacjach trudna do przewidzenia, niemniej jednak nieruchomości oferowane na licytacjach komorniczych stanowią niezwykle interesujące rozwiązanie dla osób pragnących nabyć nieruchomość po relatywnie okazyjnej cenie.

*Źródłem finansowania badań i artykułu są środki własne autora.*

## Bibliografia

1. Adamczuk A., (2015), *Komentarz do art. 758* [w:] Manowska M., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II, Art. 506-1217, wydanie III, Warszawa: Wolters Kluwer.
2. Ciepła H., (2013) *Komentarz do art. 923* [w:] Dolecki H., Wiśniewski T., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730-1088, wydanie II, Warszawa: LEX.
3. Flaga-Gieruszyńska K., (2017) *Komentarz do art. 942* [w:] Zieliński A., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wydanie 9, Warszawa: CH Beck.
4. Gil P., (2017) *Komentarz do art. 942* [w:] Marszałkowska-Krześ E., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wydanie 18, Legalis.
5. Gil P., (2017a) *Komentarz do art. 945* [w:] Marszałkowska-Krześ E., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wydanie 18, Legalis.
6. Heropolitańska I., Drewicz-Tułodziecka A., Hryćków-Mycka K., *Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości* [w:] Heropolitańska I.A., Drewicz-Tułodziecka A., Hryćków-Mycka K., Kuglarz P., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, wydanie 3, Warszawa: CH Beck.
7. *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2017 r.*, (2017), Departament Analiz Ekonomicznych Narodowego Banku Polskiego.
8. Marcewicz O., (2017), *Komentarz do art. 758* [w:] Jakubecki A., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730-1217, wydanie VII, Warszawa: Wolters Kluwer.

9. Marcewicz O., (2017a) *Komentarz do art. 950* [w:] Jakubecki A., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730-1217, wydanie VII, Warszawa: Wolters Kluwer.
10. Marcewicz O., (2017b), *Komentarz do art. 972* [w:] Jakubecki A., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730-1217, wyd. VII, Warszawa: Wolters Kluwer.
11. Marcewicz O., (2017c) *Komentarz do art. 987* [w:] Jakubecki A., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730-1217, wydanie VII, Warszawa: Wolters Kluwer.
12. Marciniak A., (2014) *Ustawa o komornikach sądowych i egzekucji. Komentarz*, wydanie VI, Warszawa: Lexis Nexis.
13. Pietrzykowski H., (2016) *Komentarz do art. 943* [w:] Ereciński T., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom 5. Postępowanie egzekucyjne, Warszawa: Wolters Kluwer.
14. Pietrzykowski H., (2016a) *Komentarz do art. 978* [w:] Ereciński T., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom 5. Postępowanie egzekucyjne, Warszawa: Wolters Kluwer.
15. Pietrzykowski H., (2016b) *Komentarz do art. 999* [w:] Ereciński T., (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom 5. Postępowanie egzekucyjne, Warszawa: Wolters Kluwer.
16. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1996 roku, sygn. akt II CRN 23/96, OSP 1997, nr 3, poz. 63.
17. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2000 roku, sygn. akt I CKN 761/00, „Przegląd Sądowy” 2001, nr 9, s. 122.
18. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2005 roku, sygn. akt III CK 258/04, Legalis Nr 254096.
19. Romańska M., Leśniak O., (2016) *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, wydanie 3, Warszawa: CH Beck.
20. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109).
21. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.).
22. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.).
23. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1007).
24. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.).
25. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o komornikach sądowych i egzekucji (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1277 ze zm.).
26. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.).

