

## Dotacje unijne

■ **To jeszcze zostało z funduszy UE dla firm** C2-3

## Praktyka

■ **Czy korzystniej będzie tworzyć magazyny energii? Jakie ułatwienia niosą nowe przepisy** C3

## Porady

■ **Jak wstrzymać natychmiastowe ściągnięcie kary** C4  
 ■ **Zakład ubezpieczeniowy może dochodzić regresu od najemcy, a nie od właściciela mieszkania** C4

# Licytacje nieruchomości wkrótce możliwe będą w sieci

**NOWE PRAWO** Od 19 września 2021 r. komornik będzie mógł zbyć majątek dłużnika w przetargu online. Jednak tylko wtedy, gdy wniosek o to złoży wierzyciel. **Nowy tryb oznacza jednak zmniejszenie nadzoru sądu**



**Krzysztof Żuradzki**  
 adwokat,  
 wspólnik zarządzający  
 KBZ Żuradzka & Wspólnicy



**Joanna Boroń**  
 adwokat,  
 KBZ Żuradzka & Wspólnicy

Już za kilka tygodni wejdą w życie znowelizowane przepisy kodeksu postępowania cywilnego (dalej: k.p.c.), które umożliwią komornikom sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej. To niemała rewolucja, bo do tej pory mogli oni zbywać w ten sposób tylko ruchomości.

Nowe przepisy zawarto w rozdziale 6a, dodanym do działu VI kodeksu postępowania cywilnego na mocy nowelizacji k.p.c. z 28 maja 2021 r. (Dz.U. poz. 1090). Zmiany – jak wskazano w uzasadnieniu do projektu – mają usprawnić proces sprzedaży nieruchomości oraz umożliwić wzięcie udziału w licytacji większej liczbie osób, co ma przyczynić się do uzyskania wyższej ceny sprzedaży, a tym samym skuteczniejsze zaspokojenie wierzycieli. Taka forma sprzedaży ma również zmniejszyć koszty prowadzenia egzekucji i ograniczyć problemy wynikające z nadmiernego sformalizowania procedur.

## Tylko na wniosek

Nowo dodany art. 986<sup>2</sup> k.p.c. przewiduje, że proces sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej inicjowany będzie wnioskiem wierzyciela. Jeżeli nieruchomość zaś została zajęta na zaspokojenie kilku wierzycieli dochodzonych przez różnych wierzycieli, to sprzedaż z wykorzystaniem nowej procedury dokonywana będzie wówczas, gdy stosowny wniosek złoży przynajmniej jeden z nich. Przepisy nie przewidują obowiązku uzyskania zgody większości wierzycieli.

Przy czym wniosek będzie mógł być złożony nie tylko w pierwszym, lecz także w drugim terminie licytacji. Dzięki temu, jeśli np. pierwszy przetarg przeprowadzony w sposób tradycyjny spotkałby się z małym zainteresowaniem oferentów, to wierzyciel będzie mógł jeszcze zaproponować, by kolejną licytację przeprowadzić elektronicznie. W razie zaś braku zainteresowania wierzycieli przeprowadzeniem przetargu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego będzie się on odbywał w trybie dotychczasowym. Znowelizowane przepisy nie przewidują bowiem możliwości zainicjowania e-licytacji przez komornika. Jego rola sprowadzi się zapewne

do tego, że będzie pouczać wierzycieli o możliwości złożenia wniosku o e-licytację.

## Zawiadomienie i obwieszczenie

O przeprowadzeniu sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej komornik sądowy zawiadomi dłużnika w terminie tygodnia od otrzymania stosownego wniosku od wierzyciela. W zawiadomieniu powinien wskazać nieruchomość lub część nieruchomości, której wniosek dotyczy, oraz pouczyć dłużnika o treści art. 975 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli ma być sprzedanych kilka nieruchomości lub kilka części jednej nieruchomości, to dłużnik ma prawo wskazać kolejność, w jakiej będą one wystawiane w przetargu. Na realizację tego uprawnienia dłużnik ma tydzień, natomiast e-licytacja nie może się rozpocząć wcześniej niż dwa tygodnie od dnia upływu tego terminu.

Na co najmniej dwa tygodnie przed terminem e-licytacji na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej zamieszczane będzie obwieszczenie o sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej.

Komornik sądowy każdorazowo musi wskazać w nim:

- 1) miejsce położenia nieruchomości, jej przeznaczenie gospodarcze,
- 2) numer księgi wieczystej i miejsce jej przechowania,
- 3) informację o tym, że przetarg odbywa się w drodze elektronicznej,
- 4) czas rozpoczęcia i zakończenia przetargu,
- 5) informację o obowiązku uiszczenia rąkomy i jej wysokości,
- 6) czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją można oglądać nieruchomość.

Warto dodać, że od 3 lipca 2021 r. art. 953 par. 1 pkt 5 k.p.c. wyłączył możliwość zapoznania się z całością akt postępowania egzekucyjnego osobom zainteresowanym licytacyjnym nabyciem nieruchomości. Chodzi o ochronę danych o samym dłużniku.

## Obowiązki uczestnika

Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej przeprowadzana będzie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, a warunkiem wzięcia udziału w przetargu będzie posiadanie w tym systemie indywidualnego konta. Szczegóły dotyczące funkcjonowania systemu teleinformatycznego, sposobu przeprowadzania sprzedaży oraz uwierzytelniania użytkowników systemu ma określić minister sprawiedliwości w rozporządzeniu. W projekcie zadeklarowano, że system będzie prosty w obsłudze, zapewni szybkość i sprawność egzekucji oraz ochronę praw osób uczestniczących w licytacji.

Przepisy przewidują, że rękojmnie należy złożyć na rachunek bankowy najpóźniej na

dwa dni robocze przed rozpoczęciem przetargu (przy czym za datę złożenia rękojmnie przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika, czyli w praktyce datę, kiedy pieniądze wpłynęły na jego konto).

Wraz z rękojmnią licytant zobowiązany będzie do podania w systemie teleinformatycznym danych niezbędnych do wydania postanowienia o przybiciu: numeru PESEL, numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość i oświadczenia, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak, czy zamierza nabyć nieruchomość do majątku wspólnego czy osobistego. Licytant ma też wskazać, czy licytuje we własnym imieniu czy jako pełnomocnik innej osoby, a także podać inne dane, jeżeli taka potrzeba wynika z przepisów odrębnych ustaw.

Komornik w razie potrzeby będzie mógł wezwać licytanta do ich uzupełnienia. Dokonuje się tego za pośrednictwem systemu. Nadto, jeżeli udział w przetargu wymaga zezwolenia organu władzy publicznej lub wykazania umocowania do występowania w imieniu innej osoby, to komornik wezwie licytanta do przedłożenia utrwalonych w postaci elektronicznej kopii wymaganych dokumentów w terminie trzech dni, nie później niż dzień przed licytacją.

Niespełnienie przez licytanta warunków udziału w e-licytacji (niepodanie wymaganych danych, niezłożenie rękojmnie) skutkuje niedopuszczeniem go do udziału w przetargu. O odmowie dopuszczenia komornik zawiadamia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

## Przebieg przetargu i przybicie

Przetarg rozpoczyna się i kończy z chwilą wskazaną w obwieszczeniu o licytacji nieruchomości. Przepisy nie będą jednak dawały komornikowi pełnej swobody co do wyznaczenia obu terminów. Będzie on zobowiązany wyznaczyć licytację elektroniczną w taki sposób, aby zarówno termin rozpoczęcia, jak i zakończenia przetargu przypadła pomiędzy godz. 9 a 14 w dni robocze, natomiast czas jej trwania z góry ustalono na siedem dni.

Procedura e-licytacji nieruchomości zakłada, że w toku przetargu licytanci oferują cenę nabycia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Przetarg wygrywa ten, którego oferta była w chwili zakończenia przetargu najwyższa. Po zakończeniu przetargu komornik za pośrednictwem systemu teleinformatycznego poinformuje licytantów o wyłonieniu oferenta, który zaproponował najwyższą cenę w chwili zakończenia przetargu.

Niezwłocznie po zamknięciu przetargu, nie później niż w terminie tygodnia, komornik przesyła sądowi protokół z przebiegu przetargu, nierozpoznane skargi oraz dokumenty niezbędne do udzielenia przybicia.

Sąd albo referendarz sądowy wyda postanowienie co do przybicia na posiedzeniu niejawnym w terminie tygodnia od dnia otrzymania dokumentów. Zaledwie tygodniowy termin na podjęcie czynności przez sąd może jednak w praktyce okazać się trudny do dochowania. Postanowienie co do przybicia sąd doręczy licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę.

Skargę na odmowę dopuszczenia do przetargu będzie można złożyć w terminie trzech dni od dnia odmowy dopuszczenia do przetargu, a na przebieg przetargu – w terminie trzech dni od dnia jego zakończenia. Licytanci i osoby, które nie zostaną dopuszczone do przetargu, będą mogły złożyć skargę wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

## PODSUMOWANIE

Niewątpliwie e-licytacje mogą przyczynić się do odformalizowania, a dzięki temu do przyspieszenia postępowań egzekucyjnych, zmniejszenia ich kosztów, a przy tym zwiększenia ich skuteczności i co najważniejsze odciążenia sądów. Celem rozwiązań jest również wyeliminowanie zmwów pomiędzy licytantami w celu obniżenia ceny, co zapewni transparentność procedury sprzedaży nieruchomości. Wątpliwości i obawy budzi natomiast ograniczenie roli sądu, który w procedurze sprzedaży nieruchomości online będzie uczestniczył dopiero na etapie przybicia. Za sprawne przeprowadzenie e-licytacji będzie bowiem odpowiadał komornik sądowy. Dla porównania – tradycyjne licytacje odbywają się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego albo referendarza sądowego. Przebieg licytacji jest również utrwalany przez sąd za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk albo obraz i dźwięk (art. 972 k.p.c.). Ponadto, co istotne, skargi na czynność komornika w toku licytacji aż do momentu zamknięcia przetargu mogą być ustnie zgłaszane sędziemu albo referendarzowi nadzorującemu licytację i są natychmiast przez nich rozstrzygane. Z kolei skargi na przebieg przetargu online będą mogły być składane w terminie do trzech dni od jego zakończenia, ale wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Taka regulacja nie tylko rodzi obawy co do tego, czy postępowanie rzeczywiście będzie szybsze, ale i pozbawia sąd funkcji nadzorczych w toku licytacji. Czy nowe przepisy okażą się skuteczne i spełnią założenia ustawodawcze – przekonamy się w praktyce, gdy tylko e-licytacje nieruchomości wystartują. Skuteczność jest uzależniona od sprawności i funkcjonalności systemu teleinformatycznego. Entuzjazm ustawodawcy może zniweczyć awaryjność systemu bądź problemy techniczne, a także brak zainteresowania wierzycieli przeprowadzeniem e-licytacji, skoro przepisy stanowią, że dochodzi ona do skutku na ich wniosek.