

W jaki sposób przebiega licytacja

PROCEDURY | Dla nieruchomości wzrost wartości ceny na aukcji następuje, jeżeli nie uzgodniono inaczej, o jeden punkt procentowy od szacunku rzeczoznawcy. Taki wzrost o pewien procent nazywa się postąpieniem.

JOANNA SADOWSKA

Kiedy po odbyciu się dwóch licytacji nikt nie nabędzie nieruchomości oraz żaden z wierzycieli nie przejmie jej na własność, egzekucja jest umarzana. Oznacza to, że komornik ma obowiązek złożyć wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub o usunięcie wniosku o wszczęcie takiego postępowania, w sytuacji gdy stosowny wpis nie był jeszcze dokonany (art. 924 § 2 kodeksu postępowania cywilnego; dalej: k.p.c.).

Kolejna egzekucja tej samej nieruchomości możliwa jest dopiero po upływie pół roku.

Istnieje również szansa na jeszcze korzystniejszy zakup nieruchomości – podczas tzw. uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Dotyczy to jednak dwóch specyficznych przypadków:

- 1) gruntów i
- 2) nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi, gdy do dnia złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zgłoszenia zakończenia budowy lub nie złożono wniosku o udzielenie zezwolenia na użytkowanie.

Wówczas w pierwszym terminie cena wywoławcza wynosi 3/4 oszacowania, a w drugim już tylko 1/2 tej ceny.

GDZIE SZUKAĆ LICYTACJI KOMORNICZYCH

Od 6 stycznia 2012 roku to bardzo proste zadanie. Komornicy zobligowani są do obwieszczenia o licytacjach na stronie internetowej www.licytacje.komornik.pl. Wyszukiwanie na tym portalu nie jest trudne. Najpierw wybiera się cel licytacji spośród nieruchomości (domy, garaże, miejsca parkingowe, grunty, lokale użytkowe, magazyny i hale, mieszkania, a nawet statki morskie) oraz wszystkich ruchomości (antyki, dzieła sztuki, zegarki, biżuteria, itp.).

Możemy uzyskać wszelkie możliwe informacje na temat wyszukanego przedmiotu. I tak dla nieruchomości znajdziemy wiadomości o jej położeniu, wielkości, numerze księgi wieczystej, wartości wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę. Znajdziemy także opis jej pomieszczeń. Zdobędziemy również wiedzę na temat osoby dłużnika, tego kiedy i gdzie odbędzie się licytacja, za jaką kwotę oraz w jakiej wysokości i na jakie konto należy wpłacić wadium. Dowiemy się również kiedy można oglądać nieruchomość i gdzie można zapoznać się z dotyczącymi jej dokumentami. Znajdziemy również numer telefonu do komornika odpowiedzialnego za licytację nieruchomości. ■

KROK PO KROKU

Proces zakupu z licytacji komorniczej można podzielić na trzy etapy:

- etap 1: przygotowanie się do licytacji,
- etap 2: licytacja,
- etap 3: wypełnienie obowiązków po wygranej na licytacji.

ETAP 1

Okres przygotowawczy to – oprócz wyboru interesującego przedmiotu licytacji – czas na zastanowienie się nad plusami i minusami potencjalnej transakcji, zgromadzenie środków na sfinansowanie inwestycji (wadium i dopłata do wylicytowanej wartości) oraz sama wpłata ręką. Ta powinna nastąpić najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.

LICYTOWAĆ CZY NIE LICYTOWAĆ

– NA JAKIEJ PODSTAWIE PODJĄĆ DECYZJĘ

Lp.	Pytanie	Tak	Nie	Uwagi
1	Czy wycena rzeczoznawcy jest dla mnie atrakcyjna?	+		Przystępuję do licytacji.
2	Czy cena wywoławcza jest dla mnie atrakcyjna?	+		Przystępuję do licytacji.
3	Czy będę samodzielnie uczestniczył w licytacji?		-	Będzie potrzebne pełnomocnictwo do dokonania tej czynności poświadczony notarialnie.
4	Czy podczas licytacji będę umiał nie podlegać emocjom?		-	Muszę się liczyć z dużym zainteresowaniem nieruchomością, a co za tym idzie uczestnicy licytacji mogą próbować mnie przelicytować znacznie podbijając cenę.
	Czy mam ustaloną maksymalną cenę za jaką mogę nabyć nieruchomość?		-	Muszę się liczyć z tym, że dłużnik będzie chciał podstawić kogoś, kto sztucznie będzie podbijał cenę, uzyskując możliwie jak największą wartość nieruchomości. Wprawdzie osoba ta wygra licytację, ale nie zapłaci odpowiedniej, ostatecznej kwoty i straci wpłacone wadium. W ten sposób nikt nie kupi przedmiotu licytacji, a dłużnik będzie mógł nadal wykorzystywać nieruchomość.

Lp.	Pytanie	Tak	Nie	Uwagi
	Czy mam świadomość, że mimo zapłaty wadium licytacja może się nie odbyć?		-	Wierzytelność w każdej chwili może zostać zaspokojona i bezzasadne będzie przeprowadzenie licytacji. Poza tym komornik w dowolnym momencie może odwołać aukcję bez podania przyczyny.
	Czy dany lokal jest zadłużony?		-	Jeśli wierzycielem jest któraś z instytucji: bank, urząd skarbowy lub ZUS, posiadająca na tej nieruchomości zabezpieczenie w postaci hipoteki, to nie mam powodów do obawy. Po skutecznie zakończonej licytacji zapisy takie wygasną, nawet jeśli któraś z tych instytucji nie zostanie w pełni zaspokojona. Nabywana nieruchomość będzie wolna. Niestety wykreślenie z księgi wieczystej nie będzie podlegała hipoteka przymusowa*.
	Czy nieruchomość jest obciążona prawem dożywocia lub służebności?		-	Licytacja niestety nie przerwie biegu takiego prawa.**
	Czy nieruchomość jest obciążona najmem, dzierżawą, leasingiem?	+		Licytacja pod pewnymi warunkami nie przerywa biegu tych praw.***
	Czy zostało sprawdzone obciążenie nieruchomości lokatorami?		-	Narażenie się na zakup lokalu z lokatorem jest problematyczne ****

* Hipoteka przymusowa to jeden ze sposobów zabezpieczenia wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym (art. 109 i nast. ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece). Nie powstaje na mocy umowy czy też jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości, ale dokonywana jest na podstawie złożonego przez wierzyciela wniosku z załączonym do niego tytułem uprawniającym do prowadzenia egzekucji. Powstaje więc bez zgody właściciela nieruchomości, czyli może także zostać ustanowiona wbrew jego woli.

Dla ustanowienia hipoteki wierzyciel musi dysponować odpowiednim tytułem egzekucyjnym, który jest podstawą dokonania wpisu do księgi wieczystej. Wszystkie tytuły uprawniające do zastosowania hipoteki przymusowej zostały zaprezentowane w art 777 k.p.c.

Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia, postanowienia prokuratora, na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji administracyjnej nawet w sytuacji, gdy decyzja nie jest ostateczna, albo zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

To obciążenie majątkowe uruchamiane jest z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o podziale sumy i przysługuje wierzycielowi, który nie uzyskał zaspokojenia ze sprzedaży w związku z potrąceniem własnej wierzytelności, dokonanej przez nabywcę. Mamy wobec tego do czynienia z sytuacją zabezpieczającą wierzyciela, który ma prawo domagać się od nabywcy uzupełnienia sumy zaspokojenia i ostatecznie zaspokojenia jego należności.

** Zgodnie art. 1000 k.p.c. większość praw obciążających nieruchomość, w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasa, a zastępuje je prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Dzieje się tak tylko podczas zakupu dokonanego w ramach licytacji komorniczej. Od tej ogólnej zasady mamy jednak wyjątki. Należą do nich:

- ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru użytkownika, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami. Stanowią je uprawnienia osoby fizycznej do korzystania z nieruchomości w pewnym, dokładnie opisanym w księdze wieczystej, zakresie,
- służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Dotyczyć to będzie np. zdarzenia, w którym sąsiad niemający dostępu do drogi publicznej miał prawo przejeżdżać przez wystawioną na licytację działkę. Sama sprzedaż nieruchomości wraz z takim gruntem nie spowoduje cofnięcia tego prawa dla dotychczasowego beneficjenta tej jurysdykcji. Drugi przypadek dotyczy będzie hipotecznej sytuacji, w której sąsiad wybuduje swój dom przekraczając o jakąś część metra granicę działek, zajmując w ten sposób pas gruntu na kupowanej nieruchomości. Również i dla niego na mocy powyższych zapisów zmiana właściciela nie wpłynie na prawo do korzystania z części sprzedawanej nieruchomości,
- służebność przesyłu,
- prawa nieujawnione, ale zgłoszone w terminie trzech dni przed licytacją, gdy nieruchomość nie jest obciążona hipotekami. Nieujawnione użytkowa-

komornicza

• ZDANIEM AUTORKI

Uwaga na konsekwencje

Joanna Sadowska

certyfikowany księgowy
w biurze rachunkowym
FinaTech Management
sp. z o.o.



przepisy unijne dopuszczają ustanowienie instytucji płatnika dla komornika (I FSK 221/12). Dla podatników takie określenie jest bardzo ważne, aby wiedzieć, kto jest odpowiedzialny za prawidłowo udokumentowaną transakcję sprzedaży na licytacji komorniczej. Dlaczego jest to takie istotne? Jeżeli otrzymamy niesłusznie wystawioną fakturę VAT za zakupioną nieruchomość, a podatek zostanie odprowadzony do urzędu skarbowego, tak jak nakazuje art. 108 ustawy o VAT, to mimo to podatek naliczony nie będzie mógł być odliczony ze względu na art. 88 ust. 3a pkt 2 ustawy o VAT. Określa on, że nie stanowią podstawy do obniżenia podatku należnego oraz zwrotu różnicy podatku lub zwrotu podatku naliczonego faktury i dokumenty celne w przypadku, gdy transakcja udokumentowana fakturą nie podlega opodatkowaniu albo jest zwolniona od podatku. ■

Ponieważ z pełnieniem obowiązków płatnika wiąże się bardzo poważne konsekwencje, takie jak terminowość i odpowiedzialności za wysokość odprowadzonego podatku, jest wiele kontrowersji w odniesieniu do zapisów art. 18 ustawy o VAT, który wskazuje na osobę komornika jako płatnika. W dotychczasowym orzecznictwie sądowym komornik uznawany jest za płatnika VAT. Sytuacja ta jednak może ulec zmianie, ponieważ 21 lutego 2013 r. Naczelny Sąd Apelacyjny skierował do Trybunału Sprawiedliwości UE zapytanie o zgodność polskich przepisów z prawem unijnym. Chodzi o wyjaśnienie, czy

nie, służebności czy też prawa dożywotnika zostają wówczas zrównane z prawem ujawnionym w księdze wieczystej,

■ ciążące na nieruchomości spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.

Poza powyższymi przypadkami pozostają w mocy użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika ujawnione lub nieujawnione, jeśli znajdują pełne pokrycie w cenie nabycia.

Jakie z wyżej wymienionych obciążeń związane są z interesującą nas nieruchomością, można sprawdzić w księdze wieczystej nieruchomości w dziale III.

*** Zmienione w 2012 roku przepisy dają możliwość nowemu nabywcy pozbycia się dzierżawcy czy najemcy nawet wtedy, gdy był on związany z poprzednim właścicielem umową na czas oznaczony z datą pewną. Przerwanie biegu umowy następuje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności i samodzielnym dokonaniu przez nowego właściciela wpisów do księgi wieczystej. W przypadku umów najmu lub dzierżawy nieruchomości zawartej na okres dłuższy niż dwa lata, nabywca powinien wypowiedzieć umowę w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu na jego rzecz własności z zachowaniem, jeżeli umowa nie przewiduje krótszego terminu, rocznego okresu wypowiedzenia. Dotyczy to również przypadku, gdy umowa była zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wdana (art. 1002 k.p.c.). Wobec tego trzeba mieć świadomość, że istnieje ryzyko, iż przez rok nie będzie można korzystać z nieruchomości, za to możliwe będzie pobieranie korzyści majątkowych z tytułu najmu lub dzierżawy. Umowy użyczenia, leasingu, najmu czy dzierżawy nie będą jednak dla kupującego wiążące, jeśli dłużnik zawarł je już po dokonaniu zajęcia nieruchomości (art. 929 § 11 k.p.c.).

**** Według prawa na korzyść kupującego przemawia to, że powinien on z łatwością otrzymać wyrok eksmisyjny. Proces ten jest znacznie wzdłużony w sytuacji, kiedy lokator składa skargi, zażalenia i ma prawo do lokalu socjalnego. W tym ostatnim przypadku nakaz eksmisji zostanie wykonany, kiedy lokator dostanie lokal zastępczy. Według obecnie obowiązującego prawa nie można lokatorów wyrzucić na bruk, lecz należy im zapewnić lokal zastępczy o określonych parametrach (np. minimalna powierzchnia dla jednej osoby powinna wynieść nie mniej niż 5m²), jeśli gmina opóźnia się z przydziałem lokalu socjalnego. Oczywiście nowy nabywca może zażądać od najemcy zapłaty za używanie lokalu, który prawnie do niego już nie należy, zwrotu opłat za czynsz i zużyte media. W praktyce jest to jednak niemal niewykonalne. Trzeba się też liczyć z tym, że takie czekanie może trwać latami. Jedynym rozwiązaniem jest skorzystanie z możliwości obciążenia opieszalej w wypełnianiu obowiązków gminy odszkodowaniem. Wyniesie ono równowartość czynszu jaki możliwy byłby do uzyskania tytułem najmu.

ETAP 2

Licytacja przeprowadzana jest w obecności komornika w sądzie rejonowym. Sygnałem do jej rozpoczęcia jest pojawienie się choćby jednego licytanta. Przebieg licytacji jest bardzo sformalizowany – proces ten odbywa się ustnie. Komornik otwiera licytację, przekazując uczestnikom informacje, dotyczące zasad jej odbywania się. Podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy firm, które wniosły wadium. Ponadto informuje uczestników aukcji, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Dla nieruchomości wzrost wartości ceny na licytacji następuje, jeżeli nie uzgodniono inaczej, o jeden punkt procentowy od wartości nieruchomości wycenionej przez rzeczoznawcę. Taki wzrost o pewien procent nazywa się postąpieniem.

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 proc. ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Następnie uczestnicy aukcji zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Licytacja jest ważna bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Po ustaniu zgłaszania postąpień komornik wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała. Zwycięzcą jest ten, kto jako ostatni zgłosi najwyższą cenę i nikt jej nie przelicytuje. Sukces ten, potocznie nazywa się przybicciem.

PRZYKŁAD ILE MOŻE KOSZTOWAĆ

Dla licytowanej po raz pierwszy nieruchomości o wartości 200 000 zł, przy postąpieniu o 1 punkt procentowy i przy braku innych oferentów najtaniej można kupić nieruchomość za kwotę 152 000 zł. Wartość tę otrzymamy dzięki wyliczeniom: 152 000 = 200 000 x 0,75 + 200 000 x 0,01

ETAP 3

Wygrana licytacja nie jest końcem działań, jakie trzeba będzie wykonać. Nie przesądza jeszcze o tym, że nabywca staje się właścicielem nabytej nieruchomości. Najpierw, w ciągu dwóch tygodni, należy dopłacić resztę zobowiązania. Jeśli mamy konkretne i ważne argumenty, to posiłkując się nimi możemy wystąpić do sądu z wnioskiem o wydłużenie terminu zapłaty. Maksymalny okres odroczenia płatności jakiego możemy się spodziewać to miesiąc. Równoległe sądy wydaje postanowienie w przedmiocie przybiccia. Od tego postanowienia przysługuje zażalenie. Następnie musi dojść do uprawomocnienia się wcześniej wydanego postanowienia oraz powinny wpłynąć pieniądze tytułem uregulowania całości zobowiązania. Po spełnieniu tych dwóch warunków sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Od tego kolejnego postanowienia również przysługuje zażalenie. Jeśli ono nie wpłynie, to wówczas postanowienie staje się prawomocne. Tym samym przenosi ono własność na nabywcę i staje się tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności. Dopiero wówczas można dokonać wpisu nowego właściciela do księgi wieczystej (art. 1003 § 1 i 2 k.p.c.). Należy pamiętać, że nie dzieje się to automatycznie, ale na wniosek nowego właściciela.

Korzyści...

Okazjonalna cena

Niewątpliwą i największą korzyścią zakupów na aukcjach komorniczych jest okazjonalna cena za licytowany przedmiot. Wynika to nie tylko z samej filozofii licytacji, że już z pierwszym razem cena wywoławcza jest niższa od wyceny rzeczoznawcy, ale też i obecnej sytuacji na rynku nieruchomości. Szacunki wartości nieruchomości dokonywane są w oparciu o ceny z ostatniego roku lub dwóch lat, a te w ostatnim czasie spadły.

Przerwanie biegu praw

Dodatkową korzyścią występującą tylko przy zakupie podczas licytacji komorniczej jest przerywanie biegu większości praw. Podczas zakupu nieruchomości na rynku zasady te nie obowiązują. Wspomniana już hipoteka dla zakupu z rynku nadal będzie obowiązywała, a ustalenie kwestii jej spłaty będzie kluczowym problemem, z jakim nowy nabywca będzie musiał się zmierzyć. Bardzo często w przedstawionej sytuacji nabywca spłaca kredyt poprzednika ze środków uzyskanych w swoim banku, a jego bank ustanawia nową hipotekę na nieruchomości. W przypadku, gdy nabywca nie dopełni wszelkich formalności w banku, może stać się dłużnikiem rzeczowym i będzie odpowiadać z nowo kupionej nieruchomości. Oznaczać to będzie konieczność podwójnej zapłaty za tę samą nieruchomość: raz na rzecz sprzedającego, a drugi raz na rzecz banku za niedopełnienie formalności spłaty hipoteki.

Odliczenie VAT

Kolejną korzyścią jest możliwość zakupu nieruchomości z VAT i możliwość jego odliczenia, co w budżecie firmy może stanowić niebagatelną sumę. Dodatkowo, o czym poniżej, zakup nieruchomości na licytacji komorniczej zwolniony jest z PCC, a podatek ten trzeba zapłacić przy zakupie na wolnym rynku.

... i niedogodności

Jak wszystko co jest okazyjne, tak i zakup na aukcji komorniczej dostarcza stresu i wymaga od kupującego sporego zachodu i znajomości rynku nieruchomości tak, aby móc odróżnić prawdziwą okazję od tej pozornej.

Gotówka, szybko

Do niewątpliwych niedogodności należy konieczność wyłożenia w krótkim czasie gotówki na sfinalizowanie zakupu i brak możliwości posiłkowania się kredytem bankowym na zakup przedmiotu z licytacji. Stresu dostarczy też często panująca na sali sądowej atmosfera.

Lokal zastępczy

Wielu zmartwień i zachodu dostarczy również zakup mieszkania z lokatorem, a co za tym idzie konieczność zapewnienia mu lokalu zastępczego.

Teoretycznie bezpieczne jest kupowanie lokalu użytkowego, bo ten nie ma lokatora. Tu z kolei trzeba mieć na uwadze, że dla nieruchomości przemysłowych bardzo istotnym czynnikiem ryzyka jest ewentualne skażenie środowiska. Mimo teoretycznego zwolnienia nabywcy z wszelkich zobowiązań związanych z nieruchomością, nie będzie on zwolniony z obowiązków wyznaczonych przepisami o ochronie środowiska, takich jak rekultywacja terenu skażonego czy w inny sposób zniszczonego przyrodniczo. ■

WNIOSEK

Aby zainteresować się zakupem na licytacji komorniczej, trzeba dysponować czasem, gotówką, posiadać ogromną wiedzę oraz, sprawdzić wszelkie możliwe i dostępne informacje dotyczące nieruchomości.