

Biznes w czasie pandemii

ZMIANA PRAWA

Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej

19 września 2021 roku wchodzi w życie ustawa nowelizująca Kodeks postępowania cywilnego. Wprowadza ona możliwość sprzedaży nieruchomości w ramach postępowania egzekucyjnego w drodze licytacji elektronicznej, obok dotychczasowej formy sprzedaży – tradycyjnego przetargu.

JUSTYNA PIŁSIŃK
BARTOSZ SIERAKOWSKI

Celem wprowadzenia tej nowej instytucji, jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy, jest dalsza cyfryzacja usług publicznych. Zdaniem projektodawcy zmiana pozwoli nie tylko obniżyć koszty, zapewnić wyższy poziom bezpieczeństwa, ale i w znaczący sposób przyczyni się do przyspieszenia postępowań egzekucyjnych. Ma doprowadzić także do zwiększenia transparentności odbywających się przetargów i uniemożliwienia przeprowadzenia zmów między licytantami celem obniżenia ceny nabycia.

Mniejszy dostęp do akt postępowania

Obecny kształt przepisów kodeksu postępowania cywilnego pozwala zainteresowanemu nabywcą nieruchomości na zapoznanie się z całością akt postępowania egzekucyjnego. Tak szeroki dostęp do akt postępowania budził zastrzeżenia w związku z konstytucyjnymi gwarancjami ochrony prywatności. Jednocześnie wydaje się zbędny z punktu widzenia potencjalnego nabywcy nieruchomości, który dla określenia swojego zainteresowania zakupem potrzebuje jedynie informacji dotyczących nieruchomości, a nie osoby dłużnika.

Przepis określający zakres dostępu do dokumentów w związku z egzekucją nieruchomości na mocy nowelizacji uległ modyfikacji. Z całością akt postępowania mogą zapoznać się jedynie strony postępowania, czyli co do zasady dłużnik oraz wierzyciel prowadzący egzekucję. Natomiast potencjalny nabywca licytacyjny będzie miał dostęp jedynie do opisu i oszacowania nieruchomości zawierającego informacje o nieruchomości.

Podkreśla się także, że zmiana ta uniemożliwi nieuprawnione przetwarzanie informacji o dłużniku czy jego stygmatyzację, bowiem dla szerszego kręgu osób nie będą dostępne wszystkie dane dotyczące dłużnika i jego stanu majątkowego. Jednak zmiana ta poddyktowana jest nie tylko ochroną praw dłużnika, ale także cyfryzacją przetargu. Dotychczas licytanci mieli bowiem dostęp do akt w siedzibie właściwego sądu rejonowego, a w przypadku licytacji elektronicznej dostęp do dokumentów będzie odbywał się wyłącznie poprzez system teleinformatyczny.

Ponadto elektroniczność postępowania umożliwi w szerszym kręgu zainteresowanych osób zapoznanie się z niezbędnymi dokumentami,

ZDANIEM AUTORÓW

Justyna Piłsińska

radca prawny Zimmerman
Sierakowski i Partnerzy



Bartosz Sierakowski

radca prawny Zimmerman
Sierakowski i Partnerzy



Licytacja nieruchomości poprzez system teleinformatyczny z pewnością uatrakcyjni zakup nieruchomości. Nowe przepisy, na wzór już funkcjonujących, pozwalających na sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej, upraszczają procedurę i powodują, że licytacja będzie dostępna dla większego kręgu osób. Zmianę należy ocenić pozytywnie – to swoiste „Allegro” nieruchomościowe, otwarte dla potencjalnie nieograniczonej liczby nabywców, transparentne i nienaruszające danych osobowych dłużnika. Wątpliwości może budzić jedynie skrócenie czasu na wniesienie skargi do trzech dni, który to czas może uniemożliwić prawidłowe skonstruowanie skargi.

a tym samym wzięcie udziału w przetargu.

Licytacja online tylko na wniosek

Przetarg dotyczący nieruchomości w drodze elektronicznej może odbyć się wyłącznie na wniosek wierzyciela. Przy czym w przypadku prowadzenia egzekucji przez kilku wierzycieli, wystarczający jest wniosek jednego z nich. Gdy brak takiego wniosku, przetarg odbywa się w trybie dotychczasowym.

Wniosek taki może zostać złożony zarówno w pierwszym jak i w drugim terminie licytacji, co stanowi ułatwienie dla wierzycieli, którzy już prowadzą egzekucję z nieruchomości i chcą skorzystać z nowej możliwości.

Dłużnik może wybrać

Po otrzymaniu wniosku o przeprowadzenie licytacji elektronicznej, komornik zawiadamia o nim dłużnika. W przypadku, gdy dłużnik posiada kilka nieruchomości, ma 7 dni na wskazanie komornikowi kolejności przeprowadzenia przetargu, jeśli tego nie zrobi, komornik sam dokona wyboru. Ponadto, gdy wartość nieruchomości przekracza wartość zadłużenia, ustawodawca przewidział mechanizm chroniący dłużnika przed niepotrzebną (nadmierną) egzekucją, wskazując, że w tym przypadku przetargi

komornik prowadzący przetarg potwierdza spełnienie przez uczestnika warunków licytacyjnych, w tym złożenie ręką, po czym uczestnik uzyskuje możliwość dokonywania postępowań w toku przetargu.

... i jego przebieg

Przetarg elektroniczny trwa tydzień. Takie rozwiązanie umożliwia szerokiemu kręgowi uczestników udział w licytacji, pozwalając jednocześnie na uzyskanie najwyższej możliwej ceny ze sprzedaży nieruchomości.

W toku licytacji system teleinformatyczny ujawnia innym licytantom najwyższą aktualnie ofiarowaną cenę i identyfikator licytanta, a także czas pozostały do zakończenia licytacji. Dane osobowe licytanta przed zakończeniem licytacji są ujawniane wyłącznie komornikowi sądowemu. Ustawodawca przewidział, że zarówno rozpoczęcie jak i zakończenie przetargu ma przyspędzać w dni robocze między godziną 9 a 14.

W trakcie licytacji elektronicznej, komornik nie wzywa do składania kolejnych postępowań. W obwieszeniu o licytacji komornik zamieszcza informację o chwili zakończenia przetargu, a przybicie jest udzielane temu licytantowi, który w tej chwili zaoferował najwyższą cenę. Zakończenie licytacji elektronicznej następuje automatycznie. Po zakończeniu licytacji następuje ujawnienie danych licytantów, którzy brali udział oraz wysokość oferowanej przez nich ceny.

Obowiązkowa rękojmia

Każdy z uczestników przetargu jest zobowiązany do wniesienia ręką najpóźniej na dwa dni robocze przed rozpoczęciem przetargu, a nie jak w dotychczasowej formie prowadzenia przetargu - najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg. W przypadku przetargu prowadzonego w dotychczasowym trybie od obowiązku tego zwolnione były osoby, którym przysługiwały ujawnione w opisie i oszacowaniu nieruchomości prawa, jeżeli ich wartość nie była niższa od wysokości ręką

jeżeli do tej wysokości znajdowała ona pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jej prawem. Zapis ten umożliwiał np. wierzycielom hipotecznym nieskładanie ręką.

Zgodnie z nowelizacją, w przypadku przetargu prowadzonego w systemie teleinformatycznym taka możliwość została wyłączona. Zatem każdy z uczestników przetargu musi wpłacić 1/10 sumy wynikającej z opisu i oszacowania jako ręką.

Wniesienie skargi

Możliwość wnoszenia skarg na przebieg przetargu elektronicznego i odmowę dopuszczenia w nim została skrócona do 3 dni. Licytanci i osoby niedopuszczone do przetargu skargę składają wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Pozostałe osoby mogą złożyć skargę w formie pisemnej albo za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, o ile posiadają w nim konto. Zmiana poddyktowana jest możliwością lub koniecznością w niektórych przypadkach wnoszenia skargi w systemie teleinformatycznym oraz ujawnieniem się mniejszej ilości zastrzeżeń co do przetargu w wyniku jego zautomatyzowania.

Przybicie

Niezwłocznie po zamknięciu przetargu, nie później niż w terminie tygodnia, komornik przesyła sądowi protokół z przebiegu przetargu, wszystkie nierozpoznane skargi oraz dokumenty niezbędne do udzielenia przybicia. Sąd albo referendarz sądowy wydaje postanowienie co do przybicia na posiedzeniu niejawnym w terminie tygodnia od dnia otrzymania protokołu z przebiegu przetargu oraz dokumentów niezbędnych do udzielenia przybicia. /©

Podstawa prawna:

Ustawa z 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (DzU z 2021 r., poz. 1090)

WAŻNE!

Warunkiem udziału w przetargu jest utworzenie indywidualnego konta w systemie teleinformatycznym. Uczestnik przetargu musi podać w systemie swoje dane takie jak PESEL, nr dokumentu stwierdzającego tożsamość, oświadczenie czy pozostaje w związku małżeńskim, czy licytuje osobiście czy jako pełnomocnik.

” Możliwość wnoszenia skarg na przebieg przetargu elektronicznego i odmowę dopuszczenia w nim została skrócona do trzech dni.