

Sprzedaż nieruchomości zadłużonych w drodze licytacji elektronicznej

Katarzyna Niekrasz-Gierejko

Sprzedaż nieruchomości zadłużonej nie jest łatwa ani dla zbywcy, ani tym bardziej dla nabywcy. Do zadłużenia może dojść z różnych powodów. Może ono wynikać np. z niespłaconych należności zabezpieczonych hipoteką przymusową, w tym należności publicznoprawnych, ale też z pożyczek, czy kredytu zaciągniętego na kupno własnego „M”. Rosnące stopy procentowe, a tym samym raty kredytów, postępująca inflacja i niepewność jutra sprawiają, że część osób decyduje się na sprzedaż nieruchomości, zanim dojdzie do zajęcia komorniczego i egzekucji. Gorzej, gdy zaniechania lub brak decyzji skutkują wszczęciem egzekucji komorniczej. Dlatego w niniejszym artykule przybliżymy problematykę sprzedaży nieruchomości zadłużonych, ale też przyjrzymy się, jak wygląda sprzedaż nieruchomości zadłużonej w drodze licytacji elektronicznej.

Obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową

Ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości reguluje art. 109 ust. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz., 1728; dalej KWU), zgodnie z którym: „Wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa)”. W myśl tego przepisu, dla dokonania wpisu hipoteki przymusowej wymagane jest stwierdzenie istnienia wierzytelności tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym. Orzeczenie pochodzące od sądu stanowi taki tytuł wykonawczy wówczas, gdy – stosownie do treści art. 776 KPC w związku z art. 777 § 1 pkt 1 KPC – jest prawomocne i opatrzone w klauzulę wykonalności. Powyższe potwierdza aktualna teza postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z 15.7.2020 r. (III Ca 295/20): „Wskazanie celu, dla którego wydano dalszy tytuł wykonawczy, jest wiążące dla wierzyciela i organów egzekucyjnych. Konsekwentnie

tytuł wydany w celu prowadzenia egzekucji w określony sposób lub z określonego składnika majątku dłużnika nie może stanowić podstawy dla jej prowadzenia w sposób sprzeczny z treścią postanowienia sądu egzekucyjnego. Jakkolwiek hipoteka przymusowa nie jest środkiem egzekucyjnym, a postępowanie wieczystoksięgowe nie może być zrównane z postępowaniem egzekucyjnym, to – wobec odwołania zawartego w art. 109 ust. 1 u.k.w.h. – wskazana zasada ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym dotyczącym wniosku o wpis takiej hipoteki. Postanowienia sądu o wydaniu dalszego tytułu wykonawczego (art. 793 k.p.c.) nie są dokumentami umożliwiającymi dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej (art. 109 ust. 1 u.k.w.h.). Podstawą wpisu może być wyłącznie oryginał tytułu wykonawczego (pierwszy lub dalszy), który wskazuje jako cel ustanowienie hipoteki przymusowej na danej nieruchomości”.

Z powyższego wynika, że hipoteka przymusowa może zostać ustanowiona przede wszystkim na podstawie tytułu wykonawczego. Jednak nie jest to jedyny sposób jej ustanowienia. Można bowiem uzyskać wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej także na podstawie:

- 1) postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia,
- 2) postanowienia prokuratora, decyzji administracyjnej, o ile przepisy szczególne tak stanowią, chociażby decyzja nie była ostateczna,
- 3) dokumentu zabezpieczenia, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z 11.10.2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2157),
- 4) zarządzenia zabezpieczenia określonego w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym w administracji albo zarządzenia zabezpieczenia określonego w ustawie, o której mowa powyżej – co reguluje wprost art. 110 pkt 1–5 KWU.

Jest rzeczą oczywistą, że ustanawianie hipoteki przymusowej na nieruchomości rodzić może szereg problemów natury prawnej, zwłaszcza gdy do jej ustanowienia ma dojść na podstawie innych dokumentów niż orzeczenie sądowe opatrzone w klauzulę wykonalności, co potwierdza bogate orzecznictwo sądowe. Warto w tym miejscu przybliżyć choćby jedną w wielu też postanowienia Sądu Najwyższego z 19.2.2021 r. (III CSKP