**Licytacja komornicza mieszkania nie jest już konieczna?**

**Obecne przepisy dają zadłużonym osobom możliwość samodzielnej sprzedaży mieszkania. Oznacza to, że licytacja komornicza nie musi być koniecznością.**

**Obecny kryzys gospodarczy na pewno przyczyni się do wzrostu liczby osób, które popadną w poważne kłopoty finansowe. Taki skutek koronawirusowego załamania polskiej gospodarki jest bardzo możliwy pomimo rządowej pomocy dla pracowników i pracodawców, a także ofert banków, które odraczały terminy spłaty rat kredytowych. Wielu analityków uważa, że dopiero w I kw. 2021 r. zobaczymy prawdziwą skalę trudności na rynku pracy. Można zatem spodziewać się, że z czasem wzrośnie liczba nieruchomości mieszkaniowych, które trafią na licytacje komornicze. Warto jednak pamiętać, że obecnie licytacja komornicza nie jest już jedynym rozwiązaniem dla osób, które popadły w poważne kłopoty finansowe. Obowiązujące przepisy dają bowiem dłużnikom możliwość samodzielnej sprzedaży nieruchomości zanim do akcji wkroczy komornik. Takie rozwiązanie może zapewnić o wiele wyższą cenę sprzedaży i jednocześnie wygenerować większą nadwyżkę, która pozostanie w portfelu po spłaceniu zadłużenia wobec banku.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawa o kredycie hipotecznym daje konsumentom możliwość samodzielnej sprzedaży nieruchomości i obliguje banki do restrukturyzacji kredytu.***

l ***Korzystne przepisy niestety dotyczą tylko kredytów udzielonych po wejściu w życie wspomnianej ustawy (lipiec 2017 r.). W innych przypadkach, licytacja komornicza może być koniecznością.***

l ***Refinansowanie zadłużenia pozwala na objęcie kredytobiorcy nowymi regulacjami.***

***Poniżej informujemy o zasadach restrukturyzacji kredytu mieszkaniowego i samodzielnej sprzedaży zadłużonej nieruchomości.***

**Ustawodawca nie chciał mocno ingerować w umowy bankowe**

Decyzja ustawodawcy o tym, że starsze kredyty mieszkaniowe i pożyczki hipoteczne nie będą objęte nowymi przepisami może wydawać się dość kontrowersyjna niektórym osobom. Artykuł 85 ustęp 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. 2017 poz. 819) potwierdza, że na nowych regulacjach skorzystają konsumenci, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy lub pożyczkę hipoteczną najwcześniej 22 lipca 2017 r.

Takich „świeżych” kredytobiorców, którym grozi licytacja komornicza na razie jest względnie niewielu. Warto bowiem pamiętać, że kredyty mieszkaniowe oraz podobne zobowiązania w pierwszych latach spłaty cechują się niskim odsetkiem umów z ratami „przeterminowanymi” np. o 90 dni i więcej. Argumentem za rozwiązaniem wybranym przez rząd jest natomiast generalna zasada mówiąca, że prawo nie działa wstecz. „*Co więcej, ustawodawca nie chciał mocno ingerować w umowy zawarte przed lipcem 2017 r. i zmieniać poziomu bankowego ryzyka dotyczącego tych kredytów*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Pozytywną informacją dla dłużników jest natomiast to, że przepisy ustawy z 23 marca 2017 r. sugerują możliwość objęcia kredytów refinansowych dla konsumentów nowymi zasadami. Zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym, ten akt prawny dotyczy również umów mających na celu utrzymanie własności nieruchomości mieszkaniowej (domu lub mieszkania). „*Warto oczywiście pamiętać, że chodzi o umowy refinansowania kredytu mieszkaniowego zawarte po 21 lipca 2017 r.*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**W pierwszej kolejności możliwa jest restrukturyzacja długów …**

Jeżeli chodzi o regulacje, dzięki którym licytacja komornicza nie zawsze jest konieczna, to warto podkreślić, że ustawa o kredycie hipotecznym najpierw umożliwia restrukturyzację zadłużenia (np. poprzez wydłużenie okresu spłaty lub czasowe obniżenie wysokości rat). Bank powinien przekazać konsumentowi informacje na temat możliwej restrukturyzacji w wezwaniu przypominającym o konieczności zapłacenia raty. Jeżeli kredytobiorca wyrazi zainteresowanie taką opcją, to instytucja bankowa musi ocenić sytuację finansową tego dłużnika i bezzwłocznie podjąć odpowiednią decyzję. Odmowna decyzja restrukturyzacyjna wraz z pisemnym uzasadnieniem powinna zostać przekazana klientowi banku. „*Nawet takie negatywne stanowisko instytucji bankowej nie musi przesądzać, że konieczna będzie licytacja komornicza*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Zadłużona osoba ma sześć miesięcy na sprzedaż lokalu lub domu**

Ustawa o kredycie hipotecznym wskazuje, że w razie negatywnej decyzji restrukturyzacyjnej, bank powinien wstrzymać się z czynnościami zmierzającymi do odzyskania pieniędzy i umożliwić konsumentowi samodzielną sprzedaż nieruchomości w okresie wynoszącym co najmniej 6 miesięcy. Półroczny czas na zbycie domu lub lokalu nie jest bardzo długi, ale mimo tego istnieje duże prawdopodobieństwo, że zadłużonej osobie uda się sprzedać lokum za kwotę znacznie wyższą niż ta, którą może zakończyć się licytacja komornicza. „*W korzystnej sprzedaży na pewno pomoże doświadczony agent nieruchomości*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Analizowane przepisy ustawy z 23 marca 2017 r. informują również, co bank powinien zrobić, gdy zadłużenie przekracza wartość rynkową nieruchomości sprzedanej samodzielnie przez dłużnika (LtV > 100%). Mianowicie, kredytodawca musi umożliwić spłatę reszty długu w ratach dostosowanych do sytuacji konsumenta. Bank powinien również „zdjąć” hipotekę ze sprzedanej nieruchomości. „*Co ważne, kredytodawca może domagać się ustanowienia innego zabezpieczenia, które będzie dotyczyło pozostałej do spłaty części długu*” -podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl)