**Mieszkania od komornika będzie można licytować przez Internet**

**Mieszkania od komornika mają stać się kuszące dzięki zmianom, które zapowiada rząd. Niestety inne pomysły rządu zmniejszyły atrakcyjność takich „M”.**

**Krajowe media niedawno poinformowały, że mieszkania od komornika będzie można wylicytować przez Internet. Takie rozwiązanie z całą pewnością może przyczynić się do wzrostu zainteresowania mieszkaniami z licytacji komorniczej. Internetowa licytacja lokali i domów oferowanych przez komornika sprawi, że zniknie problem związany z mało dogodnym czasem lub miejscem składania ofert. Skorzystają na tym również dłużnicy, którzy dzięki wyższym cenom sprzedaży nieruchomości spłacą większą część swoich zobowiązań lub otrzymają od komornika większą nadwyżkę (różnicę ceny sprzedaży „M” oraz łącznej wartości długów). Trzeba jednak pamiętać, że mieszkania od komornika stały się mniej atrakcyjne w kwietniu 2019 roku, kiedy rząd zmienił jeden z ważnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Prawdopodobnie już niebawem mieszkania od komornika będzie można licytować przez Internet.***

l ***Wspomniane rozwiązanie będzie dobrowolne, ale można przypuszczać, że wykorzysta je spora część wierzycieli.***

l ***Atrakcyjność zakupu mieszkań od komornika nadal będą jednak obniżać przepisy eksmisyjne.***

***Poniżej wyjaśniamy ciekawe kwestie związane z planowaną licytacją nieruchomości online i tłumaczymy, dlaczego osoby obecnie kupujące mieszkania od komornika skarżą się na przepisy eksmisyjne.***

**Licytacja nieruchomości online będzie dużą zmianą …**

Mieszkania od komornika mają stać się bardziej atrakcyjne dzięki przepisom, które 8 grudnia 2020 r. przyjął rząd. Mowa o projekcie nowelizacji ustawy kodeks postępowania cywilnego. Wspomniany projekt zakłada, że dzięki wprowadzeniu możliwości licytowania nieruchomości online zniknie problem związany ze zmowami cenowymi kilku licytantów. Dodatkowo nowe rozwiązania dobrze wpisują się w trend cyfryzacji przyspieszony przez pandemię koronawirusa. „*Umożliwienie licytacji nieruchomości przez Internet obniży również koszty ich sprzedaży, co ma być korzystne dla dłużnika*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Rząd zakłada, że mieszkania od komornika będzie można licytować przy wykorzystaniu systemu, który aktualnie już funkcjonuje w przypadku licytacji rzeczy ruchomych. Warto podkreślić, że licytacja domów, gruntów i mieszkań w trybie online nie będzie obowiązkowa. Wniosek w tej sprawie dotyczący odpowiednio pierwszego lub drugiego terminu licytacji ma składać wierzyciel. Można jednak przypuszczać, że większość wierzycieli będzie zainteresowana opcją przeprowadzenia licytacji w trybie online, bo taki wariant daje większą szansę na szybkie zakończenie sprzedaży oraz odpowiednio wysoką cenę końcową. „*Rząd poinformował również, że licytacje nieruchomości online będą trwały przez tydzień. Nie zabraknie więc czasu na podjęcie przemyślanej decyzji*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nabywcy „M” narzekają na zmiany dotyczące eksmisji**

Większość osób, które interesują mieszkania od komornika, zapewne ucieszy się z rządowych zapowiedzi. Tacy potencjalni nabywcy domów i lokali z komorniczej licytacji wskazują jednak na pewien problem. Mowa o zmianie przepisów eksmisyjnych z kwietnia 2019 roku, która utrudniła szybkie przejęcie nieruchomości oraz jej odsprzedaż lub remont. W tym kontekście warto przypomnieć, że były właściciel mieszkania nie podlega przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów (zobacz na przykład orzeczenia Sądu Najwyższego z sygnaturami III CZP 66/01, V CA 1/04 oraz III CKS 330/10). „*Taka kontrowersyjna sytuacja nie zmienia się już od lat mimo interwencji, które podejmował np. Rzecznik Praw Obywatelskich*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Między innymi ze względu na nieobjęcie byłych właścicieli lokali i domów ochroną przewidzianą dla lokatorów, rząd zdecydował się na zmianę art. 1046 kodeksu postępowania cywilnego. „*W swoim poprzednim brzmieniu, artykuł 1046 paragraf 4 kodeksu postępowania cywilnego pozwalał na eksmisję dłużnika bez prawa do mieszkania socjalnego lub innego lokum (np. byłego właściciela lokalu) do noclegowni lub schroniska dla bezdomnych po półrocznym i bezskutecznym oczekiwaniu na pomieszczenie tymczasowe od gminy*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Począwszy od kwietnia 2019 roku, komornik musi czekać z eksmisją aż do momentu wyznaczenia przez gminę pomieszczenia tymczasowego. Stanowi to problem szczególnie w przypadku gmin nieposiadających odpowiedniej liczby pomieszczeń tymczasowych. Osoby, które od dawna interesują mieszkania od komornika już uwzględniły ryzyko długotrwałej eksmisji w ramach składanych ofert. Istnieje jednak obawa, że o ewentualnych utrudnieniach eksmisyjnych nie będą wiedzieli internauci wcześniej niebiorący udziału w licytacjach komorniczych. „*Wraz z wprowadzeniem opcji licytowania mieszkania od komornika przez Internet, może pojawić się całkiem spora grupa takich osób*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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