



POWIAT  
LUBELSKI

Stowarzyszenie Wspierania Aktywności BONA  
FIDES

20-080 Lublin, ul. Niecała 4/5a  
tel. 535 000 523 / fax 81 533 72 09  
biuro@stowarzyszeniebonafides.pl  
www.stowarzyszeniebonafides.pl

BONA FIDES  
15 LAT RAZEM  
POMOC <<<  
EDUKACJA  
>>> ROZWOJ

Artykuł powstał w ramach projektu: „Prowadzenie jednego punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz zwiększenia świadomości prawnej w Konopnicy wraz z punktami mobilnymi” Zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej realizowane przez Powiat Lubelski - zadanie opracowanie artykułów z zakresu najczęściej pojawiających się problemów w poradnictwie obywatelskim opracowane przez osoby udzielające wsparcia w projekcie

## **Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji – czy to się opłaca?**

Czasami tak bywa , że ludzie nie potrafią się porozumieć. Pomimo tego, że współdziałanie jest w ich interesie , nie są w stanie się kontaktować i podejmować wspólnych decyzji. I nie dotyczy to tylko byłych małżonków ale również całkiem obcych sobie ludzi. Wtedy idą ze swoją sprawą do sądu.

Dobrze jest jeśli trafią na doświadczonego sędziego , który zechce poświęcić swój czas aby przekonać ich o konieczności współdziałania, gdyż będzie to miało dla nich wymierne finansowo skutki. Dzięki porozumieniu mogą bowiem zaoszczędzić pieniądze , których nie wydadzą na opinię biegłych ale również nie stracą kilku lat w czasie których będzie toczyć się ich sprawa sądowa. Lecz nawet taki sędzia , jeśli trafia na mur niechęci, wzajemnych pretensji lub po prostu głupoty i zapiekłości- odpuszcza. Musisz wiedzieć, że podział majątku dotyczy zarówno sprawy po rozwodzie lub rozdzielności majątkowej ale również podziału spadku i zniesienie współwłasności. W każdym z tych przypadków najlepszym rozwiązaniem jest porozumienie stron .

Na czym ma polegać porozumienie?

Najlepiej to zrozumieć na przykładzie podziału dużej działki budowlanej. Jest kilka rozwiązań; -albo - jedna osoba bierze całą działkę i spłaca współmałżonka, albo druga przejmuje całość i spłaca współmałżonka. Później już tylko akt notarialny i opłaty dzielone na pół ( chyba że strony inaczej się umówią ). Jeśli sprawa jest w sądzie , to sąd wydaje stosowne postanowienie kończące sprawę. -albo- byli małżonkowie podzielą działkę na pół i nikt nikogo nie spłaca. Po podziale każdy może sprzedać swoją wydzieloną część by uniknąć kontaktu z byłym małżonkiem. Oczywiście łączy się to z opłaceniem geodety , który będzie wytyczał działki a później opłaceniem notariusza, który sporządzi umowę o podział majątku. Ale to i tak wersja najtańsza.



POWIAT  
LUBELSKI

**Stowarzyszenie Wspierania Aktywności BONA  
FIDES**

20-080 Lublin, ul. Niecała 4/5a  
tel. 535 000 523 / fax 81 533 72 09  
biuro@stowarzyszeniebonafides.pl  
www.stowarzyszeniebonafides.pl



To samo można zrobić w sądzie; tu również trzeba z własnej kieszeni zapłacić za biegłego i opłacić koszty sądowe.

-kolejna opcja wymagająca współpracy, to sprzedaż na wolnym rynku i podział uzyskanej sumy pomiędzy byłych współmałżonków. Można to zrobić przed wniesieniem sprawy do sądu albo w toku sprawy sądowej. Czasami jednak jest tak, że strony nie wiedząc na czym polega sprzedaż w drodze licytacji żądają od sądu takiego rozwiązania. Najprawdopodobniej wydaje im się, że cena za ich nieruchomość będzie windowana w górę, do osiągnięcia najwyższego pułapu. Nic bardziej mylnego! Jest dokładnie odwrotnie.

Są jednak takie przypadki kiedy sprzedaż w drodze licytacji jest jedynym możliwym rozwiązaniem. Jest tak np. gdy były współmałżonek zajmujący nieruchomość zniechęca potencjalnych klientów chcących kupić nieruchomość lub po prostu uniemożliwia im obejrzenie nieruchomości, zaś niemieszkający tam były współmałżonek nie ma na to wpływu. Wówczas trzeba podjąć decyzję o sprzedaży licytacyjnej, bo lepiej dostać mniej z podziału majątku ale dostać niż nie dostać nic!

Aby lepiej zrozumieć wagę problemu posłużę się przykładem z sali sądowej gdzie strony dzieliły się majątkiem w skład którego wchodził dom jednorodzinny. No, ale do rzeczy.

Małżonkowie w czasie trwania związku małżeńskiego zakupili działkę budowlaną i wybudowali na niej dom jednorodzinny. Ten składnik był najbardziej cenny w ich majątku; strony szacowały jego wartość na 460.000 zł.-500.000 zł. Żaden z byłych małżonków jednak nie chciał tego domu z uwagi na brak możliwości spłaty. Uczestniczka dopuszczała możliwość podziału fizycznego nieruchomości na dwa lokale z przyznaniem ich każdej ze stron, jednakże wnioskodawca taką możliwość kategorycznie odrzucił. Trudno się zresztą temu dziwić. Nie po to się rozwodzimy, by na co dzień spotykać byłego męża lub żonę i z kronikarską dokładnością odnotowywać zmiany jakie zachodzą w jego życiu; nowa żona, nowe dzieci, itd., itd.

Sposoby podziału majątku wg Kodeksu cywilnego Musisz wiedzieć, że ustawodawca preferuje przede wszystkim podział w naturze. Czyli w tym wypadku podział domu na dwa lokale- oczywiście o ile taki podział jest możliwy. W dalszej kolejności, jeżeli rzeczy nie można podzielić, sąd przyznaje ją jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty. Ostatecznością jest sprzedaż i podział uzyskanej sumy pomiędzy współwłaścicieli proporcjonalnie do wielkości udziałów. Sprzedaż na wolnym rynku a sprzedaż w drodze licytacji Kiedy dawno temu po raz pierwszy występowałam w sprawie o podział majątku, gdzie każdy z byłych małżonków chciał aby druga strona go spłaciła, bo on sam nie miał pieniędzy na spłatę, Sąd powiedział: „ Proszę Państwa, wpłynęła sprawa do Sądu, Sąd musi coś z tą sprawą zrobić. Albo Państwo sami sprzedacie swoje mieszkanie na wolnym rynku i uzyskacie najwyższą możliwą cenę, albo Sąd sprzeda je poprzez komornika, w drodze licytacji. Wtedy zostanie sprzedane znacznie poniżej swojej wartości, ponadto trzeba będzie zapłacić komornikowi za jego czynności, opłacić koszty biegłego, koszty ogłoszeń, a to co zostanie będzie dla Was. Na pewno na tym dużo stracie! „To krótkie wystąpienie otrzeźwiło strony.



POWIAT  
LUBELSKI

**Stowarzyszenie Wspierania Aktywności BONA  
FIDES**

20-080 Lublin, ul. Niecała 4/5a  
tel. 535 000 523 / fax 81 533 72 09  
biuro@stowarzyszeniebonafides.pl  
www.stowarzyszeniebonafides.pl

**BONA FIDES**  
**15 LAT RAZEM**  
**POMOC <<<**  
**EDUKACJA**  
**>>> ROZWOJ**

Myślę, że strony, które decydują się na sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji nie mają świadomości, że ich dom, który oni szacują na 460-500.000 zł. może zostać sprzedany np. za 300.000 zł. Najprawdopodobniej uważają, że nie podadzą cenę, a komornik będzie walczył jak lew by taką cenę uzyskać.

Niestety, to tak nie działa.

Najpierw komornik dopuszcza dowód z opinii biegłego, który szacuje nieruchomość. Oczywiście nie po najwyższych cenach, a po średnich, tak aby mieściło się to w normie i w miarę szybko się sprzedało. Trzeba pamiętać, że komornik, to nie biuro handlu nieruchomościami, które ma interes w tym żeby zadowolić klienta, a dla siebie mieć jak najwyższy zysk, tylko urzędnik, który ma sprzedać. Najniższa suma za którą nieruchomość można nabyć na pierwszej licytacji, która nazywa się ceną wywołania, wynosi ( $\frac{3}{4}$ ) trzy czwarte sumy oszacowania. Czyli, jeżeli biegły oszacował nieruchomość stron na, powiedzmy na 450.000 zł. (oczekiwania były na 460.000zł-500.000 zł.), to najniższa cena wywołania podczas pierwszej licytacji wyniesie 337.500 zł. Jeśli nikt nie kupi tego domu na tej licytacji, pozostaje druga licytacja. Na tą licytację czekają wszyscy cwaniacy, bo jest to szansa na kupno taniej nieruchomości. Najniższa cena za którą można nabyć nieruchomość wynosi  $\frac{2}{3}$  sumy oszacowania. Czyli w naszym wypadku 300.000 zł. Dopiero od tej kwoty odliczane są koszty komornicze. Sama widzisz, że w ten sposób traci się dorobek życia!

Jeśli więc masz problem w sprawie o podział majątku w skład którego wchodzi nieruchomość, bo nikogo nie stać na spłatę, to lepiej sprzedać ją za pośrednictwem biura handlu nieruchomościami, niż poprzez sprzedaż licytacyjną. Koszty biura handlu są niewielkie w porównaniu z tym, co stracisz na sprzedaży licytacyjnej.

Adwokat Maryla Kuna