

Elektroniczna licytacja nieruchomości

Krystyna Rogala¹

Pandemia COVID-19 w sposób bezsprzeczny stanowiła impuls do dalszej informatyzacji postępowania cywilnego, w tym postępowania egzekucyjnego i upadłościowego. W okresie pandemii wprowadzone zostały zdalne rozprawy, uruchomiony został obligatoryjny e-KRS dla przedsiębiorców oraz Krajowy Rejestr Zadłużonych. Efektem tego kierunku legislacyjnego są również zmiany wprowadzone ustawą z 28.5.2021 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw², jak doręczenia elektroniczne przez sądy dla profesjonalnych pełnomocników, a także, od lat postulowana przez doktrynę, regulacja elektronicznej egzekucji z nieruchomości. Niniejsze opracowanie ma na celu omówienie wprowadzonej instytucji elektronicznej egzekucji z nieruchomości na tle regulacji elektronicznych licytacji ruchomości oraz egzekucji z nieruchomości na zasadach ogólnych. Autorka analizuje również regulację systemu teleinformatycznego dla obsługi elektronicznych licytacji z nieruchomości jako systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie cywilne.

Uwagi wstępne

Pandemia COVID-19 w sposób bezsprzeczny stanowiła impuls do dalszej informatyzacji postępowania cywilnego, w tym postępowania egzekucyjnego i upadłościowego. W okresie pandemii wprowadzone zostały zdalne rozprawy, elektroniczne doręczenia sądowe dla profesjonalnych pełnomocników, e-KRS czy Krajowy Rejestr Zadłużonych. Ruszyły elektroniczne licytacje ruchomości oraz nieruchomości. Choć wprowadzone instytucje nie pozostają bez wad, stanowią istotny krok dla polskiej legislacji w stronę dalszej informatyzacji.

Polski ustawodawca od dawna przejawia tendencje do wprowadzania przepisów prawnych przed dostosowaniem infrastruktury teleinformatycznej do ich pełnego zastosowania, co miało miejsce m.in. przy próbie uruchomienia tzw. Elektronicznego Biura Podawczego. Ustawą z 10.7.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw³ wprowadzono możliwość wyboru przez stronę postępowania wnoszenia pism procesowych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Regulacja ta przewidywała, że w okresie trzech lat od wejścia w życie ustawy wnoszenie pism procesowych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe będzie dopuszczalne, jeżeli ze względów technicznych leżących po stronie sądu będzie to możliwe. W tym czasie miał powstać system teleinformatyczny obsługujący tzw. Elektroniczne Biuro Podawcze. Po upływie trzech lat ustawodawca ustawą z 4.7.2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw³ zmodyfikował brzmienie art. 125 KPC poprzez wprowadzenie § 2⁴, zgodnie z którym dokonanie wyboru wnoszenia pism procesowych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz dalsze wnoszenie tych pism za pośrednictwem tego systemu jest dopuszczalne, jeżeli z przyczyn technicznych, leżących po stronie sądu, jest to możliwe. Zmiana regulacji miała umożliwić dalszą pracę

nad systemem, który jednak, pomijając rozwiązania wyspowe, jak m.in. uruchomiony 1.12.2021 r. Krajowy Rejestr Zadłużonych, w dalszym ciągu nie powstał⁵.

Brak systemu teleinformatycznego stał się również przeszkodą dla pełnego uruchomienia elektronicznych licytacji ruchomości. Regulacja ta została wprowadzona ZmKPC15, jednak z uwagi na opóźnienia związane z tworzeniem systemu teleinformatycznego, pierwsze licytacje komornicze rozpoczęły się 1.3.2020 r. Opóźnienie związane było z brakiem środków finansowych na utworzenie i utrzymanie systemu teleinformatycznego przez Krajową Radę Komorniczą⁶.

Pandemia COVID-19 spowodowała, że potrzebne były doraźne, radykalne zmiany w funkcjonowaniu sądów, które pozwoliłyby zapewnić bezpieczeństwo stron postępowania i ich pełnomocników, sędziów oraz pracowników administracyjnych. Poprzez ZmKPC2021 dodano do ustawy z 2.3.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych⁷ art. 15zszs. Na jego podstawie uruchomione zostały doręczenia dla profesjonalnych pełnomocników za pośrednictwem Portalu Informacyjnego. Doręczenie następuje poprzez umieszczenie ich treści w systemie teleinformatycznym. Datą doręczenia jest data zapoznania się przez odbiorcę z pismem lub

¹ Doktorantka w jednostce naukowo-badawczej Centrum Badań Problemów Prawnych i Ekonomicznych Komunikacji Elektronicznej (CBKE) działającej w ramach Uniwersytetu Wrocławskiego. ORCID:0000-0001-6859-1474

² Dz.U. poz. 1090; dalej jako: ZmKPC2021.

³ Dz.U. poz. 1311 ze zm., dalej jako: ZmKPC15.

⁴ Dz.U. poz. 1469 ze zm.

⁵ J. Gołaczyński, M. Dymitruk, Rozprawa zdalna i doręczenia elektroniczne w dobie pandemii COVID-19 po wejściu w życie nowelizacji z 28.5.2021 r., MoP 2021, Nr 13, s. 685.

⁶ M. Domagański, Komornicze licytacje przez Internet nie ruszą od 1 marca, <https://www.rp.pl/zawody-prawnicze/art10613321-komornicze-licytacje-przez-internet-nie-rusza-od-1-marca> (dostęp z 20.12.2021 r.).

⁷ T.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.; dalej jako: tarcza antykryzysowa 3.0.

w przypadku braku zapoznania się z pismem, pismo uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od dnia umieszczenia pisma w Portalu Informacyjnym. Doręczenie nie ma zastosowania do pism, które podlegają doręczeniu wraz z odpisami pism procesowych lub innymi dokumentami pochodzącymi spoza sądu. Przewodniczący może również odstąpić od doręczenia przez Portal Informacyjny, jeżeli jest to niemożliwe ze względu na charakter pisma. W praktyce pisma do listopada 2021 r. były umieszczane w zakładce „Dokumenty”. Pobranie dokumentu tam umieszczonego równoznaczne było z zapoznaniem się z pismem. W listopadzie 2021 r. uruchomiono nową funkcjonalność Portalu Informacyjnego poprzez dodanie zakładki „Moje doręczenia”, która dedykowana jest jedynie do doręczania pism procesowych w trybie art. 15zzs⁸. Doręczenie pisma za pośrednictwem Portalu Informacyjnego wywołuje skutki procesowe określone w Kodeksie postępowania cywilnego właściwe dla doręczenia pisma sądowego.

Tą samą ustawą do KPC został dodany (w części trzeciej, w tytule II w dziale VI po rozdziale 6) rozdział 6a „Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej”. Zgodnie z art. 7 pkt 1 ZmKPC2021 wejście w życie przepisów dotyczących licytacji elektronicznej nieruchomości zostało wydłużone trzymiesięcznym *vacatio legis* od dnia ogłoszenia aktu, tj. do 19.9.2021 r. Zgodnie z uzasadnieniem rządowego projektu wysiłki podejmowane w celu dalszej informatyzacji usług publicznych są uwarunkowane zaistniałą sytuacją epidemiologiczną i jej trudnym do przewidzenia zakończeniem⁹. Ustawa przewiduje, że w terminie roku od dnia jej wejścia w życie składanie wniosków o przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej powinno być uzależnione od możliwości technicznych komornika.

Państwa członkowskie Unii Europejskiej w sposób odmienny regulują lub dotychczas nie podejmują próby stworzenia regulacji w przedmiocie licytacji elektronicznych. W 13 państwach członkowskich UE uruchomione zostały licytacje elektroniczne nieruchomości. Tyle samo państw umożliwia elektroniczną licytację nieruchomości. Zbiory tych państw nie są jednak tożsame. Tak na przykład Niderlandy, Litwa, Belgia pomimo uruchomienia licytacji online w zakresie nieruchomości nie regulują takiej możliwości w zakresie nieruchomości. Odwrotna sytuacja ma miejsce w Szwecji, Austrii i Niemczech, w których dopuszczalne jest prowadzenie elektronicznej egzekucji jedynie w zakresie nieruchomości.

Odmienne uregulowana została również kwestia przyznania kompetencji w zakresie uruchomienia i utrzymywania platformy czy platform, za pośrednictwem których prowadzone są licytacje, oraz charakter takich podmiotów. W Portugalii, Belgii, Estonii jest to organ samorządu zawodowego. W Niemczech, Austrii funkcję tę pełni organ rządowy. W Czechach, Finlandii rolę operatorów portali obsługujących sądowe egzekucje odgrywają prywatne podmioty¹⁰.

Podstawowe zagadnienia

Podstawę regulacji elektronicznych licytacji nieruchomości stanowi KPC oraz wydane na podstawie delegacji ustawowej rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.10.2021 r. w sprawie sposobu przeprowadzania sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz sposobu uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego obsługującego licytację elektroniczną¹¹. Licytacje elektroniczne obsługiwane są przez platformę E-LICYTACJE, utworzoną i utrzymywaną przez Krajową Radę Komorniczą¹². Warunki określające sposób korzystania z Systemu E-licytacje zostały określone w Ogólnych warunkach użytkowania systemu e-licytacje¹³.

Gwoli wyjaśnienia wskazać należy, że w okresie od uruchomienia platformy od 1.3.2020 r. do 19.9.2021 r. były przeprowadzane elektroniczne egzekucje nieruchomości w trybie uproszczonej egzekucji nieruchomości, której przedmiotem

⁸ G. Karaś, A. Zalesińska, [w:] J. Gołaczyński (red.), Postępowanie cywilne w czasie pandemii. E-doręczenia, rozprawa zdalna, posiadzenia niejawnie, składanie pism procesowych, Warszawa 2022, s. 70.

⁹ Druk Nr 899 Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw z 15.1.2021 r. – Uzasadnienie – <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=899> (dostęp z 2.12.2021 r.).

¹⁰ W Czechach brak jest jednej oficjalnej państwowej platformy aukcyjnej. Licytacje elektroniczne obsługiwane są przez wiele prywatnych portali, m.in. <http://www.exdrahy.cz> (prowadzony przez JURIS REAL), <http://www.okdrahy.cz> (prowadzony przez OK drahy s.r.o.), www.e-aukce.com (prowadzony przez NeutriCS a.s.) i inne – (https://e-justice.europa.eu/473/EN/judicial_auctions?CZECH_REPUBLIC&member=1) (dostęp z 26.12.2021 r.).

¹¹ Dz.U. poz. 2005; dalej jako: rozporządzenie.

¹² Zob. <https://elicytacje.komornik.pl/> (dostęp z 11.12.2021 r.). Analiza regulacji elektronicznych licytacji nieruchomości w innych porządkach prawnych państw członkowskich Unii Europejskiej pozwala na wyszczególnienie następujących modeli legislacyjnych w ramach kryterium podmiotu odpowiedzialnego za utworzenie i utrzymanie systemu teleinformatycznego. Wśród grupy państw, które nie dopuszczają prowadzenia elektronicznych licytacji nieruchomości, wyróżnić można: 1) porządki prawne, w których uruchomiona została oficjalna platforma internetowa w celu publikacji obwieszczeń o prowadzonych licytacjach, 2) systemy prawne, które dopuszczają publikację obwieszczeń przez organy egzekucyjne na portalach komercyjnych. W ramach państw, które regulują przeprowadzanie elektronicznych licytacji nieruchomości, wyróżnić można: 1) porządki prawne, w których kompetencja do utworzenia i utrzymania platformy/platform, za pośrednictwem których przeprowadzane są licytacje nieruchomości, została powierzona podmiotom prywatnym, 2) w których kompetencja ta została powierzona podmiotom publicznym – organom samorządu zawodowego lub organom rządowym. Dokonując porównania powyższych rozwiązań z polską regulacją licytacji elektronicznych nieruchomości, wskazać należy, że wybrany przez polskiego ustawodawcę model regulacyjny w zakresie, w którym powierza on utworzenie i utrzymanie platformy organowi samorządu zawodowego – Krajowej Radzie Komorniczej odpowiada rozwiązaniom przyjętym m.in. na Węgrzech i w Portugalii. Nie jest to jednak dominujący model i funkcjonuje on równolegle do odmiennych rozwiązań – <https://arveres.mbvk.hu/reg.html> (dostęp z 24.12.2021 r.); <https://www.e-leiloes.pt> (dostęp z 26.12.2021 r.); <https://www.fina.hr/en/execution-of-enforcement-on-immovable-and-movable-property> (dostęp z 26.12.2021 r.); <https://e-justice.europa.eu> (dostęp z 26.12.2021 r.).

¹³ Zob. <https://elicytacje.komornik.pl/rules> (dostęp z 20.12.2021 r.); dalej jako: Ogólne Warunki.

mogą być niezabudowane nieruchomości gruntowe oraz nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo nie wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Uproszczona egzekucja nieruchomości za pośrednictwem systemu teleinformatycznego prowadzona była na podstawie przepisów o licytacji ruchomości zgodnie z odwołaniem z art. 1013⁶ § 1 KPC¹⁴.

Do sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej zastosowanie ma regulacja dotycząca obwieszczenia licytacji, licytacji, warunków licytacyjnych, przybicia, z odrębnościami wynikającymi z regulacji sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej. Licytacja elektroniczna przeprowadzana jest na wniosek choćby jednego wierzyciela. Taki wniosek może być również złożony w razie złożenia wniosku o wyznaczenie ponownej lub drugiej licytacji. W przypadku braku wskazania tejże formy odbycia przetargu przetarg będzie prowadzony zgodnie z ogólną regulacją¹⁵.

Platforma e-licytacje jako system teleinformatyczny

Nowelizacją ZmKPC15 wprowadzono możliwość składania wniosków i oświadczeń za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, gdy przepis szczególny tak stanowi lub dokonano takiego wyboru. Odpowiednikiem tejże regulacji w postępowaniu egzekucyjnym jest art. 760 § 1 KPC¹⁶, który stanowi *lex specialis* do art. 125 § 2¹ KPC. Wymóg wnoszenia pism za pośrednictwem systemu teleinformatycznego został uregulowany m.in. w zakresie elektronicznej licytacji ruchomości, w tym oświadczeń w trakcie, czy oświadczeń nabywcy o zrzeczenie się nabycia ruchomości (art. 879¹ i n. KPC), komunikacji między bankiem a komornikiem w przedmiocie zajęcia wierzytelności z rachunku bankowego (art. 893^{2a} KPC) czy pism składanych przez organ podatkowy realizujący zajęcie wierzytelności z tytułu nadpłaty podatku albo zwrotu podatku (art. 902² § 3 KPC)¹⁷.

Wraz z wprowadzeniem regulacji dotyczącej elektronicznej licytacji nieruchomości katalog ten się poszerzył. Regulacja kodeksowa oraz rozporządzenie przewidują następujące wnioski i oświadczenia, które powinny zostać złożone za pośrednictwem systemu teleinformatycznego: wniosek o założenie konta użytkownika przez osobę posiadającą numer PESEL, zgłoszenie przystąpienia do przetargu, złożenie oświadczeń o braku podstaw do wyłączenia od udziału w nim, oświadczenia o działaniu w imieniu własnym lub cudzym, oświadczenia o pozostawaniu w związku małżeńskim oraz o zamiarze nabycia nieruchomości do majątku

wspólnego czy osobistego, uzupełnienie danych niezbędnych do przystąpienia na wezwanie komornika, dokonanie postąpienia, złożenie skargi na odmowę dopuszczenia do przetargu, na przebieg przetargu. Mając na uwadze brzmienie art. 760 § 1 zd. 2 KPC, uznać należy, że obligatoryjna elektroniczna forma wniosku i oświadczenia występuje tylko w przypadkach wprost wyrażonych w przepisach, a ich katalog jest zamknięty. Formę fakultatywną złożenia wybranych wniosków i oświadczeń za pośrednictwem systemu ogranicza natomiast jego funkcjonalność i brak technicznej możliwości złożenia danego pisma, niewymienionego wprost w przepisach, za pośrednictwem platformy. Przepisy art. 760 § 1 i 2 KPC odnoszą się do wszystkich systemów teleinformatycznych utworzonych w celu „obsługiwania” postępowań egzekucyjnych, należy mieć jednak na uwadze, że niektóre systemy teleinformatyczne, z uwagi na szczególne regulacje, nie dopuszczają złożenia oświadczenia o wyborze wnoszenia pism w formie elektronicznej, gdyż pisma muszą być wnoszone za pośrednictwem systemu¹⁸.

Podobnie wiele czynności egzekucyjnych podejmowanych przez komornika sądowego obligatoryjnie dokonywanych jest wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego – wyznaczenie licytacji, obwieszczenie o licytacji nieruchomości i udostępnienie protokołu opisu i oszacowania, wezwanie do uzupełniania danych niezbędnych do wydania postanowienia o przybicu, dopuszczenie licytanta do udziału w przetargu, informowanie o odmowie dopuszczenia do przetargu, zawiadomienie o wyłonieniu

¹⁴ Tak m.in. I. Kunicki, [w:] A. Marciniak (red.), *Elektronizacja sądowego postępowania egzekucyjnego w Polsce*, Lex/el. 2015; A. Domoń, *Sprzedaż w drodze licytacji elektronicznej przez komornika sądowego po nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego dokonanej ustawą z 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych*, PPE 2019, Nr 9, *passim*. Odmienne stanowisko zob. A. Pyrgies, *Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w formie licytacji elektronicznej*, PPE 2018, Nr 1 (suplement), *passim*.

¹⁵ W analizowanych wybranych porządkach prawnych państw członkowskich UE – Czechy, Portugalia, Chorwacja, Węgry, większość państw (z wyjątkiem Węgier) dopuszcza prowadzenie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego licytacji elektronicznej w ramach postępowania egzekucyjnego, postępowania upadłościowego i postępowania egzekucyjnego w administracji. Rozwiązanie takie należy ocenić pozytywnie, ponieważ pozwala na utworzenie jednego punktu dostępowego w Internecie, w ramach którego potencjalni nabywcy poszukiwać mogą informacji o prowadzonych licytacjach. Polskie rozwiązanie jest obecnie nastawione jedynie na egzekucję komorniczą w ramach postępowania cywilnego. Ewentualne otwarcie platformy na inne postępowania wymagałoby jego daleko idącej przebudowy i uelastycznienia – zob. <https://arveres.mbvk.hu/reg.html> (dostęp z 24.12.2021 r.); <https://www.e-leiloes.pt> (dostęp z 26.12.2021 r.); <https://www.fina.hr/en/enforcement-of-enforcement-on-immovable-and-movable-property> (dostęp z 26.12.2021 r.); <https://e-justice.europa.eu> (dostęp z 26.12.2021 r.).

¹⁶ M. Uliasz, [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *Informatyzacja postępowania cywilnego. Teoria i praktyka*, Legalis/el. 2015; J. Studzińska, [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *Informatyzacja postępowania cywilnego. Teoria i praktyka*, Legalis/el. 2015.

¹⁷ M. Uliasz, [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), *Informatyzacja...*, Legalis/el. 2015.

¹⁸ *Ibidem*.

licytanta oferującego najwyższą cenę czy anulowanie przetargu¹⁹. Doręczenia pism kierowanych przez komornika za pośrednictwem systemu teleinformatycznego są dokonywane obligacyjnie w trybie opisanym w art. 131¹ KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC²⁰.

Indywidualne konto w systemie teleinformatycznym

1. Rejestracja konta

Sprzedaż prowadzona jest za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. W ramach systemu można wyróżnić funkcje: 1) dostępne bez konieczności uwierzytelniania, 2) dostępne jedynie dla osób uwierzytelnionych oraz 3) dostępne dla osób biorących udział w danej licytacji. Do pierwszej grupy zalicza się przeglądanie obwieszczeń umieszczonych na platformie. Następnie uwierzytelnienie umożliwia dostęp do protokołów opisu i oszacowania poszczególnych nieruchomości oraz wzięcie udziału w wybranej licytacji czy złożenie skargi na jej przebieg. Licytacja elektroniczna jest dostępna wyłącznie dla komornika oraz użytkowników biorących w niej udział²¹.

Rejestracja konta rozpoczyna się od złożenia wniosku w formie formularza zawierającego wiele danych takich jak: imię, nazwisko, numer PESEL, adres poczty elektronicznej, adres do korespondencji. Wnioskodawca oświadcza o prawdziwości wskazanych danych. Wniosek jest składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Imię, nazwisko oraz numer PESEL podlegają weryfikacji w rejestrze PESEL. W przypadku wykrytej niezgodności powiadamia się o odmowie założenia konta i poucza o możliwości złożenia wniosku za pośrednictwem wybranego komornika sądowego. Osoba chcąc założyć konto, a nieposiadająca numeru PESEL, może złożyć wniosek za pośrednictwem wybranego komornika sądowego. W takim wypadku wskazuje ona serię, numer i nazwę dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz nazwę państwa, w którym wydano dokument. Komornik zakłada konto po przeprowadzeniu weryfikacji tożsamości wnioskodawcy. Kolejnych uwierzytelnień dokonuje się za pomocą loginu i hasła, gdzie login rozumiany jest jako niepowtarzalny i przyporządkowany do użytkownika zestaw danych wykorzystywanych przez niego do uwierzytelnienia w systemie teleinformatycznym²².

2. Indywidualne konto komornika

Korzystanie z platformy przez komornika sądowego lub asesora komorniczego działającego w zastępstwie komornika odbywa się po uprzednim zalogowaniu. Indywidualne konto komornika powiązane jest z uwierzytelnieniem w Systemie Komornik ID. Do logowania na platformie komornik

używa tych samych danych co do logowania do Systemu Komornik ID lub strony internetowej www.komornik.pl.

3. Konto dłużnika i wierzyciela

Na etapie rejestracji nie aktualizują się przesłanki z art. 976 KPC. Dopiero przy przystąpieniu do wybranego przetargu użytkownik zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, iż nie zachodzą wobec niego podstawy do wyłączenia od udziału w przetargu, a więc czy nie jest on dłużnikiem, komornikiem, małżonkiem, dzieckiem, rodzicem i rodzeństwem dłużnika lub komornika. Nie istnieją jednak żadne przeszkody prawne, by dłużnik wyłączony od udziału w przetargu prowadzonym w postępowaniu egzekucyjnym wobec jego osoby brał równoległy udział w toczącym się na platformie innym przetargu.

W kontekście udziału uczestników egzekucji z nieruchomości pojawia się wątpliwość, czy platforma E-LICYTACJE pozwala na przejęcie na własność przez współwłaściciela nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego (art. 958 KPC) oraz przejęcia na własność przez współwłaściciela, wierzyciela egzekwującego lub wierzyciela hipotecznego nieruchomości (art. 984 KPC). W pierwszej kolejności wskazać należy, że brak jest formalnych przeszkód dla rejestracji wierzyciela lub współwłaściciela na platformie E-LICYTACJE. Jednak ich udział w danej licytacji będzie uzależniony od przystąpienia do niej, wpłaty rękoi i następczym dopuszczeniu przez Komornika do przetargu. Obecnie system teleinformatyczny przewiduje możliwość

¹⁹ M. Uliasz, System teleinformatyczny obsługujący postępowanie egzekucyjne – analiza pojęcia, PPE 2017, Nr 4, *passim*; K. Flaga-Gieruszyńska, Pojęcie systemu teleinformatycznego w postępowaniu cywilnym, PPE 2017, Nr 2, *passim*. W zakresie aktualności definicji systemu teleinformatycznego zob. K. Flaga-Gieruszyńska, Elektroniczna doręczeń i zawiadomień w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, PPE 2017, Nr 8, *passim*.

²⁰ K. Flaga-Gieruszyńska, Elektroniczna..., *passim*.

²¹ Uprzednie uwierzytelnienie jest również wymogiem wzięcia udziału w licytacji elektronicznej w innych porządkach prawnych państwa członkowskich Unii Europejskiej (analizie w tym zakresie poddane zostały regulacje prawne w Czechach, Portugalii, Chorwacji i na Węgrzech). Proces uwierzytelnienia w systemie teleinformatycznym/systemach teleinformatycznych obsługujących licytacje elektroniczne nieruchomości w Czechach, Portugalii i na Węgrzech, podobnie jak w Polsce, został powiązany z procedurą tworzenia indywidualnego konta. W regulacji węgierskiej brak jest jednak możliwości uwierzytelnienia w ramach systemu, a dokonuje się jej w sposób stacjonarny poprzez okazanie dokumentu tożsamości wybranemu komornikowi sądowemu. W Chorwacji do uczestnictwa w wybranej licytacji nie jest konieczne posiadanie wcześniej założonego indywidualnego profilu na platformie. Potencjalny licytant, chcąc wziąć udział w licytacji, każdorazowo musi potwierdzić tożsamość ważnym cyfrowym certyfikatem lub przy użyciu certyfikatu umożliwiającemu użycie zaawansowanego podpisu elektronicznego. Następnie oferent wypełnia formularz rejestracyjny i podpisuje go podpisem elektronicznym zaawansowanym – zob. <https://arveres.mbvk.hu/reg.html> (dostęp z 24.12.2021 r.); <https://www.e-leiloes.pt> (dostęp z 26.12.2021 r.); <https://www.fina.hr/en/enforcement-of-enforcement-on-immovable-and-movable-property> (dostęp z 26.12.2021 r.); <https://e-justice.europa.eu> (dostęp z 26.12.2021 r.).

²² A. Macuga, Sprzedaż ruchomości w drodze licytacji elektronicznej, DNCURRENTA 2017, Nr 1, *passim*.

złożenia zamkniętego katalogu wniosków i oświadczeń za jego pośrednictwem. Brak jest funkcjonalności dopuszczającej złożenie wniosku o przejęcie na własność nieruchomości, a tym samym skorzystania z dyspozycji art. 760 § 1 KPC poprzez dokonanie wyboru wniesienia pisma za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

4. Przedstawiciel ustawowy, pełnomocnik, osoba uprawniona do działania w imieniu osoby prawnej albo innej jednostki organizacyjnej posiadającej zdolność prawną

Odpowiednikiem § 9 rozporządzenia jest § 8 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 7.9.2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji elektronicznej ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym²³, w którym została uregulowana kwestia korzystania z indywidualnego konta w systemie teleinformatycznym w cudzym imieniu²⁴. Uprawniona osoba może wziąć udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Zarówno działając w imieniu własnym, jak i jako pełnomocnik, przedstawiciel ustawowy albo osoba uprawniona do działania w imieniu osoby prawnej albo innej jednostki organizacyjnej posiadającej zdolność prawną, dany użytkownik korzysta z tego samego indywidualnego konta. By skutecznie działać w cudzym imieniu, konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek. Po pierwsze, złożenie oświadczenia, o występowaniu w imieniu osoby trzeciej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, a po wtóre, załączenie utrwalonej w postaci elektronicznej kopii dokumentów potwierdzających uprawnienia do występowania w imieniu osoby trzeciej. Na gruncie regulacji elektronicznej licytacji elektronicznej pozostaje zatem aktualna kwestia niepołączalności ról. Pomimo braku limitu licytacji, w których dany użytkownik bierze udział, dany użytkownik nie może brać udziału w przetargu, w swoim imieniu oraz w cudzym równolegle. W dalszym ciągu dany licytant ma możliwość brania udziału w przetargu jako powiernik osoby trzeciej. W takim wypadku występować on będzie w przetargu w swoim własnym imieniu, a następnie po jego zakończeniu i prawomocnym przysądzeniu własności, przeniesie własność nieruchomości na zleceniodawcę. Oświadczenie o roli w danym przetargu składane jest indywidualnie do każdego przetargu. Nie ma zatem możliwości jednorazowego określenia roli jako pełnomocnika, przedstawiciela ustawowego czy osoby reprezentującej²⁵.

W doktrynie brak jest jednolitej definicji pełnomocnictwa procesowego. Przez niektórych autorów jest ono określane jako pełnomocnictwo do zastępowania strony lub uczestnika w postępowaniu sądowym²⁶ czy jako oświadczenie woli²⁷, czy czynność prawna²⁸, na podstawie której strona procesowa udziela osobie trzeciej upoważnienia do działania w sprawie cywilnej przed sądem w jego imieniu.

Ponadto jako pełnomocnictwo procesowe można rozumieć sam dokument zawierający takie oświadczenie²⁹. Zgodnie z art. 91 KPC zakresem umocowania wynikającym *ex lege* z pełnomocnictwa procesowego są objęte wszelkie czynności dotyczące zabezpieczenia i egzekucji. Umocowanie to trwa – w braku odmiennego zastrzeżenia w jego treści – aż do prawomocnego zakończenia tych postępowań³⁰. W przypadku gdy pełnomocnictwo zostało już przedłożone do akt sprawy sądowej, zbędne jest jego ponowne przedkładanie organowi egzekucyjnemu³¹. Obok pełnomocnictwa procesowego czynność procesowa może zostać dokonana na podstawie pełnomocnictwa do określonej czynności procesowej. Takim pełnomocnictwem jest uregulowane w art. 977 KPC pełnomocnictwo do udziału w przetargu. Konieczne jest zatem dokładne wskazanie określonej licytacji, do udziału w której pełnomocnictwo to umocowuje³². Regulacja ta przewiduje dwa wyjątki od norm ogólnych. Przede wszystkim art. 977 KPC nie ogranicza kręgu osób, którym można udzielić pełnomocnictwa do uczestnictwa w przetargu. Może być ono udzielone również podmiotom niewymienionym w art. 87 KPC³³. Ponadto ustawodawca zdecydował się na modyfikację formy samego pełnomocnictwa, wprowadzając w tym zakresie bardziej rygorystyczny wymóg. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu występuje w dwóch formach – dokumentu z podpisem urzędowo poświadczonym, w przypadku pełnomocnictwa udzielonego przez państwowe jednostki organizacyjne lub jednostki organizacyjne samorządu terytorialnego lub gdy umocowanym jest adwokat lub radca prawny – bez urzędowego poświadczenia podpisu.

Do pism, które z mocy przepisów szczególnych obligatoryjnie składane są za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w ramach postępowania egzekucyjnego, odpowiednie zastosowanie będą miały niektóre przepisy

²³ Dz.U. poz. 1431.

²⁴ A. Domoń, Sprzedaż w drodze licytacji..., *passim*.

²⁵ I. Kunicki, Elektroniczna licytacja ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, *Lex/el.* 2019.

²⁶ J. Jodłowski, [w:] J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre i in., *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 245.

²⁷ K. Flaga-Gieruszyńska (red.), *Postępowanie cywilne. Komentarz praktyczny dla sędziów i pełnomocników procesowych*, *Legalis/el.* 2020.

²⁸ Tak: H. Mądrzak, [w:] H. Mądrzak (red.), *Postępowanie cywilne*, Warszawa, 2003, s. 120; A. Zieliński, *Postępowanie cywilne*, *Kompendium*, Warszawa 2004, s. 71.

²⁹ Tak m.in. J. Gudowski, *Pełnomocnictwo procesowe na tle podziału prawa na prywatne i publiczne*, *Polski Proces Cywilny* 2011, Nr 1, s. 7–27; tak też SN w wyroku z 22.10.2008 r., I UK 76/08, OSNP 2010, Nr 11–12, poz. 142; w postanowieniu SN z 10.7.2003 r., III CZP 54/03, *Biuletyn SN* 2003, Nr 7, s. 6.

³⁰ A. Ołaś, komentarz do art. 91, [w:] P. Rylski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, *Legalis/el.* 2021.

³¹ I. Gil, komentarz do art. 91, [w:] E. Marszałkowska-Krześ (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, *Legalis/el.* 2021.

³² P. Kuglarz, komentarz do art. 977, [w:] I. Heropolitańska (red.), *Komentarz do przepisów KPC regulujących egzekucję z nieruchomości*, *Legalis/el.* 2019.

³³ Zob. uchwałę SN z 23.7.2008 r., III CZP 56/08, OSN 2009, Nr 7–8, poz. 108.

o postępowaniu rozpoznawczym. W tym norma art. 68 § 2 KPC przewidująca zwolnienie przedstawiciela ustawowego, organ albo osoby wymienione w art. 67 KPC z obowiązku przedłożenia dokumentu wykazującego umocowanie w razie dokonania czynności procesowej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, w przypadku gdy przepis szczególny przewiduje, że czynności można dokonać wyłącznie za pośrednictwem tego systemu. Podmioty te zobligowane są jednak do wskazania podstawy swojego umocowania. Podobnie pełnomocnik procesowy, który wnosi pismo procesowe, w przypadku gdy przepis szczególny przewiduje, że czynności procesowej można dokonać wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, nie ma obowiązku złożenia pełnomocnictwa, a jedynie powołuje się na nie, wskazując jego zakres oraz okoliczności wymienione w art. 87 KPC³⁴. Regulacja § 9 rozporządzenia stanowi przepis szczególny względem regulacji ogólnej art. 89 § 1¹ KPC. Jednocześnie ustawodawca odmiennie niż w przypadku licytacji elektronicznej ruchomości reguluje wymóg złożenia dokumentu potwierdzającego uprawnienie do występowania w imieniu osoby trzeciej oraz łagodzi wymóg formalny art. 128 i 129 KPC. Ustawodawca w miejsce przedłożenia poświadczanego odpisu dokumentu wymaga bowiem złożenia jedynie utrwalonej w postaci elektronicznej kopii dokumentu potwierdzającego uprawnienie do występowania w imieniu osoby trzeciej. Regulacja ta nie wyłącza jednak zastosowania art. 977 KPC. Pełnomocnictwo, gdy udzielane będzie innym podmiotom niż profesjonalni pełnomocnicy i przez podmioty inne niż państwowe jednostki organizacyjne lub jednostki organizacyjne samorządu terytorialnego, winno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym. Dołączenie elektronicznej kopii tegoż dokumentu stanowić będzie przesłankę udziału jako pełnomocnik w licytacji elektronicznej nieruchomości. Analogicznie, w przypadku osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych, które działają przez swoje organy albo przez osoby uprawnione do działania w ich imieniu, regulacja rozporządzenia stanowi *lex specialis* do norm art. 68 § 2 KPC. W toku licytacji elektronicznej nieruchomości umocowanie musi zostać wykazane kopią dokumentu potwierdzającego uprawnienie do występowania w imieniu osoby trzeciej.

Obwieszczenie i złożenie rękojmi

Obwieszczenia o sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej zamieszcza się na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej co najmniej dwa tygodnie przed terminem licytacji. Zgodnie z art. 986⁴ zd. 2 KPC do elektronicznych licytacji nie ma zastosowania obowiązek obwieszczenia w sądzie sprawującym nadzór nad egzekucją nieruchomości lub w lokalu organu gminy właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Komornik nie

ma również uprawnienia do zawnioskowania o zarządzenie ogłoszenia w inny wskazany sposób, w szczególności w dzienniku poczytnym w danej miejscowości. Obwieszczenia o licytacjach nieruchomości są zatem publikowane wyłącznie na stronie Krajowej Rady Komorniczej oraz na platformie E-LICYTACJE³⁵. Limit czasowy dokonania obwieszczenia pozostaje taki sam jak dla licytacji prowadzonej na zasadach ogólnych. Wraz z obwieszczeniem w systemie teleinformatycznym udostępniany jest protokół opisu i oszacowania nieruchomości³⁶. To rozwiązanie koresponduje ze zmianą art. 953 § 1 pkt 5 KPC, wprowadzoną ZmKPC2021, którą zrezygnowano z udostępniania potencjalnym licytantom możliwości zapoznania się z całymi aktami postępowania egzekucyjnego i zastąpiono ją udostępnianiem jedynie protokołu opisu i oszacowania. Zgodnie z uzasadnieniem projektu rządowego poprzednie brzmienie przepisu umożliwiało „zbyt szeroki zakres pozyskiwania informacji o dłużniku przez osoby postronne”, co stało w sprzeczności z konstytucyjnymi gwarancjami ochrony prywatności i mogło prowadzić do stygmatyzacji, w szczególności w przypadku nieuprawnionego przetwarzania tychże informacji. Dostęp do całości akt postępowania był również zbędny z perspektywy nabywcy, dla którego wystarczająca, dla oceny przedmiotu licytacji winna być treść księgi wieczystej oraz protokół z opisu i oszacowania. Obwieszczenie o licytacji elektronicznej nieruchomości nie będzie również zawierało wskazania imienia i nazwiska dłużnika. „Niepożądane jest, aby w obwieszczeniu znajdowało się imię i nazwisko dłużnika. Wynika to z faktu, że dane osobowe umieszczone w Internecie bywają nierzadko powielane i mogłyby się one pojawiać w przestrzeni publicznej nawet wiele lat po zaspokojeniu wierzycieli. Taki stan rzeczy w sposób niedopuszczalny stygmatyzowałby dłużnika³⁷”. W miejsce informacji o czasie i miejscu przeprowadzenia licytacji komornik powinien zawrzeć informację o tym, że przetarg odbywa się w drodze elektronicznej oraz o chwili jego rozpoczęcia i zakończenia. Komornik nie informuje również o możliwości złożenia rękojmi w formie książeczki oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela do wypłaty wkładu, z uwagi na wyłączenie tejże możliwości w stosunku do licytacji elektronicznej. Złożenie rękojmi następuje poprzez dokonanie wpłaty na rachunek bankowy

³⁴ M. Uliasz, [w:] J. Gołaczyński, D. Szostek (red.), Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz, Legalis/el. 2016.

³⁵ Odmiennie przy elektronicznej licytacji ruchomości – A. Macuga, Sprzedaż ruchomości..., *passim*.

³⁶ Umieszczenie treści protokołu opisu i oszacowania w systemie teleinformatycznym było postulowane przy elektronicznych licytacjach ruchomości przez I. Kunicki, Elektroniczna licytacja w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, [w:] A. Marciniak (red.), Elektroniczna sądowa egzekucja egzekucyjnego w Polsce, Sopot 2015, s. 262.

³⁷ Druk Nr 899 Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw z 15.1.2021 r. – Uzasadnienie, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=899> (dostęp z 2.12.2021 r.).

komornika, zamieszczany w treści obwieszczenia. Wpłata rękojmi powinna zostać dokonana najpóźniej na dwa dni robocze przed rozpoczęciem przetargu. Ustawodawca zdecydował się zatem do skrócenia czasu na wpłatę rękojmi, która zgodnie z art. 962 KPC przy egzekucji z nieruchomości na zasadach ogólnych może być wpłacona najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg. Do sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej nie mają zastosowania zwolnienia od złożenia rękojmi określone w art. 964 KPC dla osób, którym przysługuje ujawnione w opisie i oszacowania prawo, jeżeli jego wartość nie jest niższa od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jej prawem. Tym samym nie znajdzie zastosowania art. 969 § 2 KPC przewidujący, iż od nabywcy nieskładającego rękojmi, który nie wykonał warunków licytacyjnych, ściąga się rękojmię w trybie egzekucji należności sądowych. Odmienne przy elektronicznej licytacji ruchomości złożenie rękojmi może nastąpić alternatywnie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego bądź (bezpośrednio) komornikowi. Złożenie rękojmi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego powoduje automatyczne przypisanie użytkownikowi unikalnego identyfikatora licytanta. Natomiast złożenie rękojmi komornikowi powoduje konieczność następczego potwierdzenia jej złożenia w systemie teleinformatycznym i przypisania licytantowi unikalnego identyfikatora³⁸. W przyszłości postulowane jest dopuszczenie złożenia rękojmi przy elektronicznej licytacji nieruchomości za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Wraz z wpłatą rękojmi konieczne jest podanie niezbędnych danych: numeru PESEL, numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość, oświadczenia, czy uczestnik pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak, czy nieruchomość zamierza nabyć do majątku wspólnego czy osobistego, a także innych danych, jeżeli potrzeba ich podania wynika z przepisów odrębnych ustaw. Uczestnik wskazuje również, czy licytuje we własnym imieniu, czy jako pełnomocnik innej osoby. Do oświadczenia załącza się utrwalone w postaci elektronicznej kopie dokumentów potwierdzających uprawnienie do występowania w imieniu osoby trzeciej. Komornik ma uprawnienie do wezwania licytanta do uzupełniania danych lub, jeżeli udział w przetargu wymaga zezwolenia organu władzy publicznej lub wykazania do wystąpienia w imieniu innej osoby, do przedłożenia utrwalonych w postaci elektronicznej kopii wymaganych dokumentów, pod rygorem niedopuszczenia do udziału w przetargu, w terminie 3 dni, nie później niż dzień przed terminem licytacji. Po weryfikacji wpływu rękojmi oraz niezbędnych danych komornik dopuszcza licytanta do udziału w przetargu. O odmowie dopuszczenia zawiadamia się zainteresowanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Osoba, której nie dopuszczono do przetargu, może w terminie 3 dni złożyć skargę za pośrednictwem systemu

teleinformatycznego. Po pozytywnej weryfikacji użytkownika zyskuje on możliwość dokonywania postąpień w toku przetargu.

Ramy czasowe licytacji oraz przebieg licytacji

Przetarg rozpoczyna się i kończy z chwilą wskazaną w obwieszczeniu o licytacji nieruchomości i trwa 7 dni. Wydłużenie czasu jego trwania ma przyczynić się do zwiększenia liczby uczestników, a tym samym uzyskania wyższej ceny nabycia³⁹. Przetarg powinien zostać wyznaczony w taki sposób, aby zarówno termin rozpoczęcia, jak i zakończenia przypadł między godz. 9:00 a 14:00 w dzień roboczy. Aktualne pozostają rozważania co do czasu trwania elektronicznych licytacji ruchomości. Szczególne uregulowanie terminu zakończenia licytacji powoduje, że nie znajdzie zastosowania art. 111 § 1 KC, zgodnie z którym termin oznaczony w dniach kończy się z upływem ostatniego dnia⁴⁰. Licytacja zakończy się bowiem o wyznaczonej godzinie.

W toku przetargu licytanci oferują cenę nabycia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Każdorazowo dokonanie postąpienia wymaga uwierzytelniania się na koncie użytkownika, utworzenia oświadczenia o postąpieniu oraz zatwierdzenia oświadczenia o postąpieniu. Po utworzeniu postąpienia w aktach sprawy automatycznie umieszczane jest potwierdzenie dokonania postępowania oraz nadany numer porządkowy. Licytanci mogą zapoznać się w systemie z informacją o najwyższym aktualnym postąpieniu, unikalnym identyfikatorze licytanta, który go dokonał, oraz czasie, który pozostał do zakończenia licytacji. Jedynie komornik sądowy ma dostęp do danych osobowych licytanta przed zakończeniem licytacji. Przetarg wygrywa licytant, którego oferta była w chwili zakończenia przetargu najwyższa. Ustalenie wygranego licytanta następuje automatycznie. O wyborze najwyższej oferty licytanci są informowani za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Zastosowania nie znajduje natomiast art. 980 KPC wskazujący, iż po ustaniu postąpień komornik, uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieści trzykrotnie ostatnio zaofiarowaną cenę, zamknie przetarg i wymieni licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę. Zakończenie przetargu następuje bowiem automatycznie w chwili wskazanej w obwieszczeniu. Od dnia zakończenia przetargu biegnie termin na wniesienie skargi na przebieg licytacji.

³⁸ R. Kulski, Sprzedaż ruchomości w drodze licytacji elektronicznej w Polsce, DNCURRENTA 2018, Nr 1, *passim*.

³⁹ Druk Nr 899 Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw z 15.1.2021 r. – Uzasadnienie, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=899> (dostęp z 2.12.2021 r.).

⁴⁰ R. Kulski, Sprzedaż ruchomości..., *passim*.

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. Z licytacji elektronicznej komornik nie będzie sporządzał protokołu „papierowego”. Za wystarczające uznać można wydrukowanie zapisu przebiegu licytacji elektronicznej utworzonego w systemie teleinformatycznym. Jeśli licytacja elektroniczna nie dojdzie do skutku z powodu niezaoferowania ceny wywołania, komornik powinien sporządzić protokół „tradycyjny”, w którym stwierdzi, że licytacja nie doszła do skutku⁴¹.

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. Sąd może wstrzymać wydanie postanowienia co do udzielenia przybicia, jeżeli skargi lub zażalenia wniesione w toku postępowania egzekucyjnego nie są jeszcze prawomocnie rozstrzygnięte. Wysłuchania licytanta, który zaoferował najwyższą cenę, oraz uczestników przetargu dokonuje się jedynie wtedy, gdy jest to konieczne do wydania postanowienia co do przybicia. Postanowienie co do przybicia doręcza się licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę.

Ograniczenia w stosowaniu regulacji dotyczącej elektronicznej licytacji nieruchomości

Nowa regulacja dotycząca elektronicznych licytacji nieruchomości nie może być obecnie w pełni wykorzystywana, z uwagi na obowiązujące ograniczenia egzekucji z nieruchomości. Dodany ustawą z 14.5.2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2⁴² art. 952¹ KPC w § 5 przewiduje bowiem zakaz przeprowadzania licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii oraz 90 dni po jego zakończeniu.

Podsumowanie

Wprowadzenie możliwości przeprowadzania licytacji elektronicznych z nieruchomości należy ocenić pozytywnie. W szczególności w perspektywie działającego już od marca 2020 r. systemu teleinformatycznego, który mógł zostać dostosowany do nowej regulacji w zakresie licytacji nieruchomości. Z dużą dozą pewności regulacja ta przyczyni się do zwiększenia grona zainteresowanych udziałem w licytacjach z nieruchomości, co ma szczególną wagę

w przypadku tzw. trudnych sprzedaży o mniejszym potencjale ekonomicznym. Zwiększenie grona potencjalnych oferentów prowadzić będzie natomiast do uzyskania wyższej ceny nabycia, a tym samym wyższego stopnia zaspokojenia wierzycieli.

Ponadto elektroniczna licytacja nieruchomości, z uwagi na m.in. rezygnację z przeprowadzania posiedzenia jawnego i wysłuchania uczestników licytacji, przyczyni się do przyspieszenia postępowania. Pełna rejestracja przebiegu licytacji w systemie teleinformatycznym prowadzi natomiast do zwiększenia jej transparentności. Elementem, który obecnie dalej może budzić zastrzeżenia, jest konieczność dokonania wpłaty rękojmi, nie za pośrednictwem samego systemu, lecz za pomocą przelewu bankowego na rachunek komornika sądowego, co rodzi konieczność późniejszego dopuszczenia uczestnika do przetargu i pozostawia pole na ewentualny błąd. Możliwość wpłaty za pośrednictwem systemu teleinformatycznego istnieje w przypadku licytacji z ruchomości. Płatność za pośrednictwem platformy pozwoliłaby na zautomatyzowanie także tej części licytacji. Przy przystąpieniu do wybranej licytacji na platformie odnaleźć można informacje, że wprowadzenie takiej funkcji jest planowane.

Nie można również pominąć ogromnego znaczenia licytacji elektronicznych z perspektywy trwającej pandemii COVID-19. Regulacja ta znacząco ogranicza bowiem bezpośredni kontakt oferentów, sądu, komornika, zachodzący jedynie przy ewentualnej wizji lokalnej nieruchomości oraz w przypadku podjęcia decyzji przez sąd, na podstawie art. 986¹⁰ § 2 zd. 2 KPC, o wysłuchaniu licytanta, który zaoferował najwyższą cenę oraz uczestników przetargu.

W dużej mierze wyeliminowane zostało również niebezpieczeństwo zmów oferentów czy namawiania przez jednego z uczestników do rezygnacji z udziału w licytacji pozostałych uczestników w czasie posiedzenia jawnego. Oferenci nie mają bowiem dostępu do swoich danych, a jedynie indywidualnie nadanych im identyfikatorów.

System teleinformatyczny stworzony na potrzeby licytacji ruchomości i nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym jest kolejnym rozwiązaniem wyspowym, częściowym. Ustawodawca zaniechał stworzenia systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie cywilne, tzw. Elektronicznego Biura Podawczego, które pozwoliłoby na kompleksową zdalną obsługę postępowania cywilnego. Ten trwający od lat stan prawny powoduje mnożenie szczegółowych regulacji prawnych odrębnych systemów teleinformatycznych, które często modyfikują normy ogólne KPC. Przykładem takiej normy *lex specialis* jest omawiany § 9 rozporządzenia. Dalsze kontynuowanie tej praktyki legislacyjnej prowadzi

⁴¹ R. Kulski, Sprzedaż ruchomości..., *passim*.

⁴² Dz.U. poz. 875 ze zm.

będzie, w ocenie autora, do braku kompatybilności szeregu stworzonych systemów teleinformatycznych, co w przyszłości przyniesie trudności w korzystaniu z nich przez uczestników obrotu. Negatywnie należy również ocenić enumeratywne

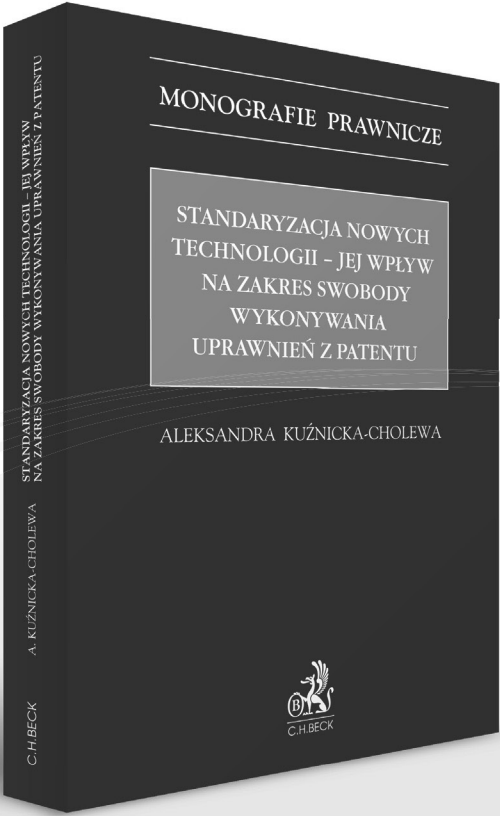
udostępnianie w systemie teleinformatycznym funkcjonalności w zakresie poszczególnych pism procesowych, co *de facto* powoduje brak możliwości skorzystania z normy art. 125 § 2^{1a} KPC.

Słowa kluczowe: informatyzacja postępowania cywilnego, elektroniczna licytacja nieruchomości, egzekucja z nieruchomości, platforma e-licytacje.

Online judicial auction of real estate

Undoubtedly, the COVID-19 pandemic was an impulse for further informatization of civil proceedings, including mortgage foreclosure and bankruptcy proceedings. During the pandemic remote court hearings were introduced. The obligatory e-KRS for entrepreneurs and the National Register of Debtors were launched. Other examples of this legislative direction were introduced by the Act of 28 May 2021 amending the Act – Code of Civil Procedure and certain other acts like courts' electronic service for professional attorneys, but also the regulation of the online judicial auction of real estate, long postulated by the doctrine. This study aims to discuss the introduced institution, also from the perspective of the regulation of electronic auctions of movable property and mortgage foreclosure according to general rules. The author also analyzes the regulation of the ICT system for electronic auctions of real estate as an ICT system supporting civil proceedings.

Keywords: digitalization of civil proceedings, electronic auction of real estate, mortgage foreclosure, e-auction platform.



Monografie Prawnicze

ksiegarnia.beck.pl
Zadzwoń: 81 46 13 300
E-mail: kontakt@beck.pl

