

Opinia prawna

Po zapoznaniu się z treścią pisma z dnia 9-06-2011 r. stwierdzam, co następuje:

Zgodnie z art. 921 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucja z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona. Niektóre z czynności w toku tej egzekucji zastrzeżone są dla sądu.

Po zamknięciu licytacji nieruchomości sąd udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę. Po zakończeniu licytacji i przybicia licytant zobowiązany jest wpłacić do depozytu sądowego całą sumę nabycia. Jest to warunek, aby sąd wydał na jego rzecz postanowienie w przedmiocie przysądzenia własności – art. 998 § 1 Kpc. Po uprawomocnieniu się w/w postanowienia komornik zgodnie z treścią art. 1035 Kpc sporządza projekt planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji, a następnie przesyła go do sądu celem zatwierdzenia. Sąd akceptuje projekt lub wprowadza własne poprawki. Taki projekt mogą jeszcze kwestionować wierzyciele w zakresie sposobu proponowanego podziału (prawo wniesienia zarzutów). Dopiero po uprawomocnieniu się planu podziału komornik może przystąpić do jego wykonania i wtedy też zwracana jest komornikowi wartość uzyskana z licytacji. Do czasu uprawomocnienia się przedmiotowego planu suma uzyskana z licytacji pozostaje cały czas na koncie depozytowym sądu i w jego dyspozycji.

W rozpatrywanej sprawie istotnym elementem jest wydanie postanowienia o przysądzeniu własności, bowiem dopiero takie prawomocne postanowienie przenosi własność zlicytowanej nieruchomości na nabywcę – licytanta wraz ze wszystkimi prawami i obowiązkami wynikającymi z prawa własności. Z tą chwilą możliwe jest dokonanie wpisu do ksiąg wieczystych ujawniającego dane nabywcy. Ponadto postanowienie to jest tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. Przede wszystkim jednak z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszystkie prawa i skutki ujawnienia praw oraz roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości (art. 1000 § 1 Kpc). Artykuł 1000 Kpc statuuje generalną zasadę, że nieruchomość jest przejmowana przez nabywcę bez obciążeń (wyrok SN z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07), zaś osoby, którym służą ograniczone prawa rzeczowe lub zabezpieczenie roszczeń osobistych na nieruchomości, uzyskują prawo zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem wynikającym z przepisów o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Natomiast w myśl art. 1003 § 2 Kpc na podstawie w/w postanowienia wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość. Zatem data prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności jest również istotna dla dłużnika podatkowego, gdyż przestaje on być właścicielem nieruchomości odnośnie, której prowadzono egzekucję. Nadmieniam, że data uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności jest momentem powstania obowiązku podatkowego dla komornika prowadzącego egzekucję z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności w odpowiedzi na pytanie zawarte w piśmie PP-3 stwierdza się, że data uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności jest dniem, do którego winny być naliczone odsetki.

Radca Prawny

mgr. Alina Muszyńska-Polaczek
711 234 1