

Małgorzata Pioszyk

Jak kupić mieszkanie na licytacji komorniczej

Poradnik nie tylko dla inwestorów



ebook

Autor: Małgorzata Pioszyk

Projekt okładki : Justyna Kotwicka

Wydanie drugie, zaktualizowane i poszerzone

Wydawnictwo : StayInTouch Copyright© 2016

Wszystkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment tego wydania nie może być powielany lub rozpowszechniany w żadnej formie i w żaden sposób oraz nie może być przechowywany w bazie danych lub systemie wyszukiwania bez uprzedniego zezwolenia na piśmie sporządzonego przez wydawcę

Warszawa 2016

Od autorki

Bardzo się cieszę, że po ponad roku od ukazania się pierwszego wydania mojej publikacji mogę przekazać na ręce czytelników drugie, zaktualizowane i poszerzone wydanie poradnika *'Jak Kupić Mieszkanie Na Licytacji Komorniczej.'* Moją intencją przy tworzeniu niniejszej publikacji było, aby stworzyć profesjonalne i kompletne kompendium wiedzy na temat zakupu nieruchomości na licytacji komorniczej. Czas pokazał, że było to bardzo potrzebne, gdyż pierwsze wydanie poradnika spotkało się z ogromnym zainteresowaniem. Przez ten czas dostałam od moich czytelników wiele maili z podziękowaniami, ale także pytania, prośby o radę, albo o rozwiązanie jakiegoś konkretnego problemu z zakresu licytacji komorniczych. Początkowo podchodziłam do odpowiedzi na te pytania bardzo indywidualnie. Całą korespondencję utrzymując pomiędzy mną a autorem pytania. Postanowiłam jednak zmienić to podejście i podzielić się tą wiedzą z wszystkimi czytelnikami. W ten oto sposób wspólnie

stworzyliśmy rozdział **Pytania i Odpowiedzi**. Czytelnicy tworzyli go zadając mi pytania a ja odpowiadając na nie. Pytania i odpowiedzi podzieliłam tematycznie, aby w poradniku przedstawić je w kolejności alfabetycznej, która ułatwi wyszukanie interesującego tematu. Wiele pytań się powtarzało, wybrałam więc te, które pozwoliły mi na jak najszersze omówienie danego zagadnienia. Część pytań dotyczyła kwestii już omówionych w poradniku. Dlatego nie wszystkie z nich zamieściłam. Jednak te pytania, które się powtarzały postanowiłam opublikować. Doszłam do wniosku, że choć zakres został przedstawiony w poradniku, to czytelnik nadal potrzebuje potwierdzenia, że dobrze zrozumiał daną tematykę.

W nowym wydaniu poradnika dodałam także rozdział związany z własnością nieruchomości. Poruszam w nim istotne sprawy związane z ograniczonymi prawami rzeczowymi na nieruchomości, takimi jak użytkownictwo czy służebność, oraz temat praw dożywotnika. Kolejnym istotnym tematem okazało się porównanie egzekucji z nieruchomości i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Choć różnice praktycznie nie występują to ilość pytań, jakie dostałam

w tym temacie, sugeruje potrzebę czytelników do uzupełnienia publikacji o ten zakres. W tym rozdziale przeczytasz także o księgach wieczystych oraz o tym co zrobić w przypadku gdy nieruchomości nie posiada wydzielonej księgi wieczystej.

Korzystając z okazji, iż omawiam tu korespondencję z moimi czytelnikami, chciałabym również podzielić się z tobą pewnymi przemyśleniami. Oprócz pytań oraz podziękowań zdarza mi się również otrzymywać e-maile od potencjalnych nabywców, brzmiące mniej więcej tak:

„Chcę kupić mieszkanie w drodze licytacji komorniczej. Długo szukałem jakieś sensownej publikacji na ten temat. Jedyne jaką znalazłem jest Pani książka. Jednak uważam, że jest trochę za droga, dlatego chciałbym żeby udzieliła mi Pani dużego rabatu. ps. licytacja już jutro”,

„Czy Pani książka jest dostępna w wersji papierowej? Bo tylko taką wersją jestem zainteresowany”.

Przede wszystkim chcę zapewnić, iż bardzo starannie przemyślałam strategię cenową moich publikacji. Zebranie materiałów i napisanie poradnika dotyczącego licytacji komorniczych zajęło mi kilka miesięcy. Kolejny czas to praca nad jego aktualizacją. To nie było takie łatwe. Oprócz pisania mam przecież na głowie swoją pracę, obowiązki, dom, inwestycje, blogi i wiele innych rzeczy. Zbieranie materiałów, rozmowy z komornikami, prawnikami, inwestorami. Pisanie głównie wieczorami i w weekendy, stosując dość rygorystyczną metodę minimum 500 słów dziennie. Po to, aby stworzyć poradnik, który krok po kroku poprowadzi cię przez zakup mieszkania na licytacji komorniczej. Ale także, a może przede wszystkim pomoże ci uniknąć popełnienia błędów, przez które możesz stracić czas i pieniądze.

Mam w związku z tym do ciebie pytanie.

Ile bybyś skłonny zaoferować, aby uchronić się przed startą kilkunastu a może nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych?

100 zł? 1000 zł? czy może jeszcze więcej?

To dlaczego wydatek 39,90 zł za publikację, której lektura pozwoli ci uniknąć tak kosztownych pomyłek to jest „za drogo”? W porównaniu do czego to jest za drogo? Do moich nakładów pracy? Z pewnością nie! Do wiedzy, którą dostajesz? Z pewnością nie! Mieszkanie na licytacji to nie jest mały wydatek. Porównując to co możesz zyskać do ceny publikacji, to jest jak porównywanie kropli wody do wielkiego oceanu. Pomyśl o tym.

Odnosząc się do drugiego pytania o wersję papierową mojej książki. Moja książka jest dostępna tylko w wersji, jak ja to nazywam – ekologicznej - czyli e-book i audiobook. Czy to mało? Moim zdaniem to wystarczająco i do tego eko. Bo kiedy twierdzisz, że interesuje cię tylko wersja papierowa, to co tak naprawdę chcesz mi powiedzieć? Czy mam uwierzyć, że kupisz moją książkę jeśli ją wydrukuję i oprawię w ładną, kolorową okładkę? Nie! Wtedy też jej nie kupisz! Bo wtedy znajdziesz sobie inną wymówkę. *Okładka mi się nie podoba* powiesz. Bo jeśli fakt, że książka nie jest dostępna w wersji papierowej jest w stanie cię powstrzymać przed zdobyciem wiedzy,

której potrzebujesz, to co jeszcze jest w stanie cię powstrzymać?

Na szczęście opisywane sytuacje są sporadyczne, gdyż większość ludzi doskonale rozumie wartość edukacji. Chciałam jednak o nich wspomnieć, traktując jako swojego rodzaju przestrozę. Szukając wymówek i oszczędzając na edukacji musisz także być przygotowany na niespodzianki. A niektóre z nich mogą okazać się bolesne.

Wstęp

Zakup nieruchomości to bardzo poważna decyzja, która wiąże się z dużym wydatkiem. Człowiek rozsądny i odpowiedzialny do podjęcia takiej decyzji zawsze odpowiednio się przygotowuje. Zbiera informacje w sferze praktycznej, np. rozmawia z osobami, które już wcześniej dokonały zakupu, zbiera doświadczenia innych osób w tym zakresie. Szuka też informacji w obszarze unormowań prawnych, sprawdza treści przepisów, praktykę postępowania Sądów. Zdobywając tą wiedzę zwiększa pewność działania i bezpieczeństwo przyszłej transakcji. Teraz może przygotować swój

indywidualny plan. Strategię zakupu nieruchomości na licytacji komorniczej. Dlaczego to takie ważne? Ponieważ wtedy wie co ma robić i bezpiecznie zmierza do celu. Dobry plan, oparty na solidnym przygotowaniu pozwoli ustrzec się od nieprzewidzianych, czasem przykrych niespodzianek jaką może być strata pieniędzy.

Większość ludzi kupuje mieszkania na potrzeby własne. Są też osoby i jest ich w Polsce coraz więcej, które kupują nieruchomości w celach inwestycyjnych. Kupują mieszkania pod wynajem, które generują przepływ pieniężny. Inną strategią jest kupowanie mieszkań w dla ich dalszej odsprzedaży. Celem takiej transakcji jest zysk kapitałowy. Różnica między przepływem pieniężnym a zyskiem kapitałowym jest taka, że ten pierwszy stanowi źródło dochodu pasywnego (comiesięczny czynszu). Zysk kapitałowy zaś to jednorazowy zarobek stanowiący różnicę pomiędzy ceną zakupu a ceną odsprzedaży mieszkania.

Wśród rzeczy, które trzeba brać pod uwagę przy zakupie nieruchomości są między innymi : lokalizacja, metraż, forma zakupu – rynek pierwotny czy wtórny,

standard - stan deweloperski, mieszkanie do remontu czy mieszkanie do wprowadzenia. Niezależnie jednak od celu, dla którego planujesz ten zakup, to zawsze jednym z najistotniejszych elementów wpływających na twoją decyzję będzie cena.

Nie polecam oczywiście kupować nieruchomości kierując się wyłącznie ceną. Chcę jednak zwrócić twoją uwagę na pewien fakt. Istnieje na rynku pewna (stałe rosnąca) liczba nieruchomości, które można nabyć poniżej ceny rynkowej. I nie chodzi tu o kilku procentowe okazje, jakie każdy potrafiłby wynegocjować od sprzedającego. Jeszcze do niedawna niewiele się o tym mówiło i pisało. Obecnie rosnące zainteresowanie kupujących oraz coraz większa liczba wystawianych lokali powoduje, iż kupowanie na licytacji komorniczej staje się alternatywną formą nabywania nieruchomości. Wśród osób niewtajemniczonych krąży wiele mitów na ten temat. Jednym z nich jest opinia, że zakup mieszkania od komornika, to okazja dostępna jedynie dla nielicznych. Ci nieliczni to inwestorzy, często pogardliwie nazywani 'handlarzami', których hurtowo kupują mieszkania za gotówkę. Istnieje także pewne nieliczne grono wtajemniczonych, którzy podjęli

wysiłek, zdobyli wiedzę, przygotował się, a następnie wylicytował mieszkanie. Jeśli czytasz ten poradnik, zapewne jesteś na dobrej drodze, aby stać się jednym z nich.

UWAGA : kupowanie na licytacji komorniczej staje się alternatywną formą nabywania nieruchomości.

Jak wynika z danych Krajowej Rady Komorniczej w najbliższych latach należy się spodziewać znacznego wzrostu liczby licytacji nieruchomości. Powodem jest rosnąca liczba zajęć nieruchomości w toku egzekucji komorniczych. Dlaczego tak się dzieje? Jest to negatywne, a jednocześnie dość naturalne zjawisko, związane zarówno z obecną sytuacją ekonomiczną jak i z pewną - nazwijmy to delikatnie - niezaradnością finansową naszych rodaków. Moim zdaniem powodów owej niezaradności należy upatrywać w braku dostępu do edukacji ekonomicznej, szczególnie zaś braku edukacji w zakresie zarządzania osobistymi finansami. Nie wiem jak ty ale ja w szkole uczyłam się na przykład o życiu płciowym pantofelków. To oczywiście bardzo przydatna wiedza, wiedza z której korzystam na co dzień. Czyż nie? Nie! Nie znam zbyt dobrze obecnego

programu nauczania w szkołach, ale domyślam się, że niewiele się tam zmieniło. Tymczasem z roku na rok przybywa Polaków, którzy znajdują się w finansowych tarapatkach. Według ostatniego raportu InfoDług, opracowanego przez BIG InfoMonitor zaległe zadłużenie Polaków na koniec marca 2016 wyniosło 44,65 mld zł. Dla porównania dane z pierwszego wydania niniejszej publikacji mówiły o 40,94 mld zł na koniec roku 2014, co oznacza wzrost o 3,71 mld zł (!) Chociaż sytuacja gospodarcza w Polsce powoli ulega polepszeniu, to nadal co piąty Polak (22 %) zaciąga kredyt lub pożyczkę na sfinansowanie swoich bieżących wydatków. Tak samo liczna grupa osób pożycza pieniądze na spłatę wcześniej zaciągniętych kredytów. Jak informuje Biuro Informacji Kredytowej w 2015 roku banki oraz SKOK-i udzieliły łącznie 7,3 mln kredytów konsumpcyjnych. Oznacza to spadek liczby udzielonych kredytów o 4,5 proc. w porównaniu do 2014 roku, kiedy udzielono ich 7,6 mln. Spadkowi liczby udzielanych kredytów towarzyszył jednak wzrost ich wartości o 4,2 proc. z 77,8 mld zł w 2014 r. do 79,5 mld zł w 2015 r. Głównymi celami, dla których Polacy decydują się na pożyczanie pieniędzy są: remont mieszkania, konsumpcja bieżąca oraz spłata już zaciągniętych

zobowiązań. Ta lista „top 3” kredytowych potrzeb nie ulega zmianom już od kilku lat.

Zdziwisz się być może, że to nie zaległości związane z kredytem hipotecznym są najczęstszą przyczyną egzekucji komorniczych. Okazuje się bowiem, że Polacy te zobowiązania spłacają w miarę rzetelnie, bojąc się konsekwencji w postaci utraty mieszkania. Według Krajowej Rady Komorniczej najczęściej egzekucje z nieruchomości występują w sprawach innych wierzycieli. Głównym powodem jest to, że obecnie egzekucje z nieruchomości są jedynym skutecznym (choć długotrwałym) sposobem, dzięki któremu wierzyciel ma realne szanse odzyskać swoje pieniądze.

Z drugiej strony na rynku nieruchomości obserwujemy stale rosnące zainteresowanie nabywców licytacjami komorniczymi. Nie dziwi to szczególnie, biorąc pod uwagę fakt, że licytacja stwarza możliwości nabycia nieruchomości za cenę o wiele niższą, niż rynkowa. Czy zakup na licytacji może być okazją? Oceń to sam. Cena wywoławcza na licytacji, czyli najniższa cena, za jaką można nabyć nieruchomość, wynosi $\frac{3}{4}$ (na pierwszej licytacji) i $\frac{2}{3}$ (na drugiej licytacji) ceny

oszacowania, czyli odpowiednika wartości rynkowej nieruchomości.

**UWAGA : Najniższa cena, za jaką można nabyć
nieruchomość na licytacji komorniczej 2/3 (na
drugiej licytacji) ceny oszacowania.**

Jednym słowem jeśli naprawdę Ci się poszczęści to możesz kupić nieruchomość za mniej niż 70% jej wartości. Dobrze czy dobrze? Moim zdaniem to wspaniale! Pod jednym warunkiem. Mianowicie pod takim, że zanim wybierzesz się na licytację zdobędziesz odpowiednią wiedzę, i że się do tego zakupu właściwie przygotujesz. Jednym słowem, że zachowasz się rozsądnie i odpowiedzialnie. I temu właśnie ma służyć ten poradnik. Krok po kroku przeprowadzi cię przez proces zakupu na licytacji komorniczej. Dowiesz się z niego jak tanio i bezpiecznie kupować mieszkania od komornika. Jakie są zalety i jakie zagrożenia podczas zakupów na licytacji. Jak nie stracić na takiej inwestycji. Poznasz najistotniejsze aspekty prawne, opinie i rady praktyków. Celem tego poradnika jest tak cię przygotować, żeby zakup na licytacji zakończył się jak najszybszym wprowadzeniem się do nowego

mieszkania. Warto chwytać okazje, kiedy się pojawiają. Taką okazją może być zakup nieruchomości na licytacji. Publikację niniejszą kieruję zarówno do obecnych jak i przyszłych inwestorów oraz do osób, które planują zakup nieruchomości na własny użytek. Jak mawia jeden z moich mentorów *'NIGDY NIE WIESZ, CZEGO NIE WIESZ'*. Zwłaszcza kiedy w grę wchodzi twoje pieniądze, nie jest wskazane, abyś uczył się na własnych błędach. Wiedza, którą znajdziesz w poradniku *'Jak kupić mieszkanie na licytacji komorniczej'* w przystępny sposób przekaże ci jak kupić, żeby nie tylko nie stracić, ale aby się wzbogacić.

Jak doszło do napisania tego poradnika? Podobnie jak ty dowiedziałam się o możliwości tańszego zakupu mieszkania na licytacji. Moim celem był zysk kapitałowy, chciałam zarobić na odsprzedaży mieszkania po wyższej cenie. Postanowiłam zdobyć informacje. Najwięcej jak tylko się da dowiedzieć się o niuansach zakupu na licytacji. Jakie było moje zaskoczenie, kiedy zorientowałam się, że nie ma jednego serwisu internetowego czy publikacji, na której znaleźć dałoby się wszystkie odpowiedzi. A pytań miałam wówczas bardzo wiele. Ponieważ jestem osobą odpowiedzialną

i rozsądną, miałam świadomość jak ważne jest zgłębienie tematu, zanim znajdę się na sali sądowej, licytując swoją pierwszą nieruchomość. Najwięcej informacji znalazłam w Internecie. Szczególnie na forach internetowych pojawiało się dużo pytań i wątpliwości internautów. Było także nieco porad oraz artykułów ekspertów. Często niestety bardzo stronniczych, z podtekstem etycznym, czy wręcz negatywnie oceniających inwestorów, kupujących od komorników. Wszystkie materiały jakie znalazłam miały jedną zasadniczą niedogodność - dotyczyły tematu tylko częściowo, były niekompletne. Niektórzy autorzy wręcz zniechęcali lub starali się przestraszyć potencjalnych nabywców długimi terminami postępowania w sądzie czy zawiłościami eksmisji. Brakowało mi też porad na temat tego jak stworzyć własną strategię zakupu. Dlatego właśnie postanowiłam podzielić się zebraną przeze mnie wiedzę, popartą rozmowami z prawnikami, inwestorami, komornikami oraz praktyką. Tak powstał ten, mam nadzieję przystępnie napisany poradnik. Na końcu znajdziesz aktualne przepisy Kodeksu Postępowania Cywilnego, w części poświęconej egzekucji z nieruchomości oraz praktyczny słowniczek

wszystkich terminów związanych z tematyką licytacji i egzekucji komorniczych. Zapraszam do lektury!