

Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym w Otwocku  
Angelika Durda  
Kancelaria Komornicza nr III w Otwocku  
05-400 Otwock M.E. Andriollego 68/p. I  
tel. (22) 612-67-97 e-mail: biuro@komornikdurda.pl  
adres ePUAP: /KS\_Angelika\_Durda/domyslna  
Km 454/23

#AD /0022/

## **OBWIESZCZENIE O PIERWSZEJ LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI W DRODZE LICYTACJI ELEKTRONICZNEJ**

działki nr ewid. 41/4, nr KW WA1O/00087803/8

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku Angelika Durda, Kancelaria Komornicza nr III w Otwocku na podstawie art. 986(4) §3 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (dalej: kpc) podaje do publicznej wiadomości, że w sprawie km 454/23 na portalu <https://e-licytacje.komornik.pl/> w **dniu 09-10-2024 o godzinie 09:00** rozpocznie się pierwszy przetarg w trybie licytacji elektronicznej następujących nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Michałówek, gmina Wiązowna, powiat otwocki, stanowiąca działkę o nr ewid. 41/4 o powierzchni 0,2496 ha w obrębie 0017, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW [NKW: WA1O/00087803/8], będącej własnością dłużnika: Sassari Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Nieruchomość **ma** kształt zbliżony do trapezu o średniej długości około 71 m i szerokości około 35 m. Na terenie działki rozpoczęto budowę dwóch dwurodzinnych budynków mieszkalnych. Wykonano ławy fundamentowe pod oba budynki. Według uzyskanych informacji dla inwestycji nie wydano pozwolenia na budowę.

Nieruchomość nie jest ogrodzona ogrodzeniem trwałym. Na teren działki wprowadzone jest przyłącze wodociągowe. Teren działki jest umiarkowanie zróżnicowany, porośnięty trawą, chwastami i drzewami, nieuporządkowany, stanowi teren budowy. Teren budowy jest prowizorycznie ogrodzony. Dojazd bezpośredni do nieruchomości prywatną drogą wewnętrzną o nawierzchni gruntowej ulepszonej po działce nr 41/27, w prawie własności której właściciel nieruchomości szacowanej posiada udziały. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Wiązowna z dnia 26.08.2021 r. działka nr 41/4 w obrębie Michałówek znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr 41/4 w obrębie Michałówek została w dniu 14.03.2022 r. wydana przez Wójta Gminy Wiązowna decyzja o warunkach zabudowy nr 113/W/22 ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Na terenie działki rozpoczęto budowę dwóch dwurodzinnych budynków mieszkalnych. Wykonano ławy fundamentowe pod oba budynki. Według uzyskanych informacji dla inwestycji nie wydano pozwolenia na budowę.

Suma oszacowania wynosi **499 100,00 zł. brutto**, zaś cena wywołania jest równa trzy czwarte sumy oszacowania i wynosi 374 325,00 zł.

Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **49 910,00zł, najpóźniej na 2 dni robocze przed rozpoczęciem przetargu na rachunek bankowy komornika: Bank BNP Paribas SA Centrala 02 1600 1127 1870 6927 2000 0001.**

**Przetarg odbywa się w drodze elektronicznej i rozpocznie się w dniu: 09.10.2024 r. o godzinie: 09:00 a zakończy się w dniu 16.10.2024 r. o godzinie: 09:00.**

Licytacja zakończy się w dniu 16-10-2024 o godzinie 09:00. Na podstawie art. 986<sup>7</sup>po § 3<sup>1</sup> kpc, jeżeli w ciągu 5 minut przed planowanym terminem zakończenia przetargu zgłoszono postąpienie, termin ten ulega odroczeniu o 5 minut. Jeżeli w dodatkowym czasie zgłoszono dalsze postąpienie, termin zakończenia przetargu podlega każdorazowo odroczeniu o kolejne 5 minut, aż do momentu gdy ustaną postąpienia.

W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać nieruchomość w dni powszednie od godz. 8.00 do godz. 18.00. W systemie teleinformatycznym udostępnia się również protokoł opisu i oszacowania nieruchomości.

Za datę złożenia rękoi przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika. Wraz z rękoią licytant zobowiązany jest do podania w systemie teleinformatycznym danych niezbędnych do wydania postanowienia o przybiciu: numeru PESEL, numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość i oświadczenia, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak, czy nieruchomość zamierza nabyć do majątku wspólnego czy osobistego, oraz do wskazania, czy licytuje we własnym imieniu czy jako pełnomocnik innej osoby, a także innych danych, jeżeli potrzeba ich podania wynika z przepisów odrębnych ustaw. Na podstawie art. 986<sup>4</sup> § 2 kpc warunkiem udziału w przetargu jest utworzenie indywidualnego konta w systemie teleinformatycznym.

Zgodnie z przepisem art.976 §1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły. W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać nieruchomość w dni powszednie od godz.08:00 do godz.16:00 oraz przeglądać w Sądzie Rejonowym w Otwocku odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego. Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję. Użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przybicia na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję. Użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Zgodnie z art. 976 kpc, w przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły.

#### **Pouczenie:**

#### **Kodeks postępowania cywilnego.**

**art. 986.6 § 1** Rękoi należy złożyć na rachunek bankowy najpóźniej na 2 dni robocze przed rozpoczęciem przetargu. Za datę złożenia rękoi przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika. **§ 2.** Wraz z rękoią licytant zobowiązany jest do podania w systemie teleinformatycznym danych niezbędnych do wydania postanowienia o przybiciu: numeru PESEL, numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość i oświadczenia, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak, czy nieruchomość zamierza nabyć do majątku wspólnego czy osobistego, oraz do wskazania, czy licytuje we własnym imieniu czy jako pełnomocnik innej osoby, a także innych danych, jeżeli potrzeba ich podania wynika z przepisów odrębnych ustaw. **§ 3.** W razie potrzeby komornik niezwłocznie wzywa licytanta, pod rygorem niedopuszczenia do udziału w przetargu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do uzupełnienia danych, a jeżeli udział w przetargu wymaga zezwolenia organu władzy publicznej lub wykazania umocowania do występowania w imieniu innej osoby - do przedłożenia utrwalonych w postaci elektronicznej kopii wymaganych dokumentów w terminie 3 dni, nie później niż dzień przed terminem licytacji. §4 Komornik potwierdza fakt złożenia rękoi i podania danych, o których mowa w § 2, niezwłocznie po ich otrzymaniu, poprzez dopuszczenie licytanta do udziału w przetargu. O odmowie dopuszczenia do przetargu zawiadamia się zainteresowanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

**art. 867<sup>2</sup> § 2.** W przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo, osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym oraz licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji. **§ 3.** Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu. **§ 4.** Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym, chyba że chodzi o pełnomocnictwo udzielone adwokatowi lub radcy prawnemu.

**Art. 867<sup>3</sup>** Zaofiarowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaofiarował cenę wyższą.

**art. 870 § 1.** Wierzyciel lub dłużnik mogą zaskarżyć udzielenie przybicia w razie naruszenia przepisów o publicznym charakterze licytacji, o najniższej cenie nabycia i o wyłączeniu od udziału w przetargu. **§ 2.** Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie. **§ 3.** Jeżeli w ciągu dwóch tygodni skarga nie zostanie rozstrzygnięta, nabywca może w ciągu dalszego tygodnia zrzec się nabycia nieruchomości i odebrać zapłaconą sumę. **§ 4.** Gdy nabywca skorzysta z uprawnień przewidzianego w paragrafie poprzedzającym albo gdy sąd odmówi przybicia, licytacja będzie uznana za niedosłą do skutku.

**art. 879<sup>8</sup>** W razie wniesienia skargi, o której mowa w art. 879<sup>7</sup> § 2 lub 3, termin dla nabywcy do zrzeczenia się nabycia nieruchomości wynosi miesiąc od dnia zakończenia przetargu. Zrzeczenie dokonywane jest wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

**art. 872 § 1.** Nabywca, który w przepisany termin nie uiszczy ceny w całości lub części, traci prawa wynikające z przybicia. **§ 2.** Jeżeli nabywca nie uiszczy w terminie sumy przypadającej do zapłaty natychmiast przy udzieleniu przybicia, komornik wznowi niezwłocznie przetarg tych samych nieruchomości, rozpoczynając od ceny wywołania, przy czym opieszały nabywca nie może nadal uczestniczyć w licytacji. W razie niezapłacenia w terminie reszty ceny płatnej dnia następnego po licytacji, będzie wyznaczona ponowna licytacja na warunkach pierwszej. **§ 3.** Od nabywcy zwolnionego z obowiązku wpłacenia rękoi, który nie dopełnił obowiązku zapłaty ceny lub jej części w przepisany termin, komornik ściąga sumę odpowiadającą jednej dziesiątej sumy oszacowania. Na sumę ściąganą przez komornika zalicza się kwoty wpłacone przez nabywcę. **§ 4.** Z sumy ściągniętej od nabywcy pokrywa się koszty związane z licytacją. Nadwyżkę należy wpłacić do kasy sądowej na rzecz Skarbu Państwa.

**art. 873.** O ściągnięciu od nabywcy należności według artykułu poprzedzającego orzeka sąd. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.

**art. 879<sup>5</sup> § 1** Rękojmię należy złożyć na rachunek bankowy komornika najpóźniej na 2 dni robocze przed rozpoczęciem przetargu. Za datę złożenia rękojmi przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego komornika. Przepisu art. 867<sup>1</sup> § 4 nie stosuje się. § 2 Przed przystąpieniem do licytacji licytant obowiązany jest do podania w systemie teleinformatycznym danych niezbędnych do wydania postanowienia o przybiciu: numeru PESEL, numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość i oświadczenia, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeżeli tak, czy ruchomość zamierza nabyć do majątku wspólnego czy osobistego, oraz do wskazania, czy licytuje we własnym imieniu czy jako pełnomocnik innej osoby, a także innych danych, jeżeli potrzeba ich podania wynika z przepisów odrębnych ustaw. Jeżeli licytant bierze udział w licytacji jako pełnomocnik innej osoby, powinien zgłosić ten fakt najpóźniej na 5 dni przed terminem licytacji. § 3. W razie potrzeby komornik niezwłocznie wzywa licytanta, pod rygorem niedopuszczenia do udziału w przetargu, do uzupełnienia danych, o których mowa w § 2, lub do złożenia rękojmi. Jeżeli licytant występuje w imieniu innej osoby wzywa się go, pod rygorem niedopuszczenia do udziału w przetargu, do przedłożenia utrwalonej w postaci elektronicznej kopii pełnomocnictwa w terminie 3 dni, nie później niż dzień przed terminem licytacji. Wezwania dokonuje się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. § 4. Licytant, który licytuje we własnym imieniu i nie ma obowiązku złożenia rękojmi, może przystąpić do przetargu aż do momentu jego zakończenia. § 5. Komornik potwierdza fakt złożenia rękojmi, podania danych lub złożenia dokumentów, o których mowa w § 2 i 3, niezwłocznie po ich otrzymaniu, poprzez dopuszczenie licytanta do udziału w przetargu. O odmowie dopuszczenia do przetargu zawiadamia się zainteresowanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

**Art. 967.** Po uprawnoczeniu się postanowienia o przybiciu komornik wzywa licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od dnia otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy Ministra Finansów cenę nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce. Na wniosek nabywcy komornik może oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak miesiąca.

**Art. 969 § 1.** Jeżeli nabywca nie wykonał w terminie warunków licytacyjnych co do zapłaty ceny, traci rękojmię, a skutki przybicia wygasają. Uiszczoną część ceny zwraca się. Następstwa te sąd stwierdza postanowieniem, na które przysługuje zażalenie. § 2. Od nabywcy nieskładającego rękojmi, który nie wykonał warunków licytacyjnych, ściąga się rękojmię w trybie egzekucji należności sądowych. § 3. Z rękojmi utraconej przez nabywcę lub od niego ściągniętej pokrywa się koszty egzekucji związane ze sprzedażą, a reszta wchodzi w skład sumy uzyskanej w egzekucji albo jeżeli egzekucja została umorzona, jest przelewana na dochód Skarbu Państwa.

**Art. 971.** Nabywca nie może żądać unieważnienia nabycia ani zmniejszenia ceny z powodu wad nieruchomości lub przedmiotów razem z nią nabytych.

**Art. 976 §1** W przetargu nie mogą uczestniczyć: dłużnik, komornik, ich małżonkowie, dzieci, rodzice i rodzeństwo oraz osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, licytant, który nie wykonał warunków poprzedniej licytacji, osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły. § 2. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu.

**Art. 978 § 2.** Postąpienie nie może wynosić mniej niż jeden procent ceny wywołania, z zaokrągleniem wwyż do pełnych złotych.

**Art. 981.** Jeżeli należność wierzyciela będzie uiszczona wraz z kosztami przed zamknięciem przetargu, komornik umorzy egzekucję

**Art. 986.4 §2.** Warunkiem udziału w przetargu jest utworzenie indywidualnego konta w systemie teleinformatycznym.

**Art. 986<sup>7</sup> § 1.** Przetarg rozpoczyna się i kończy z chwilą wskazaną w obwieszczeniu o licytacji nieruchomości. § 2. Komornik wyznacza licytację elektroniczną w taki sposób, aby zarówno termin rozpoczęcia, jak i zakończenia przetargu przypadła pomiędzy godziną 9.00 a 14.00 w dni robocze. Czas trwania przetargu wynosi 7 dni. § 3. W toku przetargu licytanci ofiarują cenę nabycia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Przepisu nie stosuje się. § 3<sup>3</sup> Jeżeli w ciągu 5 minut przed planowanym terminem zakończenia przetargu zgłoszono postąpienie, termin ten ulega odroczeniu o 5 minut. Jeżeli w dodatkowym czasie zgłoszono dalsze postąpienie, termin zakończenia przetargu podlega każdorazowo odroczeniu o kolejne 5 minut, aż do momentu gdy ustaną postąpienia. § 4. W razie umorzenia egzekucji na podstawie [art. 981](#) komornik niezwłocznie anuluje przetarg. Jeżeli w jednym z kilku prowadzonych równocześnie na podstawie art. 986<sup>3</sup> § 3 zdanie drugie przetargów zaoferowano cenę przekraczającą łączną wysokość należność wierzycieli egzekwujących i kosztów egzekucyjnych, komornik może anulować pozostałe przetargi. Z chwilą anulowania przetargu zaoferowane przez licytantów ceny przestają wiązać. § 5. Przetarg wygrywa licytant, którego oferta była w chwili zakończenia przetargu najwyższa. § 6. Po zakończeniu przetargu komornik za pośrednictwem systemu teleinformatycznego informuje licytantów o wyłonieniu licytanta ofiarującego najwyższą cenę w chwili zakończenia przetargu.

**Art. 986<sup>8</sup> § 1** Skargę na odmowę dopuszczenia do przetargu można złożyć w terminie 3 dni od dnia odmowy dopuszczenia do przetargu, a na przebieg przetargu - w terminie 3 dni od dnia jego zakończenia. § 2. Licytanci i osoby, których nie dopuszczono do przetargu, mogą złożyć skargę wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. § 3. Skargę za pośrednictwem systemu teleinformatycznego mogą złożyć także osoby niewymienione w § 2, o ile posiadają w tym systemie konto.

**Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 września 2016 r. w sprawie sposobu przeprowadzenia licytacji elektronicznej ruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz. U. poz. 1431).**

§ 7.

1. Użytkownik zgłasza przystąpienie do przetargu.

2. Użytkownik, wraz z przystąpieniem do przetargu, składa oświadczenie, że nie zachodzą wobec niego podstawy do wyłączenia od udziału w przetargu.

§ 8.

1. Użytkownik będący pełnomocnikiem, przedstawicielem ustawowym albo osobą uprawnioną do działania w imieniu osoby prawnej albo innej jednostki organizacyjnej posiadającej zdolność prawną, przystępując do przetargu, oświadcza, że występuje w imieniu osoby trzeciej.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Do oświadczenia dołącza się pełnomocnictwo lub inny dokument wykazujący umocowanie, jeżeli zostały one sporządzone elektronicznie, albo elektronicznie

poświadczony odpis pełnomocnictwa lub dokumentu wykazującego umocowanie. Pełnomocnictwo lub dokument wykazujący umocowanie albo ich uwierzytelnione odpisy mogą być złożone komornikowi sądowemu prowadzącemu licytację.

3. Komornik potwierdza w systemie teleinformatycznym uprawnienia pełnomocnika, przedstawiciela ustawowego albo osoby uprawnionej do działania w imieniu osoby prawnej albo innej jednostki organizacyjnej posiadającej zdolność prawną.

#### **§ 9.**

1. Złożenie rękojmi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego powoduje automatyczne przypisanie użytkownikowi unikalnego identyfikatora licytanta. Za chwilę złożenia rękojmi w systemie teleinformatycznym uważa się chwilę nieodwracalnego zainicjowania procedury uiszczenia rękojmi za pomocą udostępnianego przez system teleinformatyczny mechanizmu zapewniającego identyfikację wnoszącego rękojmi.

2. Jeżeli użytkownik składa rękojmi bezpośrednio komornikowi, przypisanie użytkownikowi unikalnego identyfikatora licytanta następuje po potwierdzeniu przez komornika złożenia rękojmi w systemie teleinformatycznym.

3. Jeżeli użytkownik jest zwolniony z obowiązku złożenia rękojmi, przypisanie użytkownikowi unikalnego identyfikatora licytanta następuje po potwierdzeniu tego faktu przez komornika w systemie teleinformatycznym.

4. W przypadku, o którym mowa w art. 867 zn. 1 par. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, przypisanie użytkownikowi unikalnego identyfikatora licytanta następuje z chwilą zgłoszenia przystąpienia do przetargu.

#### **§ 10.**

1. Dokonanie postąpienia wymaga:

- 1) uwierzytelnienia się na koncie użytkownika;
- 2) utworzenia oświadczenia o postąpieniu;
- 3) zatwierdzenia oświadczenia o postąpieniu.

2. Niezwłocznie po dokonaniu postąpienia w aktach sprawy jest automatycznie umieszczane potwierdzenie dokonania postąpienia.

3. W trakcie licytacji w systemie teleinformatycznym ujawnia się licytantom najwyższą aktualną cenę i unikalny identyfikator licytanta, który ją ofiaruje, oraz czas pozostały do zakończenia licytacji. Każdemu postąpieniu przypisuje się inny numer porządkowy. Dane osobowe licytanta przed zakończeniem licytacji są ujawniane wyłącznie komornikowi sądowemu.

#### **§ 11.**

1. Zakończenie licytacji elektronicznej następuje automatycznie w chwili wskazanej w obwieszczeniu o licytacji.

2. W chwili zakończenia licytacji następuje automatyczne ustalenie licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Otwocku

*dr Angelika Durda*