**Egzekucja z nieruchomości.**

Egzekucja z nieruchomości jest jedną z metod dochodzenia należności dla wierzyciela. Środek ten jest zwykle stosowany w przypadku dużych kwot długów, których odzyskanie w  inny sposób było niemożliwe. Aby jednak komornik mógł zająć i sprzedać zajętą nieruchomość, konieczne jest przejście przez formalne procedury określone w ustawie z dnia z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575).

Zgodnie z art. 921 § 1 k.p.c. egzekucja z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona.

Stosowanie do art. 921 §  2 k.p.c. jeżeli nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów, wybór należy do wierzyciela. Jednakże z postępowaniem wszczętym na wniosek jednego wierzyciela połączone będą postępowania wszczęte na wniosek innych wierzycieli. W tym celu komornik, który rozpoczął egzekucję, o wszczęciu, a następnie o ukończeniu egzekucji zawiadomi komornika, do którego, stosownie do paragrafu poprzedzającego, mogłaby należeć egzekucja.

Według art. 9211 k.p.c. o wszczęciu i ukończeniu egzekucji komornik zawiadamia sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Art. 922 k.p.c. stanowi, że uczestnikami postępowania oprócz wierzyciela i dłużnika są również osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, także organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste.

Wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymienionej we wniosku komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. (art. 923 k.p.c.)

Tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko osobie pozostającej w związku małżeńskim stanowi podstawę do zajęcia nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego. Dalsze czynności egzekucyjne dopuszczalne są na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko obojgu małżonkom (art. 9231 § 1 k.p.c.). Zgodnie z art. 9231 § 2 k.p.c. jeżeli małżonek dłużnika sprzeciwi się zajęciu, o sprzeciwie komornik niezwłocznie zawiadamia wierzyciela, który w terminie tygodniowym powinien wystąpić o nadanie przeciwko małżonkowi dłużnika klauzuli wykonalności pod rygorem umorzenia egzekucji z zajętej nieruchomości.

Jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów, wraz z odpisem wezwania do zapłaty. W przypadku umorzenia postępowania egzekucyjnego lub ukończenia egzekucji w inny sposób niż przez umorzenie komornik składa wniosek o wykreślenie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, lub o usunięcie wniosku o wszczęcie egzekucji ze zbioru dokumentów. Obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na komorniku.

W stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W  stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jako też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Jednakże w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany. O dokonanym zajęciu komornik zawiadamia wierzyciela.

Istotną kwestią w zakresie egzekucji z nieruchomości jest to, że rozporządzenie nieruchomością przez dłużnika po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W  każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i  w  stosunku do nabywcy. Rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z  nieruchomością po ich zajęciu są nieważne. Nie dotyczy to rozporządzeń zarządcy nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień.

Obciążenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. W razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie.

Oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji.

Zajętą nieruchomość pozostawia się w zarządzie dłużnika, do którego stosuje się wówczas przepisy o zarządcy. Jeżeli prawidłowe sprawowanie zarządu tego wymaga, sąd odejmie dłużnikowi zarząd i ustanowi innego zarządcę; to samo dotyczy ustanowionego zarządcy.

Sąd oddali wniosek o ustanowienie innego zarządcy, jeżeli sprawowanie zarządu wymaga kosztów, na których pokrycie nie wystarczają na razie dochody bieżące, a wnioskodawca nie złoży w ciągu tygodnia kwoty wyznaczonej przez sąd.

Jeżeli dłużnik, któremu odjęto zarząd, w chwili zajęcia korzystał z pomieszczeń w zajętej nieruchomości, należy mu je pozostawić. Sąd może jednak na wniosek wierzyciela zarządzić odebranie pomieszczeń, jeżeli dłużnik lub jego domownik przeszkadza zarządcy w wykonywaniu zarządu. Zarządca może zatrudniać dłużnika i jego rodzinę za wynagrodzeniem, które ustali sąd.

Jak już wspomniano wraz z zawiadomieniem o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, komornik wzywa dłużnika, aby ten w terminie 14 dni uiścił całe zadłużenie, pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. Przedmiotowy termin biegnie dla dłużnika, od daty odebrania wezwania, bądź też od daty uznania go za doręczone. Po tym terminie, wierzyciel uprawniony jest do złożenia wniosku o opis i oszacowanie nieruchomości. W przypadku otrzymania prawidłowego wniosku, który winien prócz elementów właściwych dla pisma procesowego dokładnie wskazywać przedmiotową nieruchomość, co dzieje się np. poprzez podanie numeru księgi wieczystej. Komornik co do zasady wzywa wierzyciela do uiszczenia zaliczki na koszty biegłego.

Po uiszczeniu zaliczki na koszty biegłego, komornik powołuje osobę uprawnioną do oszacowania nieruchomości. Na czynności komornika w tym zakresie, stronom i uczestnikom przysługuje skarga na czynności komornika (art. 767 k.p.c.). Komornik wyznacza biegłemu określony termin na sporządzenie operatu szacunkowego.

Należy podkreślić, że dłużnik ma obowiązek wpuścić do lokalu, by umożliwić mu pracę. Odmowa może skutkować zastosowaniem przez komornika art. 814 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli cel egzekucji tego wymaga, komornik zarządzi otworzenie mieszkania oraz innych pomieszczeń i schowków dłużnika, jak również przeszuka jego rzeczy, mieszkanie i schowki. Gdyby to nie wystarczyło, komornik może ponadto przeszukać odzież, którą dłużnik ma na sobie. Komornik może to uczynić także wówczas, gdy dłużnik chce się wydalić lub gdy zachodzi podejrzenie, że chce usunąć od egzekucji przedmioty, które ma przy sobie.

Po zakończeniu pracy biegły wystawia komornikowi rachunek oraz przekazuje kartę pracy biegłego potwierdzające czas poświęcony na dokonanie czynności. W odpowiedzi na to, komornik wydaje postanowienie o ustaleniu kosztów biegłego. Należy pamiętać, że na to postanowienie również przysługuje nam skarga na czynności komornika (art. 767 k.p.c.). Po uprawomocnieniu się przedmiotowego postanowienia, komornik przekazuje na konto biegłego środki pochodzące z zaliczki uiszczonej przez wierzyciela.

Po otrzymaniu prawidłowo sporządzonego operatu, komornik wyznacza termin opisu i  oszacowania o czym informuje strony, współwłaścicieli nieruchomości, sąd egzekucyjny oraz uczestników postępowania.

Najważniejszym elementem egzekucji z nieruchomości jest tzw. „licytacja komornicza”. Jest to publiczne sprzedanie nieruchomości zajętej dłużnikowi. Nabyć nieruchomość może osoba (podmiot), która zaoferuje najwyższą cenę. Taka licytacja musi być publiczna, ogłoszona w  obwieszczeniu. Warunkiem udziału w licytacji jest wpłata tzw. „wadium”.

Sąd oraz komornik ogłaszają termin i miejsce odbycia się licytacji komorniczej. W zakresie licytacji nieruchomości, to może się odbyć nie wcześniej niż po okresie dwóch tygodniu od daty uprawomocnienia się jej wyceny. Informacja na temat licytacji umieszczana jest w  budynku sądu, w budynku urzędu gminy, w lokalnej gazecie, a także na stronie internetowej komornika. Informacja musi zawierać szereg danych, takich jak dokładny adres, termin oraz opis przedmiotu licytacji. Podaje się także szacunkową cenę, kwotę wadium oraz to, czy to pierwsza, czy kolejna licytacja. Zainteresowani zakupem nieruchomości mogą ją oglądać w określonych godzinach. Mają także dostęp do akt postępowania egzekucyjnego.

Licytacja komornicza jest dostępna dla każdego, kto wpłaci wadium. Jest to jedna dziesiąta sumy oszacowania. Nie może w niej wziąć udział dłużnik, komornik, ich małżonkowie i  dzieci, rodzice oraz rodzeństwo, osoby obecne na licytacji w charakterze urzędowym, a także licytant, który nie dopełnił warunków poprzedniej licytacji. Wadium jest zwrotne w  przypadku przegrania licytacji. Nie zwraca się tej kwoty jedynie, jeżeli osoba licytująca wygra, a nie wpłaci deklarowanej kwoty całościowej.

Licytacją zajmuje się komornik, ale dzieje się to w obecności sędziego. Przedmiot licytacji musi mieć cenę wywoławczą. W pierwszej licytacji kwota ta nie może być niższa niż 3/4 oszacowanej wartości. Później kwota spada do 2/3 oszacowanej wartości.

Komornik wzywa osoby biorące udział w licytacji do podbijania ceny. Nie może to być mniej niż jeden procent ceny wywoławczej (kwotę zaokrągla się w górę do pełnych złotówek). Jeżeli po trzykrotnym wezwaniu nikt nie zaoferuje więcej, przedmiot kupuje ostatni licytant z najwyższą kwotą.

Postanowienia o przybiciu dokonuje sąd, który nadzoruje licytację. Decyzja sędziego musi się jednak uprawomocnić. Po uprawomocnieniu, licytant ma 14 dni na zapłatę reszty sumy (pomniejszonej o wadium). Pieniądze wnosi się na rachunek depozytowy banku.

Jeżeli dokona się już zapłaty całości kwoty, sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności do nieruchomości nabywcy, dokonując właściwego wpisu do księgi wieczystej.  Postanowienie o przysądzeniu własności również musi mieć czas na uprawomocnienie się. Po tym czasie usunięte są hipoteki obciążające nieruchomość.

**r. pr. Łukasz Jaremek**