Materiał prasowy, 22.08.2023 r.

**Obalamy mity na temat komorników, czyli co trzeba wiedzieć o egzekucji komorniczej   
z nieruchomości**

**Istnieje niewiele zawodów, wokół których narosło aż tak wiele mitów, jak w przypadku profesji komornika. Niestety, przede wszystkim uderzają one w same osoby zadłużone, które unikając komornika, pogarszają swoją sytuację finansową. Komornik może pojawić się na naszej drodze, jeżeli przez dłuższy czas będziemy zwlekać ze spłatą zaległego długu i nasza sprawa zostanie oddana w ręce sądu – to fakt. Jednak jego rolą nie jest odebranie dłużnikowi całego majątku   
i pozbawienie go dachu nad głową. Egzekucja z nieruchomości, która w tym przypadku budzi najwięcej emocji, jest jednym ze sposobów na odzyskanie należności, ale nie jest środkiem, po który komornik sięga w pierwszej kolejności, dzięki któremu dług może zostać spłacony. Jeżeli jednak dochodzi do egzekucji z nieruchomości, bo w inny sposób roszczenia wierzycieli nie mogą zostać zaspokojone, to warto wiedzieć, że w tym procesie osoba zadłużona na zagwarantowane pewne prawa, a na komorniku spoczywają konkretne obowiązki. Jakie? O tym w kolejnym odcinku cyklu poradnikowego Intrum „Ogarniam finanse”.**

**Kiedy na naszej drodze może pojawić się komornik?**

Kiedy osoba zadłużona przez dłuższy czas unika kontaktu wierzycielem lub z windykatorem, który działa w jego imieniu, traci szansę na polubowną spłatę i sprawa zaległego zadłużenia kierowana jest na drogę sądową. Rozpoczyna się ona z chwilą podjęcia działań zmierzających do uzyskania tytułu wykonawczego (nakazu zapłaty lub wyroku sądu), który będzie podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Wierzyciel składa wniosek o wszczęcie egzekucji i wtedy do sprawy zostaje wyznaczony komornik działający przy odpowiednim sądzie rejonowym – urzędnik państwowy, którego prawa i obowiązki oraz każde podejmowane przez niego działanie są ściśle regulowane przez prawo.

Postępowanie egzekucyjne prowadzone przez komornika, do którego w praktyce dochodzi w wyniku uporczywego uchylania się od obowiązku spłaty, bądź utrudnionego kontaktu z osobą zadłużoną, nie oznacza jednak automatycznego rozpoczęcia egzekucji z nieruchomości.

– *Naczelną zasadą postępowania egzekucyjnego jest to, aby samo postępowanie było jak najmniej uciążliwe dla osoby zadłużonej, stąd w pierwszej kolejności brane pod uwagę są inne składniki majątku, dzięki którym zaległe zadłużenie może zostać spłacone: przede wszystkim chodzi o wynagrodzenie za pracę, inne środki pieniężne pozostające na rachunkach bankowych – np. emerytura i inne świadczenia z ZUS-u. Jednak na rachunku osoby zadłużonej komornik musi pozostawić kwotę wolną o zajęcia komorniczego[[1]](#footnote-1). Poza zajęciem konta bankowego, komornik ma prawo do zajęcia rzeczy materialnych, czyli tzw. majątek ruchomy: np. jest to biżuteria czy samochód. Jednak nie może pozbawić osoby zadłużonej sprzętów, które są związane z wykonywaniem przez nią pracy zarobkowej i niezbędnych co codziennego funkcjonowania (np. sprzętu rehabilitacyjnego lub komputera potrzebnego do nauki). Z egzekucji komorniczej są również wyłączone rzeczy osobiste, które nie mają ponadprzeciętnej wartości rynkowej. Gdy roszczenia wierzyciela (lub wierzycieli) nie mogą zostać zaspokojone w inny sposób, komornik rozpoczyna proces egzekucji z nieruchomości – musi być wcześniej bezpośrednio wskazana we wniosku, który do komornika skierował wierzyciel* – zaznacza **Anna Klemensowicz, ekspert Intrum.**

Komornik może zająć zarówno budynki mieszkalne, jak i obszary niezabudowane. Wystarczy, że należą one do osoby zadłużonej w całości lub w części.

**Za jakie długi komornik może zająć mieszkanie?**

Najczęściej do egzekucji nieruchomości dochodzi, gdy dług opiewa na bardzo dużą kwotę, której nie można wyegzekwować w inny sposób. W praktyce oznacza to, że nie dojdzie do licytacji komorniczej nieruchomości za niezapłacony rachunek za telefon czy nieopłacony mandat. Według art. 952 § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego wierzyciel jest uprawniony do złożenia wniosku o egzekucję nieruchomości, jeżeli wysokość egzekwowanej należności głównej stanowi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania nieruchomości.

Egzekucja z nieruchomości to proces składający się z kilku etapów:

* **Etap 1. Zajęcie nieruchomości** – komornik wzywa osobę zadłużoną do zapłaty zadłużenia, które zostało nakazane przez sąd. Zapłata powinna mieć miejsce w przeciągu 2 tygodni od daty doręczenia wezwania pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania (etap 2). Wezwanie dłużnika do zapłaty i brak wpłaty nie są tożsame z zajęciem nieruchomości. Aby do tego doszło wierzyciel musi złożyć stosowny wniosek w tym zakresie oraz opłacić zaliczkę. Wtedy komornik wysyła wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Na tym etapie właściciel nadal może zarządzać nieruchomością. Może też zdecydować się na licytację części nieruchomości poprzez kontakt z komornikiem tak, by pokryć roszczenia wierzyciela. Jest to jednak możliwe tylko do momentu dokonania opisu i oszacowania nieruchomości.
* **Etap 2. Opis i oszacowanie zajętej nieruchomości** – jeżeli osoba zadłużona nie spłaci zobowiązania   
  w odpowiednim terminie, przeprowadza się postępowanie mające na celu oszacowanie wartości nieruchomości. Robi to powołany przez komornika biegły sądowy, który jest uprawniony do tej czynności. Sporządzony dokument (tzw. operat) musi zawierać spis wszystkiego, co stanowi przedmiot egzekucji wraz   
  z oszacowaniem wartości każdej pozycji oddzielnie. Opis i szacowanie nieruchomości podlegają zaskarżeniu. Można tego dokonać w ciągu 2 tygodni, licząc od dnia jego ukończenia.
* **Etap 3. Obwieszczenie o licytacji** – po 2. tygodniach od uprawomocnienia się opisu i oszacowania nieruchomości, komornik wyznacza i ogłasza termin licytacji. Obwieszczenie o licytacji dostarcza się uczestnikom postępowania oraz organowi gminy, urzędowi skarbowemu, w którym jest położona nieruchomość oraz organom ubezpieczeń społecznych. Ogłoszenie o licytacji należy, co najmniej dwa tygodnie przed jej terminem, ogłosić publicznie na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń sądu sprawującego nadzór nad egzekucją z nieruchomości, w lokalu organu gminy właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej. Takie zróżnicowanie form i miejsc publikacji wydaje się wystarczające, aby zapewnić we właściwym stopniu realizację zasady publiczności licytacji. Obowiązek ogłoszenia obwieszczenia w wymienionych wyżej formach dotyczy każdej licytacji nieruchomości, niezależnie od rodzaju czy wartości nieruchomości.
* **Etap 4. Licytacja** – w trakcie pierwszej licytacji komorniczej, komornik może zlicytować ją już za cenę wynoszącą 3/4 wartości oszacowania. Kwota wywoławcza to kwota wskazana przez powołanego biegłego w operacie szacunkowym. Jeżeli nieruchomości nie uda się sprzedać w pierwszej licytacji, to komornik na wniosek wierzyciela ustala kolejny termin licytacji. W trakcie drugiej licytacji cena wywołania wynosi 2/3 sumy oszacowania.
* **Etap 5. Podział środków z licytacji** – sąd udziela przybicia po przeprowadzonej licytacji i wydaje postanowienie o przysądzeniu własności w tym przedmiocie. Następnie komornik dokonuje podziału uzyskanej kwoty pomiędzy wierzycieli. O planie powiadamiana jest osoba zadłużona, która w ciągu 2 tygodni może wnieść zarzuty w stosunku do tych ustaleń.

Czy osoba zadłużona lub jej rodzina może wziąć udział w licytacji? Odpowiedź na to pytanie brzmi: nie. – *Definiuje to art. 976 § 1. Kodeksu Postępowania Cywilnego, który mówi, że 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* – tłumaczy **Anna Klemensowicz, ekspert Intrum.**

**Co z osobą zadłużoną po licytacji?**

– *Po zakończonej licytacji komorniczej i prawomocnym przeniesieniu własności na nowego nabywcę, osoba zadłużona dostaje wezwanie do dobrowolnego opuszczenia nieruchomości w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie* – zaznacza **Anna Klemensowicz, ekspert Intrum.** Zgodnie z art. 1046 Kodeksu Postępowania Cywilnego komornik może przenieść osobę zadłużoną do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego przysługuje mu tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzymuje się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego egzekucji komorniczej, na wniosek komornika, wskaże osobie zadłużonej tymczasowe pomieszczenie.

– *Oznacza to, że wyniku przeprowadzenia egzekucji komorniczej z nieruchomości osoba zadłużona nie zostaje bez dachu nad głową. Otrzymuje mieszczanie zastępcze, w którym może przebywać, póki nie stanie na nogi i nie odbuduje swoich finansów. Przez taki lokal należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła wody i sanitariatu, ogrzewania, elektryczności, w stanie niezagrażającym życiu i zdrowiu, zapewniające co najmniej 5 m2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możności znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwała osoba zadłużona*[[2]](#footnote-2)*. Na wskazanie takiego lokalu gmina ma 6 miesięcy* – wyjaśnia **Anna Klemensowicz, ekspert Intrum.**

**O okresie ochronnym przez eksmisją**

Kiedy nieruchomość zostanie zlicytowana pod sądowym nadzorem, jej nowy właściciel, już po przeniesieniu praw własności, może zażądać eksmisji lokatorów. Komornik może to zrobić na jego prośbę, ale co ważne, musi działać na podstawie osobnego wyroku sądu.

Eksmisji nie można dokonać w okresie ochronnym przed eksmisją – od 1 listopada do 31 marca – jeśli osobie lub osobom eksmitowanym nie przydzielono lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie*.*

Niezależnie od trwania okresu ochronnego, bez zapewnienia lokalu socjalnego, nie można dokonać eksmisji: kobiet w ciąży, rodzin z małoletnimi dziećmi, osób niepełnosprawnych i ubezwłasnowolnionych oraz ich opiekunów. Dotyczy to także osób obłożnie chorych, emerytów i rencistów, którym przysługują świadczenia z pomocy społecznej, a także osób posiadających status bezrobotnego.

Egzekucja nieruchomości to ostateczność i warto pamiętać, że jeżeli sprawą zaległego długu zajmuje się komornik, to   
i tak warto nawiązać z nim kontakt zwrócić się z prośbą o ustalenie nowego planu spłaty. Oczywiście w tym wypadku zgodę na wszelkie warunki: kwoty i terminy musi wyrazić nie tylko sam komornik, a wierzyciel, w imieniu którego działa, i tylko od niego zależy, czy zgodzi się na rozłożenie długu na raty lub zwolnienie spod zajęcia składników majątkowych.

1. W przypadku wynagrodzenia za pracę, na koncie pracownika zatrudnionego na umowę o pracę musi zostawić równowartość najniższej płacy minimalnej obowiązującej w danym roku podatkowym. W przypadku emerytury czy renty komornik także musi zostawić do dyspozycji minimalną kwotę określoną przez prawo. [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)