OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIEŃ

DO ZADANIA NA DRUGI DZIEŃ EGZAMINU KOMORNICZEGO

2 KWIETNIA 2014 r.

W ocenie zespołu, w niniejszej sprawie zdający powinien dokonać czynności związanych z uproszczoną egzekucją z nieruchomości (Dział VIa Tytuł II Część Trzecia Kodeksu postępowania cywilnego, art. 10131 - art. 10136 k.p.c.). Ponadto powinien stosownie udokumentować dokonane czynności, w prawidłowy sposób zaewidencjonować wszystkie operacje finansowe oraz założyć i prowadzić akta, a  następnie dokonać wszelkich czynności koniecznych po zakończeniu postępowania. Przy ocenie rozwiązania zadania należy w szczególności zwrócić uwagę na następujące kwestie:

1. Komornik powinien dokonać czynności egzekucyjnych stosując przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 10131 § 1 k.p.c. mają one zastosowanie również do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo nie wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Dłużnik złożył zaświadczenie o zgłoszeniu zakończenia budowy po wszczęciu egzekucji z nieruchomości, więc nie miało to znaczenia dla prawidłowego zastosowania przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

2. W związku z treścią art. 10131 § 3 k.p.c. w sprawach nieuregulowanych w Dziale VIa, stosuje się przepisy Działu VI – Egzekucja z nieruchomości, dlatego komornik powinien:

a) dokonując zajęcia nieruchomości:

- zastosować przepisy o egzekucji z nieruchomości i podjąć czynności wynikające z art. 923 i art. 924 § 1 k.p.c.;

- zawiadomić o wszczęciu egzekucji zgodnie z art. 805 § 1 k.p.c.;

- z urzędu zbadać, czy ruchomości, wierzytelności lub prawa - jeżeli zostały objęte zajęciem nieruchomości - nie są obciążone zastawem rejestrowym zgodnie z art. 929 § 3 k.p.c.;

- pozostawić zajętą nieruchomość w zarządzie dłużnika i jego małżonki zgodnie z art. 931 § 1 k.p.c., pouczając o prawach i obowiązkach zarządcy;

b) po dokonaniu zajęcia zbadać potrzebę zabezpieczenia budynku i ustanowienia dozorcy zgodnie z art. 10132 k.p.c.;

c) przystąpić do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości zgodnie z art. 10131 § 1 k.p.c., niezwłocznie po zajęciu, które jest skuteczne wobec wszystkich, zgodnie z art. 925 § 1 k.p.c., z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji;

d) sporządzając opis i oszacowanie zajętej nieruchomości nie dokonywać nowego oszacowania przez biegłego uprawnionego do oszacowania nieruchomości, gdyż oszacowanie złożone przez wierzycielkę spełnia wymogi oszacowania nieruchomości, zgodnie z art. 948 § 1 k.p.c.;

e) zgodnie z art. 922 k.p.c. zawiadomić o podejmowanych czynnościach wierzyciela hipotecznego, poczynając od obwieszczenia o opisie i oszacowaniu, gdyż ten uczestnik postępowania był komornikowi znany z odpisu księgi wieczystej – art. 945 § 1 k.p.c.;

f) przeprowadzić licytację zgodnie z przepisami o licytacji w egzekucji z ruchomości, zgodnie z art. 10136 k.p.c.

5. Rozpatrując wniosek małżonki dłużnika Anieli Kaźmierczak (z domu Pawlak) komornik powinien wydać postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, gdyż na skutek orzeczenia sądu o separacji, zgodnie z art. 54 § 1 k.r. i o., powstała między małżonkami rozdzielność majątkowa. Na skutek orzeczenia sądu o podziale majątku wspólnego nieruchomość została przyznana na własność Anieli Kaźmierczak (z domu Pawlak) i stała się jej majątkiem osobistym, a odpowiedzialność małżonki dłużnika została w postanowieniu o nadaniu klauzuli wykonalności ograniczona do majątku wspólnego, natomiast przepis art. 930 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania i nie umożliwia kontynuowania egzekucji, gdyż małżonkowie nie dokonali rozporządzenia nieruchomością po jej zajęciu, czyli podział majątku nie nastąpił na skutek czynności cywilnoprawnej dokonanej przez oboje małżonków, ale na skutek orzeczenia sądu. Podstawą prawną umorzenia postępowania przez komornika jest przepis art. 825 pkt 3 k.p.c. (porównaj uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2008 r. III CZP 105/08 OSNC 2009/10/136 oraz z dnia 5 lutego 2010 r. III CZP 132/09 OSNC 2010/6/90).

6. Komornik nie powinien obciążyć dłużnika i jego małżonkę kosztami postępowania egzekucyjnego, gdyż na skutek umorzenia postępowania w oparciu o podstawę prawną z art. 825 pkt 3 k.p.c. brak było do tego podstaw, zgodnie z art. 49 ust. 5 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji, mimo że w chwili wszczęcia egzekucji była ona celowa.

1. Komornik powinien dokonać wszelkich czynności związanych z zakończeniem postępowania (art. 816 k.p.c. oraz § 21 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie określenia szczegółowych przepisów o biurowości i ewidencji operacji finansowych kancelarii komorniczych, Dz. U. Nr 266, poz. 2242, z późn. zm.).