

Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne



Ćwiczenia 11:


Egzekucja z nieruchomości

Uproszczona egzekucja z nieruchomości

Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości



mgr Adrian Borys
Instytut Prawa Cywilnego
Zakład Postępowania Cywilnego
adrian.borys@uwr.edu.pl

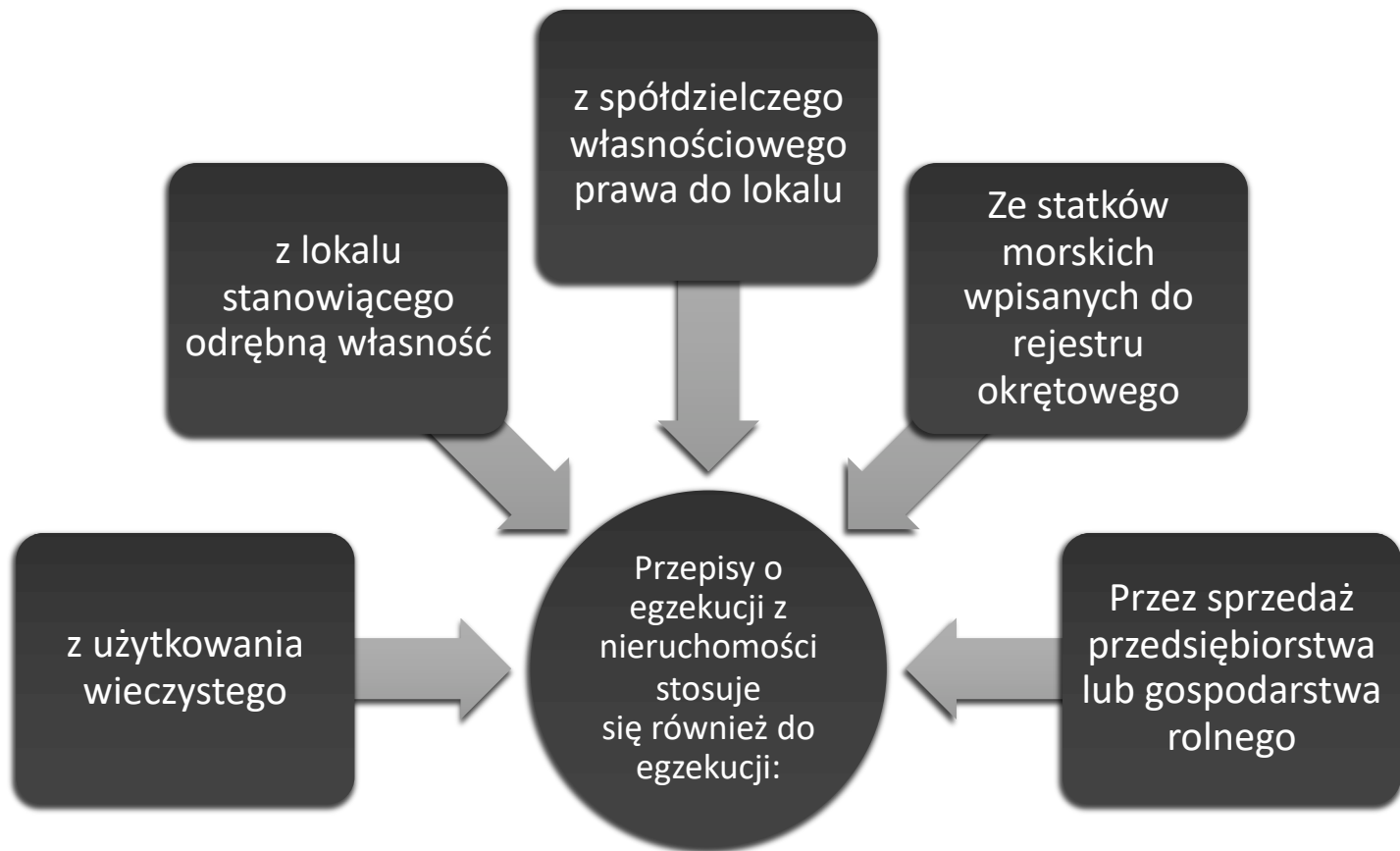


Egzekucja z nieruchomości obejmuje różne tryby dochodzenia roszczeń wierzycieli w drodze przymusowej:

Egzekucja z nieruchomości
sensu stricto

Uproszczona
egzekucja z
nieruchomości

Egzekucja z
ułamkowej
części
nieruchomości



Przepisy o zarządzie nieruchomością stosuje się do egzekucji przez zarząd przymusowy nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym



Egzekucja z nieruchomości



Aspekt podmiotowy egzekucji z nieruchomości




Art. 922 KPC

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.

Osoby, którym przysługują ograniczone prawa do nieruchomości to:

- użytkownik nieruchomości (art. 252-284 KC)
- osoba, na rzecz której ustanowiona została służebność gruntowa, osobista lub przejazdu (art. 285-306⁴ KC)
- członek spółdzielni, na rzecz którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- wierzyciel hipoteczny



**Przedmiot egzekucji z
nieruchomości**



Art. 46 § KC

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Właściwość organu egzekucyjnego

Art. 921 § 1 KPC

Egzekucja z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona.

Art. 921 § 2 KPC

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.

Jedność postępowania → do tej samej nieruchomości lub jej części może toczyć się tylko jedno postępowanie egzekucyjne. Postępowania wszczęte na wniosek różnych wierzycieli ulegają połączeniu.

O wszczęciu i ukończeniu egzekucji komornik zawiadamia sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Przebieg egzekucji z nieruchomości

Wszczęcie
egzekucji z
nieruchomości

Zajęcie

Opis i
oszacowanie

Obwieszczenie
o licytacji

Licytacja

Przybicie

Przysądzenie
własności

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości

Wniosek wierzyciela
z oznaczeniem
nieruchomości

O wszczęciu i ukończeniu
egzekucji komornik
zawiadamia sąd właściwy
ze względu na miejsce
położenia nieruchomości.


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.

Zajęcie nieruchomości

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 KPC

Na wezwanie komornika dłużnikowi przysługuje prawo wniesienia skargi na czynności komornika



Wezwanie
dłużnika do
zapłaty → art.
923 KPC



Wniosek o wpis
wzmianki o
toczącym się
postępowaniu
egzekucyjnym w
KW



Zajęcie
nieruchomości

Art. 924 KPC

§ 1. Jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o wpis o wszczęciu egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów, wraz z odpisem wezwania do zapłaty.

§ 2. W przypadku umorzenia postępowania egzekucyjnego lub ukończenia egzekucji w inny sposób niż przez umorzenie komornik składa wnioski 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.

Nieruchomość należąca do majątku wspólnego małżonków


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.



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.



Chwila zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym - art. 925 KPC

↓

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 dokonanych zajęciach komornik zawiadamia wierzyciela.




Zasada jedności postępowań

Połączenie postępowań – art. 926 KPC

Postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika lub co do kilku części tej samej nieruchomości, jak również postępowania egzekucyjne dotyczące części nieruchomości i jej całości, mogą być połączone w jedno postępowanie, jeżeli odpowiada to celowi egzekucji, a nie ma przeszkód natury prawnej lub gospodarczej.

Połączenie zarządza na wniosek jednej ze stron komornik, a gdy nieruchomości są położone w okręgach różnych sądów rejonowych, sąd okręgowy przełożony nad sądem rejonowym, w którego okręgu wszczęto pierwszą egzekucję.

Postępowanie można rozdzielić, jeżeli w dalszym jego toku odpadną przyczyny, które spowodowały połączenie.



Przyłączenie się do
egzekucji
art. 927 KPC



Wierzyciel, który
skierował egzekucję
do nieruchomości po
jej zajęciu przez
innego wierzyciela,
przyłącza się do
postępowania
wszczętego wcześniej
i nie może żądać
powtórzenia
czynności już
dokonanych



Poza tym nowy
wierzyciel ma te same
prawa co pierwszy
wierzyciel

komornik składa do sądu
właściwego do prowadzenia
księgi wieczystej wnioski o wpis
o przyłączeniu się wierzyciela do
egzekucji lub o złożeniu wniosku
do zbioru dokumentów



Wezwanie dłużnika do
zapłaty w trybie
art. 923 KPC

W celu dopilnowania praw osoby, której miejsce pobytu nie jest znane i której z powodu nieobecności nie można dokonywać doręczeń, sąd na wniosek komornika ustanowi kuratora do zastępowania osoby nieobecnej.

Kurator będzie wykonywał swe czynności także w interesie innych osób, którym w dalszym toku postępowania doręczenia nie będą mogły być dokonane. Kurator może jednak reprezentować równocześnie tylko osoby, których interesy nie są sprzeczne.

Art. 802 KPC -> Jeżeli miejsce pobytu dłużnika nie jest znane, sąd ustanowi dla niego kuratora z urzędu, gdy egzekucja ma być wszczęta z urzędu, w innych zaś sprawach - na wniosek wierzyciela.

Art. 819 KPC -> Jeżeli spadkobiercy dłużnika nie objęli spadku albo nie są znani, a nie ma kuratora spadku, sąd na wniosek wierzyciela ustanowi dla nich kuratora, chyba że egzekucja dotyczy roszczeń wynikających z działalności gospodarczej, a został ustanowiony zarząd sukcesyjny.

Zakres zajęcia
art. 929 § 1
KPC

Zajęcie obejmuje
nieruchomość i to
wszystko, co według
przepisów prawa
rzecznego stanowi
przedmiot obciążenia
hipoteką

Części składowe
nieruchomości



Przynależności
nieruchomości



Pożytki naturalne i cywilne



Prawa wynikające z umów
ubezpieczenia dotyczącego
nieruchomości

Pobranie z góry przez dłużnika przed zajęciem czynszu najmu za czas dłuższy niż trzy miesiące, a czynszu dzierżawy za czas dłuższy niż sześć miesięcy, licząc w obu przypadkach od dnia zajęcia, nie zwalnia najemcy lub dzierżawcy od obowiązku zapłaty czynszu do rąk komornika.

np. prawo do wypłaty
odszkodowania


Skutki zajęcia nieruchomości

Rozporządzenie nieruchomością 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.



Zarząd nad zajęętą nieruchomością



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.

Jeżeli zarządca przy obejmowaniu zarządu napotyka przeszkody, komornik na polecenie sądu wprowadza go w zarząd nieruchomości.

Po ustanowieniu zarządcy komornik wzywa wskazane przez wierzyciela osoby, aby przypadające od nich tak zaległe, jak i przyszłe świadczenia, które stanowią dochód z nieruchomości, uiszczają do rąk zarządcy. W wezwaniu należy uprzedzić, że uiszczenie do rąk dłużnika będzie bezskuteczne w stosunku do wierzyciela.

Opis i oszacowanie nieruchomości

Art. 942 KPC




Po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości.



Przy wniosku o dokonanie opisu i oszacowania wierzyciel powinien:

- 1)** złożyć wyciąg - a w razie potrzeby odpis księgi wieczystej albo zaświadczenie sądu wystawione na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla nieruchomości, zawierające wskazanie jej właściciela i wykaz ujawnionych w tym zbiorze obciążeń, jeżeli zaś nieruchomość jest objęta katastrem nieruchomości - także odpowiedni wyciąg;
- 2)** wskazać miejsce zamieszkania uczestników postępowania.

Jeżeli nieruchomość nie ma księgi wieczystej, wierzyciel powinien złożyć inny dokument stwierdzający własność dłużnika.



O terminie opisu i oszacowania komornik zawiadamia znanych mu uczestników.

Komornik wzywa ponadto przez obwieszczenie publiczne w budynku sądowym i lokalu wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej uczestników, o których nie ma wiadomości, oraz inne osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości i przedmiotów razem z nią zajętych, aby przed ukończeniem opisu i oszacowania zgłosiły swoje prawa.

Zawiadomienia i obwieszczenia powinny być dokonane nie później niż na dwa tygodnie przed rozpoczęciem opisu.



**Wydzielenie części
nieruchomości**



Na wniosek wierzyciela lub dłużnika, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania, jak również z urzędu może być wystawiona na licytację wydzielona część zajętej nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego. O wydzieleniu rozstrzyga komornik po oszacowaniu nieruchomości.



W razie wydzielenia części, dalsze postępowanie co do reszty nieruchomości będzie zawieszane do czasu ukończenia licytacji wydzielonej części



W protokole opisu i oszacowania komornik wymieni:

1. oznaczenie nieruchomości, jej granice, a w miarę możliwości jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów;
2. budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem;
3. stwierdzone prawa i obciążenia;
4. umowy ubezpieczenia;
5. osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki;
6. sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika;
7. oszacowanie z podaniem jego podstaw;
8. zgłoszone prawa do nieruchomości;
9. inne szczegóły istotne dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości.

Jeżeli na nieruchomościach, wierzytelnościach lub prawach zajętych wspólnie z nieruchomością ustanowiony został zastaw rejestrowy, w opisie należy wymienić przedmiot obciążony zastawem rejestrowym oraz wierzytelność, którą zastaw ten zabezpiecza.



Oszacowanie nieruchomości



Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika **biegły** uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Jeżeli jednak nieruchomość była w okresie sześciu miesięcy przed zajęciem oszacowana dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, nowego oszacowania nie dokonuje się.



Zaskarżenie



Termin zaskarżenia opisu i oszacowania wynosi dwa tygodnie i liczy się od dnia jego ukończenia. Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4, a dla uczestników, którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.

Obwieszczenie o licytacji

Termin licytacji



Zajęta nieruchomość ulega sprzedaży przez licytację publiczną. Termin licytacji nie może być wyznaczony wcześniej niż po upływie dwóch tygodni po uprawomocnieniu się opisu i oszacowania ani też przed uprawomocnieniem się wyroku, na podstawie którego wszczęto egzekucję.

Komornik ogłosi o licytacji przez publiczne obwieszczenie, w którym wymienia:

1. nieruchomość, która ma być sprzedana, ze wskazaniem miejsca jej położenia i przeznaczenia gospodarczego, imienia i nazwiska dłużnika wraz z podaniem księgi wieczystej i miejsca jej przechowania lub z oznaczeniem zbioru dokumentów i sądu, w którym zbiór ten jest prowadzony;
2. czas i miejsce licytacji;
3. sumę oszacowania i cenę wywołania;
4. wysokość rękojmi, którą licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem, że rękojmia może być również złożona w książeczce oszczędnościowej zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi albo w inny wskazany przez komornika sposób;
5. czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno będzie oglądać nieruchomość oraz przeglądać w sądzie akta postępowania egzekucyjnego;
6. ponadto w obwieszczeniu należy podać:
7. wzmiankę, że 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, iż wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję;
8. wyjaśnienie, że 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.

Obwieszczenie
o licytacji
doręcza się:



1) uczestnikom postępowania;



2) organowi gminy, urzędowi skarbowemu
miejsca położenia nieruchomości oraz
organom ubezpieczeń społecznych z
wezwaniami, aby najpóźniej w terminie
licytacji zgłosiły zestawienie podatków i
innych danin publicznych, należnych do dnia
licytacji.



Ogłoszenie

Obwieszczenie 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.

Na wniosek i koszt strony komornik może zarządzić ogłoszenie również w inny wskazany przez nią sposób, w szczególności w dzienniku poczytnym w danej miejscowości.

W ogłoszeniu w dzienniku wystarczy oznaczenie nieruchomości, czasu i miejsca licytacji, sumy oszacowania i ceny wywołania oraz wysokości rękojmi, jaką licytant powinien złożyć.

Jeżeli egzekucja dotyczy jednej lub kilku nieruchomości położonych w różnych okręgach sądowych, obwieszczenie ogłasza się publicznie we wszystkich właściwych sądach.



Przejęcie nieruchomości na własność

Z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi tej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, przysługuje aż do trzeciego dnia przed licytacją prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od sumy oszacowania. Przy wniosku o przejęcie wnioskodawca powinien złożyć rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia.

Jeżeli kilku współwłaścicieli zgłosi wniosek o przejęcie, pierwszeństwo przysługuje temu z nich, który prowadzi gospodarstwo rolne lub pracuje w nim. Jeżeli warunek ten spełnia kilku współwłaścicieli albo nie spełnia go żaden z nich, sąd przyzna pierwszeństwo temu współwłaścicielowi, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Licytacja nieruchomości

Art. 962 – 986 KPC

Przybicie

Po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego albo referendarz sądowy, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników.

Postanowienie o przybiciu ogłasza się niezwłocznie po ukończeniu przetargu; ogłoszenie można jednak odroczyć najdalej na tydzień, jeżeli zgłoszono skargę, której natychmiastowe rozstrzygnięcie nie jest możliwe, jak również z innych ważnych przyczyn.

Jeżeli skargi lub zażalenia wniesione w toku postępowania egzekucyjnego nie są jeszcze prawomocnie rozstrzygnięte, sąd może wstrzymać wydanie postanowienia co do udzielenia przybicia

Przysądzenie własności

Po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wpłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności.

Na postanowienie co do przysądzenia własności przysługuje zażalenie. Podstawą zażalenia nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia.

Skutki przysądzenia własności

Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów.

Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności.

Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości. Powtarzające się daniny publiczne przypadające z nieruchomości od dnia prawomocności postanowienia o przysądzeniu własności ponosi nabywca.

Świadczenia publicznoprawne niepowtarzające się nabywca ponosi tylko wtedy, gdy ich płatność przypada w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności lub po tym dniu.

Skutki przysądzenia własności – c.d.

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:

- prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
- służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
- służebność przesyłu.

Skutki przysądzenia własności – c.d.

Utrzymanie służebności gruntowych

Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, sąd może zarządzić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, będzie utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obciąża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej.

Skutki przysądzenia własności – c.d.

Wstąpienie w stosunku najmu i dzierżawy

Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wdzierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana.


Skutki przysądzenia własności – c.d.

Wykreślenie wpisów w księdze wieczystej

Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.

Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości





O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.

Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela

W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości

Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

Uproszczona egzekucja z nieruchomości



**Uproszczona egzekucja z
nieruchomości dotyczy:**



niezabudowanej nieruchomości
gruntowej oraz nieruchomości
zabudowanej budynkiem
mieszkalnym lub użytkowym,
jeżeli w chwili złożenia wniosku o
wszczęcie egzekucji nie dokonano
zawiadomienia o zakończeniu
budowy albo nie wystąpiono z
wnioskiem o udzielenie
zezwoleń na użytkowanie w
rozumieniu przepisów prawa
budowlanego.

Uproszczona egzekucja z
nieruchomości
opis i oszacowanie
zarząd



Komornik na wniosek wierzyciela niezwłocznie po zajęciu dokona opisu i oszacowania nieruchomości na podstawie wartości określonej przez biegłego. Przepis art. 948 § 1 stosuje się odpowiednio.

Dokonując zajęcia, komornik, w miarę możliwości, zabezpieczy budynek lub lokal przed możliwością objęcia go we władanie przez dłużnika lub osoby trzecie. W razie potrzeby komornik ustanowi dozór nad budynkiem lub lokalem. Dozorcą może być także wierzyciel. Do dozoru stosuje się odpowiednio przepisy o dozorcze ruchomości.

Sprzedaż z wolnej ręki




Jeżeli zajęto niezabudowaną nieruchomość gruntową, która nie jest obciążona na rzecz osób trzecich, komornik zaoferuje ją do sprzedaży z wolnej ręki po cenie nie niższej niż wartość oszacowania. Jeżeli strony nie określiły trybu wyszukania nabywcy, tryb ten ustala sąd.

Sprzedaż nastąpi po upływie dwóch tygodni od dnia opisu i oszacowania.

O sprzedaży komornik zawiadamia uczestników stosownie do art. 954.

Jeżeli sprzedaż z wolnej ręki nie nastąpi w terminie miesiąca od dnia zakończenia opisu i oszacowania, sprzedaż nieruchomości następuje w trybie sprzedaży licytacyjnej – wg. przepisów o licytacji w egzekucji z ruchomości



Sprzedaż z wolnej ręki można nastąpić również w przypadku innych nieruchomości:

- jeżeli oszacowanie nieruchomości nie zostało zaskarżone przez dłużnika
- za zgodą dłużnika także w pozostałych przypadkach, wtedy jednak dłużnik może określić cenę minimalną i wyznaczyć nabywcę.

Dziękuję za uwagę



Czy mają Państwo jakieś pytania?