



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl

Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 28 lutego 2016

DWOiP-V-071-44/16

BM-I-071-585/16/3

UNP 161221-00423

dot. BPS/043-28-610/16

SECRETARIA  
Biura Prac Senackich  
Odbrano dn. 28.12.16  
nr 3633 podpisano

28.12.2016  
6606  
W

Pan

Stanisław KARCZEWSKI

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

W uzupełnieniu odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Grzegorza Peczkisa podczas 28-go posiedzenia Senatu w dniu 21 października 2016 r., dodatkowo uprzejmie wyjaśniam w zakresie dotyczącym wątku cywilnoprawnego sprawy.

Departament Wykonania Orzeczeń i Probacji w dniu 9 listopada 2016 r. zwrócił się do Prezesa Sądu Okręgowego w Opolu, na podstawie art. 64 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1138), o zbadanie sprawy i ustalenie, czy w przedstawionej sprawie egzekucyjnej doszło do rażącego naruszenia przepisów prawa, które mogłyby stanowić podstawę do wszczęcia postępowania dyscyplinarnego. Z nadesłanej przez Prezesa odpowiedzi wynika, że do tego rodzaju naruszenia nie doszło.

Niezależnie od powyższego w tutéjszym Departamencie przeprowadzono szczegółową analizę akt egzekucyjnych w sprawie o sygnaturze Km 2670/04 w celu ustalenia, czy Komornik K G wykonał obowiązki wynikające z przepisów 922 i 947 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U z 2014 r., poz. 101 ze zm.), dalej k.p.c.

Nabywca nieruchomości na licytacji wstępuje w prawa i obowiązki wydierżawiającego i może wypowiedzieć umowę dzierżawy, a następnie wystąpić z pozwem o wydanie nieruchomości. 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. Z akt sprawy egzekucyjnej wynika, że Komornik w dniu 13 lutego 2012 r. przeprowadził opis i oszacowanie nieruchomości w postaci działki o numerze geodezyjnym [redacted], o powierzchni 19,6885 ha, położonej w K [redacted] ujawnionej w księdze wieczystej o numerze [redacted] (protokół opisu i oszacowania k. 290 akt egzekucyjnych). Dłużnik W [redacted] G [redacted] na podstawie art. 945 § 1 k.p.c. został prawidłowo zawiadomiony o tej czynności. Nie stawił się w kancelarii komorniczej podczas czynności ukończenia opisu i oszacowania nieruchomości w dniu 13 marca 2012 r., zaś w toku postępowania nie zgłaszał żadnych praw osób trzecich ciężających na nieruchomości. Nie składał żadnych wniosków oraz oświadczeń w przedmiocie zawartych umów, jak również nie zgłosił do operatu biegłego sądowego żadnych informacji dotyczących zawartych umów dzierżawy. O zawartej umowie dzierżawy nieruchomości Komornik został poinformowany przez Pana A [redacted] B [redacted] w dniu 21 sierpnia 2014 r., już po wydaniu przez Sąd postanowienia o przybiciu. Pan A [redacted] B [redacted] oświadczył, że umowa dzierżawy nieruchomości została zawarta w 2006 r. w formie ustnej i że znał treść księgi wieczystej, w której wpisana była wzmianka o prowadzonym postępowaniu, gdyż przeglądał elektroniczną księgę wieczystą (protokół z czynności k. 588 i 588v akt egzekucyjnych). Od tej chwili Pan A [redacted] B [redacted] był zawiadamiany o czynnościach egzekucyjnych przez Komornika (k. 591, 592 akt egzekucyjnych).

Licytacja nieruchomości odbyła się w dniu 20 lutego 2014 r. (protokół z przebiegu pierwszej licytacji nieruchomości k. 544-548). W dniu 10 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Kędzierzynie Koźlu wydał postanowienie w przedmiocie przybicia w sprawie o sygnaturze akt I Co 781/11 (odpis postanowienia k. 721). Na postanowienie to zażalenie złożył dłużnik (informacja pisemna z Sądu k. 723 akt egzekucyjnych). Z informacji telefonicznej uzyskanej z Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu wynika, że postanowienie z 10 sierpnia 2016 r. jest prawomocne i nabywcy zostali wezwaniu do uiszczenia pozostałej ceny nabycia.

Zgodnie art. 991 k.p.c. Sąd odmówi przybicia z następujących przyczyn:

- z powodu naruszenia przepisów postępowania w toku licytacji, jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik przetargu,
- jeżeli postępowanie podlegało umorzeniu lub zawieszeniu,
- jeżeli uczestnik nie otrzymał zawiadomienia o licytacji, chyba że z tego powodu nie nastąpiło naruszenie jego praw albo że będąc na licytacji nie wystąpił ze skargą na to uchybienie.

W związku z powyższym jeśli Pan A B nie otrzymał odpisu postanowienia o przybiciu winien rozważyć celowość zaskarżenia tego postanowienia, łącząc zażalenie z wnioskiem o przywrócenie terminu do jego złożenia (instytucja przywrócenia terminu uregulowana jest w art. 167-172 k.p.c.).

Z powyższej analizy wynika, że brak jest podstaw do stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu Komornika ani sądu nadzorującego przebieg egzekucji z nieruchomości. Komornik nie miał możliwości dowiedzenia się o umowie dzierżawy, gdyż nie była ona ujawniona w księdze wieczystej. Taka informację posiadali dłużnik i dzierżawca. Z uwagi na powyższe ewentualne roszczenia odszkodowawcze dzierżawca może kierować przeciwko dłużnikowi, który nie ujawnił faktu istnienia umowy dzierżawy, czym pozbawił Pana A B uczestnictwa w postępowaniu egzekucyjnym dotyczącym nieruchomości.

SEKRETARZ STANU  
w Ministerstwie Sprawiedliwości

*Patryk Jaki*