



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

Warszawa, dnia 31 marca 2023 r.

KRK/VIII/220/23

Szanowny Pan

Krzysztof Kwiatkowski

Przewodniczący

Komisji Ustawodawczej

Senat RP

Szanowny Panie Senatorze!

W związku z pismem z dnia 08 marca 2023 r. (BPS.DKS.KU.0401.5.2023) dotyczącym zgłoszenia opinii w przedmiocie rozwiązań zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie ustawy- kodeks postępowania cywilnego druk senacki nr 929, działając w imieniu Krajowej Rady Komorniczej informuję, że proponowane zmiany należy ocenić w znacznej mierze zdecydowanie negatywnie. Oczywiście samorząd komorniczy nigdy nie przeciwstawiał się zmianom zapewniającym dodatkową ochronę stronom i uczestnikom postępowania, dlatego też w swej opinii zaproponowaliśmy alternatywne zmiany, prowadzące do zapewnienia odpowiedniej ochrony współwłaścicielom nieruchomości, w taki sposób by nie oddziaływały one negatywnie na toczące się postępowania egzekucyjne.

W tym miejscu nadmienić należy, że przedmiotowe zmiany przepisów zgodnie z uzasadnieniem do projektu zmieniającego ustawę mają przede wszystkim na celu ochronę praw współwłaścicieli nieruchomości, które są przedmiotem egzekucji komorniczej, poprzez wprowadzenie dodatkowych uprawnień i przyznanie współwłaścicielowi nie będącym dłużnikiem egzekwowalnym charakteru uczestnika postępowania. Abstrahując od założeń przedmiotowych zmian, jednoznacznie należy stwierdzić, że obecne uregulowania znajdujące się w Kodeksie Postępowania Cywilnego w sposób zupełny zapewniają stronom, uczestnikom jak również współwłaścicielom nieruchomości prawidłową ochronę. Przedmiotowa ustawa, w chwili obecnej przewiduje dwie grupy uczestników postępowania. Do jednej grupy zaliczamy osoby wymienione w art. 922 kpc w tym strony postępowania, 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. Natomiast drugą grupę stanowią uczestnicy na mocy szczególnych przepisów



zawartych w ustawie Kodeks Postępowania Cywilnego i do nich należy również współwłaściciel nieruchomości, z uwagi na fakt, że wymienia go art 984 kpc, chroniący jego prawa poprzez przyznanie prawa do przejęcia nieruchomości po drugiej bezskutecznej licytacji za cenę wywołania na tej licytacji. W związku z tym o czym już nadmieniono na wstępie, zaproponowane w druku senackim numer 929 zmiany, w tym zmiana art 922 kpc poprzez dopisanie tam osoby współwłaściciela i nadanie mu statusu uczestnika w tym ogólnym przepisie jest nieuzasadnionym rozszerzeniem jego uprawnień egzekucyjnych, dlatego że już obecnie Kodeks Postępowania Cywilnego chroni jego prawa zarówno w art 1005 kpc jak i wymienionym już w uprzednich akapitach art 984 kpc. Nadanie współwłaścicielowi takiego statusu jaki przewiduje regulacja art 922 kpc spowoduje, że będzie on uczestnikiem od samego początku i będzie mógł wykonywać czynności, które doprowadzą do zbędnego paraliżu egzekucji np. poprzez celowe nieodbieranie korespondencji. Zmianę należy też ocenić pod kątem jawności postępowania w kontekście zasady adekwatności RODO, tzn. czy zawiadomienie np. wszystkich sąsiadów dłużnika będących współwłaścicielami części wspólnych nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, o zajęciu jego mieszkania jest niezbędne dla osiągnięcia celu w postaci zapewnienia ochrony ich prawa własności. Prawdopodobnie bardzo często może mieć to negatywne konsekwencje dla dłużnika, w sytuacji, gdy egzekucja należności jest efektem niedopatrzania lub niezawinionego działania ze strony dłużnika. Brak jest również podstaw do tego by współwłaściciele nieruchomości mieli możliwość przeglądania akt postępowania egzekucyjnego na mocy art 9 kpc w związku z art 13 par 2 kpc czy też udostępnienia nagrań z opisu i oszacowania na podstawie art 809 z indeksem 1 kpc . Takie działanie zwłaszcza przy egzekucjach z udziału, gdzie współwłaścicielami są osoby obce dla dłużnika, mogło by być przyczyną jego szkody moralnej bądź wizerunkowej. Oczywiście zmiana ta związana będzie również z dużą uciążliwością dla komorników w szczególności przy egzekucji z udziałów we współwłasności nieruchomości, w przypadku których występuje znaczna liczba innych współwłaścicieli tj. w przypadku egzekucji z miejsc garażowych czy także udziałów w drodze wspólnej. W tego typu sprawach współwłaściciele nieruchomości to z reguły osoby obce dla dłużnika a ich liczba niejednokrotnie jest dość znaczna, przez co koszt samych doręczeń na każdym etapie prowadzonej egzekucji z nieruchomości (zgodnie z art.763 kpc) może finalnie przekroczyć cenę oszacowania nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji, nie wspominając o utrudnieniach powodujących paraliż egzekucji w postaci ustaleń adresów współwłaścicieli czy powołania dla osób których miejsce pobytu nie jest znane kuratorów do doręczeń. Należy wspomnieć w tym miejscu, że koszty te ostatecznie obciążać będą dłużnika, co w sposób znaczny powiększy egzekwowaną należność.



Zaproponowana regulacja art 922 kpc, zgodnie z uzasadnieniem projektu ma na celu zapewnienie informowania współwłaściciela nieruchomości, zwłaszcza w zakresie wyznaczenia terminu licytacji. W związku z powyższym, wydaje się, że lepszą alternatywą nie zmieniającą generalnych reguł egzekucji z nieruchomości byłoby wprowadzenie zmiany w zakresie art. 954 kpc poprzez dodanie punktu 3 odnoszącego się do współwłaścicieli nieruchomości z zawężeniem do nieruchomości mieszkalnych. Zmiana ta w połączeniu z ewentualną zmianą art 976 kpc poprzez dodanie § 3 wyłączonego z katalogu podmiotowego osób nie mogących brać udziału w licytacji współwłaściciela nieruchomości mieszkalnej.

Można zatem z pełnym przekonaniem stwierdzić, że obecne brzmienie Kodeksu Postępowania Egzekucyjnego w pełni chroni interesy współwłaściciela nieruchomości poprzez zapisy art 1005 kpc i art 984 kpc a nadanie dodatkowych uprawnień temu współwłaścicielowi zwłaszcza w kontekście art 922 kpc będzie nadmiernym uprzywilejowaniem tego współwłaściciela ze szkodą dla wielu innych podmiotów w tym wierzycieli.

W zakresie proponowanych zmian dotyczących prawa pierwokupu dla współwłaściciela nieruchomości w art. 958[1] kpc, to rozwiązanie to prima facie wydaje się być zasadne, gdyż przyznaje współwłaścicielowi prawo przejęcia. Przepis jest jednak błędnie sformułowany (stanowi powielenie błędnego rozwiązania z art. 958 k.p.c. dotyczącego nieruchomości rolnych). Po pierwsze, skoro mowa o „współwłaścicielu” nieruchomości mamy do czynienia z egzekucją z udziału we współwłasności. Przedmiotem egzekucji jest więc udział we współwłasności przysługujący dłużnikowi. Inny współwłaściciel nie ma możliwości przejęcia nieruchomości, a jedynie udziału przysługującego dłużnikowi egzekwowanemu. Przykładowo, jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność dziesięciu osób (każdy ma udział w wysokości 1/10), przedmiotem egzekucji jest udział dłużnika (1/10), inny współwłaściciel może przejąć na własność ten udział – a więc ostatecznie będzie miał 2/10 udziału we współwłasności. Taka sytuacja w żaden sposób nie wpłynie na jego sytuację. Proponowane rozwiązanie miałoby sens wyłącznie w sytuacji występowania dwóch współwłaścicieli (dłużnika i innej osoby). Problem wywoływać będzie również ocena czy nieruchomość służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych współwłaścicielowi i fakt korzystania z tej nieruchomości w tym celu przez współwłaściciela. Kto miałby dokonywać badania i oceny w tym zakresie. Wydaje się również za błędny termin do złożenia stosownego wniosku tj. od chwili obwieszczenia o licytacji, aż do trzeciego dnia przed licytacją. Takie rozwiązanie skutkować może też działaniami obstrukcyjnymi ze strony współwłaścicieli nieruchomości w celu udaremnienia egzekucji z udziału dłużnika, tym bardziej, że nie mają oni uiszczać rękojmi. Wystarczy, że jeden lub kilku współwłaścicieli złożą wnioski o przejęcie udziału dłużnika (nie nieruchomości) i licytacja



nieruchomości nie będzie się mogła odbyć. Tym bardziej, że współwłaściciel jest zwolniony z obowiązku uiszczania rękojmi. Ponadto w związku z licytacją poniesione zostaną znaczne koszty obciążające dłużnika, których można uniknąć. Lepszym rozwiązaniem byłoby, gdyby współwłaściciel mógł złożyć wniosek w określonym terminie (np. jednego miesiąca) od uprawomocnienia się opisu i oszacowania. W przypadku złożenia stosownego wniosku wraz z uiszczeniem rękojmi komornik procedowałby kwestię przejęcia nieruchomości w innym zaś przypadku mógłby wyznaczyć pierwszy termin licytacji. Zwolnienie współwłaściciela z rękojmi, która jest gwarancją nabycia przez niego udziału i zapłaty ceny zdaje się być błędem, w zakresie sprawności i skuteczności egzekucji. Niezależnie od powyższych wadliwości, generalnie przepis, choć pozornie zabezpieczać ma interesy współwłaściciela nieruchomości mieszkaniowej, w istocie może nie tworzyć dla niego znaczącej zmiany, natomiast może znacząco wpływać na sytuację dłużnika i wierzyciela. Często bowiem licytacja jest czynnikiem kształtującym cenę sprzedaży nieruchomości (udziału), a nieruchomości (udziały) sprzedawane są za cenę przekraczającą sumę oszacowania. Przyznanie prawa przejęcia likwiduje ten mechanizm i pozbawia wierzyciela możliwości pełnego zaspokojenia, a dłużnika pełnego zwolnienia z długu.

Kolejnym omawianą regulacją ujętą w przedmiotowym projekcie zmiany Ustawy Kodeksu Postępowania Cywilnego jest zmiana art. 982 kpc poprzez dodanie § 4. Zmianę tą należy ocenić w sposób analogiczny jak przepis art 958[1] kpc. Dodatkowo zastanowienia wymaga kilka kwestii w tym jaki jest związek proponowanego art. 982 § 4 z art. 982 § 1 k.p.c. Jeden przepis (§ 4) przyznawać ma prawo przejęcia współwłaścicielowi nieruchomości mieszkaniowej, a drugi (§ 1) przyznaje prawo przejęcia wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi. Czy w przypadku egzekucji z udziału we współwłasności nieruchomości mieszkaniowej wierzyciel egzekwujący lub hipoteczny nie będzie miał prawa przejęcia przedmiotowej nieruchomości (czyli § 4 wyłączy stosowanie §1). Stosunek obu tych paragrafów musi wprost wynikać z przepisu a przede wszystkim nie powinien być uregulowany w taki sposób by prawo wierzyciela hipotecznego, który dysponuje prawem rzeczowym tj. hipoteką lub wierzyciela egzekwującego dysponującego tytułem wykonawczym miały by być mniej chronione niż prawa współwłaściciela. Jeżeli przedmiotowy zapis §4 nie wyłącza stosowania § 1 to zdaje się on być niepotrzebny, gdyż uprawnienie współwłaściciela przewidziane zostało już właśnie § 1, który dotyczy wszystkich nieruchomości, a więc i nieruchomości mieszkaniowych.

Najbardziej negatywnie należy ocenić zmianę wyrażoną w art 1004[1] kpc, który tak naprawdę nie daje możliwości wszczęcia egzekucji z ułamkowej części nieruchomości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w sytuacji, gdy dłużnik pozostaje w związku małżeńskim i istnieje



wspólność małżeńska można zająć nieruchomości (art. 923[1] k.p.c.), a następnie prowadzić egzekucję po uzyskaniu klauzuli wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika. Proponowane rozwiązanie w projekcie zmieniającym Kodeks Postępowania Cywilnego doprowadzi zaś do sytuacji, w której przepis ten będzie służył jedynie do nadużyć prowadzących do obstrukcji całej egzekucji z nieruchomości. Wystarczy bowiem, że dłużnik z małżonkiem zniosą wspólność małżeńską poprzez umowę zgodnie z art. 51 k.r.o. i w miejsce wspólności małżeńskiej powstanie współwłasność ułamkowa a udział dłużnika nie będzie wówczas podlegał zajęciu. Możliwość zajęcia prawa do działu majątku (art. 912 k.p.c.) nie daje wierzycielowi realnej możliwości zaspokojenia, gdyż uzależnione to jest od przeprowadzenia przez dłużnika i jego małżonka podziału majątku, a ci mogą tym być niezainteresowani. Zatem proponowany przepis nie będzie bronił małżonków, tylko będzie uniemożliwiał wierzycielowi zaspokojenia, a dłużnikowi dawał możliwość wyjęcia spod egzekucji poszczególnych składników jego majątku.

Ewentualną dodatkową ochroną dla współwłaściciela może być tutaj obowiązek po stronie komornika informowania tego współwłaściciela przy zawiadomieniu z art 1005 kpc o treści art 43 KRIO.

Wprowadzenie tej zmiany, którą proponuje projekt zmieniający Kodeks Postępowania Cywilnego będzie jedynie prowadziło do:

- zmiany ugruntowanej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego w postaci Uchwały o sygnaturze akt III CZP 9/15 z dnia 17 kwietnia 2015r. mająca obecnie zastosowanie w sprawach egzekucyjnych, gdzie dokonano zajęcia udziału we współwłasności ustawowej małżeńskiej. Przedmiotowa uchwała precyzuje bowiem kwestię, gdzie wierzyciel jednego z małżonków po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej może prowadzić egzekucję z udziału tego małżonka we własności nieruchomości wchodzącej poprzednio w skład majątku wspólnego bez potrzeby przeprowadzania procedury z art 912 kpc;
- znaczącego wydłużenia egzekucji, gdyż sprawy o podział majątku są z reguły czasochłonne i kosztowne, ciężar poniesienia kosztów spoczywałby zaliczkowo na wierzycielu a na końcu na dłużniku i jego małżonku, tymczasem skutek takich spraw w większości przypadków nie powodowałby zmiany wysokości udziałów w majątku wspólnym;
- braku możliwości wszczynania egzekucji na zaspokojenie alimentów oraz należności, do których przepisy o egzekucji alimentów stosuje się odpowiednio (świadczenia z funduszu alimentacyjnego) – najczęściej egzekucja z udziałów we współwłasności nieruchomości jest wszczynana w sprawach KMP w związku z wyrokiem rozwodowym;
- możliwych nadużyć przepisów przez nierzetelnych dłużników i ich małżonków poprzez ustanawianie rozdzielnosci majątkowej jedynie w celu udaremnienia egzekucji, co wpłynie



negatywnie na skuteczność egzekucji m.in. alimentów oraz znaczący wzrost spraw o uznanie czynności za bezskuteczną w stosunku do wierzyciela

Reasumując, proponowane zmiany są szkodliwe, cofają nowoczesne rozwiązania już wprowadzone do kpc, ograniczają dostęp do kredytów, pogarszają sytuacje osób uprawnionych do alimentów, jak również kolidują z zaproponowanymi zmianami dotyczącymi prawa pierwokupu. Rozbieżność ta jest widoczna szczególnie w dwóch przypadkach. Pierwszym dotyczącym sytuacji, gdzie małżonek dłużnika składa wniosek o egzekucję z udziału w nieruchomości, celem egzekwowania swoich roszczeń i pomimo procedury opisanej w art. 958[1] kpc. nie jest w stanie z niej skorzystać z uwagi na brak możliwości wszczęcia egzekucji. W drugim zaś przypadku, skoro były małżonek będący współwłaścicielem nieruchomości nie składałby rękojmi przy prawie pierwokupu, to jak w przypadku braku uiszczenia ceny nabycia komornik miałby dochodzić zapłaty na podstawie art. 969 kpc skoro art 1004[1] kpc uniemożliwi wszczęcie egzekucji z jego udziału.

W zakresie przepisów przejściowych również należy je ocenić bardzo negatywnie z uwagi na podstawową zasadę, że prawo nie powinno działać wstecz, gdyż takie działanie może spowodować więcej szkody niż przynieść wymiernych korzyści.

Na koniec przedstawiamy poniżej wyliczenia statystyczne z uzyskanych od komorników danych w zakresie kwestii o jakie wnosił Pan pismem z dnia 08 marca 2023 roku, podkreślając jednocześnie, że żadna z obowiązujących statystyk prowadzonych przez komorników nie przewiduje gromadzenia danych o przedstawienie, których Pan Senator wnosił. Dane zebrane zostały na prośbę Krajowej Rady Komorniczej za pośrednictwem Izb komorniczych i nie są one jednoznaczne pod kątem tego czy podana przez poszczególnych komorników liczba egzekucji dotyczy egzekucji przeprowadzonych całościowo czy tylko spraw, gdzie nastąpiło wszczęcie egzekucji z nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe. Odpowiedzi na przedmiotowe zapytania udzieliło łącznie 358 komorników z 11 Izb Komorniczych. Komornicy udzielający odpowiedzi w latach 2021-2022 przeprowadzili łącznie 4681 egzekucji z nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe, co w przeliczeniu na liczbę komorników, u których toczyły się przedmiotem sprawy daje 6 egzekucji tego typu na 1 komornika rocznie. W porównaniu do danych statystycznych uzyskanych ze zbiorczego MS-Kom 23 za rok 2022 ogólna liczba przeprowadzonych egzekucji z nieruchomości stanowi liczbę 119 353, co w przeliczeniu na jednego komornika daje około 52 egzekucje rocznie, w tym egzekucja z ułamkowej części nieruchomości stanowiąca liczbę 14700 (13 % wszystkich egzekucji z nieruchomości) stanowiąca 6,39 spraw na jednego komornika. W zakresie egzekucji z ułamkowej części nieruchomości służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jak również



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

egzekucji z nieruchomości, do której przysługiwał udział w części wspólnej nieruchomości ilość spraw przypadająca na jednego komornika jest jeszcze niższa. W stosunku do pierwszej z wymienionych egzekucji stanowi ona liczbę 1,8 spraw na komornika rocznie, natomiast w stosunku do drugiej 1,4 na komornika rocznie. Z ogólnej statystyki składanej corocznie przez komorników należy także przybliżyć dane obrazujące ilość sprzedanych nieruchomości w tym nieruchomości w części ułamkowej. W 2022 roku ogólnie sprzedano 6656 nieruchomości w tym (biorąc za podstawę procent wyliczony ze wszystkich egzekucji) 865 spraw dotyczących egzekucji z ułamkowej części nieruchomości co w przeliczeniu na jednego komornika daje 0,37 sprzedanych nieruchomości tego rodzaju.

Wyrażamy nadzieję, że powyższe uwagi i sugestie okażą się przydatne i zostaną uwzględnione na dalszym etapie prac legislacyjnych.

Z wyrazami szacunku,

Prezes
Krajowej Rady Komorniczej

Sławomir Szynalik