

Gdańsk, 31.03.2023 r.

Ldz. 31/03/2023

Sz. P.

Krzysztof Kwiatkowski

Przewodniczący Komisji Ustawodawczej

Senat RP

Szanowny Panie Przewodniczący,

Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce (ZPF), organizacja zrzeszająca prawie 100 przedsiębiorstw z rynku finansowego reprezentuje sektor bankowy, instytucji pożyczkowych, pośrednictwa finansowego, ubezpieczeń, zarządzających wierzytelnościami, udostępniających informację gospodarczą, platform crowdfundingowych, firmy technologiczne i doradztwa prawnego. ZPF to także od 1999 roku aktywna merytorycznie strona społeczna procesu legislacyjnego, zarówno na poziomie polskim jak i europejskim.

Dziękując za możliwość konsultacji projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (druk senacki nr 929, dalej zwany: „Projekt ustawy”) oraz po zapoznaniu się z jego treścią oraz uzasadnieniem, w niniejszym dokumencie pragniemy przedstawić uwagi do konsultowanego projektu. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu, podjęta inicjatywa ustawodawcza ma na celu zwiększenie ochrony osób trzecich w postępowaniu egzekucyjnym, w szczególności w zakresie egzekucji z udziału w nieruchomości.

Projektowane zmiany, z perspektywy prowadzenia działań w postępowaniu egzekucyjnym w charakterze wierzyciela ocenić należy negatywnie jako komplikujące oraz przedłużające efektywne prowadzenie postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z nieruchomości. Pragniemy wskazać, iż prezentowane poniżej komentarze i rekomendacje zostały wypracowane w gronie firm członkowskich ZPF – podmiotów biorących aktywny udział w postępowaniach egzekucyjnych w charakterze wierzycieli.

Szczegółowe rozwiązania:

Art. 1 pkt 1 Projektu ustawy

(projektowany art. 922 w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, dalej zwany: „KPC”)

Projektowany przepis przewiduje nadanie statusu uczestnika postępowania egzekucyjnego współwłaścicielowi nieruchomości, do której skierowano egzekucję, niebędącemu dłużnikiem. Dotychczas, w egzekucji z nieruchomości poza wierzycielem i dłużnikiem, brali udział w postępowaniu egzekucyjnym te osoby, których prawa obciążały zajęta nieruchomość oraz organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste, a to z racji przysługujących temu organowi uprawnień (art. 1008 KPC). Poszerzenie katalogu osób,

będących uczestnikami postępowania o współwłaścicieli nieruchomości, może spowodować dużo większą częstotliwość zaskarżania czynności podejmowanych przez organy egzekucyjne, niewątpliwie bowiem, osoba taka jest zainteresowana wynikiem postępowania egzekucyjnego skierowanego do innego udziału we współwłasności nieruchomości i nie jest dla niej obojętne, kto stanie się tym nowym współwłaścicielem.

O ile w przypadku uczestników, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste, zabezpieczone na nieruchomości tj. np. uprawnienie do służebności przechodu, udział w postępowaniu tych osób ogranicza się zazwyczaj do zawiadomienia ich o wszczęciu postępowania, to w przypadku współwłaścicieli nieruchomości istnieje duże prawdopodobieństwo, że będą aktywni procesowo w celu zgłaszania i realizacji swoich praw. Nie można bowiem tracić z punktu widzenia okoliczności, iż w praktyce, często współwłaścicielami są osoby, które są spokrewnione z dłużnikiem i działają z nim w porozumieniu, dlatego też proponowana zmiana może doprowadzić do negatywnej praktyki dokonywania obstrukcji postępowania, poprzez celowe zaskarżanie czynności, co prowadzić będzie do niezasadnego przedłużenia postępowania.

Art. 1 pkt 2 i 3 Projektu ustawy

(projektowany art. 958¹ oraz projektowany § 4 w art. 982 KPC)

Należy wskazać, że wskazana w projektowanych przepisach przesłanka: *zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest nieostra i może podlegać szerokiej interpretacji.* Istnieje ryzyko, że to na wierzycielu będzie ciążył obowiązek wykazania, że współwłaściciel nieruchomości, do której skierowane zostało postępowanie egzekucyjne, nie korzysta z nieruchomości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, co może zwiększyć koszty prowadzonego postępowania oraz znacznie je wydłużyć.

Nadto, należy podkreślić, iż samo pojęcie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na gruncie KPC nie zostało zdefiniowane. Warto w tym miejscu odwołać się do treści art. 952¹ KPC dodanego 30 maja 2020 r. ustawą z 14.05.2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-COV-2 (Dz.U. poz. 875 ze zm.), zgodnie z którą: *termin licytacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, wyznacza się na wniosek wierzyciela.* Uzasadnieniem dla wprowadzenia powyższej regulacji była potrzeba ochrony dłużników w zakresie realizacji ich podstawowych potrzeb życiowych, w tym zapewnienia miejsca zamieszkania w stanach zagrożenia epidemicznego. W świetle dotychczas prezentowanego stanowiska judykatury, przymiot zaspokajania przez daną nieruchomość potrzeb mieszkaniowych określonego podmiotu będącego dłużnikiem w toku postępowania egzekucyjnego oznaczać powinien spełnianie przez nią funkcji mieszkalnej (lokum, w którym koncentruje się życie rodzinne) jako przynajmniej dominującej. Przy czym nie musi to być miejsce stałego zamieszkania, jednakże powinna zaistnieć pewna stałość lub częstotliwość pobytu w tym miejscu. Uznanie danej nieruchomości za spełniającą wskazaną cechę jest więc uzależnione od spełnienia łącznie:

przesłanki obiektywnej – dotyczącej samego charakteru prawnego nieruchomości (nieruchomość lokalowa lub budynkowa) oraz subiektywnej – dotyczącej przeznaczenia nieruchomości (cel mieszkaniowy). Przywołany wyżej przepis precyzuje o jakiego rodzaju nieruchomości chodzi – lokal mieszkalny lub nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości (art. 172 w zw. z art. 17¹³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). **Zaś w projektowanych przepisach jest mowa ogólnie o nieruchomości, zasadne zatem wydaje się zawężenie zakresu tego pojęcia lub jego doprecyzowanie.**

Proponowane rozwiązanie niesie ze sobą również **duże ryzyka**: już z praktyki stosowania art. 952¹ KPC przez komorników wynika, że dokonywali oni ustaleń czy dłużnicy faktycznie mieszkają w lokalach, niemniej nadal zdarzają się sytuacje, w których mimo, że dla dłużnika ustanowiony został kurator, to sąd odmawia wyznaczenia terminu licytacji, istnieje również duże ryzyko, że dłużnik celowo będzie zmieniał miejsce zamieszkania, aby utrudnić wierzycielowi przeprowadzenie egzekucji.

Kolejno, należy zwrócić uwagę, iż nowe zasady egzekucji z nieruchomości służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika powodują **wzmocnienie pozycji dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym**, kosztem istotnego ograniczenia możliwości zaspokojenia wierzycieli z tego sposobu egzekucji oraz odroczenia wyegzekwowania należności w czasie. Często jedynym wartościowym składnikiem majątku dłużnika jest właśnie nieruchomość mieszkalna, co powoduje, że egzekucja z tego rodzaju nieruchomości stanowi jeden z najskuteczniejszych sposobów egzekucji. Ograniczenie możliwości prowadzenia egzekucji z tych nieruchomości oznacza w praktyce mniejsze zaspokojenie wierzycieli lub wręcz brak zaspokojenia dochodzonej wierzytelności przez dłuższy czas, zwiększenie kosztów prowadzonego postępowania, a także zwiększenie liczby egzekucji bezskutecznych. Dodatkowo, proponowana zmiana ma mieć charakter stały, a nie jak w przypadku stosowania art. 952¹ KPC jedynie czasowy, w związku z istnieniem stanu zagrożenia epidemicznego.

Ponadto, należy wskazać, że projektowany przepis może spowodować **ryzyko obstrukcji procesowej**: współwłaściciel nieruchomości, do której skierowano egzekucję może bowiem nabyć nieruchomość na własność, w cenie nie niższej od sumy oszacowania, co więcej ma on uprawnienie zaskarżenia opisu i oszacowania, skoro od określenia wartości nieruchomości zależy wysokość kwoty, za jaką mógłby przejąć na własność nieruchomość, dodatkowo nie ma on obowiązku złożenia rękojmi, może on być więc w szczególności zainteresowany wynikiem czynności opisu i oszacowania. W praktyce za prawdopodobne należy uznać zatem znaczne zwiększenie liczby wnoszonych przez współwłaścicieli w toku postępowań egzekucyjnych skarg na operaty szacunkowe. Natomiast współwłaściciel, któremu nie przysługuje prawo pierwszeństwa przejęcia nieruchomości jeszcze przed licytacją, może również być zainteresowany czynnością opisu i oszacowania, w szczególności tym, aby nie zawyżać sumy oszacowania, od której zależy decyzja o wzięcia udziału w licytacji, w tym ceny

wywołania, wysokości rękojmi, którą licytant ma obowiązek wpłacić, co również może doprowadzić do celowego zaskarżenia tej czynności.

Art. 1 pkt 4 Projektu ustawy
(projektowany art. 1004¹ KPC)

Projektowany przepis jest sformułowany w sposób niejasny. Wierzyciel, który nie posiada tytułu wykonawczego na oboje małżonków, co do zasady nie wnosi o zajęcie udziału, przypadłego na wypadek dokonania podziału, a wnosi o zajęcie całej nieruchomości oraz podejmuje odpowiednie dalsze działania tj. albo uzyskuje klauzulę na małżonka albo ujawnia zmiany w księdze wieczystej (dalej: „KW”). Należy domniemywać, że powyższy przepis może dotyczyć sytuacji, w której wierzyciel dowiedział się o rozwiązaniu małżeństwa dłużnika, jednocześnie w KW nie została ujawniona zmiana, a byli małżonkowie nie dokonali podziału majątku – w takiej sytuacji do czasu podziału majątku wierzyciel może jedynie zająć prawo, z mocy którego dłużnik może żądać udziału w myśl art. 912 KPC i oczekiwać na decyzję sądu co do przeprowadzenia podziału, co w konsekwencji prowadzi do przedłużenia czasu egzekucji, a dodatkowe postępowanie w postaci podziału majątku znacznie zwiększy koszty całego postępowania egzekucyjnego.

Podkreślić należy, iż projektowany zakaz zajęcia udziału w nieruchomości, która wchodziła w skład majątku wspólnego bez podziału majątku spowoduje w praktyce, że dłużnik będąc współwłaścicielem będzie mógł dobrowolnie rozporządzać udziałem np. darując go i czyniąc egzekucję bezskuteczną w dalszej perspektywie czasowej. Jedyną drogą dla wierzyciela będzie w takiej sytuacji możliwość prowadzenia kosztownego i długotrwałego postępowania ze skargi pauliańskiej, co spowoduje znaczne obciążenie sądów w tym zakresie.

Na uwadze należy mieć również okoliczność, iż możliwość egzekucji przez zajęcie udziałów drugiego małżonka jest dla nich szansą na szybkie odzyskanie środków bez - często - spornego i kosztownego podziału majątku, a możliwość jaką daje bezpośrednio zaspokojenie długu z udziału dłużnika w majątku, który pozostał po ustaniu wspólności małżeńskiej, istotnie poprawia sytuację wierzyciela i przyczynia się do podniesienia sprawności i skuteczności egzekucji, bez potrzeby wszczynania dodatkowej procedury podziałowej. Ponadto, wydaje się, iż aktualne środki prawne w postaci wniosku byłego małżonka dłużnika o zawieszenie postępowania egzekucyjnego do czasu zakończenia postępowania o podział majątku w wystarczającym zakresie chronią małżonków.

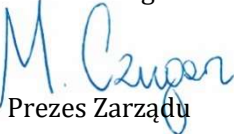
Nadto, projektodawca nie wziął pod uwagę okoliczności, iż byli małżonkowie mogą nie być zainteresowani dokonywaniem podziału majątku. Mając to na uwadze, w pierwszej kolejności projektodawca powinien nałożyć obowiązek na małżonków lub byłych małżonków do przeprowadzenia podziału majątku oraz określić precyzyjny termin na złożenie wniosku do sądu w tym przedmiocie. Inaczej zakaz egzekucji udziału pozostanie bezterminowy. Nie ma natomiast powodu by to na wierzycieli małżonków przenosić obowiązek inicjowania postępowań o podział ich majątku wspólnego. Postępowanie w

sprawie podziału majątku wspólnego dotyczy bowiem całego majątku, który istniał w chwili ustania wspólności. W ramach tego postępowania rozliczeniu podlega całość stosunków majątkowych pomiędzy małżonkami lub byłymi małżonkami zgodnie ze stanem na dzień ustania wspólności. Pełną wiedzą w tym zakresie dysponują małżonkowie i to na nich powinien spoczywać obowiązek przeprowadzenia postępowania. Wierzyciel często zainteresowany jest prowadzeniem egzekucji wyłącznie z określonego składnika majątku np. udziału w prawie własności nieruchomości. Co więcej, proponowane rozwiązanie może prowadzić do celowego (np. notarialnego) znoszenia wspólności majątkowej, aby ograniczać możliwości wierzycieli oraz celowo przedłużać postępowanie egzekucyjne.

Licząc na uwzględnienie zaprezentowanych powyżej postulatów, zapewniam o dyspozycyjności ekspertów ZPF dla Pana Przewodniczącego oraz pozostałych ekspertów Komisji Ustawodawczej. W przypadku potrzeby jakichkolwiek dodatkowych wyjaśnień lub uzupełnień w przedmiotowej sprawie pozostaję do dyspozycji.

Z poważaniem,

Marcin Czugan



Prezes Zarządu