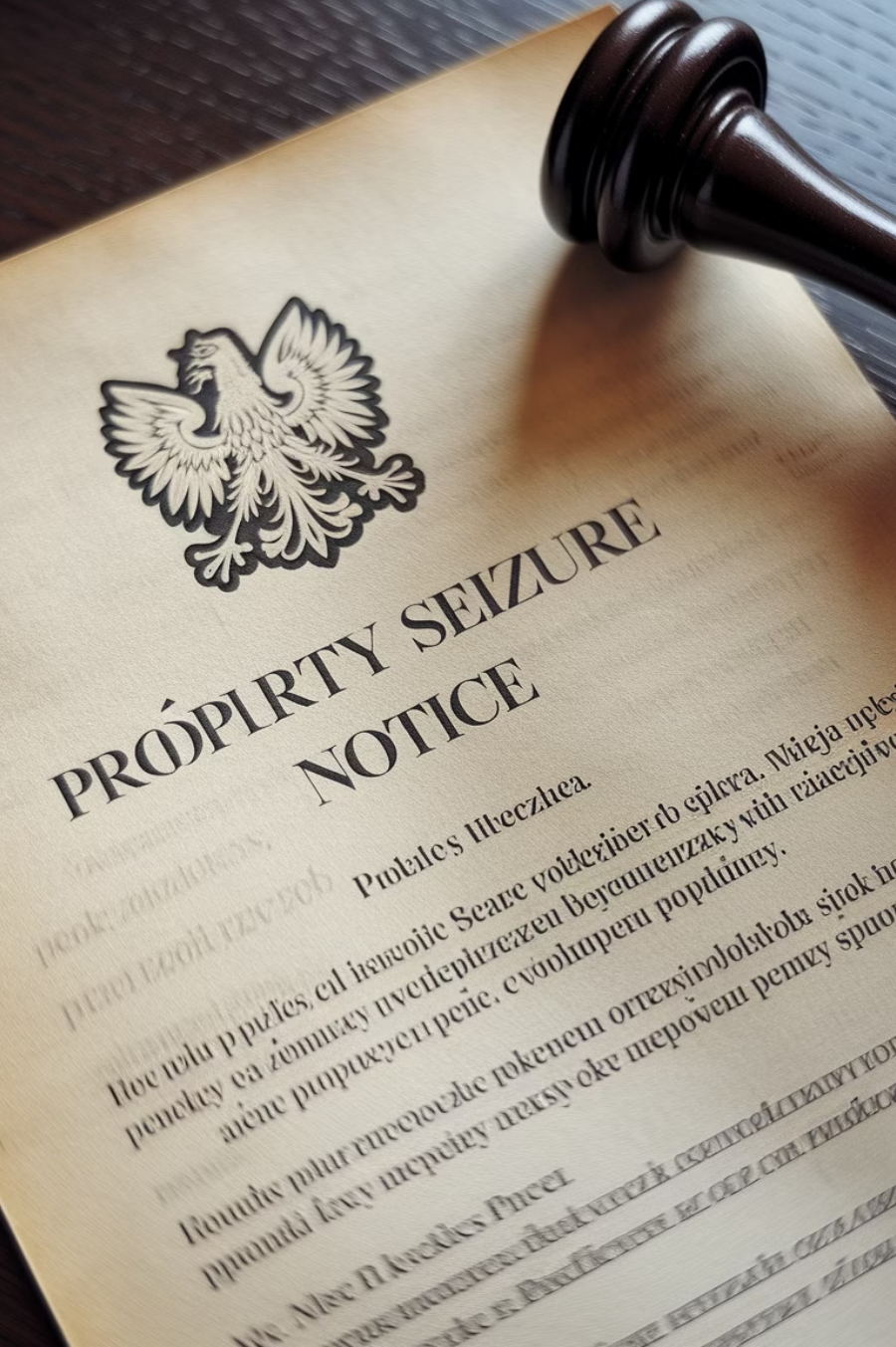




Egzekucja z nieruchomości - proces i skutki prawne

Zajęcie nieruchomości stanowi pierwszy etap egzekucji, którego celem jest pozyskanie mienia do likwidacji wierzytelności. Choć zajęcie pozbawia dłużnika prawa do dysponowania mieniem, zazwyczaj pozostawia się nieruchomość w jego zarządzie (art. 931 § 1 k.p.c.).

Dłużnik pozostaje właścicielem nieruchomości aż do uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, ponosząc wszelkie konsekwencje tego faktu. Dla ochrony interesów wierzyciela, art. 930 § 1 k.p.c. przewiduje bezskuteczność rozporządzenia nieruchomością przez dłużnika po jej zajęciu.



Wszczęcie egzekucji z nieruchomości



Wniosek wierzyciela

Wierzyciel składa wniosek o wszczęcie egzekucji z konkretnej nieruchomości



Wezwanie dłużnika

Komornik wzywa dłużnika do zapłaty długu w ciągu dwóch tygodni



Opis i oszacowanie

Po bezskutecznym upływie terminu komornik przystępuje do opisu i oszacowania nieruchomości

Charakter zajęcia nieruchomości

Indywidualny charakter

Zajęcie dotyczy konkretnej nieruchomości wskazanej we wniosku wierzyciela, nie całego majątku dłużnika

Konieczność precyzji

Brak dokładnego wskazania nieruchomości skutkuje wezwaniem do uzupełnienia wniosku pod rygorem jego zwrotu

Pierwsza czynność egzekucyjna

Wezwanie z art. 923 k.p.c. jest zazwyczaj pierwszą czynnością w sprawie, zawierającą treść tytułu wykonawczego

POLISH
LEGAL
DOCUMENTS





Termin zapłaty długu

Wezwanie do zapłaty

Komornik wyznacza dłużnikowi dwutygodniowy termin na spłatę zadłużenia

Skutki upływu terminu

Przekroczenie terminu powoduje przystąpienie komornika do opisu i oszacowania nieruchomości

1

2

3

4

Charakter terminu

Termin jest ustawowy - nie podlega przedłużeniu ani przywróceniu

Możliwość spłaty

Dłużnik może spłacić zadłużenie w trakcie całego postępowania, aż do momentu sprzedaży nieruchomości

Umorzenie egzekucji



Umorzenie egzekucji następuje, gdy dłużnik spłaci swój dług wraz z kosztami postępowania do momentu zamknięcia przetargu. Co istotne, spłaty może dokonać nie tylko sam dłużnik, ale również dowolna osoba trzecia, np. spokrewniona czy zaprzyjaźniona z dłużnikiem.



Zakres stosowania przepisów o egzekucji z nieruchomości



Nieruchomości

Egzekucja może być prowadzona z całej nieruchomości



Ułamkowe części nieruchomości

Możliwa egzekucja z udziału w nieruchomości



Prawa użytkowania wieczystego

Przepisy stosuje się również do tego prawa



Lokale mieszkalne i spółdzielcze

Egzekucja obejmuje lokale stanowiące odrębną własność oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu

Tryby egzekucji z nieruchomości

Tryb zwykły

Regulowany art. 921-1013 k.p.c.

Może być stosowany do wszystkich rodzajów nieruchomości

Obejmuje bardziej rozbudowaną procedurę

Stosowany również do nieruchomości, które mogłyby podlegać trybowi uproszczonemu

Tryb uproszczony

Regulowany art. 10131-10136 k.p.c.

Stosowany do:

- Niezabudowanych nieruchomości gruntowych
- Nieruchomości z budynkiem mieszkalnym lub użytkowym bez zawiadomienia o zakończeniu budowy
- Nieruchomości bez wniosku o udzielenie zezwolenia na użytkowanie

Cel i istota egzekucji z nieruchomości



Przepisy regulujące egzekucję z nieruchomości (art. 921-1013 oraz 10131-10136 k.p.c.) dotyczą przymusowego zaspokojenia roszczeń pieniężnych wierzyciela z majątku dłużnika określanego jako nieruchomość. Proces ten ma charakter stopniowy, rozpoczynając od zajęcia, poprzez opis i oszacowanie, aż do sprzedaży i zaspokojenia wierzyciela.