

I. CZĘŚĆ PISEMNA

EGZAMINU KOMORNICZEGO

7 MARCA 2012 R.

1. Temat pierwszy

Pouczenie:

- I. Pracę pisemną oznacza się indywidualnym kodem. Zdający umieszcza numer kodu w prawym górnym rogu na pierwszej stronie pracy pisemnej.
- II. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu pracy pisemnej wpisanie imienia i nazwiska zdającego ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
- III. Czas na rozwiązanie dwóch tematów wynosi 6 godzin.
- IV. Koperta z tematem pierwszym zawiera 13 kart:
 1. Pouczenie, informacja dla zdającego i temat pierwszy (2 połączone karty).
 2. Dołączone do tematu dokumenty:
 - wniosek o przeprowadzenie egzekucji (1 karta),
 - tytuł wykonawczy (2 połączone karty).
 3. Dołączone do tematu formularze i wzory (możliwe do wykorzystania):
 - wzór okładki (1 karta),
 - wzór karty rozliczeniowej (1 karta),
 - formularz wniosku o wpis do księgi wieczystej (2 połączone karty),
 - wzór protokołu (1 karta),
 - wzór zawiadomienia o wszczęciu egzekucji (1 karta),
 - wzór wezwania do zapłaty długu (1 karta),
 - wzór ogólny wezwania (1 karta).

W razie braku którejkolwiek z kart, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

Informacja dla zdającego

1. Temat należy opracować, podejmując czynności w postępowaniu egzekucyjnym zgodnie z podanym stanem faktycznym (wynikającym z wniosku, tytułu wykonawczego i stanu faktycznego tematu) oraz stanem prawnym obowiązującym na dzień egzaminu, poczynając od założenia akt i opisanie okładki do zakończenia postępowania, opracowując temat pod względem merytorycznym, biurowym i rozliczeniowym.
2. Dla prawidłowego oznaczania i podpisywania dokonywanych czynności wystarczające jest używanie określenia: „Komornik Marek Andrzejewski”.
3. Czynności komornika można dokonywać posługując się dołączonymi wzorami i formularzami, które można uzupełnić albo zastąpić (według wyboru zdającego), z tym że wzory i formularze, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa, muszą zostać odtworzone zgodnie z tymi przepisami.
4. Wezwania komornika kierowane do wierzycieli bądź innych podmiotów są realizowane niezwłocznie zgodnie z wezwaniem komornika, w tym wierzyciele uiszczają należne zaliczki na poczet wydatków według wezwania, chyba, że co innego wynika ze stanu faktycznego tematu.
5. Wszystkie czynności w postępowaniu egzekucyjnym, w tym czynności egzekucyjne, należy udokumentować zgodnie z obowiązującym prawem, z tym że:
 - w pismach komornika wystarczy stosować oznaczenie stron: „wierzyciel”, „dłużnik” – bez podawania adresu,
 - datę wysłania pisma i sposób oraz termin doręczenia należy odnotować na wysyłanym bądź doręczanym piśmie,
 - przekazanie wyegzekwowanego świadczenia wierzycielowi należy zaznaczyć wyłącznie na karcie rozliczeniowej,
 - prezentaty, pieczęcie okrągłe, pieczęcie z oznaczeniem kancelarii oraz pieczęcie z oznaczeniem funkcji, imieniem i nazwiskiem komornika, należy opisać w nawiasie, np.: „(pieczęć okrągła)”.
6. Tytuł wykonawczy, wniosek o przeprowadzenie egzekucji oraz pisma składane przez uczestników postępowania egzekucyjnego zawierają właściwe podpisy lub podpisy i pieczęcie.

Stan faktyczny zadania

Wierzyciel Jan Kowalski złożył 4.1.2012 r. u Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Marka Andrzejewskiego, właściciwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o wszczęcie i przeprowadzenie egzekucji świadczeń pieniężnych należnych mu od dłużnika Józefa Kaczmarka na podstawie tytułu wykonawczego – wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu (wniosek i tytuł w załączeniu).

Do wniosku wierzyciel dołączył odpis księgi wieczystej Nr PO1PZ/000102/12, z którego wynika, że nieruchomość gruntowa, objęta wnioskiem, o powierzchni 600 m², położona w Zamysławie przy ul. Spornej 6, jest przeznaczona pod zabudowę, stanowi własność dłużnika, nie jest zabudowana, natomiast jest obciążona hipoteką na rzecz Banku Spółdzielczego w Zamysławie Oddział w Poznaniu z siedzibą przy ul. Młyńskiej 1b w kwocie 60 000,00 zł, która zabezpiecza kredyt udzielony osobie trzeciej.

Ponadto wierzyciel dołączył operat szacunkowy wykonany w grudniu 2011 r. na zlecenie Banku przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do oszacowania nieruchomości na potrzeby postępowania w przedmiocie udzielenia kredytu, który spełnia wymogi oszacowania dla potrzeb obrotu rynkowego i oszacowanie to odpowiada wymogom oszacowania nieruchomości w egzekucji z nieruchomości, w którym wartość nieruchomości została oszacowana na 180 000,00 zł.

Dłużnik nie zalega z podatkami ani innymi należnościami publicznoprawnymi. Nieruchomość, poza hipoteką, nie jest obciążona innym prawem rzeczowym albo prawami osobistymi lub roszczeniami.

Proszę przeprowadzić stosowne czynności przyjmując, że egzekucja okazała się skuteczna, a postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości zostało wydane na rzecz nabywcy wyłonionego na I licytacji publicznej, za cenę wywołania i przeniosło własność na nabywcę.

Proszę udokumentować wszystkie dokonane przez komornika czynności oraz operacje finansowe, dokonując stosownych zapisów na karcie rozliczeniowej.

Poznań, 4.1.2012 r.

(prezentata: Komornik Sądowy przy
Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto
w Poznaniu Marek Andrzejewski
Kancelaria Komornicza w Poznaniu
wpływ: 4.1.2012 r. godz. 11:00
Liczba załączników: 3 szt.)

(Komornik Marek Andrzejewski)
(podpis)

Pan
Marek Andrzejewski
Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym
Poznań – Stare Miasto w Poznaniu
Kancelaria Komornicza w Poznaniu
ul. 23 Lutego 17/8
61-745 Poznań

Wierzyciel: Jan Kowalski
zamieszkały w Poznaniu
ul. Sienkiewicza 20b/215
60-518 Poznań

Dłużnik: Józef Kaczmarek
zamieszkały w Poznaniu
ul. Młyńska 1b/41
61-745 Poznań

WNIOSEK O PRZEPROWADZENIE EGZEKUCJI

Załączając tytuł wykonawczy – prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 9.12.2011 r., sygn. akt I C 1002/11, opatrzony klauzulą wykonalności 3.1.2012 r. – wnoszę o wyegzekwowanie od dłużnika kwoty 80 000,00 zł wraz z zasądzonymi odsetkami, kosztami sądowymi i kosztami wydania wyroku z klauzulą wykonalności i przeprowadzenie:

1. egzekucji z nieruchomości gruntowej – niezabudowanej o powierzchni 600 m² położonej w Zamysłowie przy ul. Spornej 6, w obszarze własności Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, będącej własnością dłużnika, według przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości;
2. wszystkich czynności w celu jej natychmiastowej sprzedaży, w tym dokonania zajęcia, a następnie opisu i oszacowania.

Jan Kowalski
(podpis)

Sygn. akt I C 1002/11



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9.12.2011 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny
w składzie następującym:
Przewodniczący: SSO Urszula Malinowska
Protokolant: sekr. sąd. Elżbieta Bocian
po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9.12.2011 r. w Poznaniu
sprawy z powództwa:
Jana Kowalskiego
przeciwko
Józefowi Kaczmarkowi
o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Józefa Kaczmarka na rzecz powoda Jana Kowalskiego kwotę 80 000,00 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od 1.9.2009 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego Józefa Kaczmarka na rzecz powoda Jana Kowalskiego kwotę 12 500,00 (dwanaście tysięcy pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Urszula Malinowska
(podpis)

(pieczęć okrągła)
(za zgodność z oryginałem Kierownik Sekretariatu Jan Kos)
(podpis)

KLAUZULA WYKONALNOŚCI

Dnia 3.1.2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu stwierdza, że niniejszy tytuł jako prawomocny uprawnia do egzekucji w całości oraz poleca wszystkim urządóm oraz osobóm, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane, udzieliły pomocy.

SSO Urszula Malinowska
(podpis)

Komornik Marek Andrzejewski w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt Km 1/12 wyegzekwował całe roszczenie objęte tytułem wykonawczym.

Komornik Marek Andrzejewski
(pieczęć okrągła)
(podpis)

Poznań, 10.5.2012 r.

Sygn. akt I C 1002/11

POSTANOWIENIE

Dnia 3.1.2012 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny
w składzie następującym:
Przewodniczący: SSO Urszula Malinowska
po rozpoznaniu w dniu 3.1.2012 r. w Poznaniu
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z powództwa
Jana Kowalskiego
przeciwko
Józefowi Kaczmarkowi
o zapłatę
w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności,

postanawia:

1. nadać klauzulę wykonalności prawomocnemu wyrokowi z 9.12.2011 r. wydanemu w niniejszej sprawie – w całości, na rzecz wierzyciela Jana Kowalskiego,
2. zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6,00 (sześć) złotych tytułem zwrotu opłaty kancelaryjnej od wniosku.

SSO Urszula Malinowska
(podpis)

Uzasadnienie

W dniu 2.1.2012 r. powód wystąpił o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi wydanemu w niniejszej sprawie i doręczenie tytułu wykonawczego, ponadto o zasądzenie od pozwanego kwoty 6,00 (sześciu) złotych tytułem zwrotu opłaty kancelaryjnej uiszczonej za wydanie odpisu orzeczenia z klauzulą wykonalności.

Zgodnie z art. 777 § 1 pkt 1 w zw. z art. 781 § 1 i art. 782 § 1 KPC, Sąd nadaje klauzulę wykonalności tytułom egzekucyjnym, w tym prawomocnym orzeczeniom sądu. Wyrok zasądający dochodzone przez powoda kwoty, wydany w niniejszej sprawie, uprawomocnił się 30.12.2011 r. Tytułem wykonawczym, zgodnie z art. 776 KPC, jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności, dlatego orzeczono jak w punkcie 1 postanowienia.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.), powód uiszczył opłatę kancelaryjną od

wniosku w kwocie 6,00 zł. Na podstawie art. 770 KPC koszty tej opłaty obciążają dłużnika – pozwanego w niniejszej sprawie. Dlatego orzeczono jak w punkcie 2 postanowienia.

SSO Urszula Malinowska
(podpis)

(pieczęć okrągła)
(za zgodność z oryginałem Kierownik Sekretariatu Jan Kos)
(podpis)

Km 1/12

Miejsce czynności **POZNAŃ**
ul. **MŁYŃSKA 1B/41**

Założono dnia **04-02-2012 r.**

Zakończono dnia **10-05-2012 r.**

Terminy

.....20.....r. godz.:

.....20.....r. godz.:

.....20.....r. godz.:

.....20.....r. godz.:

AKTA
w sprawie egzekucyjnej

z wniosku **KOWALSKI JAN**

p-ko **KACZMAREK JÓZEF**

o **80 000,00 zł**

<p>Oznaczenie komornika (stempel) (pieczęć z oznaczeniem funkcji, imieniem i nazwiskiem komornika)</p>	<p>Symbol kategorii „A”, przechowywać w archiwum zakładowym przez okres 15 (piętnastu) lat. Dnia 10.5.2012 r.</p> <p style="text-align: right;">Komornik Marek Andrzejewski Komornik (podpis)</p>
---	--

Km 1/12

Karta rozliczeniowa

Sygn. akt	Nr karty	Dłużnik:	Ustalenie należności											
			KACZMAREK JÓZEF	1. Roszczenie główne: 80 000,00 zł										
Km 1/12	1	Wierzyciel:	2. % odsetki ustawowe od 01-09-2009 r. do dnia 09-01-2012 r. w wysokości 24 531,90 zł											
		KOWALSKI JAN	3. Koszty procesu i klauzuli: 12 506,00 zł											
		Adres:	4. Imię: BRAK											
		60-518 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 20B/215	5. BRAK											
		Bank: 49 1020 9342 9323 0003 8473	Razem 117 037,90 zł											
			dalsze % do dnia zapłaty 28,48 zł											
Pozycja księgi pieniężnej	Data księgowania	Treść operacji	Suma przychodu	Rozchód					Uwagi					
				Koszty egzekucyjne		Wyplacono stronie		VAT		Saldo zaliczek				
1	2	3	4	Opłaty	Wydatki obciążające wierzyciela	Wydatki obciążające dłużnika	Wierzyciel		ZUS/UM		Mylnik/ depozyt	9	10	11
1	07-01-2012	Zaliczka	136,50	—	—	—	—	—	—	—	—	—	136,50	—
2	09-01-2012	Rozchód z pozycji 1/2012	—	—	art. 39 ust. 2 pkt 2 60,00 art. 39 ust. 2 pkt 7 20,00 art. 39 ust. 2 pkt 8 50,85	—	—	—	—	—	—	—	5,65	—

1	2	3	4	5	6	7	8	8a	9	10	11	12
3	07-03-2012	Uzupełnienie zaliczki	407,35	—	—	art. 39 ust. 2 pkt 2 300,00	—	—	—	—	113,00	—
4	28-03-2012	Wpłata ceny nabycia K/1/2012	135 000,00	—	—	—	—	—	135 000,00	—	113,00	Depozyt
5	20-04-2012	Rozchód z pozycji 4/2012	—	—	—	art. 39 ust. 2 pkt 8 113,00	—	—	—	—	—	—
6	09-05-2012	Zwrot z depozytu	135 050,00	art. 49 ust. 1 9716,94	—	art. 39 ust. 2 pkt 6 4,00 art. 39 ust. 2 pkt 8 5,65	zw. zaliczki 543,85 Bank Spółdzielczy w Zamysławie 60.000,00 Kowalski Jan 64 779,56	—	—	—	—	—
7	10-05-2012	Wpłata dłużnika K/2/2012	64 108,36	art. 49 ust. 1 8358,75	—	art. 39 ust. 2 pkt 6 2,00 art. 39 ust. 2 pkt 8 22,60	Kowalski Jan 55 725,01	—	—	—	—	—
X	X	Razem	334 702,21	18 075,69	—	578,10	181 048,42	—	135 000,00	—	0,00	—

Karta przeprowadzonych czynności w sprawie o sygnaturze Km 1/12:

1. Czynności wstępne:

a) Oznaczenie pisma wpływającego do komornika pieczęcią wpływu („prezentatą”)

Fakt złożenia każdego pisma komornik znakuje adnotacją, która powinna określać: 1) komornika, do którego pismo złożono, 2) datę i godzinę wpływu pisma, 3) liczbę załączników pisma oraz 4) podpis osoby poświadczającej doręczenie pisma komornikowi.

Data „prezentaty” umieszczonej na piśmie, w którym wierzyciel żąda wszczęcia postępowania egzekucyjnego jest jednocześnie, co do zasady, datą wszczęcia tego postępowania. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 17.12.2010 r. w sprawie o sygnaturze III CZP 93/10 (OSNC 2011, Nr 7–8, poz. 80) *expressis verbis* stwierdził, że złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji (art. 796 § 1 KPC) powoduje wszczęcie postępowania egzekucyjnego, natomiast do wszczęcia egzekucji dochodzi dopiero po dokonaniu przez organ egzekucyjny pierwszej czynności egzekucyjnej w stosunku do dłużnika. Wszczęcie egzekucji musi być poprzedzone zbadaniem przez organ egzekucyjny, czy prowadzenie postępowania jest dopuszczalne.

Należy zwrócić uwagę, że jeżeli pismo zostało przesłane za pośrednictwem operatora publicznego lub innego operatora pocztowego, to kopertę, w której pismo nadesłano, komornik powinien załączyć do pisma. Jeżeli pismo zawiera załączniki, które stanowią złożone w oryginale dokumenty, to komornik powinien również odnotować powyższy fakt na piśmie wpływającym.

b) Zakwalifikowanie pisma jako wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego

c) Rejestracja sprawy w repertorium Km

Komornik sądowy prowadzi następujące repertoria: „Km”, „Kmp”, „Kms” i „Kmn”. Właściwa klasyfikacja pierwszego pisma w sprawie powinna znaleźć odzwierciedlenie poprzez wpis sprawy do właściwego repertorium. Repertorium „Kmn” prowadzi się do rejestrowania czynności niebędących czynnościami egzekucyjnymi, repertorium „Kms” – do rejestrowania spraw o egzekucję należności sądowych, „Kmp” to repertorium do rejestrowania spraw o egzekucję świadczeń powtarzających się, a repertorium „Km” – do rejestrowania pozostałych spraw egzekucyjnych.

Obecnie większość komorników sądowych prowadzi repertoria w systemie informatycznym. Pisma inicjujące postępowanie nie są już rejestrowane w repertoriach kartkowych ani nie prowadzi się obecnie tradycyjnego skorowidza alfabetycznego. Rejestracja sprawy w repertorium Km następuje pod kolejnym wolnym numerem rocznika 2012.

d) Sprawdzenie w księgach i aktach, czy z tego samego majątku nie została już wszczęta egzekucja

W egzekucji z nieruchomości powyższa czynność oznacza przed wszystkim przyłączenie wierzyciela do toczącej się już egzekucji.

Jedną z zasad konstrukcyjnych egzekucji z nieruchomości jest dopuszczalność prowadzenia w tym samym czasie w stosunku do określonej nieruchomości tylko jednego postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z tą zasadą, jeżeli toczy się już postępowanie egzekucyjne z wniosku jednego wierzyciela i nie doszło jeszcze do zajęcia nieruchomości, postępowania zainicjowane wnioskami innych wierzycieli łączy się z postępowaniem wszczętym najwcześniej (art. 921 § 2 zd. 2 w zw. z art. 925 KPC). Jeżeli natomiast zajęcie nieruchomości zostało już dokonane, jedność postępowania egzekucyjnego zapewnia art. 927 KPC, przewidujący, że wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości

ści przez innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej, przy czym nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych, mając w pozostałym zakresie te same prawa co pierwszy wierzyciel. W tej sytuacji, z mocy ustawy, dochodzi do obligatoryjnego połączenia postępowania wszczętego później z postępowaniem toczącym się wcześniej, w wyniku czego kształtuje się jedno wielopodmiotowe postępowanie egzekucyjne.

e) Założenie akt w formie papierowej

Obejmuje kolejno następujące czynności techniczne: opisanie teczki akt, dołączenie wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego i oryginału tytułu wykonawczego, opisanie karty rozliczeniowej i określenie roszczenia podlegającego egzekucji oraz dołączenie karty rozliczeniowej do akt sprawy egzekucyjnej.

Karty sprawy powinny być umieszczone w oddzielnej teczce sporządzonej według ustalonego wzoru i oznaczonej sygnaturą.

Akta powinny być zszyte lub połączone w inny sposób zapewniający trwałość, kompletność i integralność, a karty w aktach ponumerowane. O zmianie numeracji kart komornik powinien uczynić wzmiankę z podaniem przyczyny zmiany. Wzmiankę tę zamieszcza się na karcie, której numerację zmieniono, a gdy zmiana dotyczy numeracji kilku kolejnych kart – na pierwszej z nich.

W przypadku zmiany sygnatury akt sprawy nową sygnaturę wpisuje się na okładce akt obok sygnatury dotychczasowej, którą przekreśla się w sposób umożliwiający jej odczytanie. Jeżeli akta sprawy, której sygnaturę zmieniono, umieszczono w nowej okładce, należy wpisać na niej również pierwotną sygnaturę i przekreślić ją w sposób umożliwiający jej odczytanie.

Akta, których zawartość nie przekracza 200 kart, stanowią jeden tom. W przypadku przekroczenia liczby 200 kart należy założyć następny tom akt, zachowując ciągłość numeracji kart. Na okładkach oznacza się cyfrą rzymską kolejne numery poszczególnych tomów. Jeżeli akta sprawy tworzy więcej niż jeden tom, na okładce pierwszego tomu zamieszcza się pod sygnaturą informację o łącznej liczbie tomów. Na początku każdego tomu akt można umieścić tzw. kartę przeglądową, na której wpisuje się kolejno pisma zawarte w aktach i numery ich kart. Pisma nadsyłane w toku postępowania w sprawie dołącza się do akt według kolejności wpływu.

Z kolei odpisy pism wysyłanych przez komornika pozostawia się w aktach sprawy. Na wspomnianych odpisach powinna być umieszczana adnotacja o dacie wysłania pisma. Potwierdzenie odbioru po doręczeniu pisma dołącza się do akt sprawy.

Zagadnienie to ma istotne znaczenie, gdyż od prawidłowości doręczeń zależy nie tylko zapewnienie możliwości spełnienia konstytucyjnej, ustrojowej i procesowej zasady jawności i prawidłowego obliczania terminów, ale i stwierdzenia prawomocności wydanego orzeczenia, gdy przepis wyraźnie wymaga jej stwierdzenia. Należy bowiem zwrócić uwagę na treść art. 360 KPC znajdującego zastosowanie w postępowaniu egzekucyjnym przez art. 13 § 2 KPC. Zgodnie z powołanym przepisem, postanowienia stają się skuteczne w takim zakresie i w taki sposób, jaki wynika z ich treści, z chwilą ogłoszenia, a jeżeli ogłoszenia nie było – z chwilą podpisania sentencji. W konsekwencji należy stwierdzić, że w postępowaniu egzekucyjnym postanowienia są skuteczne (wykonalne) z chwilą podpisania sentencji. Za powyższym przemawia również i to, że zgodnie z art. 767² § 2 KPC, wniesienie skargi nie wstrzymuje postępowania egzekucyjnego ani wykonania zaskarżonej czynności, chyba że sąd zawiesi postępowanie lub wstrzyma dokonanie czynności. Natomiast inną kwestią jest zagadnienie przedmiotu prawomocności – czego prawomocność dotyczy. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 19.4.2007 r. (III CZP 16/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 58), sąd może na podstawie art. 759

§ 2 KPC z urzędu zmienić prawomocne postanowienie komornika, którym wadliwie ustalono wysokość opłaty egzekucyjnej.

2. Badanie wniosku pod względem formalnym

W przypadku wniosku o wszczęcie uproszczonej egzekucji z nieruchomości z równoczesnym żądaniem wierzyciela dokonania opisu i oszacowania nieruchomości, komornik powinien wiedzieć, czy nieruchomość poddana egzekucji stanowi składnik majątku dłużnika, bo nie jest dopuszczalna egzekucja z nieruchomości wspólnej małżonków, gdy tytuł wykonawczy został wydany tylko przeciwko jednemu z nich (art. 923¹ § 1 w zw. z art. 1013¹ § 3 KPC).

a) Weryfikacja wniosku o wszczęcie egzekucji pod względem dopuszczalności egzekucji z uwagi na przesłanki podmiotowe i przedmiotowe:

– właściwość miejscowa organu egzekucyjnego

Egzekucja z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie rejonowym, w którego okręgu nieruchomość jest położona, a jeżeli nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów, wybór należy do wierzyciela (art. 921 KPC). Wybór, o którym mowa w powołanym przepisie, nie jest tożsamy z prawem wyboru komornika na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z art. 8 ust. 5 i 6 KomSądiEgzU. Zgodnie z art. 8 ust. 5 KomSądiEgzU, wierzyciel ma prawo wyboru komornika na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem spraw o egzekucję z nieruchomości oraz spraw, w których przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio. Zatem ustawa *expressis verbis* przesądza, że wybór z art. 8 nie znajduje zastosowania w przypadku spraw o egzekucję z nieruchomości oraz spraw, w których przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio. Zatem, wybór, o którym mowa w art. 921 KPC, nie jest prawem, które statuuje przepis art. 8 KomSądiEgzU.

Należy również zwrócić uwagę, że oprócz powyższego rozróżnienia formalnego, istnieje także rozróżnienie merytoryczne. Prawo wyboru komornika na podstawie art. 8 KomSądiEgzU dotyczy tylko wyboru pomiędzy rewirami komorniczymi. Wynika to wprost z treści art. 8 ust. 5 zd. 2 KomSądiEgzU, w którym ustawodawca wskazuje, że w przypadku wyboru komornik działa poza obszarem swojego rewiru komorniczego. Natomiast zakres wyboru komornika z art. 921 KPC w praktyce dotyczy albo wyboru komornika w określonym rewirze komorniczym, tj. w okręgu sądu, gdzie nieruchomość jest położona, albo wyboru komornika pomiędzy rewirami komorniczymi w sytuacji, gdy nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów.

W praktyce komornik powinien oprócz ustalenia, że nieruchomość jest położona w okręgu sądu rejonowego, przy którym działa, dokonać weryfikacji działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wierzyciel domaga się egzekucji. Celem tej weryfikacji jest przede wszystkim ustalenie, czy z tej nieruchomości nie jest już prowadzona egzekucja przez innego komornika działającego w okręgu tego samego sądu rejonowego. Rzeczony weryfikacji można dokonać sprawnie i szybko poprzez przeglądarkę ksiąg wieczystych udostępnioną w sieci publicznej internet i znajdującą się na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości (<http://ms.gov.pl>).

– zdolność sądowa i procesowa stron

Zdolność do występowania w postępowaniu cywilnym jako strona lub uczestnik postępowania stanowi atrybut zdolności sądowej. Według art. 64 § 1 KPC, zdolność tę ma każda osoba fizyczna i prawna. Jest to regulacja zgodna z założeniami prawa cywilnego materialnego, gdyż przyznana osobom zdolność sądowa stanowi przejaw przysługującej

im zdolności prawnej¹. Z kolei zdolność do czynności procesowych (zdolność procesowa) jest pochodną zdolności do dokonywania czynności materialnoprawnych (zdolność do czynności prawnych).

Fakt, że strona bądź uczestnik postępowania ma zdolność procesową, niekiedy nie przesądza o możliwości osobistego dokonywania czynności procesowych. Należy mieć na uwadze, że strona musi posiadać również zdolność postulacyjną, czyli zdolność osobistego (samodzielnego) dokonywania czynności procesowych².

Jednak szczególnie ważną jest w postępowaniu egzekucyjnym, jak również w innych rodzajach postępowania sądowego, umiejętność poprawnej kwalifikacji braku zdolności sądowej z uwagi na to, czy brak tej zdolności ma charakter usuwalny czy nieusuwalny zarówno w przypadku pierwotnego jak i następczego braku zdolności sądowej³.

Sądowy organ egzekucyjny powinien mieć na uwadze fakt, że konsekwencje zaistnienia przeszkód procesowych do wszczęcia egzekucji uregulowane są w sposób szczególny w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu egzekucyjnym, wobec czego nie mają w tym wypadku zastosowania przepisy o postępowaniu procesowym, poprzez art. 13 § 2 KPC. Jeżeli strona postępowania egzekucyjnego nie ma zdolności sądowej, a brak ten ma charakter nieusuwalny, to postępowanie egzekucyjne podlega umorzeniu na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 KPC, np. w razie złożenia wniosku egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi nieżyjącemu (podmiot nieistniejący). W postępowaniu egzekucyjnym nie stosuje się zatem przez art. 13 § 2 KPC przepisów o odrzuceniu pozwu (wniosku) (art. 199 § 1 pkt 3 KPC).

3. Wezwanie wierzyciela do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wszczęcie egzekucji

Braki formalne, które podlegają uzupełnieniu w sprawie to:

- a) dane identyfikacyjne dłużnika, np. data urodzenia, PESEL, NIP, imiona rodziców,
- b) numer księgi wieczystej nieruchomości, z której wierzyciel żąda egzekucji,
- c) numer rachunku bankowego wierzyciela, na który komornik ma przekazać egzekwowane roszczenie,
- d) kwota zaliczki na pokrycie wydatków z tytułu:
 - opłaty od wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości,
 - kosztów doręczenia korespondencji w sprawie,
 - opłaty od wniosku o wydanie zaświadczenia o wpisie podmiotu jako zastawcy w rejestrze zastawów.

Komornik prowadząc egzekucję o świadczenie przekraczające 20 000,00 złotych, obowiązany jest uzyskać z centralnej informacji o zastawach rejestrowych dane wskazane w art. 805¹ KPC.

4. Odnotowanie wpłaty zaliczki przez wierzyciela w karcie rozliczeniowej załozonej do sprawy

W poszczególnych rubrykach karty rozliczeniowej komornik dokonuje następujących adnotacji:

¹ W § 2 art. 64 KPC ustawodawca przyznał jednak zdolność sądową także niemającym osobowości prawnej organizacjom społecznym, mimo że przepisy prawa materialnego nie wyposażyły takich organizacji w zdolność prawną, por. uzasadnienie uchwały SN (7) z 26.1.1996 r. (III CZP 111/95, OSNC 1996, Nr 5, poz. 63).

² Zob. wyr. SN z 11.10.2000 r. (II UKN 26/00, Legalis).

³ Zob. *H. Pietrkowski*, *Zarys metodyki pracy sędziego...*, s. 95 i n.