

7 kwietnia 2026 roku.

Do:

Minister Sprawiedliwości

Ministerstwo Sprawiedliwości

Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa

PETYCJA

o podjęcie prac legislacyjnych nad zmianą przepisów dotyczących egzekucji z nieruchomości mieszkalnych

Na podstawie ustawy o petycjach wnoszę o podjęcie przez Ministra Sprawiedliwości prac legislacyjnych mających na celu zmianę przepisów regulujących egzekucję z nieruchomości, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości stanowiących jedyne miejsce zamieszkania dłużnika i jego rodziny.

Obowiązujące przepisy, choć mają służyć skutecznemu dochodzeniu należności, w praktyce mogą prowadzić do skutków społecznie nieakceptowalnych: sprzedaży domu lub mieszkania za kwotę znacznie odbiegającą od rzeczywistej wartości rynkowej, utraty przez rodzinę podstawowego miejsca życia oraz zachwiania zasady proporcjonalności między celem egzekucji a jej skutkami.

Szczególnie pilnej analizy wymagają regulacje odnoszące się do przejścia wierzytelności na nowy podmiot po stronie wierzyciela. Obecny stan prawny, oparty na art. 788 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 804 § 1 i art. 804¹–804³ k.p.c., dopuszcza w określonych sytuacjach uzyskanie klauzuli wykonalności na rzecz następcy prawnego, jego wstąpienie do toczącego się postępowania albo wszczęcie egzekucji na podstawie dotychczasowego tytułu wykonawczego.

Jednocześnie organ egzekucyjny nie bada zasadności i wymagalności obowiązku objętego tytułem wykonawczym.

W praktyce może to powodować niedostateczną ochronę dłużnika, zwłaszcza gdy dokumenty **mające wykazać przejście wierzytelności są zanonimizowane lub nie dają możliwości jednoznacznego ustalenia ciągłości i tożsamości dochodzonej wierzytelności.**

Jest to szczególnie niebezpieczne w sprawach dotyczących masowego obrotu pakietami wierzytelności i dochodzenia roszczeń przez wtórnych nabywców bez realnej gotowości do ugodowego zakończenia sprawy, mimo że egzekucja zmierza do sprzedaży nieruchomości stanowiącej jedyne miejsce zamieszkania dłużnika.

Wnoszę o rozważenie zmian polegających na:

1 wprowadzeniu szczególnej ochrony nieruchomości mieszkalnych będących jedynym miejscem zamieszkania;

2 nałożeniu na sąd obowiązku badania, czy egzekucja z nieruchomości jest środkiem koniecznym i proporcjonalnym;

3 wprowadzeniu obowiązku aktualizacji opisu i oszacowania przed licytacją, gdy upłynął znaczny czas od sporządzenia wyceny lub gdy doszło do istotnych zmian rynkowych;

4 ograniczeniu dopuszczalności sprzedaży nieruchomości mieszkalnej po cenie rażąco zaniżonej;

5 stworzeniu mechanizmów, które przed licytacją wymuszają realne rozważenie ugody, restrukturyzacji długu albo spłaty w ratach;

6 zwiększeniu nadzoru sądowego nad czynnościami prowadzącymi do sprzedaży nieruchomości mieszkalnych;

7 ustawowym doprecyzowaniu standardu dokumentów wykazujących przejście wiarytelności, tak aby nie pozostawiały wątpliwości co do tożsamości, zakresu i ciągłości wiarytelności;

8 ograniczeniu dopuszczalności anonimizacji dokumentów tam, gdzie uniemożliwia ona sądowi i dłużnikowi rzeczywistą kontrolę podstaw następstwa prawnego po stronie wierzyciela.

Zwracam uwagę, że problem nie ma charakteru jednostkowego, lecz systemowy.

Dotyczy on granic dopuszczalnej ingerencji państwa w sferę podstawowych warunków życia obywatela. Ochrona wierzyciela jest istotna, jednak nie może prowadzić do utrwalania rozwiązań, które w praktyce pozwalają na utratę mieszkania czy domu za cenę nieodpowiadającą rzeczywistej wartości nieruchomości.

Wnoszę o podjęcie analizy problemu, rozpoczęcie prac legislacyjnych oraz poinformowanie mnie o stanowisku Ministerstwa w tej sprawie.