

Ministerstwo Sprawiedliwości

Departament Zawodów Prawniczych

ZADANIE Z PIERWSZEJ CZĘŚCI EGZAMINU KOMORNICZEGO 8 KWIETNIA 2025 r.

Pouczenie:

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
 - a) W przypadku rozwiązania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
 - b) W przypadku rozwiązania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. W przypadku, gdy pomimo wyboru rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, ze względu na treść zadania nie może ono zostać rozwiązane w całości przy użyciu tego sprzętu, zdający w tej części rozwiązuje zadanie odręcznie.
3. W przypadku rozwiązania części zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający dołącza część pracy zawierającej rozwiązanie zadania sporządzoną odręcznie do części pracy zawierającej rozwiązanie zadania sporządzonej przy użyciu sprzętu komputerowego.
4. Zdający ponosi ryzyko właściwego skompletowania całości rozwiązanego zadania. Kompletując całość rozwiązanego zadania, zdający numeruje strony pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
5. Praca zawierająca rozwiązanie zadania bez prawidłowo zamieszczonego oznaczenia kodowego nie podlega ocenie komisji egzaminacyjnej, co skutkuje uzyskaniem negatywnego wyniku egzaminu komorniczego.
6. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie imienia i nazwiska zdającego ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
7. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
8. Koperta z zadaniem zawiera łącznie 11 kart:
 - a) zadanie wraz z pouczeniem i informacją dla zdającego zawarte na 5 stronach (3 połączone karty),
 - b) dołączone do zadania dokumenty:
 - wniosek o dokonanie opisu i oszacowania (1 karta),
 - wyciąg z księgi wieczystej (3 połączone karty),
 - operat szacunkowy (3 połączone karty),
 - c) dołączone do zadania wzory (do ewentualnego wykorzystania):
 - 1 egzemplarz wzoru okładki (1 karta).

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

Informacja dla zdającego

1. Zadanie należy rozwiązać, podejmując czynności w postępowaniu egzekucyjnym mającym za przedmiot egzekucję z nieruchomości – etap opisu i oszacowania, stosownie do treści zadania (wynikającej ze stanu faktycznego zadania i wniosku o dokonanie opisu i oszacowania), zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym w stanie faktycznym zadania, rozwiązując zadanie pod względem merytorycznym, biurowym i finansowym.
2. Dla prawidłowego oznaczania i podpisywania dokonywanych czynności wystarczające jest używanie określenia: „Komornik Piotr Samborski”.
3. Należy założyć, że wezwania Komornika kierowane do wierzyciela, dłużnika bądź innych podmiotów są realizowane niezwłocznie, zgodnie z treścią wezwania Komornika, chyba że co innego wynika ze stanu faktycznego zadania.
4. Wszystkie czynności w postępowaniu egzekucyjnym, w tym czynności egzekucyjne, należy udokumentować przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa, z tym że:
 - w pismach Komornika wystarczy stosować oznaczenie podmiotów: „wierzyciel”, „dłużnik”, „uczestnik” (z podaniem inicjałów podmiotu) – bez podawania adresów oraz nazwisk lub nazw,
 - w pismach Komornika wystarczy stosować oznaczenie tytułu wykonawczego przez użycie wyrażenia „tytuł wykonawczy”,
 - datę wysłania pisma i sposób oraz termin doręczenia należy odnotować na wysyłanym bądź doręczanym piśmie,
 - czynności dokonywane za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz rejestrowane doręczenia elektroniczne należy udokumentować w formie notatki,
 - operacje finansowe należy zaznaczyć wyłącznie na karcie rozliczeniowej,
 - doręczenie stronom i innym podmiotom wymaganych przepisami dokumentów i formularzy urzędowych należy udokumentować przez adnotację,
 - prezentaty, pieczęcie urzędowe, pieczęcie z oznaczeniem kancelarii oraz pieczęcie z oznaczeniem funkcji, imienia i nazwiska Komornika należy opisać w nawiasie, np.: „(pieczęć urzędowa)”,
 - sprawdzenia w rejestrach oraz dokonanie zapytań należy udokumentować poprzez adnotacje,
 - w przypadku, gdy przepisy prawa wymagają sporządzenia i poświadczenia przez Komornika określonych odpisów dokumentów, wystarczające jest umieszczenie adnotacji o dokonaniu tych czynności.

5. Należy założyć, że:
- wniosek o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości zawiera właściwy podpis, a do wniosku dołączono załączniki wymienione w jego treści,
 - wskazany we wniosku jako załącznik wyciąg z ewidencji gruntów i budynków został złożony przez wierzyciela,
 - odległość między siedzibą kancelarii komornika a miejscem dokonywania oględzin wynosi 10 km,
 - dokument określający wartość nieruchomości złożony przez jego autora w dniu 28 marca 2025 r. zawiera dane wystarczające do rozwiązania zadania.
6. Treść pouczeń w pismach kierowanych przez Komornika do stron, uczestników i innych osób można zastąpić przez powołanie pełnej podstawy prawnej, z której wynika obowiązek i treść pouczenia, ze wskazaniem numeru porządkowego artykułu, a w razie potrzeby także paragrafu, ustępu, punktu, litery, tiret lub zdania.
7. W pismach wysyłanych przez Komornika wystarczy uczynienie adnotacji o realizacji obowiązku zamieszczenia informacji, o których mowa w art. 16 ust. 4 ustawy z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych i w § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad prowadzenia biurowości, rachunkowości i ewidencji operacji finansowych kancelarii komorniczych.
8. Należy założyć, że w stanie faktycznym zadania korespondencja nie jest doręczana z wykorzystaniem publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego albo z wykorzystaniem publicznej usługi hybrydowej.
9. W ramach rozwiązania zadania nie jest wymagane dokonywanie w karcie rozliczeniowej jakichkolwiek zapisów o operacjach finansowych Komornika.
10. Adresaci odbierają wysłaną do nich korespondencję.
11. Należy założyć, że:
- a) akta sprawy są prowadzone w postaci papierowej,
 - b) nie ma obowiązku dołączenia i wypełnienia karty udostępnień akt sprawy.

Stan faktyczny zadania

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie Piotr Samborski Kancelaria Komornicza nr XII w Piasecznie prowadzi od 2023 r. na wniosek wierzyciela Adama Pietruszki przeciwko dłużnikowi Piotrowi Malcowi egzekucję świadczenia pieniężnego w sprawie Km 117/23. Podstawę egzekucji stanowi wyrok Sądu Rejonowego w Piasecznie z dnia 20 maja 2022 r., sygn. akt I C 16/22, zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Tytuł wykonawczy obejmuje obowiązek zapłaty kwoty 60 000 zł wraz z kosztami procesu w wysokości 2 000 zł. Prowadzona dotąd egzekucja, pomimo zastosowania kilku sposobów egzekucji, pozostaje bezskuteczna. W szczególności Komornik nie odnalazł w miejscu zamieszkania dłużnika żadnych ruchomości podlegających egzekucji, a przebieg czynności został utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk.

W dniu 9 stycznia 2025 r. o godzinie 10.00 do kancelarii Komornika wpłynął wniosek wierzyciela Adama Pietruszki o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości stanowiącej własność dłużnika Piotra Malca, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 1/2 o powierzchni 0,09 ha, położonej w Chojnowie, objętej księgą wieczystą nr WA5M/00002524/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, będącej przedmiotem zajęcia w niniejszym postępowaniu w dniu 5 listopada 2024 r.

Wierzyciel we wniosku wskazał, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym i wolno stojącym budynkiem garażowym. W budynku mieszkalnym zamieszkuje dłużnik oraz jego matka Ewa Malec, która według treści księgi wieczystej ma ustanowioną służebność osobistą mieszkania na pierwszym piętrze budynku. W załączonym do wniosku wyciągu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisane jest też roszczenie Marka Malca, brata dłużnika, o zwrot nakładów na nieruchomość w postaci wybudowania na niej w 2021 r. garażu, w kwocie nie mniejszej niż 40 000 zł. Wierzyciel podał we wniosku, że to Marek Malec korzysta z garażu posadowionego na nieruchomości.

W dniu 10 stycznia 2025 r. Komornik dokonał czynności przewidzianych przepisami prawa.

W dniu 20 stycznia 2025 r. rachunek bankowy Komornika został uznany określoną kwotą wpłaconą przez stronę, od której uiszczenia zależało podjęcie czynności przez komornika.

W następnym dniu Komornik dokonał czynności przewidzianych przepisami prawa, służących realizacji aspektu informacyjnego co do zainicjowanego stadium egzekucji z nieruchomości.

W dniu 11 lutego 2025 r. Komornik podjął dalsze czynności wymagane przepisami prawa, służące prawidłowemu przeprowadzeniu opisu i oszacowania nieruchomości z udziałem właściwych podmiotów, w tym dłużnika. Zostały one należycie udokumentowane.

W dniu 14 marca 2025 r. w kancelarii Komornika został złożony stosowny dokument określający wartość nieruchomości. Nie został on jednak w pełnym zakresie prawidłowo sporządzony, albowiem uszło uwadze autora tego dokumentu, że w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości zamieszkuje matka dłużnika, korzystając z przysługującego jej prawa, co miało wpływ na określenie wartości nieruchomości. **Dlatego też Komornik jeszcze w tym samym dniu dokonał właściwej czynności.**

Złożony w dniu 28 marca 2025 r. dokument określający wartość nieruchomości był już prawidłowy. Wraz z nim przedłożona została także faktura za wykonane czynności, opiewająca na kwotę 2 500 zł.

Komornik podjął czynności przewidziane przepisami prawa, w tym również te, które kończą tę fazę egzekucji z nieruchomości. Na wcześniejszym etapie postępowania egzekucyjnego Komornik ustalił, że dłużnik jest podatnikiem podatku od towarów i usług.