

OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIEŃ
DO ZADANIA Z PIERWSZEJ CZĘŚCI EGZAMINU KOMORNICZEGO
8 KWIETNIA 2025 r.

W ocenie Zespołu do przygotowania zadań na egzamin komorniczy, rozwiązując zadanie z drugiej części egzaminu komorniczego, zdający powinien dokonać w szczególności następujących czynności:

I. pod względem merytorycznym:

1. po złożeniu przez wierzyciela wniosku o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości wezwać go do uiszczenia zaliczki na przewidziane prawem wydatki, na którą składają się:
 - zaliczka na należności biegłego, o której mowa w art. 6 pkt 1 u.k.k., w wysokości przyjętej przez zdającego (uzasadniona przewidywanym nakładem pracy związanym z przedmiotem oszacowania wydaje się kwota około 3 000 zł),
 - zaliczka na koszty przejazdu komornika na miejsce dokonywania oględzin nieruchomości (art. 6 pkt 4 u.k.k.) w wysokości wyliczonej zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 u.k.k.,
 - zaliczka w kwocie 100 zł na koszt ogłoszenia obwieszczenia o dokonaniu opisu i oszacowania na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej (art. 945 § 2 k.p.c. w związku z art. 6 pkt 2 u.k.k.); wysokość opłaty za umieszczenie takiego obwieszczenia wynika z Uchwały KRK Nr 2159/VI z dnia 25 czerwca 2019 r.,

pod rygorem odmowy dokonania wnioskowanych czynności (art. 7 ust. 1 u.k.k.);
2. po uiszczeniu przez wierzyciela zaliczki zawiadomić o terminie opisu i oszacowania (data rozpoczęcia i zakończenia czynności) znanych Komornikowi uczestników w osobach: wierzyciela, dłużnika, matki dłużnika, brata dłużnika (art. 945 § 1 k.p.c.);
3. jednocześnie wezwać przez obwieszczenie publiczne (umieszczone w budynku Sądu Rejonowego w Piasecznie i na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej) uczestników, o których Komornik nie ma wiadomości, oraz inne osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości (art. 945 § 2 i 3 k.p.c.);

4. wydać postanowienie o powołaniu biegłego – rzeczoznawcy majątkowego do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości z określeniem biegłemu stosownego terminu do wykonania operatu (około 1 miesiąc – § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości);
5. wydać zarządzenie o wyznaczeniu terminu oględzin nieruchomości i wezwaniu dłużnika i biegłego do stawiennictwa w miejscu tej czynności;
6. dokonać oględzin nieruchomości z udziałem biegłego i dłużnika; z przebiegu oględzin należy sporządzić protokół (art. 809 k.p.c. w zw. z art. 809¹ § 1 pkt 6 i § 3 oraz 4 k.p.c.);
7. wezwać biegłego do sporządzenia operatu szacunkowego uwzględniającego fakt, że nieruchomość jest obciążona służebnością osobistą, albowiem pierwotnie złożony przez biegłego operat szacunkowy okazał się niepełny z uwagi na brak uwzględnienia przy oszacowaniu nieruchomości powyższej okoliczności; w wezwaniu należy określić biegłemu odpowiedni termin do sporządzenia operatu (około 2 tygodnie);
8. wydać, po złożeniu przez biegłego uzupełnionego operatu szacunkowego, postanowienie o przyznaniu biegłemu stosownej kwoty tytułem wynagrodzenia i zwrotu wydatków niezbędnych do wydania opinii (art. 11 u.k.k.);
9. sporządzić protokół opisu i oszacowania nieruchomości (art. 947 k.p.c. oraz § 2, 3 i 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości);

II. pod względem finansowym:

zgodnie z założeniami zadania, zdający nie dokonuje w karcie rozliczeniowej jakichkolwiek zapisów o operacjach finansowych Komornika.

III. pod względem biurowym:

na każdym piśmie wpływającym do Komornika należy umieścić prezentatę zawierającą elementy wymagane przez przepisy prawa – § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad prowadzenia biurowości, rachunkowości i ewidencji operacji finansowych kancelarii komorniczych.