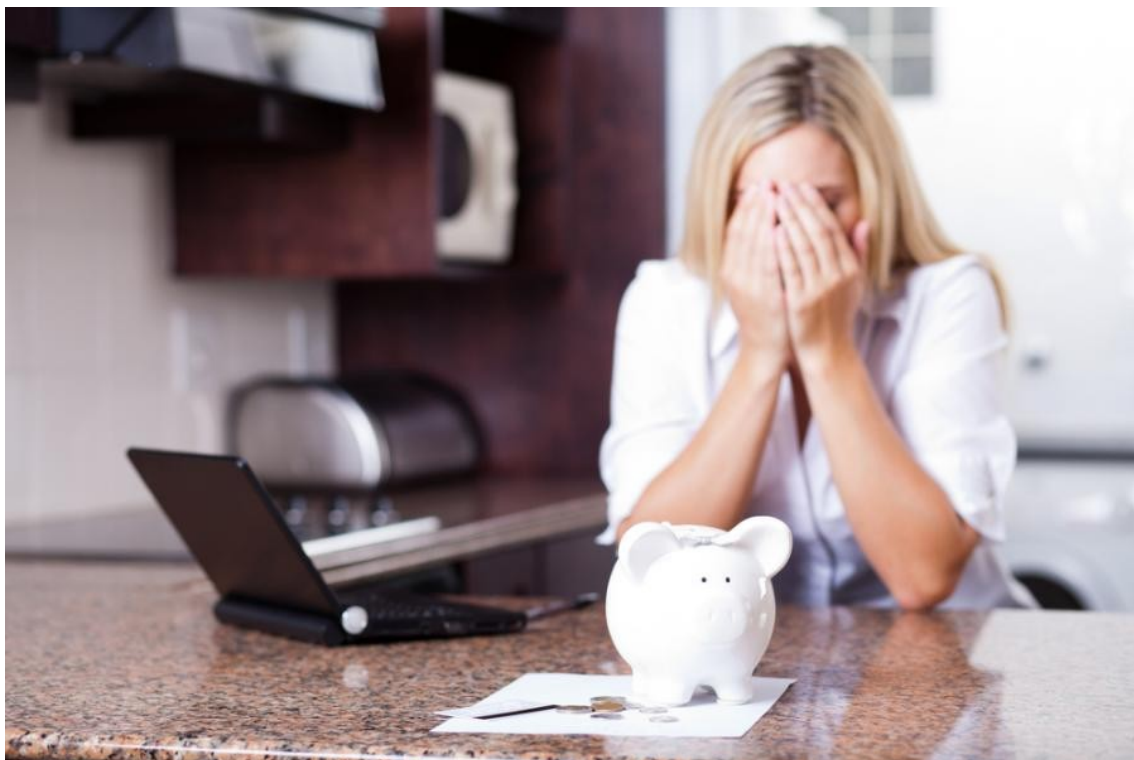


Kredyty hipoteczne: zajęcie domu przez bank to ostateczność!



Kilkudniowe spóźnienie ze zapłatą raty kredytu hipotecznego nie oznacza, że za chwilę do drzwi zapuka komornik. Banki raczej starają się unikać egzekucji komorniczych, bo bardzo im to psuje opinię. W pierwszej kolejności w takich przypadkach bank próbuje się porozumieć z dłużnikiem.

Kilkudniowe spóźnienie ze zapłatą raty kredytu hipotecznego nie oznacza, że za chwilę do drzwi zapuka komornik. Banki raczej starają się unikać egzekucji komorniczych, bo bardzo im to psuje opinię. W pierwszej kolejności w takich przypadkach bank próbuje się porozumieć z dłużnikiem. Zaczyna od tzw. miękkiej windykacji: najpierw „przypominający” telefon, potem monity wysyłane pocztą. Sam dłużnik też nie musi biernie czekać i może próbować z bankiem negocjować – np. karencję w spłacie rat, albo wydłużenie okresu spłaty kredytu.

Najgorszy pomysł to unikanie banku i świadome niespłacanie kredytu. W takiej sytuacji, gdy wezwanie do zapłaty nie przynosi rezultatu, bank wypowiada kredytobiorcy umowę kredytu. To oznacza, że dług z tytułu udzielonej pożyczki trzeba spłacić natychmiast i w pełnej wysokości – razem z odsetkami.

Jeśli spłaty nie ma bank może dochodzić swojego zadłużenia na podstawie tzw. bankowego tytułu egzekucyjnego (BTE). To narzędzie, które – z punktu widzenia banków – bardzo upraszcza cały proces dochodzenia długów. Bank nie musi składać żadnych pozwów w sądzie, wystawia BTE na podstawie zawieranych umów kredytowych. Bo już na tym etapie zabezpiecza swoje interesy wyciągając od kredytobiorców oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Kredytobiorca zgadza się w nim na dochodzenie roszczeń w trybie BTE i to tam zawarte są zarówno data, do której można wystawić taki tytuł, jak i maksymalna kwota roszczeń. Co prawda by egzekucję przeprowadzić bankowy tytuł wykonawczy musi mieć jeszcze klauzulę wykonalności nadaną przez sąd – ale ta procedura trwa bardzo krótko, zaledwie 3 dni. Bank – po wystawieniu BTE i uzyskaniu klauzuli – ma 3 lata by wyegzekwować dług. Ale w praktyce może minąć zaledwie kilkanaście dni od momentu wystawienia tytułu przez bank do zajęcia się sprawą przez komornika.

W praktyce bank nie zajmuje się tym bezpośrednio. Może to zrobić firma ubezpieczeniowa (wielkość kredytów hipotecznych jest ubezpieczona), lub działająca na ich zlecenie firma windykacyjna. Mając w ręku BTE z klauzulą



wykonalności mogą już zajmować kredytowaną nieruchomość. A konkretnie w ich imieniu musi to zrobić komornik.

Dłużnik może się bronić. Po pierwsze może zaskarżyć BTE zaraz po jego wystawieniu. Można to zrobić na zasadzie tzw. powództwa przeciwegzekucyjnego – zadłużony może próbować wykazać przed sądem, że wierzytelność, jakiej chce dochodzić bank, jest np. zawyżona. Po drugie, można złożyć w sądzie zażalenie na samą klauzulę wykonalności. Egzekucji długu to nie zatrzyma, ale sąd – na wniosek dłużnika – może ją na jakiś czas zawiesić.

Komornik – przejmując sprawę – zaczyna od wysłania powiadomienia o zajęciu przez niego nieruchomości wraz z kolejnym wezwaniem do spłaty długu. Kredytobiorca ma na to dwa tygodnie. Jeśli spłata nie nastąpi komornik – na mocy BTE – dokonuje oględzin i wyceny nieruchomości. Dłużnik-właściciel mieszkania musi wpuścić go do lokalu.

Po oględzinach komornik ogłasza licytację. Dłużnik może oczywiście starać się ją opóźnić składając w sądzie skargi np. na zbyt niską – jego zdaniem – cenę wywoławczą. Sama licytacja na ogół ma dwa etapy. W pierwszym komornik może sprzedać nieruchomość za minimum trzy czwarte jego ceny wywoławczej. Jeśli do tego nie dojdzie to w kolejnym etapie nowym dolnym progiem są dwie trzecie ceny. Jeśli i tu nabywca się nie znajdzie to są dwie drogi: albo mieszkanie przejmie bank (czy też ubezpieczyciel, ewentualnie firma windykacyjna działająca na zlecenie któregoś z nich) za dwie trzecie jego wartości i stanie się jego faktycznym właścicielem. Albo postępowanie egzekucyjne zostaje umorzone. W takim przypadku będzie można je wznowić dopiero pół roku później.

Trzeba jednak pamiętać o tym, że sprzedaż zadłużonej nieruchomości na licytacji nie oznacza automatycznie eksmisji byłego właściciela. Kupującemu potrzebna jest do tego kolejna klauzula wykonalności. Jeśli dłużnik nie zwolni mieszkania dobrowolnie to jego eksmisji – na podstawie tej klauzuli – dokonuje komornik.



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

