

Kredyty hipoteczne: zajęcie nieruchomości przez bank i komornika to ostateczność!



Kilkudniowe spóźnienie z 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. 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.

BTE - bankowy tytuł egzekucyjny: Co to jest i jak przyspiesza egzekucję?

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 (większość 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 zawiadomienia o zajęciu przez niego nieruchomości wraz z kolejnym wezwaniem do spłaty długu. Kredytobiorca ma na to dwa tygodnie. Jeśli spłata nie nastąpi, następnie 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.

Jakie prawa ma dłużnik w przypadku zajęcia nieruchomości przez komornika?

Choć egzekucja z nieruchomości to jedno z najdalej idących działań w procesie odzyskiwania należności, warto pamiętać, że dłużnik ma szereg praw, które mogą realnie wpłynąć na przebieg sprawy. Przede wszystkim komornik nie może działać z zaskoczenia - każda osoba, wobec której wszczęto postępowanie, musi zostać o tym formalnie poinformowana. Komornik może zająć mieszkanie lub inną nieruchomość dopiero po dostarczeniu zawiadomienia o wszczęciu egzekucji oraz po uzyskaniu tytułu wykonawczego z klauzulą wykonalności.

Dłużnik ma prawo zapoznać się z dokumentacją sprawy - w tym m.in. z opisem i oszacowaniem nieruchomości, które przygotowywane są na potrzeby licytacji. Jeśli uzna, że oszacowanie nieruchomości zostało przeprowadzone nieprawidłowo lub rażąco zaniżono jej wartość, może złożyć skargę do sądu. Wniesienie takiej skargi ma istotne znaczenie - może bowiem wstrzymać dalsze kroki, takie jak ogłoszenie licytacji nieruchomości.

Zawieszenie postępowania egzekucyjnego

www.mikulski-nieruchomosci.pl

Osoba zadłużona ma także możliwość wniesienia wniosku o zawieszenie postępowania

egzekucyjnego. Można to zrobić m.in. wtedy, gdy dłużnik przedstawi dowody na spłatę



zobowiązania, zakwestionuje zasadność tytułu wykonawczego lub wykaże, że doszło do błędów proceduralnych. Sąd każdorazowo rozpatruje taki wniosek indywidualnie - może zdecydować o wstrzymaniu egzekucji, co daje dodatkowy czas na porozumienie się z wierzycielem lub spłatę zaległości.

Warto też wiedzieć, że komornik - zanim dojdzie do sprzedaży nieruchomości - musi dokładnie sprawdzić jej stan prawny, co oznacza m.in. weryfikację zapisów w księdze wieczystej. Dłużnik może również zgłaszać uwagi do treści tych zapisów, jeśli są one nieaktualne lub niezgodne ze stanem faktycznym. Prawidłowa treść księgi wieczystej ma ogromne znaczenie w całym procesie, ponieważ to na jej podstawie ustala się m.in. prawa osób trzecich, zakres własności i wartość nieruchomości. Ostateczna sprzedaż nieruchomości w toku licytacji komorniczej to scenariusz, którego można uniknąć, jeśli dłużnik podejmie działania odpowiednio wcześniej. Każde działanie zmierzające do uregulowania długu - nawet częściowe - może opóźnić lub wstrzymać postępowanie. Pamiętajmy, że dług komornik może próbować wyegzekwować przez kilka lat, ale prawo zawsze daje zadłużonemu szansę na obronę i rozwiązanie sprawy bez utraty majątku.

Jak negocjować z bankiem, aby uniknąć egzekucji komorniczej?

Najważniejsze to nie unikać kontaktu z wierzycielem. Jeśli tylko przewidujesz trudności ze spłatą kredytu, warto zawczasu poinformować bank i wspólnie szukać rozwiązań. Jedną z opcji może być wniosek o karencję w spłacie, czyli czasowe zawieszenie obowiązku spłaty rat kapitałowych. Inne wyjście to refinansowanie kredytu lub wydłużenie okresu spłaty - co obniży miesięczne zobowiązania.

Banki również wolą uniknąć egzekucji z nieruchomości - to czasochłonny i kosztowny proces, który nie zawsze kończy się uzyskaniem całej kwoty. Dlatego często są skłonne negocjować warunki spłaty lub zaproponować inne formy spłaty zadłużenia. Warto też skorzystać z pomocy doradcy kredytowego lub prawnika, który pomoże w przygotowaniu skutecznej propozycji ugody.

Co zrobić, gdy licytacja komornicza nie przynosi efektu?

Jeżeli nieruchomość nie zostanie sprzedana ani w pierwszym, ani w drugim terminie licytacji, możliwe są dwa scenariusze. Po pierwsze, wierzyciel - bank, firma windykacyjna lub ubezpieczyciel - może przejąć majątek za ustaloną minimalną wartość. Po drugie, jeśli nie zdecydują się na ten krok, postępowanie egzekucyjne zostanie umorzone. W takiej sytuacji komornik zamyka sprawę, a wierzyciel może ponownie wnioskować o wszczęcie egzekucji po upływie sześciu miesięcy. To dodatkowy czas, który dłużnik może wykorzystać na spłatę długu, renegocjację z bankiem lub sprzedaż mieszkania na własną rękę. Warto pamiętać, że komornik ma prawo zająć nieruchomość tylko w granicach określonych przez tytuł wykonawczy i przepisy prawa. Egzekucja nie oznacza automatycznej utraty dachu nad głową - ale każdy dzień zwłoki zmniejsza pole manewru.



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

www.mikulski-nieruchomosci.pl

