

a



FUNDACJA TAURUS

KOSZTY

EKSMISJI

BIULETYN PRAWNY NUMER 1
PUNKTU NIEODPŁATNEJ POMOCY
PRAWNEJ NR 3 W POZNANIU



Z

Koszty eksmisji z lokalu przeprowadzanej przez komornika sądowego określa ustawa o komornikach sądowych i egzekucji z dnia 29 sierpnia 1997r. (Dz. U. Nr 133, poz. 882 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji **opłata stała** w wysokości 40 % przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego ustalana jest w przypadku:

- 1) wprowadzenia w posiadanie nieruchomości i usunięcia z niej ruchomości; w przypadku przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych opłatę pobiera się od każdej izby składającej się na pomieszczenie przedsiębiorstwa,
- 2) wprowadzenie zarządcy w zarząd nieruchomości lub przedsiębiorstwa oraz wprowadzenia dozorczy w dozór nieruchomości,
- 3) opróżnienia lokalu z rzeczy lub osób, z tym że odrębną opłatę pobiera się od każdej izby.

Według danych GUS przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w I kwartale 2017r. wynosiło 4 390 zł. Przykładowo w przypadku eksmisji z mieszkania dwupokojowego za każdą izbę będzie policzona opłata w wysokości 40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.

Inaczej wygląda sytuacja w przypadku, gdy dłużnik na własny koszt dokona opróżnienia lokalu przed terminem wskazanym przez komornika jako data eksmisji. W takiej sytuacji komornik sądowy nie musi podejmować czynności potrzebnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie czy usuwać ruchomości pozostawionych przez dłużników w lokalu. W konsekwencji nakład pracy komornika był o wiele mniejszy, gdyż wyprowadzka następuje dobrowolnie.

W przeszłości powyżej opisany przypadek rozstrzygano w oparciu o uchwałę SN – Izba Cywilna z dnia 14.12.2001r. w sprawie III CZP 74/01, zgodnie z którą „przewidziana w art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. Nr 133, poz. 882 ze zm.) opłata

stała uiszczona przez wierzyciela przy składaniu wniosku o wszczęcie egzekucji opróżnienia lokalu z rzeczy lub osób, należy się komornikowi także wówczas, gdy dłużnik opróżnił lokal po wezwaniu go przez komornika do dobrowolnego wykonania tej czynności, w wyniku czego na wniosek wierzyciela postępowanie zostało umorzone (...)”.

W konsekwencji w przypadkach gdy dłużnik dobrowolnie opuszczał i opróżniał lokal obciążano go kosztami eksmisji w pełnej wysokości. Jednakże należy zauważyć, iż powyższa uchwała straciła na aktualności z chwilą wydania przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z dnia 13.10.2015r. w sprawie P 3/14, z którego wynika, iż *art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29.08.1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2015r. poz. 790) w zakresie, w jakim nie przewiduje odrębnej stawki opłaty stałej za opróżnienie lokalu mieszkalnego z rzeczy i osób w sytuacji gdy dłużnik po wezwaniu przez komornika dobrowolnie wykonał obowiązek w wyznaczonym terminie, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust 3 oraz art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.*

W świetle przytoczonego powyżej wyroku TK należy uznać, iż w razie dobrowolnego opuszczenia lokalu przez dłużników komornik nie może ustalić opłaty stałej na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji, tj. w oparciu o stawkę 40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

Ustawodawca nie określił w przepisach prawnych jaka powinna być zastosowana stawka wynagrodzenia komornika za eksmisję w przypadku, gdy dłużnik dobrowolnie opuszcza i opróżnia lokal. Przykładowo w postanowieniu Sądu Okręgowego w Warszawie – Wydział V Cywilny Odwoławczy z dnia 25 lutego 2016r., w sprawie V Cz 254/16 ustalono, iż w sytuacji, gdy dłużnik dobrowolnie opuścił lokal mieszkalny wprowadzając wierzyciela w posiadanie i nie doszło do wykonania czynności eksmisji, o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji to możliwe jest zastosowanie art. 54 tejże ustawy. Art. 54 stanowi, że *za wprowadzenie wierzyciela*

w posiadanie w przypadkach innych niż wymienione w art. 51 pobiera się opłatę stałą w wysokości 25% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego.