

# Nabywca nieruchomości na licytacji komorniczej już nie zajrzy do pełnych akt postępowania egzekucyjnego

**Nasza spółka jest zainteresowana nabyciem nieruchomości w drodze licytacji komorniczej. Z obwieszczenia o licytacji wynika, że osoby zainteresowane udziałem w przetargu mogą zapoznać się w sądzie z opisem i oszacowaniem nieruchomości. Czy możemy uzyskać dostęp również do pełnych akt postępowania prowadzonego wobec właściciela nieruchomości?**

**Krzysztof Żuradzki**

adwokat, wspólnik zarządzający  
KBZ Żuradzka & Wspólnicy

**Joanna Boroń**

adwokat, KBZ Żuradzka & Wspólnicy

W ostatnim czasie zmieniły się zasady udostępniania dokumentacji związanej z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym. Ustawa z 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw wyłączyła możliwość zapoznania się z aktami postępowania egzekucyjnego osobom zain-

teresowanym nabyciem nieruchomości w drodze licytacji komorniczej (zmieniając brzmienie art. 953 par. 1 pkt 5 k.p.c.). Przed zmianami komornik w publicznym obwieszczeniu o licytacji wskazywał m.in. „czas, w którym w ciągu dwóch tygodni przed licytacją wolno będzie oglądać nieruchomość oraz przeglądać w sądzie akta postępowania egzekucyjnego”. Po modyfikacji przepisu, która weszła w życie 3 lipca 2021 r., osoby zainteresowane udziałem w licytacji mogą przeglądać w sądzie już tylko protokół opisu i oszacowania.

Warto dodać, że zmiany te poprzedziły przepisy wprowadzające e-licytacje nieruchomości, które zaczną obowiązywać od 19 września 2021 r. Przy czym w przypadku licytacji przeprowadzonych poprzez system internetowy dokument zawierający opis i oszacowanie nieruchomości ma być dostępny wraz z obwieszczeniem o licytacji nieruchomości w formie cyfrowej w systemie teleinformatycznym.

W uzasadnieniu projektu ustawy modyfikującej komentowany przepis wskazano, że dostęp do informacji o dłużniku znajdujących się w aktach egzekucyjnych mógł prowadzić do „nieuprawnionego przetwarzania informacji o dłużniku, uzyskanych przez zaledwie potencjalnego nabywcę, do stigmatyzacji dłużnika”. Poprzedni stan prawny dawał bowiem

osobom postronnym możliwość uzyskania informacji nie tylko o nieruchomości, której nabyciem byli zainteresowani, lecz także o samym dłużniku, nawet mimo starannego zabezpieczenia akt egzekucyjnych przez komornika sądowego przed ujawnieniem informacji wrażliwych czy objętych tajemnicą bankową lub skarbową dłużnika. Przepis ten budził spore kontrowersje, a nawet pojawiały się komentarze, że dostęp do akt egzekucyjnych dla osób trzecich niebędących stroną postępowania narusza ustanowioną w Konstytucji RP gwarancję ochrony prawa do prywatności.

W ocenie ustawodawcy opis i oszacowanie nieruchomości oraz dane jawnie dostępne w księgach wieczystych są wystarczające dla potencjalnego nabywcy nieruchomości do

podjęcia decyzji w przedmiocie jej nabycia.

Zmiana przepisów nie wpływa natomiast na możliwość zapoznania się z aktami postępowania egzekucyjnego przez strony tego postępowania, zgodnie z zasadą wewnętrznej jawności postępowania. A zatem, jeżeli zainteresowana nabyciem nieruchomości dłużnika w drodze licytacji jest osoba, będąca jednocześnie wierzycielem danego dłużnika, to oczywiście będzie miała nadal dostęp do akt postępowania egzekucyjnego. ©

## Podstawa prawna

- art. 1 pkt 2 ustawy z 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1090)
- art. 953 par. 1 pkt 5 ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1575; ost.zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 1090)

## PRENUMERATA:

Cena prenumeraty DZIENNIKA GAZETA PRAWNA: Wersja Standard – miesięczna (wrzesień 2021 r.): 173,80 zł; wrzesień – grudzień 2021 r.: 679,40 zł; Wersja Premium – miesięczna (wrzesień 2021 r.): 194,70 zł; wrzesień – grudzień 2021 r.: 761,10 zł; wszystkie ceny brutto (zawierają 8% VAT). Więcej informacji na stronie [www.gazetaprawna.pl/prenumerata](http://www.gazetaprawna.pl/prenumerata)