

EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Piotr Borkowski, Olga Leśniak

BIBLIOTEKA SĄDOWA



Wolters Kluwer

EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Piotr Borkowski, Olga Leśniak

BIBLIOTEKA SĄDOWA

Stan prawny na 1 stycznia 2016 r.

Uwzględnia zmiany wprowadzone przez ustawę z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311 z późn. zm.) wchodzące w życie z dniem 8 września 2016 r.

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Joanna Ośka

Łamanie

Wolters Kluwer

Autorzy poszczególnych części:

Piotr Borkowski – wstęp, rozdziały I–V

Olga Leśniak – rozdziały VI–XII

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

 **prawolubni**

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-9457-4

Wydane przez:

Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluger.pl

www.wolterskluger.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Wstęp	17
Rozdział I	
Wszczęcie egzekucji z nieruchomości	19
1. Właściwość komornika	19
2. Wniosek o wszczęcie egzekucji	21
2.1. Uwagi ogólne	21
2.2. Obowiązek wyboru najmniej uciążliwego sposobu egzekucji	23
2.2.1. Badanie wniosku pod kątem uciążliwości wybranego sposobu egzekucji	23
2.2.2. Zakres kognicji sądu rozpoznającego skargę na czynność komornika	24
2.2.3. Możliwości podjęcia przez dłużnika obrony przeciwko uciążliwemu sposobowi egzekucji	25
2.2.4. Zaspokojenie wierzyciela z części majątku dłużnika	26
2.2.5. Podjęcie postępowania zawieszonego na podstawie art. 799 § 2 k.p.c.	26
3. Forma wniosku o wszczęcie egzekucji	27
3.1. Uwagi ogólne	27
3.2. Wniosek na podstawie art. 797 § 2 k.p.c.	29
3.3. Wniosek w formie ustnej	29
3.4. Wniosek w formie faksu	30
4. Uczestnicy postępowania	31
4.1. Uwagi ogólne	31
4.2. Wierzyciel i podmioty działające na jego rzecz	33
4.2.1. Uwagi ogólne	33
4.2.2. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela	33
4.2.3. Zakres skuteczności zajęcia na rzecz pierwszego wierzyciela	34
4.2.4. Zmiana wierzyciela	36
4.3. Dłużnik	37
4.3.1. Dłużnik osobisty i rzeczowy	37
4.3.2. Śmierć dłużnika	38

4.4. Właściciel nieruchomości, w stosunku do którego uwzględniono skargę pauliańską wierzyciela	39
4.5. Małżonek dłużnika	41
4.6. Kurator	42
4.6.1. Uwagi ogólne	42
4.6.2. Kurator dla dłużnika	43
4.6.2.1. Uwagi ogólne	43
4.6.2.2. Kurator ustanawiany z urzędu	47
4.6.2.3. Kurator ustanawiany na podstawie art. 818 § 1 k.p.c.	48
4.6.2.4. Kurator spadkobierców dłużnika	49
4.6.3. Kurator ustanowiony na podstawie art. 928 k.p.c.	51
4.6.4. Koszty ustanowienia kuratora	53
4.7. Osoby, którym przysługują prawa zabezpieczone na nieruchomości	55
4.8. Inni uczestnicy	57
4.8.1. Uwagi ogólne	57
4.8.2. Nabywca nieruchomości	58
4.8.3. Współwłaściciel	60
4.8.4. Osoby wymienione w art. 1036 k.p.c.	61
4.8.4.1. Wierzyciele składający tytuł wykonawczy	61
4.8.4.2. Wierzyciele, którzy uzyskali zabezpieczenie powództwa	62
4.8.4.3. Osoby, które przed zajęciem uzyskały prawa na nieruchomości	64
4.8.4.4. Pracownicy co do stwierdzonych należności za pracę	67
4.8.5. Organy skarbowe i organy samorządu terytorialnego	68
4.8.6. Uczestniczący w przetargu i nabywca licytacyjny	69
5. Przedmiot egzekucji z nieruchomości	70
5.1. Uwagi ogólne	70
5.2. Nieruchomość	71
5.2.1. Nieruchomość gruntowa	71
5.2.1.1. Uwagi ogólne	71
5.2.1.2. Definicja nieruchomości gruntowej	72
5.2.1.3. Część nieruchomości	72
5.2.1.4. Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne	77
5.2.2. Części składowe	78
5.2.2.1. Definicja części składowej	78
5.2.2.2. Budynek wzniesiony z przekroczeniem granicy	80
5.2.3. Przynależności	82
5.2.4. Ułamkowa część nieruchomości	84
5.3. Użytkowanie wieczyste	86
5.4. Lokal stanowiący odrębną własność	90
5.5. Ograniczone prawa rzeczowe	91

Rozdział II

Zajęcie nieruchomości	97
1. Uwagi ogólne	97

2. Sposób zajęcia nieruchomości	98
3. Moment zajęcia nieruchomości	102
3.1. Uwagi ogólne	102
3.2. Powzięcie wiadomości o wszczęciu egzekucji	103
3.3. Doręczenie dłużnikowi wezwania	109
3.4. Dokonanie wpisu w księdze wieczystej	113
4. Przedmiotowy zakres zajęcia nieruchomości	117
4.1. Uwagi ogólne	117
4.2. Nieruchomość	118
4.3. Części składowe	119
4.4. Przynależności	121
4.5. Pożytki	122
4.5.1. Pożytki naturalne	122
4.5.2. Pożytki cywilne	124
4.6. Prawa wynikające z umów ubezpieczenia	127
5. Podmiotowy zakres zajęcia	130
5.1. Skuteczność zajęcia wobec kolejnych wierzycieli	130
5.2. Wpis do księgi wieczystej kolejnego wierzyciela	131
6. Skutki prawne zajęcia	136
6.1. Uwagi ogólne	136
6.2. Rozporządzenie nieruchomością po zajęciu	137
6.2.1. Uwagi ogólne	137
6.2.2. Zmiana własności zajętej nieruchomości na skutek orzeczenia sądu	140
6.2.2.1. Zniesienie współwłasności	140
6.2.2.2. Roszczenie z art. 231 k.c.	146
6.2.2.3. Odwołanie darowizny	148
6.2.2.4. Zasiedzenie	150
6.2.2.5. Uwagi końcowe	154
6.3. Rozporządzenie przedmiotami podlegającymi zajęciu z nieruchomością	155
6.4. Rozporządzenia zarządcy nieruchomości	158
6.5. Obciążenie zajętej nieruchomości	159
6.6. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym po zajęciu	162
6.7. Oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę	166
7. Zajęcie nieruchomości wchodzącej w skład wspólności małżeńskiej	169

Rozdział III

Zarząd zajętej nieruchomości	173
1. Powstanie zarządu	173
2. Zmiana zarządcy	174
2.1. Odjęcie dłużnikowi zarządu	174
2.2. Zmiana zarządcy na rzecz licytanta	178
2.2.1. Zmiana zarządcy przed wydaniem postanowienia o przybiciu	178
2.2.2. Zmiana zarządcy po wydaniu postanowienia o przybiciu	181
2.2.2.1. Zmiana na rzecz nabywcy	181

2.2.2.2. Zmiana na rzecz innego uczestnika	182
2.2.2.3. Zmiana zarządcy po wygaśnięciu skutków przybicia	182
2.3. Wprowadzenie w zarząd	184
3. Prawa i obowiązki zarządcy	185
3.1. Uwagi ogólne	185
3.2. Nadzór sądu nad sprawowaniem zarządu	190
3.3. Wynagrodzenie zarządcy	192
3.3.1. Wynagrodzenie zarządcy niebędącego dłużnikiem	192
3.3.2. Wynagrodzenie zarządcy w osobie dłużnika	193
3.3.3. Tryb dochodzenia roszczeń związanych z zarządem	196
3.4. Odpowiedzialność cywilnoprawna zarządcy	197
3.5. Podział dochodów uzyskanych przez zarządcę	199

Rozdział IV

Opis i oszacowanie	204
1. Uwagi ogólne	204
2. Wniosek o dokonanie opisu i oszacowania	207
3. Zawiadomienie uczestników o terminie opisu i oszacowania	210
4. Wydzielenie części zajętej nieruchomości na licytację	211
5. Ustalenie wartości zajętej nieruchomości	215
6. Protokół opisu i oszacowania	219
7. Dodatkowy opis i dodatkowe oszacowanie	223

Rozdział V

Licytacja	227
1. Obwieszczenie o licytacji	227
1.1. Termin licytacji	227
1.2. Miejsce przeprowadzenia licytacji	229
1.3. Sposób obwieszczenia o licytacji	230
1.4. Treść obwieszczenia o licytacji	233
1.4.1. Opis nieruchomości	233
1.4.2. Czas i miejsce licytacji	233
1.4.3. Suma oszacowania i cena wywołania	234
1.4.4. Wysokość rękojmi	234
1.4.4.1. Uwagi ogólne	234
1.4.4.2. Uchybienie terminowi do uiszczenia rękojmi	235
1.4.5. Czas na oglądanie nieruchomości i przeglądanie akt	237
1.4.6. Wzmianka o prawach osób trzecich	238
1.5. Zawiadomienie o licytacji podmiotów publicznoprawnych	239
1.6. Termin doręczenia zawiadomienia o licytacji	241
2. Prawo przejęcia na własność nieruchomości rolnej przed licytacją	242
2.1. Uwagi ogólne	242
2.2. Wymogi formalne wniosku o przejęcie	245
2.3. Termin do złożenia wniosku o przejęcie	247
2.4. Złożenie wniosku o przejęcie przez kilku współwłaścicieli	250

2.5. Sposób rozpoznania wniosku	251
3. Warunki licytacyjne	253
3.1. Uwagi ogólne	253
3.2. Osoby wyłączone z przetargu	254
3.2.1. Uwagi ogólne	254
3.2.2. Udział cudzoziemca w przetargu	258
3.2.2.1. Konieczność uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości	258
3.2.2.2. Konsekwencje udzielenia przybicia na rzecz osoby niemającej zezwolenia na nabycie	262
3.3. Uiszczenie rękojmi	264
3.3.1. Uwagi ogólne	264
3.3.2. Termin do złożenia rękojmi	266
3.3.3. Osoby zwolnione z obowiązku uiszczania rękojmi	267
3.4. Uiszczenie ceny nabycia	270
3.4.1. Uwagi ogólne	270
3.4.2. Pomniejszenie ceny nabycia	273
3.4.2.1. Potrącenie rękojmi złożonej w gotówce	273
3.4.2.2. Zaliczenie wierzytelności nabywcy na poczet ceny nabycia ..	273
3.4.3. Powiększenie ceny nabycia o sumę przypadającą z ubezpieczenia ...	278
4. Licytacja	281
4.1. Uwagi ogólne	281
4.2. Nadzór sędziego	282
4.3. Przebieg licytacji	283
4.4. Ponowna licytacja	287
5. Niewykonanie warunków licytacyjnych	289
6. Prawo przejęcia nieruchomości na własność po licytacji	291
6.1. Uwagi ogólne	291
6.2. Przejęcie po pierwszej licytacji	291
6.3. Przejęcie po drugiej licytacji	297

Rozdział VI

Przybicie	299
1. Przesłanki wydania postanowienia w przedmiocie przybicia	299
1.1. Uwagi ogólne	299
1.2. Odroczenie ogłoszenia postanowienia o przybicu	299
1.3. Wstrzymanie wydania postanowienia o przybicu	300
1.4. Wysłuchanie nabywcy nieruchomości	300
1.5. Nabycie nieruchomości przez spółki kapitałowe	301
1.6. Nabycie nieruchomości przez osobę pozostającą w związku małżeńskim ...	301
1.7. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców	304
1.8. Przejęcie nieruchomości na własność	304
1.9. Treść postanowienia o udzieleniu przybicia	305
2. Odmowa udzielenia przybicia	306
2.1. Istotne naruszenie przepisów	307

2.2. Zawieszenie lub umorzenie postępowania	307
2.3. Brak zawiadomienia uczestnika o terminie licytacji	308
3. Ponowna licytacja	309
4. Zmiana zarządcy po udzieleniu przybicia	309
5. Doręczenie postanowienia w przedmiocie przybicia	310
6. Zażalenie na postanowienie w przedmiocie przybicia	311
6.1. Legitymacja do wniesienia zażalenia	311
6.2. Podstawy wniesienia zażalenia	311

Rozdział VII

Przysądzenie własności	313
1. Przesłanki wydania postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości	313
1.1. Uwagi ogólne	313
1.2. Nabycie nieruchomości przez spółki kapitałowe	313
1.3. Zapłata ceny	314
2. Zażalenie na postanowienie w przedmiocie przysądzenia	315
3. Skutki śmierci nabywcy nieruchomości	316
4. Skutki przysądzenia własności	317
4.1. Przejście własności – charakter prawny nabycia własności	317
4.2. Wprowadzenie nabywcy w posiadanie nieruchomości	318
4.3. Prawo najmu i dzierżawy	321
4.4. Pożytki i ciężary	322
4.5. Wykreślenie wpisów w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów	323
4.6. Hipoteki	325
4.7. Pozostałe prawa i roszczenia	326
4.8. Skutki wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu	329
4.9. Prawa pozostające w mocy	331

Rozdział VIII

Podział sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości	333
1. Przesłanki sporządzenia projektu planu podziału	333
2. Uczestnicy planu podziału	334
2.1. Wierzyciele	334
2.2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych	335
2.3. Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego	335
2.4. Osoby, które przed zajęciem nieruchomości nabyły na niej prawa stwierdzone w opisie i oszacowaniu lub zgłoszone i udowodnione najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu	336
2.5. Pracownicy	336
3. Kolejność zaspokojenia	337
3.1. Uwagi ogólne	337
3.2. Kategoria pierwsza	338
3.3. Kategoria druga	339

3.4. Kategoria trzecia	339
3.5. Kategoria czwarta	340
3.6. Kategoria piąta	342
3.7. Kategoria szósta	346
3.8. Kategoria siódma	347
3.9. Kategoria ósma	348
3.10. Kategoria dziewiąta	348
3.11. Kategoria dziesiąta	348
3.12. Kolejność zaspokojenia należności zaliczonych do tej samej kategorii	349
4. Pozycja wierzyciela egzekwującego na podstawie wyroku uwzględniającego powództwo z art. 527 k.c.	351
5. Rozporządzenie nieruchomością po zajęciu a podział sumy uzyskanej z egzekucji	352
6. Postępowanie w przedmiocie zatwierdzenia projektu planu podziału	352
7. Zaskarżenie planu podziału	353
8. Wykonanie planu podziału	354

Rozdział IX

Koszty postępowania egzekucyjnego z nieruchomości	355
1. Zasady ponoszenia kosztów egzekucyjnych	355
1.1. Opłata za poszukiwanie majątku dłużnika	356
1.2. Wydatki gotówkowe	356
1.3. Opłaty egzekucyjne	357
1.3.1. Opłata stosunkowa	357
1.3.2. Opłaty stałe	358
1.3.3. Opłaty sądowe	358
2. Zwolnienie od kosztów postępowania	359
2.1. Zagadnienia ogólne	359
2.2. Skutki zwolnienia wierzyciela od kosztów sądowych	359
2.3. Skutki zwolnienia dłużnika od kosztów sądowych	360
3. Tryb pobierania kosztów egzekucyjnych	360

Rozdział X

Egzekucja należności niepieniężnych	364
1. Egzekucja wyroku o ochronę posiadania	364
2. Wprowadzenie nabywcy w posiadanie nabytej nieruchomości	367
3. Egzekucja orzeczeń dotyczących rozgraniczenia nieruchomości	367
4. Egzekucja wydania nieruchomości	370
4.1. Uwagi ogólne	370
4.2. Opróżnienie lokalu lub pomieszczenia, które nie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika	372
4.3. Opróżnienie lokalu lub pomieszczenia, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika	373
5. Egzekucja w celu zniesienia współwłasności	378

Rozdział XI

Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości	381
1. Przedmiot postępowania	381
2. Uprawnienia współwłaścicieli nieruchomości	382
3. Zarządca	383
4. Opis i oszacowanie	383
5. Obciążenia udziału w nieruchomości	384

Rozdział XII

Egzekucja z użytkowania wieczystego	386
1. Przedmiot postępowania	386
2. Uczestnicy postępowania	387
3. Zakres zajęcia	388
4. Zawieszenie postępowania na podstawie art. 1008 k.p.c.	389
5. Wygaśnięcie praw obciążających nieruchomość oraz użytkowanie wieczyste	391
Literatura	393

WYKAZ SKRÓTÓW

Źródła prawa

k.c.	–	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
k.k.	–	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
Konstytucja	–	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
k.m.	–	ustawa z dnia 18 września 2001 r. – Kodeks morski (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 758 z późn. zm.)
k.p.c.	–	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
k.p.k.	–	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 89, poz. 555 z późn. zm.)
k.r.o.	–	ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2082)
k.s.h.	–	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
p.g.k.	–	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.)
pr. not.	–	ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)
pr. pras.	–	ustawa z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. Nr 5, poz. 24 z późn. zm.)
pr. spółdz.	–	ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm.)
p.u.n.	–	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.)
r. cz. kom.	–	rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późn. zm.)
r. egz. grz.	–	rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie egzekucji grzywien, kar pieniężnych, opłat sądowych i kosztów postępowania w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 42, poz. 288)

r.r.u.s.p.	–	rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 czerwca 2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. poz. 925)
u.g.n.	–	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
u.k.s.c.	–	ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 z późn. zm.)
u.k.s.e.	–	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 790 z późn. zm.)
u.k.w.h.	–	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
u.n.n.c.	–	ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1380 z późn. zm.)
u.o.d.o.	–	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2135)
u.o.p.l.	–	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)
u.p.e.a.	–	ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1619 z późn. zm.)
u.p.t.u.	–	ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.)
u.s.m.	–	ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
u.w.l.	–	ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)

Czasopisma i zbiory orzeczeń

Biul. SN	–	Biuletyn Sądu Najwyższego
GSP Prz. Orz.	–	Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
KPP	–	Kwartalnik Prawa Prywatnego
LEX	–	System Informacji Prawnej LEX
OSNC	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSP	–	Orzecznictwo Sądów Polskich
PiP	–	Państwo i Prawo
PS	–	Przegląd Sądowy
PE	–	Problemy Egzekucji (1999–2002)
PES	–	Problemy Egzekucji Sądowej
PPC	–	Polski Proces Cywilny
PPE	–	Przegląd Prawa Egzekucyjnego
Pr. Bank.	–	Prawo Bankowe

Prok. i Pr.	–	Prokuratura i Prawo
Pr. Sp.	–	Prawo Spółek
R.Pr.	–	Radca Prawny
M.Praw.	–	Monitor Prawniczy

Organy

NSA	–	Naczelny Sąd Administracyjny
WSA	–	Wojewódzki Sąd Administracyjny
SO	–	Sąd Okręgowy
SA	–	Sąd Apelacyjny
SN	–	Sąd Najwyższy

WSTĘP

Zwiększające się zainteresowanie egzekucją sądową, w szczególności egzekucją z nieruchomości, jest wynikiem zmian społeczno-gospodarczych, jakie zaszły i nadal zachodzą w Polsce w ostatnich kilkunastu latach. Spośród wszystkich sposobów egzekucji sądowej egzekucja z nieruchomości niewątpliwie jest najbardziej skomplikowanym i złożonym. Składa się ona z wielu etapów, krzyżują się w niej zadania sądu i komornika. Konsekwencją rozwoju gospodarczego i rosnących inwestycji jest wzrastająca liczba kredytów hipotecznych. To z kolei wprost przekłada się na zwiększanie liczby egzekucji z nieruchomości. Przez lata stanowiła ona słaby punkt sądowego postępowania egzekucyjnego. Trwające nierzadko wiele lat postępowania egzekucyjne nie zawsze doprowadzały do zaspokojenia wierzyciela. Stan taki sprawił, że w ostatniej dekadzie przepisy normujące to postępowanie przeszły liczne nowelizacje. Pociąga to za sobą potrzebę usystematyzowania wiedzy w tym zakresie.

Publikacja kierowana jest do wszystkich osób mających zawodowo styczność z egzekucją sądową, a więc w szczególności do sędziów, komorników, prawników świadczących pomoc prawną. Może także stanowić pomoc dla aplikantów wszystkich rodzajów aplikacji jako kompendium wiedzy w zakresie egzekucji sądowej. Znajomość zagadnień dotyczących egzekucji ważna jest nie tylko dla sądów i kancelarii komorniczych. Efektywność postępowań egzekucyjnych w dużej mierze zależy także od prawidłowo przygotowanego wniosku o wszczęcie egzekucji czy też dalszej aktywności wierzyciela, najczęściej w sprawach o większym kalibrze, reprezentowanych przez podmiot świadczący profesjonalnie pomoc prawną.

Niniejsza praca nie jest opracowaniem naukowym. Nie zastępuje komentarza do przepisów, których funkcjonowanie w praktyce jest jej głównym przedmiotem, nie zawiera także pełnego przeglądu orzecznictwa. Jej główny trzon stanowi omówienie sądowego postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji z nieruchomości. Dla pełnego jego przedstawienia należało jednak także poruszyć zagadnienia wychodzące poza ten zakres, a dotyczące egzekucji sądowej w ogóle.

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI

1. Właściwość komornika

Zgodnie z art. 921 § 1 i 2 k.p.c. egzekucja z nieruchomości należy do komornika działającego przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona. Jeżeli nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów, wybór należy do wierzyciela. Jednakże z postępowaniem wszczętym na wniosek jednego wierzyciela połączone będą postępowania wszczęte na wniosek innych wierzycieli. W tej sytuacji komornik, który rozpoczął egzekucję, o wszczęciu, a następnie o ukończeniu egzekucji zawiadomi komornika, do którego mogłaby należeć egzekucja. Właściwość do prowadzenia egzekucji z nieruchomości komornika działającego przy sądzie, w okręgu którego położona jest nieruchomość, jest wyłączna. Co do zasady wierzyciel ma prawo wyboru komornika na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nie dotyczy to jednak spraw o egzekucję z nieruchomości oraz spraw, do których stosuje się odpowiednio przepisy o tym rodzaju egzekucji¹.

Przezienna właściwość komornika w sprawach o egzekucję z nieruchomości dotyczy wyłącznie sytuacji, w których nieruchomość jest położona w okręgu kilku sądów². W takiej sytuacji wybór między komornikami właściwymi należy do wierzyciela. Nie jest to jednak wybór warunkowany stanem zaległości spraw u danego komornika, o czym mowa w art. 8 ust. 8 u.k.s.e. Właściwość przezienna komornika uregulowana w art. 921 k.p.c. nie jest prawem wyboru komornika uregulowanym w art. 8 u.k.s.e. Tak więc wybrany w trybie art. 921 k.p.c. przez wierzyciela komornik nie może odmówić prowadzenia egzekucji z nieruchomości położonej w okręgu kilku sądów z powodu zaległości w prowadzonych przez niego sprawach.

Rewirem komorniczym jest zgodnie z art. 7 ust. 1 u.k.s.e. obszar właściwości sądu rejonowego, przy którym działa komornik. W ramach tego rewiru może działać kilku komorników. Każdy z nich jest właściwy do prowadzenia egzekucji z nieruchomości położonej w obszarze tego rewiru. Wierzyciel może więc zwrócić się do dowolnie przez siebie wybranego komornika, który będzie wówczas wyłącznie właściwy do prowadzenia

¹ Tak art. 8 ust. 5 u.k.s.e.

² Zgodnie z art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Nie wchodząc w szczegółowe rozważania na temat definicji nieruchomości, które wykraczają poza ramy niniejszej pracy, należy wskazać, że nieruchomość gruntowa to działki ewidencyjne objęte jedną księgą wieczystą, nawet jeżeli nie są położone w bezpośrednim sąsiedztwie.

egzekucji z nieruchomości. Zasadą jest, że do jednej nieruchomości można prowadzić tylko jedno postępowanie egzekucyjne. Jeżeli więc do danej nieruchomości egzekucję skierowało kilku wierzycieli, wierzyciel, który skierował wniosek po zajęciu nieruchomości na rzecz innego wierzyciela, przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych, poza tym ma te same prawa co pierwszy wierzyciel (art. 927 k.p.c.). Skierowanie egzekucji do nieruchomości przez kolejnego wierzyciela, o czym mowa w art. 927 k.p.c., jest w rzeczywistości złożeniem wniosku o wszczęcie egzekucji. Jeżeli inni wierzyciele złożą wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości do innego komornika działającego na terenie tego samego rewiru, na którym działa komornik, który już prowadzi egzekucję do tej nieruchomości, zachodzi zbieg, o którym mowa w art. 773¹ k.p.c. Komornik, do którego kolejny wierzyciel skierował wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, niezwłocznie przekaze sprawę komornikowi, który pierwszy wszczął egzekucję, i zawiadomi o tym wierzyciela.

Jeżeli wniosek o wszczęcie egzekucji złożono do komornika niewłaściwego, ten stosownie do art. 773¹ § 4 k.p.c. postanowieniem przekaze sprawę komornikowi właściwemu ze względu na położenie nieruchomości. Jeżeli w rewirze, w którym położona jest nieruchomość, działa kilku komorników, komornik przekazujący sprawę, doręczając odpis postanowienia stwierdzającego niewłaściwość, jednocześnie wzywa wierzyciela, aby w terminie 7 dni od doręczenia wezwania wskazał komornika, któremu sprawa ma zostać przekazana. Jeżeli wierzyciel w powyższym terminie nie dokona wyboru lub wskaże komornika, który nie jest właściwy, komornik przekaze sprawę według własnego wyboru. Powyższe nie dotyczy jednak sytuacji, gdy jeden z komorników właściwych wszczął już egzekucję z tej samej nieruchomości. W takiej sytuacji komornik niewłaściwy zobowiązany jest przekazać sprawę temu komornikowi. W takiej sytuacji zastosowanie znajdzie art. 927 k.p.c.

W przypadku złożenia przez wierzyciela wniosku o egzekucję do organu niewłaściwego, czyli do sądu, wniosek ten powinien zostać przekazany właściwemu miejscowo komornikowi. Sporne jest, czy przekazanie to ma przybrać postać postanowienia wydanego na podstawie art. 200 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., czy też sąd przekaze wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie art. 800 k.p.c. W uchwale z dnia 11 stycznia 1996 r., III CZP 185/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 54, Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 200 k.p.c. nie ma zastosowania w sytuacji, gdy wniosek w postępowaniu egzekucyjnym skierowany został do sądu zamiast do komornika. W ocenie tego sądu chociaż komornik jest organem sądownym³, brak podstaw, by traktować komornika jako sąd w rozumieniu art. 200 k.p.c. Nie ma też możliwości traktowania komornika jako „wydziału” sądu. Tak więc w ocenie Sądu Najwyższego do przekazania takiego wniosku komornikowi zastosowanie znajdzie art. 800 k.p.c., według którego w razie połączenia wniosków kierowanych do komornika i sądu, sąd rozpoznaje wniosek w zakresie swej właściwości, w pozostałej części przekaze go właściwemu organowi egzekucyjnemu, jeżeli wierzyciel w wyznaczonym terminie przedstawi odpis wniosku. Taki pogląd został zakwestionowany w doktrynie. G. Julke⁴ słusznie wskazał, że art. 800 k.p.c. dotyczy sytuacji niedopuszczalnego połączenia wnios-

³ To z kolei powoduje, w ocenie Sądu Najwyższego, że brak jakiegokolwiek możliwości odrzucenia takiego wniosku z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej.

⁴ Zob. G. Julke (w:) G. Julke, Z. Knypl, M. Koenner, G. Sikorski, Z. Szczurek (red.), J. Świetczkowski, *Egzekucja sądowa w Polsce*, Sopot 2007, s. 573.

ków skierowanych do sądu z wnioskami kierowanymi do komornika oraz postępowania w razie takiego połączenia. Nie reguluje natomiast sytuacji, gdy wniosek w całości został skierowany do organu niewłaściwego. W takim przypadku, zdaniem powołanego autora, organ, do którego niewłaściwie złożono wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, przekaże go organowi właściwemu na podstawie art. 200 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Nie można bowiem zakładać, że przepisy szczególne, w tym przypadku art. 800 k.p.c., wyłączają odpowiednie zastosowanie art. 200 k.p.c., normującego sytuację niewłaściwości organu. Sąd Najwyższy w późniejszym czasie podtrzymał w omawianej kwestii stanowisko przedstawione w uchwale z dnia 11 stycznia 1996 r. W postanowieniu z dnia 21 maja 2010 r., III CZP 28/10, OSNC 2011, nr 1, poz. 10, wskazał, że art. 200 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie ma zastosowania w razie złożenia do komornika wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego lub innego pisma, dla rozpoznania których właściwy jest sąd jako organ egzekucyjny, i w takim przypadku komornik powinien przesłać wniosek (pismo) do sądu właściwego. Co prawda stan faktyczny rozpoznawanej sprawy był inny, Sąd Najwyższy wyraził całkowitą aprobatę dla argumentacji przedstawionej w uchwale z dnia 11 stycznia 1996 r. Przedstawione zagadnienie nie ma dużego znaczenia praktycznego. O ile bowiem np. przy wniesieniu skargi na czynność komornika do niewłaściwego organu (komornika czy niewłaściwego sądu) ma znaczenie ocena charakteru takiej czynności z uwagi na ewentualny skutek w postaci uchybienia terminowi do złożenia takiego środka, o tyle przy wniosku o wszczęcie egzekucji taka sytuacja nie zachodzi, a błędnie złożony do sądu wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, przekazany następnie właściwemu komornikowi, wywoła taki sam skutek bez względu na podstawę i formę jego przekazania.

2. Wniosek o wszczęcie egzekucji

2.1. Uwagi ogólne

Egzekucję z nieruchomości komornik wszczyna na wniosek. Dotyczy to także tych rodzajów egzekucji, w których egzekucja jest wszczynana na polecenie sądu, oraz egzekucji alimentów, w której wierzyciel nie ma obowiązku wskazywać sposobów egzekucji. Zgodnie z § 4 r. egz. grz. niezwłocznie po otrzymaniu polecenia wszczęcia egzekucji wraz z tytułem wykonawczym, komornik z urzędu dokonuje wszelkich czynności przewidzianych prawem koniecznych do wyegzekwowania należności, chociażby przepis szczególny uzależniał podjęcie tych czynności od wniosku wierzyciela. Jednakże wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymaga wyraźnego wniosku wierzyciela. Podobna regulacja funkcjonuje w egzekucji alimentów. Tam, zgodnie z art. 1081 § 1 k.p.c., jeżeli egzekucja dotyczy alimentów lub renty mającej charakter alimentów, wierzyciel, kierując wniosek o wszczęcie egzekucji, nie ma obowiązku wskazywać sposobu egzekucji ani majątku dłużnika, z którego ma być prowadzona. W takim wypadku uważa się, że wniosek dotyczy wszystkich dopuszczalnych sposobów egzekucji, z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Tu konieczny jest wyraźny wniosek wierzyciela, bez niego komornik nie może wszcząć egzekucji z nieruchomości dłużnika.

W przypadku należności alimentacyjnych egzekucja może być wszczęta również na żądanie sądu pierwszej instancji, który rozpoznawał sprawę (art. 1085 k.p.c.). Żądanie takie kieruje on do właściwego komornika. Artykuł 1085 k.p.c. nie daje odpowiedzi, czy sądowi, który zażądał wszczęcia egzekucji alimentów, przysługuje uprawnienie do żądania wszczęcia egzekucji z nieruchomości. Na pytanie takie należy odpowiedzieć negatywnie. Możliwość prowadzenia egzekucji alimentów na żądanie sądu stanowi wyjątek od zasady dyspozycyjności. Co do zasady bowiem to wierzyciel decyduje, czy chce w postępowaniu egzekucyjnym dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności. Zgodnie z regułą interpretacyjną *exceptiones non sunt extendae* instytucji uregulowanej w art. 1085 k.p.c. nie należy interpretować rozszerzająco. Tak więc skoro przepis ten przyznaje sądowi, który rozpoznawał sprawę w pierwszej instancji, prawo do żądania wszczęcia egzekucji, to znaczy, że jego uprawnienia kończą się na tym, co wyraźnie wskazują przepisy. Tak więc sąd ten może żądać wszczęcia egzekucji (art. 1085 k.p.c.), jego zgoda jest także wymagana do umorzenia postępowania, gdy zażąda tego wierzyciel (art. 825 pkt 1 k.p.c.). Na tym kończą się jego uprawnienia w egzekucji. Komornik zobowiązany jest do prowadzenia egzekucji z alimentów wszystkimi sposobami, chociażby nie były one wskazane we wniosku, za wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Można by bronić tezy, że taki sposób egzekucji może wskazać także sąd pierwszej instancji, o którym mowa w art. 1085 k.p.c. Taki wniosek byłby jednak sprzeczny z art. 1081 § 1 k.p.c. Podmiotem pierwszego zdania tego przepisu jest wierzyciel, to on nie ma obowiązku wskazywania we wniosku sposobów egzekucji. W drugim zdaniu jako wyjątek wskazano egzekucję z nieruchomości. Oczywiście jest, że oba zdania, pierwsze, stanowiące zasadę, i drugie – wyjątek od niej, należy odczytywać wspólnie. Oba zadania odnoszą się do wierzyciela. To on, zgodnie z zasadą wyrażoną w pierwszym zdaniu omawianego przepisu, nie musi wskazywać sposobów egzekucji, on także (zgodnie z treścią zdania drugiego) jest uprawniony do złożenia wniosku o egzekucję z nieruchomości. Tak więc interpretacja art. 1081 § 1 i art. 1085 k.p.c. łącznie daje postawę do wniosku, że sąd pierwszej instancji nie jest uprawniony do złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości celem wyegzekwowania należności alimentacyjnych. Sytuacja ulega zmianie od dnia 8 września 2016 r. Ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311 z późn. zm.) zmieniona zostaje treść art. 1081 § 1 k.p.c. przez usunięcie regulacji co do obowiązku wskazania egzekucji z nieruchomości jako sposobu egzekucji. Jednocześnie jednak w zmienionym tą samą ustawą art. 799 § 1 k.p.c. wyraźnie wskazano, że żądanie przeprowadzenia egzekucji z urzędu umożliwia prowadzenie egzekucji według wszystkich dopuszczalnych sposobów, z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości, a skierowanie egzekucji do nieruchomości jest możliwe tylko na wniosek wierzyciela. Nowy stan prawny daje więc wprost odpowiedź na postawione wyżej pytanie.

2.2. Obowiązek wyboru najmniej uciążliwego sposobu egzekucji

2.2.1. Badanie wniosku pod kątem uciążliwości wybranego sposobu egzekucji

W jednym wniosku o wszczęcie egzekucji wierzyciel może wskazać kilka sposobów egzekucji. W stanie prawnym obowiązującym przed 8 września 2016 r. prawo zobowiązuje go, by spośród nich zastosował najmniej uciążliwy dla dłużnika (art. 799 § 1 k.p.c.). Komornik nie jest uprawniony do badania, czy wierzyciel, który miał możliwość wyegzekwowania wierzytelności kilkoma sposobami, wybierając egzekucję z nieruchomości, wskazał egzekucję najmniej uciążliwą dla dłużnika. Komornik w tym zakresie jest związany wnioskiem wierzyciela. Nie jest organem uprawnionym do badania tej kwestii, podobnie jak nie do niego należy ocena zasadności i wymagalności obowiązku objętego tytułem wykonawczym. Nie jest więc możliwe jednoznaczne rozgraniczenie, kiedy wierzyciel, wskazując kilka sposobów egzekucji czy też od razu egzekucję z nieruchomości, a więc co do zasady najbardziej uciążliwą dla dłużnika, dąży do szybkiego zaspokojenia wierzytelności, a kiedy kieruje się chęcią szykany bądź największego dokuczenia dłużnikowi. Nie wydaje się, by taka ocena obiektywnie była w ogóle możliwa. Przykładowo wierzyciel posiada względem dłużnika wierzytelność pieniężną w kwocie 10 000 zł. Pozostają mu w konkretnym stanie faktycznym do wyboru trzy sposoby egzekucji: z ruchomości, świadczenia emerytalno-rentowego i nieruchomości. Ten pierwszy sposób, biorąc pod uwagę charakter i stan ruchomości, prawdopodobnie nie będzie skuteczny. Przewidywana wysokość miesięcznego zajęcia emerytury dłużnika to 500 zł. Oczywiście, że po pewnym czasie wierzyciel w ten sposób zaspokoi wierzytelność. Ma on jednak prawo do zaspokojenia wierzytelności w inny sposób, w krótszym czasie. Nie musi także ponosić ryzyka np. utraty przez dłużnika prawa do świadczeń z ubezpieczenia społecznego. W takiej sytuacji brak podstaw do zakwestionowania celowości skierowania egzekucji do nieruchomości dłużnika, nawet gdy jej wartość znacznie przekracza wysokość egzekwowanej wierzytelności. Przedstawiony tylko przykładowo stan faktyczny można modyfikować na wiele sposobów, co tylko pokazuje, iż brak obiektywnych kryteriów do wskazania, kiedy zastosowany przez wierzyciela środek egzekucyjny mieści się w ramach jego prawa do zaspokojenia wierzytelności i jest najmniej uciążliwy, a kiedy granicę tę przekracza. Jak już wskazano, ocena tego nie należy *de lege lata* w żadnym przypadku do komornika. Ten nigdy nie może odmówić wszczęcia egzekucji, uzasadniając taką swoją decyzję oceną, iż sposób ten jest dla dłużnika zbyt uciążliwy⁵. Sytuacja ulega zmianie po wejściu w życie ustawy z dnia 10 lipca 2015 r., którą to nowelizacją § 1 art. 799 k.p.c. nadano nowe brzmienie: „Wniosek o wszczęcie egzekucji lub żądanie przeprowadzenia egzekucji z urzędu umożliwia prowadzenie egzekucji według wszystkich dopuszczalnych sposobów, z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Skierowanie egzekucji do nieruchomości dłużnika oraz składników jego majątku, do których przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, jest możliwe tylko na wniosek wierzyciela. Wierzyciel może wskazać wybrane przez siebie sposób albo sposoby egzekucji. Organ egzekucyjny stosuje sposób egzekucji najmniej uciążliwy dla dłużnika”. Zmiana przytoczonego przepisu pro-

⁵ Tak przykładowo W. Siedlecki (w:) B. Dobrzański, M. Lisiewski, Z. Resich, W. Siedlecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, t. II, Warszawa 1976, s. 1134.

wadzi do przeniesienia uprawnienia do decydowania o stopniu uciążliwości wybranego sposobu lub sposobów egzekucji z wierzyciela na komornika. *De lege lata* to wierzyciel jest zobowiązany do zastosowania takiego sposobu egzekucji, który jest najmniej uciążliwy dla dłużnika, a w związku z tym, to wierzyciel ponosił odpowiedzialność wobec dłużnika za zastosowanie nieadekwatnego pod względem uciążliwości sposobu egzekucji w relacji do wysokości egzekwowanej kwoty. Takie rozwiązanie było krytykowane na etapie procesu legislacyjnego, w trakcie którego zarzucono, że zbyt daleko wzmacnia ono pozycję i uznaniowość komornika, a z drugiej strony, ogranicza uprawnienia wierzyciela egzekwującego⁶. Uwaga taka nie została jednakże uwzględniona przy wskazaniu na celowość takiego rozwiązania. W ocenie ustawodawcy „dotychczasowa regulacja jest martwa, a organ egzekucyjny, poza wypadkami wymienionymi w art. 770 k.p.c. nie dysponuje instrumentami, które pozwalałyby mu kontrolować decyzje wierzyciela”⁷. Tak więc w nowym stanie prawnym to do komornika należeć będzie decyzja, czy z kilku wskazanych przez wierzyciela sposobów egzekucji wybierze egzekucję z nieruchomości. Intencja ustawodawcy jest jasna. Nawet w przypadku gdy wierzyciel wskaże tylko jeden sposób egzekucji – egzekucję z nieruchomości, to do komornika należeć będzie decyzja, czy zastosuje ten środek czy inny – niewymieniony we wniosku, a mniej uciążliwy dla dłużnika. Wierzyciel taką decyzję komornika będzie mógł kwestionować w drodze skargi na czynność komornika. Taka sama droga przysługiwać będzie dłużnikowi, jeżeli jego zdaniem nie zastosowano najmniej uciążliwego środka egzekucji.

2.2.2. Zakres kognicji sądu rozpoznającego skargę na czynność komornika

Wątpliwa jest także rola sądu rozpoznającego skargę dłużnika na czynność komornika, której podstawą jest zarzut zastosowania sposobu egzekucji zbyt uciążliwego dla dłużnika. *De lege lata* komornik nie dokonuje takiej oceny. Po zmianie treści art. 799 § 1 k.p.c. to jego będzie obciążała ocena, który ze sposobów egzekucji jest najmniej uciążliwy dla dłużnika. Ocena takiej decyzji komornika, zakwestionowanej w drodze skargi na czynność komornika, będzie trudna, a przede wszystkim uznaniowa. Sąd rozpoznający skargę na czynność komornika ocenia prawidłowość jego działania pod względem formalnym, to jest czy podejmowane przez niego działania mieszczą się w ramach przepisów normujących postępowanie egzekucyjne. Nawet gdyby dłużnik wykazał, że zastosowanie wobec niego egzekucji z nieruchomości jest szczególnie uciążliwe, nie ma podstaw do odmowy wszczęcia egzekucji czy skutecznego zakwestionowania takiej czynności w drodze skargi na czynność komornika⁸. Co do zasady bowiem egzekucja jest dolegliwa dla dłużnika, jej celem jest zaspokojenie wierzyciela. Na etapie wszczęcia egzekucji nie można przewidzieć, czy istnieje wybór między różnymi sposobami egzekucji. Ponadto nie wszystkie stany faktyczne będą się sprowadzać tylko do oceny samej uciążliwości sposobu egzekucji. Jak już wskazano tytułem przykładu w poprzednim podroz-

⁶ Proponowano przy tym, by nowe rozwiązanie dotyczyło tylko tych przypadków, w których wierzyciel nie wskazał żadnego ze sposobów prowadzenia egzekucji, a w innych przypadkach, by nadal to wierzyciel był zobowiązany do zastosowania najmniej uciążliwego sposobu egzekucji (według dotychczasowych zasad).

⁷ Z uzasadnienia projektu ustawy.

⁸ Tak G. Julke (w:) Z. Szczurek (red.), *Egzekucja sądowa...*, s. 574.

dziale, w niektórych sytuacjach dojdzie do konieczności wyboru między dwoma sposobami egzekucji, w których oba doprowadzą do zaspokojenia wierzyciela, lecz w przypadku jednego z nich efekt zostanie odsunięty w czasie (np. konieczność dokonywania potrąceń z wynagrodzenia za pracę przez pewien okres). Oczywiście jest, że zajęcie wynagrodzenia za pracę jest sposobem egzekucji mniej uciążliwym dla dłużnika niż egzekucja wynagrodzenia za pracę. Jednakże taki sposób egzekucji może narażać wierzyciela na oczekiwanie, a to nie on powinien ponosić konsekwencje niewykonania przez dłużnika obowiązku płynącego z tytułu wykonawczego w terminie. Wydaje się więc, że obowiązek wyboru sposobu egzekucji mniej uciążliwego dla dłużnika komornik powinien ograniczyć do sytuacji, w których dwa różne sposoby doprowadziłyby do zaspokojenia wierzyciela w podobnym czasie. Gdyby porównanie to doprowadziło do oceny, że wskazana przez wierzyciela egzekucja z nieruchomości z sposób szybszy czy też pewniejszy realizuje prawo wierzyciela (czyli zaspokojenie egzekwowanej wierzytelności), komornik powinien wybrać sposób wskazywany przez wierzyciela.

2.2.3. Możliwości podjęcia przez dłużnika obrony przeciwko uciążliwemu sposobowi egzekucji

Wobec powyższego dłużnikowi pozostają inne sposoby obrony przed zbyt dużym wszczęciem przez wierzyciela egzekucji z nieruchomości. Dłużnik może zawsze wystąpić przeciwko wierzycielowi z roszczeniem odszkodowawczym, jeżeli na skutek zastosowania przez wierzyciela nieproporcjonalnego sposobu egzekucji poniósł szkodę⁹. To jednak możliwe będzie dopiero po jej poniesieniu, co wiadome jest ostatecznie po zakończeniu egzekucji. W jej trakcie zaś dłużnik może wystąpić o zawieszenie postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 799 § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli egzekucja z jednej części majątku dłużnika oczywiście wystarcza na zaspokojenie wierzyciela, dłużnik może żądać zawieszenia egzekucji z pozostałej części majątku. Na podstawie tego przepisu dłużnik może wystąpić do komornika z wnioskiem o zawieszenie nie całej egzekucji, lecz postępowania dotyczącego konkretnego sposobu egzekucji (tu egzekucji z nieruchomości). Przed wydaniem postanowienia o zawieszeniu postępowania komornik powinien wysłuchać wierzyciela i dłużnika zgodnie z art. 827 § 1 k.p.c.¹⁰ Komornik, rozpoznając taki wniosek, oceni, czy pozostałe zastosowane czy wskazane przez wierzyciela sposoby egzekucji oczywiście wystarczą na zaspokojenie wierzyciela. W przypadku dokonania takiego pozytywnego ustalenia komornik zawiesi postępowanie egzekucyjne z nieruchomości i będzie kontynuował egzekucję przy pomocy innych jej sposobów. W przypadku negatywnej odpowiedzi oddali wniosek dłużnika o zawieszenie postępowania. W obu przypadkach stronom przysługuje skarga na czynność komornika, a przedmiotem rozpoznania sądu będzie istnienie przesłanek do zawieszenia wskazanych w art. 799 § 2 k.p.c.

⁹ Tak przykładowo E. Wengerek, *Odpowiedzialność wierzyciela w egzekucji*, PiP 1963, z. 1, s. 102.

¹⁰ W stanie prawnym po 7 września 2016 r. powinność wysłuchania zostaje zastąpiona możliwością wykonania tej czynności, staje się więc ona fakultatywna.

2.2.4. Zaspokojenie wierzyciela z części majątku dłużnika

W przypadku całkowitego zaspokojenia wierzyciela egzekucja zostaje zakończona. Nie wydaje się, by komornik powinien wydawać osobne postanowienie w przedmiocie zawieszonego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. Musiałby je w takim przypadku umorzyć jako bezprzedmiotowe. Skuteczne zakończenie całej egzekucji odnosi się także do zawieszonego w jej ramach postępowania o egzekucję z nieruchomości. Postanowieniem kończącym postępowanie egzekucyjne jest postanowienie rozliczające jego koszty¹¹. W doktrynie zaprezentowano także odmienny pogląd, zgodnie z którym w przypadku gdy egzekucja z części majątku doprowadziła do zaspokojenia wierzyciela, zawieszone postępowanie zostanie umorzone na jego wniosek na podstawie art. 825 pkt 1 k.p.c., na wniosek dłużnika oparty na prawomocnym orzeczeniu pozbawiającym wykonalności tytuł wykonawczy¹². Taki jednak pogląd, jakkolwiek poprawny, formalnie powodowałby konieczność orzekania przez komornika w omawianym przedmiocie w sytuacji, gdy egzekucja doprowadziła już do całkowitego zaspokojenia wierzyciela. Może to niepotrzebnie komplikować sytuację, ponieważ wierzyciel nie jest już zainteresowany podejmowaniem jakichkolwiek działań; dłużnik musiałby inicjować postępowanie, w którym wydany zostałby wyrok pozbawiający tytuł wykonawczy wykonalności. W mojej ocenie nie zachodzi taka konieczność.

2.2.5. Podjęcie postępowania zawieszonego na podstawie art. 799 § 2 k.p.c.

W przypadku gdy prowadzona egzekucja nie doprowadzi do zaspokojenia wierzyciela, może on zażądać podjęcia zawieszonego postępowania. Wydaje się, że wniosek wierzyciela o podjęcie postępowania ma charakter konstytutywny i nie jest możliwe bez niego podjęcie postępowania z własnej inicjatywy organu egzekucyjnego. Sam wniosek o podjęcie postępowania nie powoduje konieczności jego podjęcia. Musi on być uzasadniony, a więc muszą zachodzić przesłanki do jego podjęcia¹³. W omawianym przypadku wierzyciel musi wskazać, że dotychczas zastosowane sposoby egzekucji nie doprowadziły do jego zaspokojenia.

¹¹ W praktyce komornicy często w sentencji takiego postanowienia zawierają rozstrzygnięcie wprost wskazujące na zakończenie egzekucji (np. o treści „zakończyć postępowanie w sprawie”). Przepisy normujące postępowanie egzekucyjne nie przewidują takiej konieczności, nakazują jedynie komornikowi rozliczenie kosztów, w uzasadnieniu takiego postanowienia należy wskazać, że egzekucja zakończyła się całkowitym zaspokojeniem wierzyciela. Pomimo tego przyjęta przez część komorników praktyka zasługuje na aprobatę, czyni bowiem omawiane postanowienie bardziej czytelnym, zakończenie egzekucji wynika wtedy wprost z samej jego sentencji.

¹² Taki pogląd zaprezentował J. Jankowski (w:) J. Jankowski (red.), A. Barańska, S. Cieślak, K. Golimowska, M. Krakowiak, M. Muliński, M. Rośniak-Marczuk, A. Wiśniewski, *Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie egzekucyjne. Komentarz do art. 758–1088*, Warszawa 2011, s. 378.

¹³ Tak J. Jagieła, *Podjęcie zawieszonego postępowania egzekucyjnego*, PS 2000, nr 3, s. 73.

3. Forma wniosku o wszczęcie egzekucji

3.1. Uwagi ogólne

Zgodnie z art. 760 § 1 k.p.c. wnioski i oświadczenia stron w postępowaniu egzekucyjnym składa się bądź na piśmie, bądź ustnie do protokołu. Przepis ten został umieszczony w tytule I części trzeciej kodeksu postępowania cywilnego, zawierającym przepisy ogólne postępowania egzekucyjnego. Jako zasadniczą formę wniosku składanego w postępowaniu egzekucyjnym wskazuje on formę pisemną. Wniosek o wszczęcie egzekucji powinien spełniać ogólne wymogi pisma procesowego zawarte w art. 126, 126¹ i 128 k.p.c., mających odpowiednie zastosowanie do egzekucji na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. Powinien on więc zawierać oznaczenie komornika, do którego wniosek jest skierowany, imiona, nazwiska i adresy wierzyciela i dłużnika, oznaczenie rodzaju pisma (wniosek o wszczęcie egzekucji), żądanie przeprowadzenia egzekucji oraz wskazanie jej sposobów, podpis wierzyciela lub jego przedstawiciela ustawowego. Przepisem szczególnym do art. 126 k.p.c. jest art. 797 § 1 k.p.c., według którego we wniosku o wszczęcie egzekucji lub żądaniu przeprowadzenia jej z urzędu należy wskazać świadczenie, które ma być spełnione, oraz sposób egzekucji. Wierzyciel może we wniosku wskazać kilka sposobów egzekucji¹⁴. Do wniosku musi zostać załączony tytuł wykonawczy (art. 797 § 1 k.p.c.). We wniosku wierzyciel może także zwrócić się do komornika o poszukiwanie majątku dłużnika za wynagrodzeniem. Jeżeli wniosek zawiera braki formalne, komornik wezwie wierzyciela do ich uzupełnienia na podstawie art. 130 k.p.c. pod rygorem zwrotu wniosku. Wezwania takiego komornik dokonuje w formie zarządzenia.

Artykuł 797 § 1 k.p.c. nakazuje wierzycielowi wskazanie we wniosku sposobu egzekucji¹⁵. Nie ulega jednak wątpliwości, że oprócz wskazania, że egzekucja ma być prowadzona z nieruchomości, należy także podać bliższe dane dokładnie ją identyfikujące, czyli miejsce jej położenia, numer księgi wieczystej, jeżeli taka jest prowadzona dla danej nieruchomości¹⁶. Oprócz sposobu egzekucji należy więc także wskazać dokładnie jej przedmiot. Wniosek taki wynika wprost z art. 923 k.p.c., który stanowi o wniosku wierzyciela o wszczęciu egzekucji z nieruchomości „wymienionej we wniosku”. Nie jest wymagane dołączenie do wniosku odpisu księgi wieczystej w sytuacji, gdy nieruchomość, do której kierowana jest egzekucja, ma taką księgę, czy też zaświadczenia sądu wydanego na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla nieruchomości, dla której nie założono księgi wieczystej. Dokumenty te wierzyciel zobowiązany jest złożyć dopiero przy wniosku o dokonanie opisu i oszacowania.

Niedołączenie do wniosku o wszczęcie egzekucji tytułu wykonawczego jest brakiem formalnym podlegającym usunięciu na podstawie art. 130 k.p.c. Dopiero niewykonanie zarządzenia komornika wzywającego do przedłożenia takiego tytułu powoduje zwrot wniosku o wszczęcie egzekucji.

¹⁴ Kwestia ta była rozwinięta w poprzednim podrozdziale.

¹⁵ Przy egzekucji świadczeń pieniężnych możliwe są następujące sposoby egzekucji: 1) z ruchomości, 2) z wynagrodzenia za pracę, 3) z rachunków bankowych, 4) z innych wierzytelności, 5) z innych praw majątkowych, 6) z nieruchomości 7) z użytkowania wieczystego, 8) z ułamkowej części nieruchomości, 9) ze statku morskiego, 10) egzekucja przez zarząd przymusowy, 11) egzekucja przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego.

¹⁶ To samo dotyczy zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla nieruchomości.

Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1311 z późn. zm.) znacząco zmienia unormowania dotyczące wymogów formalnych wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, a także pozycję wierzyciela i komornika. Znowelizowany art. 760 § 1 k.p.c. stanowi, że wnioski i oświadczenia w postępowaniu egzekucyjnym składa się na piśmie albo ustnie do protokołu. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi albo dokonano wyboru wnoszenia pism za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wnioski i oświadczenia składa się wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Przepis ten pozostawiając dotychczasowe formy składania wniosków i oświadczeń – ustną i pisemną – wprowadza możliwość ich składania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Zmiana taka jest elementem rozszerzenia możliwości korzystania w postępowaniu egzekucyjnym z drogi elektronicznej. Aktualnie bowiem złożenie wniosku drogą elektroniczną jest możliwe wyłącznie w zakresie wniosku o wszczęcie egzekucji na podstawie nakazu zapłaty wydanego w elektronicznym postępowaniu upominawczym. Po zmianie przepisy dotyczące składania pism za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zawarte w części I kodeksu postępowania cywilnego znajdują na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. zastosowanie również w postępowaniu egzekucyjnym¹⁷.

Kolejną znaczącą zmianą w zakresie treści wniosku o wszczęcie egzekucji jest nowelizacja art. 797 § 1 k.p.c. i art. 799 § 1 k.p.c. Pierwszy z nich będzie stanowił, że we wniosku o wszczęcie egzekucji lub żądaniu przeprowadzenia egzekucji z urzędu wskazuje się świadczenie, które ma być spełnione, ustawodawca zrezygnował więc z obowiązku wskazywania we wniosku o wszczęcie egzekucji jej sposobu. Zmiana ta nie dotyczy jedynie wymogu formalnego, lecz w zasadzie dokonuje przemodelowania egzekucji prowadzonej przez komorników sądowych. To bowiem komornik, a nie wierzyciel, ma dokonać wyboru sposobu egzekucji. Dotychczas to wierzyciel we wniosku o wszczęcie egzekucji (lub ewentualnie w dalszych wnioskach egzekucyjnych) decydował o przedmiotowym zakresie postępowania. Jeżeli komornik wykonał wszystkie wnioski wierzyciela, nie był zobowiązany do prowadzenia dalszej egzekucji z użyciem sposobów niewskazanych przez wierzyciela. Wierzyciel był niejako gospodarzem postępowania. Jeżeli nie znał majątku dłużnika, mógł zlecić komornikowi poszukiwanie majątku dłużnika za wynagrodzeniem. Nowelizacja przepis stanowiący podstawę do takiego żądania wierzyciela (art. 797¹ k.p.c.) uchyla. Zgodnie ze znowelizowanym art. 799 § 1 k.p.c. wniosek o wszczęcie egzekucji lub żądanie przeprowadzenia jej z urzędu będą umożliwiały przeprowadzenie egzekucji według wszystkich dopuszczalnych sposobów, z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości, zaś organ egzekucyjny jest zobowiązany stosować sposób egzekucji najmniej uciążliwy dla dłużnika. Propozycja takiego rozwiązania była krytykowana na etapie legislacji. Podnoszono, że wierzyciel powinien mieć możliwość wyboru, jakimi sposobami zostanie wyegzekwowane jego świadczenie¹⁸. Odpierając krytykę, wskazywano, że obowiązek wyboru sposobu egzekucji celowo nałożono na komornika,

¹⁷ Złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji za pośrednictwem systemu teleinformatycznego będzie oczywiście możliwe dopiero po zbudowaniu takiego systemu. Wierzyciel będzie miał więc wybór między dotychczasową formą wniosku a formą elektroniczną. Przepisy szczególne, o których mowa w zdaniu drugim art. 760 § 1 k.p.c., to między innymi przepisy o licytacji elektronicznej i zajęciu rachunku bankowego (w ich wersji po nowelizacji ustawą z dnia 10 lipca 2015 r.).

¹⁸ Wyrażano przy tym wątpliwość, jak powinien zachować się komornik, do którego wierzyciel skieruje wniosek o umorzenie egzekucji prowadzonej danym sposobem (np. wniosek o umorzenie egzekucji z konkretnej nieruchomości).

ponieważ dotychczasowe unormowanie nie pozwalało komornikowi kontrolować decyzji wierzyciela¹⁹.

W zakresie egzekucji z nieruchomości w nowym stanie prawnym sytuacja jest o tyle czytelna, że to nadal wierzyciel musi zażądać prowadzenia egzekucji według tego sposobu. O ile więc nie ma wątpliwości, że komornik nie może wszcząć egzekucji z nieruchomości bez wniosku wierzyciela, o tyle wątpliwe jest, czy takim wnioskiem jest związany, przykładowo, czy będąc zobowiązany do zastosowania sposobu egzekucji najmniej uciążliwego dla dłużnika, może nie wszczynać egzekucji z nieruchomości, lecz prowadzić ją według innego sposobu²⁰.

3.2. Wniosek na podstawie art. 797 § 2 k.p.c.

W sądowym postępowaniu cywilnym przewidziano obok zwykłej formy pisemnej do składania pism procesowych także formę kwalifikowaną w postaci formularzy sądowych. Szczególną formę wniosku w postępowaniu egzekucyjnym przewiduje art. 797 § 2 k.p.c., zgodnie z którym wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego, o którym mowa w art. 783 § 4 k.p.c., może być złożony do komornika także za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego elektroniczne postępowanie upominawcze²¹. Do takiego składanego drogą elektroniczną wniosku nie dołącza się tytułu wykonawczego, lecz należy go wskazać. Komornik będzie zobowiązany do jego zweryfikowania oraz do zaznaczenia w systemie teleinformatycznym faktu prowadzenia egzekucji na podstawie takiego tytułu. Wskazana forma wniosku o wszczęcie egzekucji związana jest z wprowadzeniem do porządku prawnego nakazu zapłaty wydawanego w elektronicznym postępowaniu upominawczym uregulowanym w art. 505²⁸-505³⁷ k.p.c. W postępowaniu tym czynności referendarza i sądu utrwalane są wyłącznie w systemie teleinformatycznym.

3.3. Wniosek w formie ustnej

O ile w przypadku wniosku o wszczęcie egzekucji jego pisemna forma jest oczywiście prawidłowa, o tyle na gruncie przytoczonego przepisu nie jest do końca jasne, czy wniosek taki może zostać złożony ustnie. W doktrynie zaprezentowano stanowiska zarówno za dopuszczalnością takiej formy wniosku o wszczęcie egzekucji, jak i przeciwko takiej możliwości. Jak wskazano, co do zasady art. 760 § 1 k.p.c. dopuszcza taką formę składania wniosków w postępowaniu egzekucyjnym. Taki ustny wniosek powinien być przez komornika utrwalony w protokole, który powinien spełniać wymogi wymienione w art. 809 k.p.c. W przypadku wniosku o wszczęcie egzekucji nie toczy się jeszcze żadne postępo-

¹⁹ Z uzasadnienia projektu ustawy.

²⁰ Zagadnienie to wykracza poza przedmiot niniejszego podrozdziału.

²¹ Ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. dokonano zmiany treści tego przepisu, wskazując, że chodzi o system teleinformatyczny, bez zawartego do tej pory w przepisie ograniczenia do systemu obsługującego elektroniczne postępowanie upominawcze. Jest to związane z planowanym rozszerzeniem możliwości korzystania z drogi elektronicznej w postępowaniu egzekucyjnym.

wanie, ma ono być dopiero zainicjowane. Dlatego wątpliwe jest, czy do takiego ustnego wniosku o wszczęcie egzekucji możliwe jest zastosowanie art. 809 k.p.c., ponieważ w czasie składania takiego wniosku nie toczy się jeszcze postępowanie egzekucyjne. Stąd też w literaturze przedstawiane jest także i odmienne stanowisko, według którego dopuszczalność składania ustnych wniosków w postępowaniu egzekucyjnym ograniczona jest do posiedzeń wyznaczonych przez komornika lub sąd, zaś w pozostałych sytuacjach, a więc także w przypadku wniosków o wszczęcie egzekucji, wymagana jest forma pisemna²².

3.4. Wniosek w formie faksu

Nieco odmienna sytuacja powstaje w przypadku wniosku o wszczęcie egzekucji przesłanego komornikowi faksem. Sam kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje wprost takiej formy pisma procesowego. W doktrynie został wyrażony pogląd, że wniosek złożony faksem nie spełnia wymogu pisma procesowego²³. Na poparcie takiego stanowiska przytaczane jest postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1967 r., II PZ 22/67, LEX nr 6142, w którym Sąd ten stwierdził, że nie ma uzasadnionych powodów, by podpis w rozumieniu przepisów procesowych rozumieć inaczej niż podpis w rozumieniu przepisów prawa cywilnego materialnego, a odtworzony mechanicznie na piśmie procesowym wzór podpisu nie czyni zadość wymogowi przewidzianemu w art. 126 § 1 pkt 4 k.p.c. O ile jednak taką tezę trudno kwestionować, o tyle nie może z niej wprost wynikać niedopuszczalność złożenia pisma procesowego faksem. Wniosek o wszczęcie egzekucji przesłany do komornika faksem wpływa do niego ostatecznie na piśmie (wydruk z faksu), sytuacja więc w tym względzie ma się nieco inaczej niż przy omawianych wyżej czynnościach dokonywanych w drodze elektronicznej. Oczywiście jest, że nie można wniosku złożonego faksem potraktować jako podpisanego i w tym zakresie na akceptację w pełni zasługuje pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1967 r.²⁴ To jednak samo z siebie nie powoduje nieskuteczności takiego wniosku. Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu nie rozważał takiego zagadnienia, jego przedmiotem była bowiem wyłącznie forma podpisu. Jeżeliby więc przyjąć, że wniosek przesłany faksem jest wnioskiem w formie pisemnej, a taką formę ostatecznie posiada (do komornika trafia bowiem wydruk faksu, który niewątpliwie ma formę pisemną), brak prawidłowo złożonego podpisu można by potraktować jako brak formalny, podlegający usunięciu na podstawie art. 130 k.p.c. Tak więc w przypadku prawidłowego

²² Tak F. Zedler, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, tom II, Toruń 1995, s. 12.

²³ Tak G. Julke (w.): Z. Szczurek (red.), *Egzekucja sądowa...*, s. 575.

²⁴ Z uwagi na duże walory tego orzeczenia warto skrótkowo omówić jego motyw. SN wskazał, że pozew musi czynić zadość przepisom kodeksu postępowania cywilnego zarówno co do formy, jak i co do treści. Wymogi formalne dla pozwu są te same co dla każdego pisma procesowego. W myśl art. 126 § 1 pkt 4 k.p.c. każde pismo procesowe powinno zawierać podpis strony albo jej przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika. Podpis zalicza się więc do wymogów formalnych pozwu. Podpis w znaczeniu powszechnie używanym jest to napisany lub uwierzytelniony znak ręczny (odcisk palca). Przepisy prawne, a w szczególności przepisy kodeksu postępowania cywilnego, nie dają podstaw do nadania pojęciu „podpis” odmiennego znaczenia od powszechnie używanego. Dlatego też nie jest podpisem, w rozumieniu art. 126 § 1 pkt 4 k.p.c., podpis wypisany maszyną, odcisnięty stemplem, odbity z matrycy itp. Natomiast jest podpisem znak własnoręczny, choćby w konsekwencji nie spowodował on zamierzonego skutku prawnego, np. z powodu jego sfalszowania.

podpisania wniosku oraz usunięcia pozostałych wymogów formalnych²⁵, złożony faksem wniosek byłby skuteczny z chwilą otrzymania przez komornika faksu. Rozważana możliwość ma duże znaczenie praktyczne. Chwila złożenia wniosku może bowiem decydować o różnych konsekwencjach natury procesowej oraz materialnoprawnej. Do tych ostatnich należy zaliczyć przerwanie biegu przedawnienia roszczenia, które powoduje skuteczne złożenie u komornika wniosku o wszczęcie egzekucji.

4. Uczestnicy postępowania

4.1. Uwagi ogólne

Niniejszy rozdział zawiera przedstawienie podmiotów będących uczestnikami egzekucji z nieruchomości wraz z postępowaniem podziałowym. W literaturze przyjmuje się bowiem, że postępowanie egzekucyjne uregulowane w księdze drugiej części trzeciej kodeksu postępowania cywilnego dzieli się na postępowanie klauzulowe, właściwe postępowanie egzekucyjne i postępowanie podziałowe. Najczęściej uczestnicy postępowania egzekucyjnego wskazywani są w literaturze przez określenie sposobów stania się uczestnikiem²⁶. Pierwszym sposobem jest objęcie konkretnych podmiotów wnioskiem o wszczęcie egzekucji. Do tej grupy zaliczają się więc wierzyciel oraz dłużnik. Obok wierzyciela można wskazać podmioty, które działają na jego rzecz, a więc prokurator, który złożył wniosek o wszczęcie egzekucji, podmioty działające na prawach prokuratora czy sąd występujący z żądaniem wszczęcia egzekucji. Kolejnym sposobem stania się uczestnikiem postępowania egzekucyjnego jest wzięcie udziału w takim postępowaniu. W tej grupie przykładowo można wskazać:

- 1) osobę, która przystąpiła do licytacji nieruchomości (art. 962 k.p.c.),
- 2) nabywcę licytacyjnego (art. 968 i n. k.p.c.),
- 3) wierzyciela uczestniczącego w podziale sumy uzyskanej z egzekucji niebędącego wierzycielem egzekwującym (art. 1030, 1034 i 1036 k.p.c.).

Ostatnim sposobem stania się uczestnikiem egzekucji z nieruchomości jest wyraźne nadanie konkretnym podmiotom statusu uczestnika postępowania przez przepis prawa. Zgodnie z art. 922 k.p.c. uczestnikami postępowania egzekucyjnego z nieruchomości są oprócz wierzyciela i dłużnika również osoby, którym przysługują prawa rzeczowe ograniczone lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości, a gdy przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, także organ, który zawarł umowę o użytkowanie wieczyste. W literaturze sporne jest, czy osoby wskazane w tym przepisie stają się uczestnikami postępowania z mocy samego prawa, czy też na skutek wskazania ich przez wierzyciela bądź zgłoszenia przez nie same roszczeń w toku egzekucji. Wskazuje się, że ustawie znane jest pojęcie uczestników z mocy prawa²⁷. W art. 922 k.p.c. ustawodawca nie używa zaś wprost takiego zwrotu. Ponadto uczestnictwo z mocy sa-

²⁵ Chodziłoby o odpisy wniosku, a także tytuł wykonawczy, który musi zostać dołączony do wniosku w oryginale, a fax takiej możliwości nie daje.

²⁶ Tak przykładowo Z. Resich (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 1987, s. 445.

²⁷ Tacy uczestnicy występują w postępowaniu o ubezwłasnowolnienie, w którym zgodnie z art. 546 § 1 k.p.c. uczestnikami z mocy samego prawa są osoba, której wniosek dotyczy, jej przedstawiciel ustawowy oraz małżonek.

mego prawa oznaczałoby, iż objęte tym przepisem osoby byłyby uczestnikami postępowania, choćby nie brały w nim udziału i choćby organ egzekucyjny nie wiedział o ich istnieniu. Przysługiwanie tym osobom interesu prawnego nie podlega badaniu i nie może być skutecznie kwestionowane. Nie ma znaczenia, czy takie osoby wezmą udział w postępowaniu, a zaniechanie obowiązku ich wezwania stanowi przyczynę nieważności postępowania²⁸. Dlatego też wskazuje się²⁹, że osoby wymienione w art. 922 k.p.c. stają się uczestnikami postępowania po ich wskazaniu we wniosku lub zgłoszeniu się. Ich prawa mogą bowiem być uwzględnione, jeżeli są znane organowi egzekucyjnemu. O części tych osób organ poweźmie wiadomość z treści księgi wieczystej, w której będą ujawnione prawa i roszczenia. W takiej sytuacji na wierzyciela, który składa wniosek o dokonanie opisu i oszacowania, ciąży obowiązek wskazania osób ujawnionych w księdze wieczystej wraz z adresami (art. 943 § 1 k.p.c.). Część praw obciążających nieruchomość może być jednak niewpisana do księgi wieczystej. Możliwe jest to w szczególności w odniesieniu do tych praw, do których powstania nie jest konieczny taki wpis. Tych uczestników, o których ani wierzyciel, ani komornik nie mają wiadomości, ten ostatni wezwie przez obwieszczenie publiczne dokonane na podstawie art. 945 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem komornik wzywa przez obwieszczenie publiczne w budynku sądowym i w lokalu wójta (burmistrza, prezydenta miasta) uczestników, o których nie ma wiadomości, oraz inne osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości i przedmiotów razem z nią zajętych, aby przed ukończeniem opisu zgłosiły swoje prawa. Nawet jeżeli wezwane osoby nie zgłoszą się w określonym w wezwaniu terminie, mogą stać się uczestnikami postępowania, jeżeli zgłoszą swoje prawa przed licytacją na warunkach określonych w art. 953 § 1 pkt 6 i 7 k.p.c. Także i po upływie tego terminu wskazane osoby, które nie zgłosiły swego udziału w postępowaniu na skutek obwieszczenia o terminie opisu i oszacowania, a potem przed terminem licytacji mogą jeszcze zgłosić swoje prawa, najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu, jeżeli nabyły swoje prawa przed zajęciem nieruchomości (art. 1036 § 1 pkt 3 k.p.c.)³⁰.

Lista uczestników postępowania egzekucyjnego w egzekucji skierowanej do nieruchomości ma dynamiczny charakter. W trakcie postępowania mogą do niego się przyłączać kolejni uczestnicy. Zmiany możliwe są także w kręgu uczestników, którzy już biorą udział w postępowaniu. I tak przykładowo osoby, które są uczestnikami postępowania z uwagi na fakt posiadania zabezpieczenia ich wierzytelności hipoteką ustanowioną na zajętej nieruchomości, mogą w trakcie trwania egzekucji uzyskać tytuł wykonawczy przeciwko dłużnikowi i brać udział w dalszym postępowaniu już jako wierzyciele (po przystąpieniu do postępowania w tym charakterze i przedłożeniu komornikowi tytułu wykonawczego).

²⁸ Przykładowo K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1987, s. 71 i n.

²⁹ Tak J. Jankowski, *Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego w egzekucji skierowanej do nieruchomości*, PPE 2004, nr 1–2, s. 10.

³⁰ Szerzej na temat uczestników postępowania egzekucyjnego zob. J. Jankowski, *Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego*, Łódź 1992.

4.2. Wierzyciel i podmioty działające na jego rzecz

4.2.1. Uwagi ogólne

Uczestnikiem postępowania wymienionym już we wniosku jest wierzyciel, czyli osoba wymieniona w tytule wykonawczym. Swym wnioskiem inicjuje on postępowanie egzekucyjne. Wniosek o wszczęcie egzekucji może złożyć także na rzecz wierzyciela prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich, a także podmioty działające na prawach prokuratora. Należą do nich organizacje pozarządowe, o których mowa w art. 61–63 k.p.c., inspektorzy pracy (art. 63¹–63² k.p.c.) oraz powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów (art. 63³–63⁴ k.p.c.). Podmioty te inicjują wszczęcie postępowania egzekucyjnego na rzecz wierzyciela. Nie są więc bezpośrednio zainteresowane jej wynikiem. Prokurator (a także podmioty działające na prawach prokuratora) składając wniosek o wszczęcie egzekucji na rzecz wierzyciela, zobowiązany jest wskazać go we wniosku (art. 55 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Komornik zawiadamia o toczącym się postępowaniu osobę, na rzecz której prokurator złożył wniosek o wszczęcie egzekucji (art. 56 § 1 k.p.c.). Osoba ta zachowuje wszystkie uprawnienia wierzyciela. Jest więc dysponentem postępowania. Wszczęcie egzekucji na wniosek prokuratora jest przypadkiem, o którym mowa w art. 796 § 3 k.p.c., który stanowi o wszczęciu na żądanie uprawnionego organu. Wierzyciel, mimo że to on co do zasady jest dysponentem egzekucji, jest w takiej sytuacji ograniczony w możliwości żądania umorzenia egzekucji. Zgodnie z art. 825 pkt 1 k.p.c. organ egzekucyjny umorzy postępowanie, gdy tego zażąda wierzyciel, lecz w sprawach, w których egzekucję wszczęto z urzędu lub na żądanie uprawnionego organu, wniosek wierzyciela o umorzenie postępowania wymaga zgody uprawnionego organu, który żądał wszczęcia egzekucji.

Wszystkie podmioty, które występują w interesie wierzyciela z wnioskiem o wszczęcie egzekucji, muszą dołączyć do wniosku tytuł wykonawczy. Wejdą w jego posiadanie bądź z racji bycia uczestnikiem postępowania, w którym taki tytuł wydano, bądź otrzymają go od wierzyciela zainteresowanego w złożeniu przez ten podmiot na swoją rzecz wniosku o wszczęcie egzekucji. Podmioty działające na prawach prokuratora mogą żądać także prowadzenia egzekucji z nieruchomości.

4.2.2. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela

Krąg wierzycieli może się poszerzyć, jeżeli kolejny wierzyciel skieruje egzekucję do tej samej nieruchomości danego dłużnika. Dopuszczalność takiego poszerzenia przewiduje art. 927 § 1 k.p.c., według którego wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej i nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych; poza tym ma te same prawa co pierwszy wierzyciel. W sytuacji przyłączenia się kolejnego wierzyciela do już toczącej się egzekucji z nieruchomości powstaje zagadnienie unaocznienia osobom trzecim rozszerzenia się granic podmiotowych zajęcia. Inaczej rzecz ujmując, chodzi o to, by osoba postronna mogła się dowiedzieć, czy egzekucja z danej nieruchomości toczy się

na rzecz jednego czy też kilku wierzycieli³¹. Kwestię tę ustawodawca uregulował wprost³², dodając do art. 927 § 2, według którego w przypadku gdy wierzyciel skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela, komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o wpis o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji lub o złożenie wniosku do zbioru dokumentów³³. Przed nowelizacją wskazanego przepisu kwestia ta nie była w praktyce traktowana jednakowo. Początkowo komornicy w przypadku przyłączenia się kolejnego wierzyciela składali kolejne wnioski o wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji. Praktyka taka została szybko poddana krytyce przez judykaturę³⁴. Przyjęto natomiast możliwość wystąpienia przez komornika z wnioskiem o ujawnienie w księdze wieczystej wzmianki o przyłączeniu się do toczącej się już egzekucji kolejnego wierzyciela³⁵. W stanie prawnym obowiązującym od 1 kwietnia 2015 r. kwestię tę normuje wprost przepis.

Ujawnienie takiego przyłączenia się kolejnego wierzyciela ma istotne znaczenie dla jego sytuacji prawnej. Przepisy nie znają bowiem instytucji zajęcia skutecznego wobec wszystkich wierzycieli. Skutki zajęcia dla przyłączającego się wierzyciela powstają tylko wtedy, gdy dokonano odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej lub złożono wniosek do zbioru dokumentów³⁶.

4.2.3. Zakres skuteczności zajęcia na rzecz pierwszego wierzyciela

Na gruncie art. 925 i 927 § 1³⁷ k.p.c. wątpliwe było, czy skuteczne jest przyłączenie się kolejnego wierzyciela do już wszczętej egzekucji z nieruchomości w sytuacji, gdy dłużnik zbył nieruchomość po jej zajęciu. W przypadku pozytywnej odpowiedzi osoba przyłączająca się do takiej egzekucji stawałaby się wierzycielem egzekwującym. Przy odpowiedzi negatywnej nie uzyskiwałaby takiego statusu, a komornik musiałby odmówić wskazanej osobie wszczęcia egzekucji z nieruchomości już zajętej na rzecz innego wierzyciela. J. Świeczkowski wyraził pogląd, że brak jakichkolwiek podstaw do kwestionowania skuteczności przyłączenia się kolejnego wierzyciela do prowadzonej egzekucji z nieruchomości w razie zmiany jej właściciela, gdy zmiana taka nastąpiła po dokonaniu zajęcia na rzecz pierwszego wierzyciela³⁸. Odmienny pogląd, dominujący obecnie w praktyce organów egzekucyjnych, wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 16/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 20, w której stwierdził, że wierzyciel osoby,

³¹ Przykładowo może chodzić o osobę zainteresowaną nabyciem zajętej nieruchomości (ze skutkami opisanymi w art. 930 § 1 k.p.c.). Dla osoby takiej zasadniczą różnicę stanowić będzie, czy egzekucja z nieruchomości prowadzona jest na rzecz tylko jednego wierzyciela, czy też na rzecz kilku.

³² Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 218 z późn. zm.).

³³ Wskazana zmiana treści art. 927 k.p.c. będzie obowiązywać od 1 kwietnia 2016 r.

³⁴ SN w uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03, OSP 2004, z. 7–8, poz. 94 przyjął, że w razie przyłączenia się kolejnego wierzyciela do postępowania wszczętego wcześniej komornik ani kolejny wierzyciel nie mogą żądać powtórzenia wpisu o wszczęciu egzekucji.

³⁵ Tak SN w uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7–9, poz. 68.

³⁶ Chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu. Kwestia ta zostanie szerzej omówiona w dalszej części pracy.

³⁷ Do dnia 1 kwietnia 2016 r. art. 927 k.p.c. składa się z jednej jednostki redakcyjnej. Po nowelizacji dotychczasową treść ujęto w § 1 (dodając § 2 dotyczący obowiązku ujawnienia w księdze wieczystej przyłączenia się kolejnego wierzyciela).

³⁸ J. Świeczkowski, *Przyłączenie się wierzycieli do toczącej się egzekucji z nieruchomości*, PPE 2005, nr 7–9, s. 26.

przeciwko której prowadzona jest egzekucja z nieruchomości, nie może po zbyciu zajętej nieruchomości przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego, chyba że zbycie to zostało uznane w stosunku do niego za bezskuteczne. Uzasadniając taką tezę, Sąd Najwyższy wskazał, że dopuszczając możliwość prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która przestała być własnością dłużnika, art. 930 § 1 k.p.c. stanowi wyjątek od reguły wyrażonej w art. 803 k.p.c., w myśl której zaspokojenie wierzyciela może nastąpić wyłącznie z majątku osobistego dłużnika. Konstytucyjna zasada ochrony własności (art. 21 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 i 3 Konstytucji) nakazuje rygoryzm przy kształtowaniu granic sytuacji, w których majątek osoby niebędącej dłużnikiem może być użyty do zaspokojenia cudzego długu. Nie można wreszcie nie dostrzec, że wpis w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji i wpisy o przyłączeniu się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji odgrywają nie tylko rolę ostrzeżenia o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości, ale także pośrednio informują o wielkości długu, dla zaspokojenia którego prowadzona jest egzekucja, co wynika ze znajdującego się w aktach księgi wieczystej dołączonego do wniosku komornika wezwania do zapłaty. Informacja ta nie jest bez znaczenia dla osoby decydującej się na nabycie nieruchomości pomimo jej zajęcia. Zasada zaufania do ksiąg wieczystych nakazuje niezaskakiwanie nabywcy nieruchomości późniejszym przyłączeniem się do egzekucji przez wierzyciela zbywcy. Dopuszczalność takiego późniejszego przyłączenia się do egzekucji zagrażałaby więc pewności obrotu prawnego. Powyższe względy, w ocenie Sądu Najwyższego, skłaniają do przyjęcia, że przewidziana w art. 930 § 1 k.p.c. bezskuteczność zbycia zajętej nieruchomości powinna być podmiotowo ograniczona do tego tylko wierzyciela, który skierował egzekucję lub przyłączył się do niej przed zbyciem nieruchomości przez dłużnika. Nie ma dostatecznego uzasadnienia rozciągnięcie ochrony, jaką zapewnia wierzycielowi zajętej nieruchomości art. 930 k.p.c., na tych wierzycieli, którzy nie wszczęli egzekucji lub nie przyłączyli się do niej przed zbyciem nieruchomości przez dłużnika. Zbycie zajętej nieruchomości przez dłużnika nie pozbawia wierzyciela, który nie wszczął lub nie przyłączył się do egzekucji przed zajęciem, poszukiwania zaspokojenia swojej wierzytelności z tej nieruchomości; może to mieć miejsce jednak tylko wówczas, gdy zbycie zostanie uznane za bezskuteczne w stosunku do tego wierzyciela (art. 527 k.c.). Reasumując, przyłączenie się kolejnego wierzyciela do już toczącej się egzekucji będzie skuteczne tylko wtedy, gdy w chwili zajęcia dłużnik był właścicielem tej nieruchomości. Jeżeli przed chwilą zajęcia zbył własność nieruchomości, skutki wskazane w art. 930 § 1 k.p.c. istnieją tylko w stosunku do wierzycieli, którzy dokonali zajęcia, gdy dłużnik był właścicielem nieruchomości. Komornik w takiej sytuacji odmówi wszczęcia egzekucji z nieruchomości wierzycielowi, który skierował egzekucję do już wcześniej zajętej przez innych wierzycieli nieruchomości³⁹.

³⁹ J. Świeczkowski po podjęciu przez SN uchwały w sprawie III CZP 16/06 konsekwentnie zajmuje takie samo stanowisko; zob. jego glosa krytyczna do wskazanej uchwały, PPE 2007, nr 5, s. 108. Autor podnosi w niej, że SN nie był władny dokonywać wykładni art. 927 k.p.c., ponieważ treść tego przepisu jest jasna (*clara non sunt interpretanda*), a według tej regulacji wierzyciel przyłączający się do egzekucji z nieruchomości dzieli sytuację prawną wierzyciela, który pierwszy wszczął postępowanie.

4.2.4. Zmiana wierzyciela

Powyżej wskazano, że wierzycielem jest co do zasady osoba, na rzecz której wystawiono tytuł wykonawczy. Od tej reguły istnieje kilka wyjątków. Jednym z nich jest sytuacja, w której wierzyciel zmarł po wydaniu na jego rzecz tytułu wykonawczego. W takiej sytuacji spadkobierca wierzyciela chcący odzyskać wchodzącą w skład spadku należność musi uzyskać klauzulę wykonalności na swoją rzecz na podstawie art. 788 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu przeszły na inną osobę, sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Takim dokumentem urzędowym stwierdzającym przejście obowiązków majątkowych zmarłego wierzyciela na jego spadkobiercę jest prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku⁴⁰ lub zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia⁴¹, a także europejskie poświadczenie spadkowe⁴². Na podstawie jednego z tych dokumentów sąd nada klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu na rzecz zmarłego poprzednika prawnego wierzyciela. Podstawą prowadzenia egzekucji będą więc razem tytuł egzekucyjny wystawiony na rzecz poprzednika prawnego wierzyciela (czyli pierwotnego wierzyciela) i postanowienie wydane na podstawie art. 788 k.p.c. Wymieniona w nim osoba, chociaż niewymieniona w samym tytule egzekucyjnym, będzie wierzycielem, jako sukcesor generalny pierwotnego wierzyciela.

Nieco odmiennie sytuacja kształtuje się w razie śmierci wierzyciela w trakcie egzekucji. Zgodnie z art. 819 k.p.c. w takim przypadku organ egzekucyjny zawiesza postępowanie, podejmie zawieszone postępowanie z udziałem spadkobierców zmarłego⁴³. W tym przypadku ustawodawca odstąpił od zasady, według której wierzyciel powinien być wymieniony w klauzuli wykonalności. Podjęcie postępowania nastąpi na wniosek spadkobierców wierzyciela bądź też kuratora spadku czy wykonawcy testamentu. Warunkiem podjęcia postępowania jest wykazanie następstwa prawnego wskazanych następców dłużnika prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia⁴⁴.

Odmierna od powyżej przedstawionych jest sytuacja, w której przejście uprawnienia następuje w wyniku sukcesji singularnej. Typowym przykładem takiego zdarzenia jest cesja wierzytelności, która jest już przedmiotem postępowania egzekucyjnego toczącego się na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego na rzecz wierzyciela, który w trakcie egzekucji dokonuje zbycia tej wierzytelności. W stanie prawnym obowiązującym do 7 września 2016 r. zagadnienie to nie zostało unormowane wprost w ustawie procesowej.

⁴⁰ Art. 669 i n. k.p.c.

⁴¹ Art. 95a i n. pr. not.

⁴² Art. 1142¹ k.p.c.

⁴³ Mimo braku wyraźnego uregulowania w tym względzie praktyka przyjmuje możliwość podjęcia zawieszonego postępowania także z udziałem wykonawcy testamentu. Zgodnie bowiem z art. 988 k.c. jeżeli spadkodawca nie postanowił inaczej, wykonawca testamentu powinien zarządzać majątkiem spadkowym, spłacić długi spadkowe, w szczególności wykonać zapisy zwykłe i polecenia, a następnie wydać spadkobiercom majątek spadkowy zgodnie z wolą spadkodawcy i z ustawą, a w każdym razie niezwłocznie po dokonaniu działu. Może także pozywać i być pozywany.

⁴⁴ Szerzej na ten temat zob. J. Jagiela, *Podjęcie zawieszonego postępowania egzekucyjnego*, PS 2000, nr 3.

W judykaturze przyjęto, że w sytuacji gdy uprawnienie objęte tytułem egzekucyjnym przeszło w drodze przelewu na inną osobę już po wszczęciu na rzecz pierwotnego wierzyciela egzekucji, zastosowanie znajdzie art. 788 k.p.c.⁴⁵ Zatem jeżeli pierwotny wierzyciel wszczął postępowanie egzekucyjne, a następnie zbył egzekwowaną wierzytelność, nabywca także chcąc prowadzić egzekucję, zobowiązany był do uzyskania na swoją rzecz klauzuli wykonalności na podstawie art. 788 k.p.c. Sytuację w tym zakresie zmienia nowelizacja z dnia 10 lipca 2015 r. (z mocą od 8 września 2016 r.). Dodany tą ustawą art. 804¹ k.p.c. stanowi, że w razie przejścia egzekwowanego uprawnienia na inną osobę po wszczęciu postępowania egzekucyjnego osoba ta może wstąpić do postępowania na miejsce wierzyciela za jego zgodą, o ile przejście będzie wykazane dokumentem urzędowym lub dokumentem prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Uzasadniając zmianę, ustawodawca wskazał, że „konieczność uzyskania klauzuli wykonalności przez osobę, która nabyła wierzytelność po wszczęciu egzekucji, jest wymogiem utrudniającym i przedłużającym postępowanie”⁴⁶. W nowym stanie prawnym komornik nie zawiesi postępowania, nie będzie także, w sytuacjach objętych hipotezą dodanego przepisu, konieczności uzyskiwania przez nabywcę wierzytelności klauzuli wykonalności na swoją rzecz. Konieczne jedynie będzie wykazanie nabycia wierzytelności odpowiednim dokumentem oraz zgoda poprzedniego wierzyciela na wejście do postępowania w jego miejsce. Z uwagi na brzmienie nowego unormowania wydaje się, że nie obejmie ono przejścia uprawnień będących przedmiotem egzekucji na skutek utraty podmiotowości przez będącego osobą prawną wierzyciela, na rzecz którego wydano tytuł wykonawczy. Przykładem może być przejęcie wierzyciela przez inny podmiot. W takiej sytuacji nie będzie już wierzyciela, który – zgodnie z nowym unormowaniem – powinien wyrazić zgodę na wejście nabywcy do postępowania. W takiej sytuacji, jak się wydaje, nadal jedyną drogą będzie uzyskanie na rzecz nabywcy wierzytelności klauzuli wykonalności na podstawie art. 788 k.p.c.

4.3. Dłużnik

4.3.1. Dłużnik osobisty i rzeczowy

Drugim wskazanym już we wniosku o wszczęcie egzekucji jej uczestnikiem jest dłużnik. Jest nim co do zasady osoba wskazana w tytule wykonawczym. W przypadku egzekucji z nieruchomości egzekucja może się toczyć przeciwko dłużnikowi osobistemu wierzyciela, ale także przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Odpowiedzialność za zapłatę egzekwowanej sumy w przypadku tego drugiego wynika z faktu, że jest on właścicielem nieruchomości, na której na rzecz wierzyciela ustanowiona została hipoteka na zabezpieczenie egzekwowanej obecnie wierzytelności. Osoba taka nie jest co do zasady zobowiązana do spełnienia egzekwowanego świadczenia, a jedynie do znoszenia egzekucji, to jest zaspakajania się wierzyciela z jego nieruchomości. Także jednak w przypadku, gdy dłużnik jest tylko dłużnikiem rzeczowym, wierzyciel musi uzyskać wobec niego tytuł

⁴⁵ Tak SN w uchwale z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 4/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 2. W tej samej uchwale Sąd Najwyższy konsekwentnie stwierdził, że w postępowaniu egzekucyjnym nie ma zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c.

⁴⁶ Z uzasadnienia projektu ustawy.

wykonawczy. Przykładem będzie sytuacja, w której osoba trzecia zabezpieczyła zobowiązanie pieniężne dłużnika hipoteką ustanowioną na swojej nieruchomości. W przypadku gdy dłużnik osobisty wierzyciela nie spełnia świadczenia, będący dłużnikiem rzeczowym, właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką nie staje się zobowiązany do spełnienia świadczenia obok dłużnika osobistego⁴⁷. Wierzyciel musi jednak uzyskać przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości tytuł wykonawczy, nie wystarczy samo uzyskanie takiego tytułu przeciwko dłużnikowi osobistemu. Najczęściej tytułem takim będzie zaopatrzone w klauzulę wykonalności wyrok wydany w sprawie z powództwa wierzyciela przeciwko właścicielowi nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę na zabezpieczenie nieruchomości. W wyroku uwzględniającym takie powództwo sąd, zasądzając świadczenie na rzecz wierzyciela od właściciela obciążonej hipoteką nieruchomości, może zastrzec pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności jedynie z nieruchomości obciążonej hipoteką. Możliwość taką daje sądowi art. 319 k.p.c.

W przypadku zbycia przez dłużnika (zarówno osobistego, jak i rzeczowego) w trakcie egzekucji, czyli po zajęciu nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, status dłużnika nie zmienia się. Zgodnie z art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie takie nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Dochodzi więc do skutku prawnorzeczowego, nieruchomość zmienia właściciela, jednakże fakt ten nie ma znaczenia dla postępowania egzekucyjnego, toczy się ono nadal, a nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. Jeżeli nie zgłosi takiego zamiaru, przysługuje mu status uczestnika. Jeżeli dłużnik dokona zbycia nieruchomości po jej zajęciu, ewentualne kolejne zajęcia dalszych wierzycieli będą już nieskuteczne. Zagadnienie to zostało szerzej przedstawione powyżej.

4.3.2. Śmierć dłużnika

W przypadku śmierci dłużnika sytuacja przedstawia się podobnie jak w przypadku śmierci wierzyciela (co przedstawiono w rozdziale 4.2.4). Z chwilą utraty przez dłużnika podmiotowości dług nie wygasa, lecz przechodzi w drodze sukcesji generalnej na spadkobierców, polskie prawo nie zna bowiem spadków bezdziedzicznych. Jeżeli dłużnik zmarł po wszczęciu przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego, wierzyciel chcący odzyskać swoją należność musi uzyskać klauzulę wykonalności przeciwko jego następcom prawnym na podstawie art. 788 k.p.c. Dokumentem urzędowym stwierdzającym przejście obowiązków majątkowych zmarłego dłużnika, przeciwko któremu wydano już tytuł wykonawczy, jest prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia, a także europejskie poświadczenie spadkowe. Na podstawie jednego z tych dokumentów sąd nada klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu wystawionemu przeciwko dłużnikowi, przeciwko jego spadkobiercom. Podstawą prowadzenia egzekucji będą więc razem tytuł egzekucyjny wystawiony przeciwko pierwotnemu dłużnikowi i postanowienie wydane na podstawie art. 788 k.p.c. Wymienione w nim osoby, chociaż niewymienione w samym tytule egze-

⁴⁷ Inaczej rzecz będzie się przedstawiała w przypadku poręczenia. Możliwa jest jednakże sytuacja, w której dłużnik rzeczowy będzie jednocześnie poręczycielem.

kucyjnym, będą dłużnikami, jako sukcesorzy generalni wchodzi oni w ogół praw i obowiązków majątkowych zmarłego dłużnika.

Odmienne sytuacja kształtuje się w razie śmierci dłużnika w trakcie egzekucji. Zgodnie z art. 819 k.p.c. w takim przypadku organ egzekucyjny zawiesza postępowanie, podejmuje zawieszone postępowanie z udziałem spadkobierców zmarłego. W tym przypadku ustawodawca odstąpił od zasady, według której dłużnik egzekwowany powinien być wymieniony w klauzuli wykonalności. Podjęcie postępowania nastąpi na wniosek spadkobierców dłużnika lub samego wierzyciela bądź też kuratora spadku czy wykonawcy testamentu. Warunkiem podjęcia postępowania jest wykazanie następstwa prawnego wskazanych następców dłużnika jednym z wymienionych wyżej dokumentów potwierdzających prawo do spadku po dłużniku.

4.4. Właściciel nieruchomości, w stosunku do którego uwzględniono skargę pauliańską wierzyciela

Uczestnikiem postępowania egzekucyjnego w egzekucji skierowanej do nieruchomości będzie także właściciel nieruchomości, przeciwko któremu zapadł wyrok uznający za bezskuteczną w stosunku egzekwowanej wierzytelności wierzyciela czynność prawną będącą podstawą nabycia przez tę osobę własności danej nieruchomości (art. 527 k.c.). Także ta osoba, której sytuacja podobna jest do sytuacji dłużnika rzeczowego, nie będzie ujawniona w tytule wykonawczym. Sytuację obrazuje następujący przykład: wierzyciel A posiada stwierdzoną tytułem wykonawczym wierzytelność wobec swego dłużnika osobistego B. Ten ostatni był właścicielem nieruchomości, jednakże wyzbył się jej własności na rzecz osoby trzeciej – C. Wierzyciel wytoczył przeciwko C powództwo na podstawie art. 527 k.c.⁴⁸ Uwzględniając powództwo, sąd uznał umowę, mocą której dłużnik A przeniósł własność nieruchomości na rzecz C, za bezskuteczną w stosunku do wskazanej wyżej wierzytelności wierzyciela⁴⁹. Podstawą egzekucji w podanym przykładzie będzie tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko dłużnikowi oraz wspomniany wyrok uwzględniający skargę pauliańską wierzyciela. Nie zachodzi potrzeba uzyskiwania przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości, do której kierowana jest egzekucja, klauzuli wykonalności⁵⁰. Uprawnienia wierzyciela wprost określa art. 532 k.c., stanowiący, że wierzyciel, względem którego czynność prawna dłużnika została uznana za bezskuteczną, może z pierwszeństwem przed wierzycielami osoby trzeciej dochodzić za-

⁴⁸ Pozwanym w sprawie wytoczonej na podstawie art. 527 k.c. jest zgodnie z art. 531 § 1 k.c. osoba, która wskutek czynności dłużnika uzyskała korzyść majątkową.

⁴⁹ Co prawda art. 527 § 1 k.c. mówi o uznaniu za bezskuteczną czynności prawnej dłużnika wobec wierzyciela, jednakże nie budzi wątpliwości, że nie chodzi o osobę wierzyciela, ale o konkretne jego wierzytelności. Tak więc wyrok powinien wskazywać, w stosunku do jakiej konkretnie wierzytelności wierzyciela wobec dłużnika kwestionowana czynność prawna jest bezskuteczna.

⁵⁰ Tak SN w postanowieniu z dnia 7 kwietnia 2007 r., IV CSK 375/10, LEX nr 786396. W postanowieniu tym SN przypomniał, że wyrok uznający bezskuteczność określonej czynności prawnej przenoszącej przedmiot lub prawo z majątku dłużnika do majątku osoby trzeciej nie powoduje ich powrotu do majątku dłużnika, lecz daje jedynie wierzycielowi prawo zaspokojenia się z tego przedmiotu lub prawa pozostających nadal w majątku osoby trzeciej, przed jej wierzycielami. Wierzyciel może prowadzić egzekucję z tego przedmiotu lub prawa majątkowego na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko dłużnikowi bez potrzeby uzyskania klauzuli wykonalności przeciwko osobie trzeciej.

spokojenia z przedmiotów majątkowych, które wskutek tej czynności uznanej za bezskuteczną wyszły z majątku dłużnika lub do niego nie weszły. Osoba trzecia nie staje się dłużnikiem wierzyciela (ani osobistym, co jest oczywiste, ani rzeczowym). W postępowaniu egzekucyjnym będzie występowała w roli uczestnika. Co prawda osoba ta nie jest objęta hipoteką art. 922 k.p.c., który wskazuje krąg uczestników postępowania egzekucyjnego w egzekucji skierowanej do nieruchomości⁵¹, jednakże trudno uznać, by z uwagi na treść tego przepisu odmówić jej prawa do uczestniczenia w postępowaniu, które dotyczy jej podstawowych interesów. Argumentem juretrycznym na poparcie takiej tezy jest także treść art. 533 k.c. Według tego przepisu osoba trzecia, która uzyskała korzyść majątkową wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela, może zwolnić się od zadośćuczynienia roszczeniu wierzyciela żądającego uznania czynności za bezskuteczną, jeżeli zaspokoi tego wierzyciela albo wskaże mu wystarczające do zaspokojenia mienie dłużnika. W doktrynie nie budzi wątpliwości, że takie uprawnienie osoba trzecia może realizować nie tylko przed wystąpieniem przez wierzyciela ze skargą pauliańską, ale także w trakcie procesu, a nawet w czasie samej egzekucji skierowanej do rzeczy lub prawa majątkowego objętych wyrokiem uwzględniającym powództwo wytoczone na podstawie art. 527 k.c.⁵² Gdyby więc osoba trzecia nie była uczestnikiem egzekucji, nie miałaby chociażby możliwości skorzystania na tym etapie z uprawnienia, jakie daje jej wskazany art. 533 k.c. Skorzystanie przez nią ze wskazanego uprawnienia spowoduje umorzenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, do której skierowano egzekucję. Stosowny wniosek o umorzenie powinien złożyć wierzyciel; gdy tego nie uczyni, osoba trzecia może domagać się zwolnienia zajętej rzeczy spod egzekucji na podstawie art. 841 § 1 k.p.c. i następnie wnosić o umorzenie postępowania egzekucyjnego w stosunku do stanowiącej jej własność rzeczy na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c.

Osobnego omówienia wymaga sytuacja, w której w uwzględnieniu skargi pauliańskiej sąd uznał za bezskuteczną w stosunku do wierzyciela umowę, mocą której małżonkowie znieśli wspólność majątkową małżeńską i dokonali podziału majątku wspólnego. Sytuację obrazuje poniższy przykład. Własność nieruchomości X należy do małżonków A1 i A2, nieruchomość wchodzi w skład ich majątku wspólnego. Małżonek A1 jest dłużnikiem wierzyciela, który skierował egzekucję do wskazanej nieruchomości⁵³. Małżonkowie znieśli wspólność majątkową małżeńską oraz dokonali zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy na nieruchomości X1 i X2, nieruchomość X1 przypadła na własność dłużnikowi A1, zaś nieruchomość X2 odpowiednio jego małżonce. Następnie wierzyciel uzyskał wyrok uznający za bezskuteczną w stosunku do jego wierzytelności

⁵¹ Art. 922 k.p.c. stanowi, iż uczestnikami postępowania są oprócz wierzyciela i dłużnika również osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe lub roszczenia albo prawa osobiste zabezpieczone na nieruchomości. Osoba trzecia skutecznie nabyła własność nieruchomości od dłużnika, nastąpił skutek prawnorzeczowy. Osoba ta z pewnością nie jest dłużnikiem, nie przysługują jej ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, ale prawo własności, nie jest więc wprost objęta hipoteką tego przepisu.

⁵² Tak M. Sychowicz (w:) G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kolakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom I*, Warszawa 1996, s. 516. Jeżeli w tej kwestii prezentowane są inne stanowiska, to wskazują one, iż wskazany przepis ma zastosowanie dopiero po zakończeniu postępowania wywołanego skargą pauliańską. Różnica ta jednak nie ma znaczenia dla prezentowanych rozważań, oba poglądy dopuszczają bowiem zastosowanie tego przepisu na etapie egzekucji.

⁵³ Wierzyciel posiada co prawda tytuł wykonawczy tylko przeciwko jednemu z małżonków, ale na jego podstawie doszło do zajęcia nieruchomości (art. 923¹ k.p.c.).