

EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Piotr Borkowski, Olga Leśniak

BIBLIOTEKA SĄDOWA

EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI

Piotr Borkowski, Olga Leśniak

BIBLIOTEKA SĄDOWA

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

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@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.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 zawieszzonego 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 przybicu	178
2.2.2. Zmiana zarządcy po wydaniu postanowienia o przybicu	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 przybiciu	299
1.3. Wstrzymanie wydania postanowienia o przybiciu	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 nieruchomością gruntowa to działka 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 przekazuje 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 przekazuje 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 przekazuje 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 przekazuje 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 przekazuje 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 wnio-

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. Świczkowski, *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 szczególnie 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.

Piotr Borkowski – sędzia, prezes Sądu Rejonowego w Limanowej; wykładowca w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury oraz Wyższej Szkole Biznesu – National Louis University w Nowym Sączu; specjalizuje się w szeroko pojętym prawie cywilnym materialnym i procesowym; autor wielu opracowań poświęconych tej dziedzinie, a także tematyce obrotu nieruchomościami.

Olga Leśniak – referendarz w Wydziale IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie; ukończyła aplikację komorniczą i aplikację sądową; od kilku lat prowadzi zajęcia dla aplikantów komorniczych; współautorka komentarza *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne* (Warszawa 2013).

Publikacja stanowi kompleksowe omówienie wszystkich zagadnień dotyczących egzekucji z nieruchomości, z uwzględnieniem nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego z dnia 10 lipca 2015 r., która wprowadziła szereg zmian w postępowaniu egzekucyjnym.

W opracowaniu w sposób całościowy przedstawione zostały zasady egzekucji z nieruchomości będącej najbardziej skomplikowanym sposobem egzekucji sądowej. Dla pełnego zobrazowania tego tematu autorzy poruszają również problematykę egzekucji sądowej w ogólności. Znajomość prezentowanych zagadnień jest istotna 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 reprezentowanego w sprawach o większej wadze przez podmiot świadczący profesjonalnie pomoc prawną.

Książka jest skierowana do wszystkich osób mających zawodowo styczność z egzekucją sądową, a więc w szczególności do sędziów, komorników, adwokatów i radców prawnych. Może stanowić pomoc dla aplikantów wszystkich rodzajów aplikacji jako kompendium wiedzy z omawianego zakresu.



9788326494574 W01P01

ISBN 978-83-264-9457-4



9788326494574

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL