

# Rozdział III. Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką i jego skutki

*dr hab. Tadeusz Zembrzusi, prof. UW*

## § 1. Wprowadzenie

Ukierunkowany na realizację celów i funkcji<sup>1</sup> egzekucji<sup>2</sup> sposób jej prowadzenia jest powiązany z rodzajem mienia, które służy zaspokojeniu świadczeń pieniężnych stwierdzonych tytułem wykonawczym<sup>3</sup>. Nawiązując do słów *J. Korzonka*, przebieg egzekucji kształtuje się „rozmaicie, w zależności od tego, do jakiego majątku egzekucję skierowano”<sup>4</sup>. W praktyce istotne znaczenie odgrywa możliwość zajęcia i spieniężenia nieruchomości<sup>5</sup>, mimo przekonania, że jest to „ze względu na swą niewątpliwą uciążliwość często ostateczny kierunek egzekucji”<sup>6</sup>. W tym wypadku art. 799 § 1 KPC uzależnia zainicjowanie egze-

---

<sup>1</sup> Szerzej zob. *T. Zembrzusi*, Funkcje i cele egzekucji sądowej, w: *J. Jagiela, R. Kulski* (red.), *Symbolae Andreae Marciniak dedicatae*, Warszawa 2022, s. 815 i n.; *tenże*, Kilka uwag o funkcjach egzekucji sądowej, w: *H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak* (red.), *Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika. Teoria i praktyka*, Warszawa 2022, s. 7 i n.; por. *A. Marciniak*, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2019, s. 46 i n.

<sup>2</sup> Odnośnie do rozróżnienia pojęć egzekucji i postępowania egzekucyjnego zob. *W. Broniewicz*, *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, PiP 1988, Nr 8, s. 39 i n.; por. *F. Zedler*, *Wybrane zagadnienia reformy postępowania egzekucyjnego w sprawach cywilnych*, RPEiS 1989, Nr 1, s. 36 i n.

<sup>3</sup> Por. *E. Wengerek*, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978, s. 14 i n.; *A. Marciniak*, *Wpływ czynności stron na przedmiotowy zakres egzekucji sądowej świadczeń pieniężnych*, *Nowe Prawo* 1980, Nr 11–12, s. 91 i n.

<sup>4</sup> Zob. *J. Korzonek*, *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*. Tom I (art. 508–597), *Kra-ków* 1934, s. 703.

<sup>5</sup> Por. *A. Marciniak*, *Tryby postępowania dla egzekucji sądowej z nieruchomości*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego*. Prawo 2017, Nr 95, s. 64 i n.

<sup>6</sup> Zob. *M. Bociąga*, *Zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego*, *MoP* 2007, Nr 15, s. 868.

kucji od wyraźnego żądania wierzyciela<sup>7</sup> zawierającego wskazanie określonej nieruchomości<sup>8</sup>.

Egzekucja z prawa własności nieruchomości ma zróżnicowany i złożony charakter<sup>9</sup>, jest prowadzona zarówno przez komornika sądowego, jak i w określonym przez ustawodawcę zakresie przez sąd rejonowy<sup>10</sup>. Przebiega przez stadia zajęcia, opisu i oszacowania, licytacji, przybicia i przysądzenia własności<sup>11</sup>. Przystąpienie w końcowej fazie do postępowania konwersyjnego (spieniężającego)<sup>12</sup> jest uzależnione od uzyskania wiedzy na temat określonych składników majątku dłużnika<sup>13</sup>, skutecznego zajęcia nieruchomości, niezaburzonego następnie działaniami dłużnika i innych podmiotów.

Czynność zajęcia pełni funkcję publicznoprawną<sup>14</sup>, bywa ujmowana jako „objęcie węzłem egzekucyjnym”<sup>15</sup>. Konstrukcja zajęcia w sądowym postępowaniu egzekucyjnym bazuje na założeniu, że dłużnik jako właściciel zajętej rzeczy powinien utracić lub mieć ograniczoną możliwość dysponowania, lub rozporządzenia rzeczą do czasu osiągnięcia celu egzekucji lub do uchylenia za-

---

<sup>7</sup> Odnosi się to także do skierowania egzekucji do składników majątku dłużnika, do których przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio – egzekucja z ułamkowej części nieruchomości, egzekucja z użytkowania wieczystego, uproszczona egzekucja z nieruchomości, egzekucja ze statków morskich, egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, egzekucja z miejsc postojowych, egzekucja przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, egzekucja w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej.

<sup>8</sup> Por. *I. Kunicki*, Wybór sposobu egzekucji i ustalenie majątku dłużnika w świetle projektowanych zmian Kodeksu postępowania cywilnego (druk sejmowy nr 2678), PPE 2015, Nr 5, s. 20 i n.

<sup>9</sup> Zob. *A. Marciniak*, Tryby postępowania dla egzekucji sądowej, s. 64 i n.

<sup>10</sup> Zasadniczą rolę przyznaje się w tym wypadku komornikowi sądowemu. *A. Marciniak*, Sądowe postępowanie egzekucyjne, s. 398 i n. por. *A. Szereda*, Egzekucja z nieruchomości po zmianach wprowadzonych ustawą o komornikach sądowych, w: *A. Marciniak* (red.), *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, Sopot 2018, s. 663 i n.

<sup>11</sup> Zob. *M. Brulińska*, w: *A. Marciniak, M. Michalska-Marciniak* (red.), *Metodyka pracy komornika sądowego*, Sopot 2015, s. 611 i n.

<sup>12</sup> Zob. *S. Rosmarin*, Wadliwe czynności egzekucyjne (ciąg dalszy), PPC 1935, Nr 17–18, s. 536.

<sup>13</sup> Zob. *M. Cichorska*, Poszukiwanie majątku dłużnika przez komornika, w: *R. Kulski* (red.), *Komornicy sądowi i egzekucja w nowej rzeczywistości prawnej*, Sopot 2019, s. 269 i n.; *A. Laskowska-Hulisz*, Złożenie przez dłużnika wykazu majątku komornikowi sądowemu w postępowaniu egzekucyjnym w sprawach cywilnych (art. 801<sup>1</sup> k.p.c.), w: *J. Jagiela* (red.), *Sądowe postępowanie egzekucyjne. Nowe wyzwania i perspektywy*, Warszawa 2022, s. 99 i n.

<sup>14</sup> Zob. *T. Zembrzowski*, Zajęcie rzeczy w egzekucji z ruchomości, czyli tworzenie i unicestwienie węzła egzekucyjnego, w: *A. Góra-Błaszczykowska, K. Flaga-Gieruszyńska, I. Gil* (red.), *Nowy model zawodu komornika sądowego i finansowania egzekucji sądowej*, Sopot 2018, s. 217 i n.

<sup>15</sup> Zob. *M. Allerhand*, *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Lwów 1932, s. 187.

jęcia<sup>16</sup>. Zajęcie nie pozbawia dłużnika prawa własności przedmiotu egzekucji, lecz modyfikuje zakres uprawnień właścicielskich<sup>17</sup>.

Skoro „węzeł zajęcia powoduje możliwość dalszego toku egzekucji; na ważnym zajęciu opierają się dalsze czynności egzekucyjne, a także sprzedaż licytacyjna”<sup>18</sup>, to pożądana jest refleksja służąca uporządkowaniu regulowanych w różnych aktach prawnych<sup>19</sup> skutków tej czynności, zarówno o charakterze procesowym, jak i materialnoprawnym – w postaci obciążenia lub rozporządzenia nieruchomością oraz przedmiotami podlegającymi zajęciu wraz z nieruchomością, a także rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym<sup>20</sup>. Skutki zajęcia powstają z reguły *ex nunc*, niekiedy wymagana jest także ocena skuteczności czynności dokonanych przed objęciem nieruchomości węzłem egzekucyjnym<sup>21</sup>.

Perspektywa wierzyciela egzekwującego wymaga dostrzeżenia zarówno jego relacji względem dłużnika egzekwowanego, jak też względem wierzyciela hipotecznego, jeżeli na nieruchomości została wcześniej ustanowiona hipoteka. Treść obowiązujących regulacji prawnych nie pokrywa się z intuicyjnym wycuciem osób niebędących prawnikami lub przepisy te spotykają się z błędną interpretacją, a nawet z niezrozumieniem. W praktyce można niekiedy zetknąć się z nieznajdującym odzwierciedlenia w przepisach prawa, lecz ugruntowanym przeświadczeniem o niemożności rozporządzenia przez dłużnika zajętej nieruchomości, a nawet o niedopuszczalności zajęcia nieruchomości obciążonej hipoteką. Próba udzielenia odpowiedzi na pytanie o przyczyny takiego stanu rzeczy wymagałaby dokonania analizy interdyscyplinarnej wykorzystującej wiedzę z zakresu nauk społecznych, w tym z socjologii czy psychologii, co wykracza poza ramy niniejszej publikacji, wyznaczone również ograniczonymi kompetencjami jej autora.

---

<sup>16</sup> Por. T. Zembrzusi, Zajęcie rzeczy w egzekucji z ruchomości, czyli tworzenie i unicestwienie węzła egzekucyjnego, w: A. Góra-Błaszczkowska, K. Flaga-Gieruszyńska, I. Gil (red.), Nowy model zawodu komornika sądowego, s. 218.

<sup>17</sup> Por. M. Pawlewska, Zbycie i obciążenie nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego, Rej. 2011, Nr 1, s. 22 i n.

<sup>18</sup> Zob. S. Rosmarin, Wadliwe czynności egzekucyjne, s. 536.

<sup>19</sup> Zob. art. 929 i 930 KPC, jak również art. 87, 88 i 89 KWU.

<sup>20</sup> W tym ostatnim zakresie zob. B. Swaczyna, Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym i hipoteka właściciela (uwagi na tle projektu Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego), KPP 2003, Nr 1, s. 220 i n.

<sup>21</sup> Zob. A. Jakubecki, Pobranie czynszu z góry oraz rozporządzenie czynszem najmu lub dzierżawy a egzekucyjne zajęcia nieruchomości, w: A. Marciniak (red.), Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych, Sopot 2018, s. 671.

## § 2. Akt zajęcia nieruchomości i jego zakres

Akt egzekucyjnego zajęcia nieruchomości jest czynnością złożoną, składa się z dwóch elementów. Po pierwsze, wymagane jest wezwanie dłużnika do zapłaty długu w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania (art. 923 KPC)<sup>22</sup>. Następuje w ten sposób „rozmyślnie zwolnienie postępowania”<sup>23</sup>, służące nakłonieniu dłużnika do dobrowolnego uregulowania wierzytelności lub podjęcia innych kroków umożliwiających zachowanie przez niego własności nieruchomości<sup>24</sup>. Drugim elementem<sup>25</sup> jest przesłanie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosku o dokonanie w niej wpisu<sup>26</sup> wraz z odpisem wezwania dłużnika do zapłaty (art. 924 § 1 KPC).

Chronologia powyższych zdarzeń zapoczątkowanych wnioskiem o wszczęcie egzekucji oraz ukierunkowanych na osiągnięcie zamierzonego efektu w postaci zaspokojenia wierzytelności wiąże się z rozciągnięciem w czasie czynności egzekucyjnych wymagających zaangażowania wielu podmiotów. O dokonanym zajęciu nieruchomości zawiadamia się sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 921<sup>1</sup> KPC), wierzyciela (art. 925 § 3 KPC), a ponadto komornika sądowego, do którego mogłaby należeć egzekucja z nieruchomości położonej w okręgu kilku sądów (art. 921 § 2 KPC). Wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, tworzy stan egzekucyjnego zajęcia nieruchomości, skutecznego *erga omnes*<sup>27</sup>.

W stosunku do dłużnika zajęcie jest dokonane z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, przy czym w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, a także w stosunku do osób trzecich skutek ten następuje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej<sup>28</sup>. Niezależnie od powyższego uzyskanie wiedzy (bez względu na źródło) o wszczęciu egzekucji może przyspieszyć objęcie określonego podmiotu skutkami egzekucyjnymi zajęcia nie-

<sup>22</sup> Szerzej zob. G. Julke, Opis i oszacowanie nieruchomości, Problemy Egzekucji Sądowej 2007, Nr 6–8, s. 5 i n.

<sup>23</sup> Zob. M. Waligórski, Proces cywilny. Dynamika procesu (postępowanie), Warszawa 1947, s. 149.

<sup>24</sup> Por. post. SN z 9.08.2000 r., I CKN 761/00, Legalis.

<sup>25</sup> Treść art. 924 KPC nie pozostawia wątpliwości, że oba etapy zajęcia powinny być dokonane łącznie (jednocześnie).

<sup>26</sup> Komornik sądowy składa wniosek o wpis do księgi wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 626<sup>4</sup> § 1 KPC).

<sup>27</sup> Por. M. Pawlewska, Zbycie i obciążenie nieruchomości, s. 30.

<sup>28</sup> Zgodnie z art. 29 KWU wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

ruchomości<sup>29</sup>. W praktyce problemy dotyczące oceny następstw rozporządzenia zajęłą wcześniej nieruchomością mają zazwyczaj źródło w niezrozumieniu tego zagadnienia<sup>30</sup>.

Źródłem nieporozumień bywa także konstrukcja zakresu zajęcia nieruchomości w egzekucji świadczeń pieniężnych. Pod pojęciem nieruchomości rozumie się część powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również trwale związane z gruntem budynki lub ich części<sup>31</sup>. Substrat zajęcia nie jest jednak tożsamy z pojęciem nieruchomości. Skutki zajęcia mogą bowiem wykraczać poza samą nieruchomość gruntową<sup>32</sup>, a także poza umiejscowione na niej budynki. Zgodnie z art. 929 § 1 KPC zajęcie nieruchomości obejmuje nieruchomość i to wszystko, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką<sup>33</sup>. Przepisy wyznaczające zakres obciążenia hipoteką powinny być stosowane jednolicie, mają charakter bezwzględnie wiążący, statuując instytucję uprzywilejowania wierzyciela hipotecznego<sup>34</sup>.

Norma z art. 929 KPC nawiązuje do art. 661 d.KPC<sup>35</sup>, który stanowił, że zajęcie nieruchomości obejmowało wszelkie jej przynależności i prawa, wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów, podlegających zajęciu, tudzież należności z tych umów już przypadające, jeżeli według treści umowy przeznaczone były na przywrócenie rzeczy do poprzedniego stanu<sup>36</sup>. W prawie procesowym ugruntowało się stanowisko, że „od chwili zajęcia nieruchomości, nieruchomość wyodrębnia się od majątku dłużnika, stanowi ona wraz z dochodem pewną samodzielną całość. Od chwili zajęcia (...) poszczególny wierzyciel zyskuje prawo do zaspokojenia z masy podziałowej, do której należą

---

<sup>29</sup> W stosunku do osób, które wiedziały o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą powzięcia o tym wiadomości, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany (art. 925 § 2 KPC).

<sup>30</sup> Zob. R. Drozd-Sweklej, Ocena rozporządzenia zajęłą nieruchomością w toku sądowego postępowania egzekucyjnego, PPE 2010, Nr 1, s. 6 i n.

<sup>31</sup> Zob. A. Marciniak, Sądowe postępowanie egzekucyjne, s. 395.

<sup>32</sup> W ujęciu art. 46 KC.

<sup>33</sup> Zob. art. 84–93 KWU.

<sup>34</sup> Zob. uchw. SN z 14.3.2014 r., III CZP 18/14, OSNC 2015, Nr 2, poz. 18.

<sup>35</sup> Przedwojenny Kodeks postępowania cywilnego – powstały z połączenia rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej z 29.11.1930 r. (Dz.U. Nr 83, poz. 651) i z 27.10.1932 r. (Dz.U. Nr 93, poz. 803).

<sup>36</sup> Zob. J. Korzonek, Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające. Tom II (art. 598–864), Kraków 1934, s. 937 i n.

już dochody nieruchomości<sup>37</sup>. Skutki zajęcia nieruchomości mogą odnosić się zatem do składników majątku dłużnika, do których możliwe byłoby zastosowanie innych sposobów egzekucji, w tym egzekucji z ruchomości, czy egzekucji z wierzytelności.

*De lege lata* zajęcie nieruchomości obejmuje swoim zakresem przynależności<sup>38</sup> i części składowe nieruchomości. Do tych ostatnich zalicza się nie tylko budynki i budowle, lecz także drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Są one przedmiotem zajęcia nawet po ich odłączeniu, jeżeli pozostają na nieruchomości<sup>39</sup>. Istotne znaczenie mają także prawa związane z własnością nieruchomości<sup>40</sup>, tj. wierzytelności powstałe w związku z wykonywaniem przez właściciela prawa własności, które zazwyczaj zmierzają do pobierania dochodów. Chodzi w tym wypadku o „wszelkie prawa do nieruchomości przywiązane”<sup>41</sup>, tj. roszczenie właściciela nieruchomości o czynsz najmu lub dzierżawy, roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości lub z tytułu obciążającego nieruchomość użytkowaniem<sup>42</sup>. Z powyższych względów istotne znaczenie odgrywa skrupulatna analiza okoliczności danej sprawy oraz precyzowanie, a także odpowiednie ujawnianie poszczególnych składników majątkowych przywiązanych do nieruchomości.

Oznacza to, że jeżeli nieruchomość, do której skierowano egzekucję jest wynajęta lub wdzierżawiona (w całości lub w części), to dłużnik egzekwowany będący właścicielem zajętej nieruchomości traci z chwilą zajęcia prawo

---

<sup>37</sup> Zob. W. Polakiewicz, Dwa zagadnienia procesualne: 1. Stosunek zarządu przymusowego nieruchomości do uprawnień materialnych osób trzecich. 2. Jakie są prawa zastawnika do dochodów nieruchomości w przypadku wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, *Gazeta Sądowa Warszawska* 1936, Nr 2, s. 22.

<sup>38</sup> Zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, w szczególności piwnica, strych, komórka czy garaż.

<sup>39</sup> Szerzej zob. J. Świeczkowski, Zakres zajęcia nieruchomości na podstawie art. 929 KPC. Zagadnienia wybrane, *PS* 2016, Nr 9, s. 119 i n.

<sup>40</sup> Szerzej zob. R. Golat, Prawa związane z własnością nieruchomości jako jej części składowe, *Nieruchomości* 2015, Nr 11, s. 9.

<sup>41</sup> Zob. J. Korzonek, Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające, t. II, s. 939.

<sup>42</sup> Por. P. Soliński, Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (Cześć 1), *PPE* 2013, Nr 7–9, s. 35.

do pobierania określonych korzyści<sup>43</sup>. Utrata możliwości pobierania czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości odnosi się zasadniczo do rat przypadających za okres po zajęciu nieruchomości<sup>44</sup>. Środki te powinny trafiać do rąk zarządcy nieruchomości, ustanowionego w postępowaniu egzekucyjnym. Z tego względu komornik powinien, stosownie do art. 934 KPC, wezwać wskazane przez wierzyciela osoby, aby przypadające od nich świadczenia stanowiące dochód z nieruchomości były realizowane w powyższy sposób. Ma to zapobiec ewentualnemu uiszczeniu określonych kwoty do rąk właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem<sup>45</sup>.

Wysokość dochodów pozyskiwanych przez właściciela zajętej nieruchomości nie pozostaje bez znaczenia dla możliwości zaspokojenia roszczenia wierzyciela egzekwującego, mając na względzie to, że przeprowadzenie egzekucji na podstawie art. 921 i n. KPC zajmuje zazwyczaj wiele miesięcy. Należy jednak mieć na względzie, że dochody z nieruchomości powinny być przeznaczane w pierwszej kolejności na utrzymanie zajętej nieruchomości stosownie do art. 940 KPC, a jedynie określona nadwyżka może być doliczana do sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości na potrzeby docelowego postępowania podziałowego.

Zajęcie nieruchomości odnosi się również do roszczenia o naprawienie szkody należnej właścicielowi na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości naruszające bezpieczeństwo hipoteki (art. 929 § 1 KPC w zw. z art. 84–93 KWU)<sup>46</sup>. Odnotować wypada także, że zajęcie obejmuje prawa wynikające z umów ubezpieczenia przedmiotów podlegających zajęciu, jeżeli egzekucje

---

<sup>43</sup> Artykuł 929 § 1 KPC w zw. z art. 88 ust. 1 KWU, zgodnie z którą hipoteka obejmuje roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy, jednakże do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego właściciel może czynsz pobierać.

<sup>44</sup> Zajęcie nieruchomości nie pozbawia właściciela nieruchomości możliwości otrzymania czynszu za wcześniejszy okres. Zgodnie jednak z nawiązującym do regulacji wywodzącym się z postępowania upadłościowego art. 929 § 1<sup>1</sup> KPC pobranie z góry przez dłużnika przed zajęciem czynszu najmu za czas dłuższy niż trzy miesiące, a czynszu dzierżawy za czas dłuższy niż sześć miesięcy, licząc w obu przypadkach od dnia zajęcia, nie zwalnia najemcy lub dzierżawcy od obowiązku zapłaty czynszu do rąk komornika. Zob. *D. Popłonyk, T. Zawisłak*, Uwagi do projektu ustawy zmieniającej KPC i inne ustawy przygotowanego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego w zakresie postępowania egzekucyjnego, w: *K. Markiewicz* (red.), *Reforma postępowania cywilnego w świetle projektów Komisji Kodyfikacyjnej*, Katowice 2011, s. 203 i n. Regulacja ta pozostaje w kolizji z normą z art. 88 ust. 2 KWU Szerzej zob. *A. Jakubecki*, *Pobranie czynszu z góry oraz rozporządzenie czynszem najmu lub dzierżawy a egzekucyjne zajęcie nieruchomości*, w: *A. Marciniak* (red.), *Analiza i ocena ustawy*, s. 678 i n.

<sup>45</sup> Z zastrzeżeniem sytuacji, w których występuje on w roli zarządcy.

<sup>46</sup> Por. *A. Marciniak*, *Sądowe postępowanie egzekucyjne*, s. 402.

prowadzi się w celu poszukiwania należności z umów ubezpieczenia lub wierzytelności zabezpieczonych hipoteką (art. 929 § 2 KPC).

W świetle powyższego należy stwierdzić, że zakres zajęcia nieruchomości ma charakter dynamiczny. W wielu wypadkach jego rzeczywisty zakres może być *a priori* nieznanym lub trudnym do określenia nie tylko przez wierzyciela, lecz także przez organy egzekucyjne. Co więcej, zakres zajęcia nieruchomości ma charakter zmienny<sup>47</sup>, może *ad casu* ulec uszczupleniu, jak i zwiększeniu<sup>48</sup>. Ma na to wpływ to, że czynność zajęcia nieruchomości jest dokonywana zazwyczaj bez oględzin nieruchomości. W praktyce pewne bardziej lub mniej niespodziewane zmiany występują niekiedy między zajęciem a dokonaniem opisu i oszacowania<sup>49</sup>, kiedy to organ egzekucyjny pozyskuje komplet informacji o stanie prawnym i faktycznym zajętej nieruchomości. Tymczasem wiedza o rzeczywistym zakresie zajęcia nieruchomości jest zasadnicza z perspektywy zastosowania przepisów o ochronie hipoteki oraz pozostałych regulacji prowadzących do nieważności czynności prawnych odnoszących się do elementów formalnie zajętych wraz z nieruchomością. Ma to istotne znaczenie w wypadku nieruchomości objętych hipoteką. Może być także istotna z perspektywy formułowania ewentualnych roszczeń odszkodowawczych<sup>50</sup>.

Kodeks musi zawierać mechanizmy mające na celu zapobieganie, minimalizowanie oraz ograniczanie negatywnych skutków różnorodnych czynności fraudacyjnych dłużników oraz osób trzecich, zarówno działających w porozumieniu z dłużnikiem, jak i niemających świadomości ryzyka pokrzywdzenia wierzyciela. Należy mieć na względzie prawdopodobieństwo dokonywania czynności fraudacyjnych polegających na rozporządzeniu majątkiem skutkującym utratą własności oraz czynności wprowadzające niestanowiących wyzbycia się własności, ale polegających na obciążeniu majątku czy też kształtowaniu takiej sytuacji prawnej, która utrudnia, a niekiedy nawet uniemożliwia zaspo-

---

<sup>47</sup> Ustawa zwraca uwagę na prawdopodobieństwo wprowadzenia do nieruchomości dodatkowych części składowych lub przynależności w postaci wzniesienia budowli czy posadzenia roślin. Zob. art. 1006 § 2 KPC odnoszący się do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości oraz użytkowania wieczystego.

<sup>48</sup> Por. P. Soliński, Zakres zajęcia nieruchomości (cz. 1), s. 33 i n.

<sup>49</sup> W związku z tym postuluje się możliwość zabezpieczenia opisu i oszacowania ze względu na zachodzącą obawę, że jego przeprowadzenie może stać się utrudnione w zakresie odpowiadającym zakresowi zajęcia (art. 310 w zw. z art. 13 § 2 KPC). Szerzej zob. P. Soliński, Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (Część 2), PPE 2013, Nr 10–12, s. 47 i n.

<sup>50</sup> Zob. P. Soliński, Zakres zajęcia nieruchomości (cz. 2), s. 46.



kojenie wierzyciela z określonego majątku<sup>51</sup>. Obowiązujące w przedmiotowym zakresie regulacje służące ochronie wierzyciela należy w pełni zaaprobować i docenić tym bardziej, że w ciągu ostatnich lat widoczne jest zjawisko wzmocnienia pozycji dłużnika i jego ochrony<sup>52</sup>, która powinna służyć jedynie temu, aby egzekucja nie była dotkliwa „ponad miarę”<sup>53</sup>, a nie, aby nie była dotkliwa w ogóle albo, co gorsza, nie chroniła należycie podmiotu uprawnionego (wierzyciela).

### § 3. Rozporządzenie zajętej nieruchomości

Skutki zajęcia nieruchomości są zróżnicowane na gruncie prawa materialnego i prawa procesowego. Skutki procesowe zajęcia nieruchomości dotyczą przede wszystkim biegu postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z art. 930 KPC, będącego odpowiednikiem art. 662 d.KPC<sup>54</sup>, ewentualne rozporządzenie przez dłużnika nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalszy przebieg egzekucji sądowej. Mechanizm ten ma charakter szczególny względem instytucji skargi pauliańskiej, wyłączając jej zastosowanie w przedmiotowej sytuacji. Właściciel zajętej nieruchomości może skutecznie ją zbyć. Uprawnienia właścicielskie z zakresu rozporządzenia rzeczą nie są ograniczone, zaburzeniu nie

<sup>51</sup> Por. *P. Turski*, Uznanie umowy najmu lub dzierżawy za bezskuteczną oraz skutek wyroku pauliańskiego, MoP 2020, Nr 6, s. 324 i n.

<sup>52</sup> Zob. *M. Romańska*, Badanie okoliczności materialnoprawnych w postępowaniu klauzulowym i egzekucyjnym, w: *M. Dziurda, T. Zembrzusi* (red.), Praktyka wobec nowelizacji postępowania cywilnego – konsekwencje zmian, Warszawa 2021, s. 502 i n.; *S. Cieślak*, Zakres ochrony prawnej udzielanej stronom i innym uczestnikom sądowego postępowania egzekucyjnego a wymagania sprawiedliwości proceduralnej, w: *S. Cieślak* (red.), Aksjologia egzekucji sądowej, W poszukiwaniu optymalnego poziomu ochrony praw wierzyciela i dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym, Sopot 2022, s. 21 i n.; *T. Zembrzusi*, Epidemic-Related Protection of the Indebted Employee, and the Impact on Circumstances of the Entrepreneur Employer Regarding Salary Attachment, w: *E. Hadrowicz* (red.), *Entrepreneurs' Law in the Era of the COVID-19 Pandemic – Problems and Challenges*, Berlin–Heidelberg 2023 (w druku).

<sup>53</sup> Szerzej zob. *M. Muliński*, Zasada nieobciążania ponad potrzebę strony bierniej postępowania zabezpieczającego i egzekucyjnego, w: *S. Cieślak* (red.), *Aksjologia egzekucji sądowej*. W poszukiwaniu optymalnego poziomu ochrony praw wierzyciela i dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym, Sopot 2022, s. 81 i n.

<sup>54</sup> Zgodnie z art. 662 d.KPC zbycie nieruchomości nie miało wpływu na dalsze postępowanie (§ 1); nabywca mógł uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne były ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy (§ 2); inne zmiany w stanie hipotecznym, zasze po dokonaniu wpisu o wszczęciu egzekucji, nie miały wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne (§ 3).

ulega reguła dopuszczalności zbycia przez właściciela należącej przez niego nieruchomości<sup>55</sup>. Czynność zbycia jest ważna<sup>56</sup>, wywołuje skutek przeniesienia własności, a zmiana właściciela może zostać ujawniona w księdze wieczystej<sup>57</sup>. Praktyka odnotowuje próby uniknięcia przez dłużników egzekucji z nieruchomości przez dokonanie rozporządzenia jej przedmiotem<sup>58</sup>.

Zachodzi potrzeba wyważenia konstytucyjnie zagwarantowanych praw i wolności nabywcy nieruchomości, do której została skierowana egzekucja, a także uprawnień podmiotów dochodzących na drodze sądowej roszczeń względem zbywcy nieruchomości. Widoczna jest kolizja między poszanowaniem konstytucyjnej zasady ochrony własności nieruchomości (art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP) a prawem wierzycieli do skutecznej egzekucji sądowej (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP)<sup>59</sup>. Artykuł 930 KPC w jednoznaczny sposób wyraża zasadę bezskuteczności rozporządzenia rzeczą (nieruchomością)<sup>60</sup>. Prawo procesowe hołduje założeniu, że „skuteczność wszelkich rozporządzeń dłużnika zajętej nieruchomości nie może tylko iść tak daleko, iżby przez to udaremnione być mogło przeznaczenie nieruchomości na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego i w ogóle osób, mających prawo do zaspokojenia z zajętej nieruchomości”<sup>61</sup>.

W stadium wykonawczym procesu cywilnego podstawowe znaczenie zyskuje ochrona wierzyciela przed pokrzywdzeniem go przez dłużnika, co przemawia za szerokim rozumieniem użytego w art. 930 § 1 KPC terminu „rozporządzenie”<sup>62</sup>. Względ na ochronę wierzyciela skłania do twierdzenia, że

---

<sup>55</sup> Por. *P. Borkowski*, Skuteczność orzeczeń sądowych przenoszących własność nieruchomości po jej zajęciu, PPE 2012, Nr 3–6, s. 69 i n.; *T. Darlak*, Zajęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i zarząd zajętej nieruchomości, *Nieruchomości* 2011, Nr 7, s. 15 i n.

<sup>56</sup> Zbycie zajętej nieruchomości może być uznane za nieważne w sytuacji, w której dłużnik, zbywając nieruchomość, popełnił przestępstwo z art. 300 § 2 KK. Zob. post. SN z 20.1.2005 r., I KZP 31/04, OSNKW 2005, Nr 2, poz. 20.

<sup>57</sup> Zob. wyr. SN z 3.2.1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998, Nr 11, poz. 196.

<sup>58</sup> Por. *R. Drozd-Sweklej*, Ocena rozporządzenia zajętej nieruchomości, s. 5; *M. Pawlewska*, Zbycie i obciążenie nieruchomości, s. 23.

<sup>59</sup> Por. uchw. SN(7) z 7.11.2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, Nr 7–8, poz. 68.

<sup>60</sup> W uchw. SN z 8.6.1977 r., III CZP 41/77, OSNCP 1977, Nr 12, poz. 233 wskazano, że nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości w toku egzekucji zmierzającej do zaspokojenia wierzyciela uprzednio zabezpieczonej hipotecznie na tej nieruchomości nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne.

<sup>61</sup> Zob. *J. Korzonek*, Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające, t. II, s. 944.

<sup>62</sup> Szerzej zob. wyr. SN z 29.9.2017 r., V CSK 2/17 z głosem *A. Marciniaka*, OSP 2018, Nr 10, poz. 99. Zob. także *M. Pawlewska*, Zbycie i obciążenie nieruchomości, s. 23 i n. Odmienne

przy analizie tego pojęcia nie należy ograniczać się do wykładni literalnej. Odnosi się ono również do zmian w stanie prawnym nieruchomości powstałym na skutek wyroku sądowego zastępującego oświadczenie woli dłużnika rozporządzającego własnością nieruchomości. Dotyczy zarówno wyroku sądu stwierdzającego obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, jak również zmiany stanu prawnego nieruchomości związanej z zawarciem umowy w sytuacji, w której wyrok sądu zastąpił jedynie oświadczenie woli dłużnika, a do zawarcia umowy niezbędne było oddzielne złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę<sup>63</sup>.

Instytucja egzekucji z nieruchomości bazuje na fikcji prawnej<sup>64</sup>. Na potrzeby będącego w toku postępowania egzekucyjnego zbywca (a nie nabywca) jest traktowany wciąż jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. Bieg postępowania nie ulega zaburzeniu, jest ono kontynuowane, dalsze czynności egzekucyjne są podejmowane w taki sposób, jakby do rozporządzenia nieruchomości nie doszło, tj. zachowują skuteczność wobec obydwu stron materialnoprawnej transakcji sprzedaży nieruchomości. Co więcej, organ egzekucyjny, mimo powzięcia stosownych informacji, nie jest zobowiązany do wzywania nabywcy do udziału w postępowaniu<sup>65</sup>. Brak obowiązku choćby poinformowania podmiotu obiektywnie zainteresowanego wynikiem postępowania jest następstwem fikcji prawnej z art. 930 KPC. Nabywca nieruchomości powinien dysponować wiedzą o toczącym się postępowaniu na podstawie treści księgi wieczystej. Powinien także mieć świadomość, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości przeniesie własność na nabywcę licytacyjnego.

Nabywca nieruchomości może z własnej inicjatywy zgłosić udział w toczącym się postępowaniu „w charakterze dłużnika”, składając stosowne oświadczenie<sup>66</sup>. Wstąpienie do postępowania w tym charakterze wiąże się z przyznaniem mu określonych uprawnień, nie należy go jednak utożsamiać z dłużni-

---

zob. R. Flejszar, w: K. Flaga-Gieruszyńska (red.), System postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Tom 8, Warszawa 2021, s. 1157 i n.

<sup>63</sup> Zob. wyr. SN z 29.9.2017 r., V CSK 2/17, OSP 2018, Nr 10, poz. 99.

<sup>64</sup> Por. G. Julke, Egzekucja z nieruchomości, Sopot 2006, s. 126; R. Flejszar, w: K. Flaga-Gieruszyńska (red.), System postępowania cywilnego, t. 8, s. 1157.

<sup>65</sup> Por. H. Pietrkowski, w: T. Ereciński (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie egzekucyjne. Tom IV, Warszawa 2012, s. 513; M. Bociąga, Zbycie nieruchomości, s. 868.

<sup>66</sup> W zależności od etapu postępowania (licytacja) adresatem oświadczenia powinien być komornik sądowy albo sąd rejonowy.

kiem<sup>67</sup>, który pozostaje stroną postępowania egzekucyjnego<sup>68</sup>. Interes zbywcy nieruchomości jest jednak zasadniczo zbieżny z interesem nabywcy, który powinien podejmować działania zmierzające do umorzenia postępowania egzekucyjnego lub inne wynikające z potrzeby zapobieżeniu bezczynności dłużnika. Może dokonywać czynności dopuszczalnych na danym etapie postępowania, nie może jednak żądać powtórzenia dokonanych już czynności ani ich kwestionować<sup>69</sup>.

Ustalenie zakresu podmiotowego ochrony z art. 930 § 1 KPC nastręcza w praktyce wątpliwości. Zbycie nieruchomości przez dłużnika po jej formalnym zajęciu może bowiem wpłynąć na sytuację innych wierzycieli dłużnika. Zgodnie z art. 927 § 1 KPC wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej<sup>70</sup>. Powstaje wątpliwość, czy powyższa ochrona rozciąga się na innych wierzycieli dłużnika, którzy przed zbyciem nieruchomości nie skierowali do niej egzekucji ani nie przyłączyli się do wszczętego wcześniej postępowania egzekucyjnego, lecz uczynili to dopiero po zbyciu nieruchomości.

Mając na względzie to, że przyłączający się ma zasadniczo te same prawa, co pierwszy wierzyciel<sup>71</sup>, a wpis w księdze wieczystej wpływa na sytuację prawną każdego z dodatkowych wierzycieli, *prima facie* wydawać się może, iż ewentualne zbycie nieruchomości po jej zajęciu powinno być skuteczne nie tylko w stosunku do wierzyciela wszczynającego egzekucję, lecz także wszystkich wierzycieli przyłączających się do postępowania<sup>72</sup>. Należy jednak uwzględnić zapatrywanie SN wyrażone w uchw. z 30.3.2006 r.<sup>73</sup>, że wierzyciel osoby, przeciwko której prowadzona jest egzekucja z nieruchomości, nie może po zbyciu zajętej nieruchomości przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego, chyba

---

<sup>67</sup> Wydaje się, że nabywca nieruchomości nie jest wyłączony z grona osób uprawnionych do udziału w licytacji (art. 976 KPC). Powstaje jednak wątpliwość, czy mógłby uzyskać przyznanie i przysądzenie własności nieruchomości, której – z perspektywy prawa materialnego – jest właścicielem.

<sup>68</sup> Ze względu na odmiennosc charakteru i celu postępowania, mimo pozornego podobieństwa do instytucji interwencji ubocznej, nie znajduje odpowiedniego zastosowania norma z art. 192 pkt 3 KPC.

<sup>69</sup> Por. *M. Pawlewska*, Zbycie i obciążenie nieruchomości, s. 28 i n.

<sup>70</sup> Szerzej zob. *B. Kołodziejczak*, Przyłączenie się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w trybie art. 927 KPC, MoP 2006, Nr 4, s. 175 i n.

<sup>71</sup> Nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych.

<sup>72</sup> Szerzej zob. *M. Pawlewska*, Zbycie i obciążenie nieruchomości, s. 32 i n.; *M. Bociąga*, Zbycie nieruchomości, s. 870 i n.

<sup>73</sup> III CZP 16/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 20.

że zbycie zostało uznane w stosunku do niego za bezskuteczne. Zasada zaufania do ksiąg wieczystych<sup>74</sup> nakazuje niezaskakiwanie nabywcy nieruchomości późniejszym przyłączeniem się do egzekucji przez wierzyciela zbywcy. We wskazanym judykacie trafnie zwrócono uwagę, że norma z art. 930 KPC zapewnia niezakłóconą kontynuację wyłącznie postępowania sprzed zbycia nieruchomości, tj. postępowania o ustalonych granicach podmiotowych i przedmiotowych. Wspólny przedmiot egzekucji nie musi bowiem przesądzać tożsamości granic podmiotowych postępowań prowadzonych na wnioski innych wierzycieli.

Dopuszczalność prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która przestała być własnością dłużnika egzekwowanego, stanowi odstępstwo od wyrażonej w art. 803 KPC zasady, że zaspokojenie wierzyciela następuje wyłącznie z majątku osobistego dłużnika. Konstytucyjna zasada ochrony własności przemawia na rzecz rygorystycznego kształtowania granic sytuacji, w których majątek osoby niebędącej dłużnikiem (nabywcy nieruchomości) może być wykorzystany do zaspokojenia cudzego długu.

## § 4. Dodatkowa ochrona wierzyciela

Ochrona wierzyciela przed możliwością pokrzywdzenia go przez działania dłużnika lub osób trzecich nie ogranicza się do zbycia zajętej nieruchomości. Odróżnić należy następstwa rozporządzenia nieruchomości od jej obciążenia<sup>75</sup>, a także od skutków innych czynności odnoszących się do zajętej nieruchomości. Podejmowanie ukierunkowanych na uszczuplenie lub udaremnienie zaspokojenia wierzyciela działań odnoszących się do praw zajętych wraz z nieruchomością wydaje się relatywnie prostsze od rozporządzenia samą nieruchomością. Nierzadkie są wypadki podejmowania przez dłużnika działań mających na celu „obniżenie atrakcyjności nieruchomości wśród potencjalnych nabywców”<sup>76</sup>. Ustawa procesowa dąży do zapewnienia efektywności prowadzonego postępowania egzekucyjnego przez „wyeliminowanie możliwości zmniejszania wartości poddanej egzekucji nieruchomości przez wyjmowanie

---

<sup>74</sup> Zob. S. Wójcik, Z zagadnień rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, PiP 1962, Nr 10, s. 692 i n.; A. Szpunar, Uwagi o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych, PiP 1963, Nr 8–9, s. 275 i n.

<sup>75</sup> Por. M. Pawlewska, Zbycie i obciążenie nieruchomości, s. 37 i n.; M. Bociąga, Zbycie nieruchomości, s. 868.

<sup>76</sup> Zob. P. Turski, Uznanie umowy najmu lub dzierżawy, s. 325.

spod zajęcia nieruchomości wartościowych przedmiotów zajętych wraz z nieruchomością<sup>77</sup>.

Rozporządzenie przedmiotami podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu jest nieważne<sup>78</sup> (art. 930 § 2 KPC), nie wywiera skutków materialnoprawnych ani procesowych. Usunięcie poszczególnych składników majątkowych z nieruchomości nie niweczy zajęcia i związanych z tym skutków. Nieważność bezwzględna uniemożliwia przejście prawa własności na nabywcę, a egzekucja jest kontynuowana bez konieczności uzyskiwania tytułu wykonawczego wobec osób trzecich. Wprawdzie określone pożytki mogą być *de facto* przetworzone, skonsumowane czy utracone, lecz ustawowa konstrukcja nieważności powinna być traktowana jako nieskuteczność usunięcia określonych przedmiotów względem wierzyciela.

Czynność obciążająca nieruchomość powinna być traktowana jako nieważna nawet wówczas, gdy nabywca działa w dobrej wierze i nie dysponuje wiedzą o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym<sup>79</sup>. Innymi słowy, skutek nieważności z art. 930 § 2 i 3 KPC zachodzi niezależnie od wiedzy i świadomości osób trzecich dokonujących stosownych czynności, które mogą być niekiedy pokrzywdzone zaistniałą sytuacją<sup>80</sup>. Uzależnianie uznania czynności za nieważną od wiedzy osoby trzeciej uniemożliwiłoby realizację funkcji ochronnej art. 930 KPC i chroniłoby nieuczciwego dłużnika<sup>81</sup>.

Nieważne są nie tylko czynności prawne zmierzające do obciążenia nieruchomości (np. hipoteką lub zastawem)<sup>82</sup>, lecz także mające na celu rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 101<sup>1</sup>–101<sup>11</sup> KWU)<sup>83</sup>. W wypadku wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabez-

---

<sup>77</sup> Zob. J. Świczkowski, Zakres zajęcia nieruchomości, s. 123 i n.

<sup>78</sup> Z zastrzeżeniem rozporządzeń zarządcy nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień.

<sup>79</sup> Nabywca jest traktowany jako osoba trzecia, która może posłużyć się powództwem ekscydencyjnym celem wykazania, że zbycie i usunięcie spornych przedmiotów nastąpiło przez zajęciem nieruchomości. Por. wyr. SN z 6.9.2013 r., V CSK 359/12, OSNC 2014, Nr 5, poz. 52.

<sup>80</sup> Osoba trzecia może korzystać z instrumentów ochrony w postaci powództwa ekscydencyjnego z art. 841 KPC lub powództwa odszkodowawczego.

<sup>81</sup> Zob. post. SN z 6.4.2018 r., II CSK 679/17, Legalis.

<sup>82</sup> Na temat pojęcia obciążenia nieruchomości zob. uchw. SN z 29.4.2008 r., III CZP 15/08, OSNC 2009, Nr 9, poz. 81.

<sup>83</sup> Szerzej zob. B. Swaczyna, Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym, s. 212 i n.; A. Makowiec, Rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym – zagadnienia dotyczące zakresu uprawnień, Zeszyty Naukowe Towarzystwa Doktorantów UJ. Nauki Społeczne 2013, Nr 1, s. 105 i n.; M. Mickiewicz, Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym w kontekście zrzeczenia się wierzycielności hipotecznej, PPH 2019, Nr 7, s. 44 i n.

pieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie (art. 930 § 3 KPC)<sup>84</sup>. Zwiększeniu efektywności egzekucji z nieruchomości służyło także wprowadzenie regulacji, że oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji (art. 930 § 4 KPC). Dłużnik nie może zatem skutecznie dysponować nieruchomością, mimo że umowa między nim a biorącym nieruchomość w używanie wywiera skutek materialnoprawny w postaci stosunku zobowiązaniowego. Zmiana właściciela lub obciążenie nieruchomości może być jednak następstwem innych zdarzeń niż oświadczenie woli właściciela rzeczy<sup>85</sup>, takich jak orzeczenia sądu wydane na podstawie art. 231 § 1 KPC<sup>86</sup>, czy o podziale majątku wspólnego, działu spadku lub zniesienia współwłasności nieruchomości<sup>87</sup>.

## § 5. Celowość zajmowania nieruchomości obciążonej hipoteką

Szczególny charakter ma egzekucja sądowa z nieruchomości obciążonej hipoteką lub hipotekami. Dopuszczalność jej prowadzenia nie powinna nastroczać wątpliwości, obciążenie nieruchomości hipoteką nie stanowi przeszkody dla podejmowania czynności egzekucyjnych. Także w tym wypadku egzekucja powinna być prowadzona w sposób optymalny, a podejmowane działania powinny być dostosowane do okoliczności sprawy<sup>88</sup>. Powstaje pytanie o celowość prowadzenia egzekucji przez wierzyciela w sytuacji, w której wartość hipoteki przewyższa wartość nieruchomości lub wysokość kwoty spodziewanej do uzyskania w toku licytacji.

Zgodnie z art. 65 KWU hipoteka polega na tym, że w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może do-

---

<sup>84</sup> Por. uchw. SN z 7.12.2006 r., III CZP 108/06, OSNC 2007, Nr 9, poz. 134.

<sup>85</sup> Szerzej zob. *P. Borkowski*, Skuteczność orzeczeń sądowych, s. 71 i n.

<sup>86</sup> Zob. wyr. SA w Łodzi z 10.3.1994 r., I ACr 56/94, Wokanda 1994, Nr 10, s. 56.

<sup>87</sup> Zob. wyr. SN z 1.12.1977 r., I CR 409/77, OSNP 1979, Nr 1, poz. 6; uchw. SN z 19.12.1980 r., III CZP 65/80, OSNCP 1981, Nr 6, poz. 100. Por. *M. Pawlewska*, Zbycie i obciążenie nieruchomości, s. 24 i n.

<sup>88</sup> Por. *M. Karnilowicz*, Egzekucja należności sądowych. Uwagi na tle unormowań regulujących komornicze postępowanie egzekucyjne, *Problemy Egzekucji* 2000, Nr 7, s. 86 i n.

chodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych polega na tym, że prawo z niższym pierwszeństwem podlega zaspokojeniu dopiero po zaspokojeniu prawa, któremu przysługuje wyższe pierwszeństwo. Prymat zyskuje założenie, że wierzycielności zabezpieczone hipoteką korzystają z pierwszeństwa zaspokojenia przed innymi wierzycielnościami, tj. takimi, które nie zostały zabezpieczone hipotecznie.

Przymusowe zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym<sup>89</sup>. Podział sumy uzyskanej z egzekucji, niebędący już formalnie egzekucją, jest oparty na zasadzie uprzywilejowania oraz na zasadzie równorzędności – w postaci zasady stosunkowości (proporcjonalności) bądź w postaci zasady pierwszeństwa<sup>90</sup>. Kolejna kategoria może być zaspokajana dopiero po całkowitym zaspokojeniu kategorii poprzedniej.

Organ postępowania podziałowego powinien rozdysponować sumę uzyskaną z egzekucji stosownie do treści art. 1025 i 1026 KPC<sup>91</sup>, tj. w pierwszej kolejności<sup>92</sup> zaspokoić należności zaspokojone kategorią piątą<sup>93</sup>, przekazując uzyskaną kwotę wierzycielowi hipotecznemu<sup>94</sup>. Kategorią z art. 1025 § 1 pkt 5 KPC objęta jest każda należność zabezpieczona hipoteką<sup>95</sup>. Bez znaczenia jest rodzaj hipoteki ze względu na źródło jej powstania – hipoteka umowna oraz hipoteka przymusowa<sup>96</sup>. Dopiero w dalszej kolejności dopuszczalne jest zaspokojenie wierzyciela prowadzącego egzekucję (kategoria ósma). Pierwszeństwo zaspokojenia wierzyciela hipotecznego nad wierzycielami osobistymi dochodzącymi swych roszczeń na drodze egzekucji sądowej kreuje ryzyko, że wie-

---

<sup>89</sup> Zob. uchw. SN z 14.3.2014 r., III CZP 18/14, OSNC 2015, Nr 2, poz. 18.

<sup>90</sup> Szerzej zob. *I. Kunicki*, Podział sumy uzyskanej z egzekucji, Sopot 2000, s. 101 i n.

<sup>91</sup> Szerzej zob. *I. Kunicki*, Należności korzystające z ustawowego pierwszeństwa przy podziale sumy uzyskanej z egzekucji, PS 1996, Nr 11–12, s. 74 i n.

<sup>92</sup> Z uwzględnieniem kosztów egzekucji. Szerzej zob. *T. Zembrzusi*, Zakres pierwszeństwa zaspokojenia kosztów egzekucji należnych komornikowi sądowemu w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji, MoP 2018, Nr 15, s. 819 i n.

<sup>93</sup> W kategorii V należności nie są zaspokajane proporcjonalnie, lecz według przysługującego im pierwszeństwa w zakresie objętym zabezpieczeniem.

<sup>94</sup> W planie podziału nie uwzględnia się hipoteki powstałe po zajęciu nieruchomości. Zob. wyr. SN z 3.2.1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998, Nr 11, poz. 196.

<sup>95</sup> Z zastrzeżeniem sytuacji, w której wierzycielność korzysta z przywileju zaspokojenia w kategorii wyższej.

<sup>96</sup> Zob. *A. Marciniak*, Sądowe postępowanie egzekucyjne, s. 435.



rzytelność wierzyciela egzekwującego nie zostanie zaspokojona w całości lub nawet w części<sup>97</sup>.

Wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości dłużnika obciążonej hipoteką, jest zainteresowany uzyskaniem ze sprzedaży możliwie najwyższej ceny. Pozostaje w stanie niepewności do czasu uzyskania przybicia i przysądzenia własności nieruchomości oraz przeprowadzenia postępowania podziałowego. W razie uzyskania w toku licytacji relatywnie dużych środków, tj. przenoszących wartość ustanowionej na nieruchomości hipoteki, wierzyciel może liczyć, że w następstwie wykonania planu podziału pozyska środki stanowiące zaspokojenie wierzytelności wskazanej w tytule wykonawczym. W razie sprzedaży nieruchomości po cenie wywołania<sup>98</sup>, zwłaszcza w wypadku nieruchomości w znacznym stopniu obciążonych hipoteką, postępowanie może zakończyć się nieefektywnie z perspektywy interesów wierzyciela egzekwującego. Celem zapobieżenia zarysowanemu negatywnemu scenariuszowi wierzyciel powinien zawczasu, tj. jeszcze przed formalnym zajęciem nieruchomości, podjąć działania mające na celu choćby orientacyjne oszacowanie jej wartości oraz dokonać oceny poziomu jej atrakcyjności dla potencjalnych nabywców, a następnie skonfrontować te czynniki z wysokością wierzytelności hipotecznych. Może także zrewidować wcześniejsze plany, rezygnując ze złożenia wniosku o wyznaczenie terminu licytacji. Oceniając całokształt okoliczności sprawy, w tym zwłaszcza po zaznajomieniu się treścią księgi wieczystej nieruchomości dłużnika, wierzyciel egzekwujący może zaniechać podejmowania czynności z art. 921 i n. KPC na rzecz innych sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych. Powyższe obawy nie zachodzą w sytuacji, w której hipoteka jest ustanowiona na rzecz wierzyciela egzekwującego. W takim wypadku zajęcie ulega wzmocnieniu, zaś wierzyciel zyskuje silniejszą pozycję procesową<sup>99</sup>, a szanse na zaspokojenie wierzytelności znacząco wzrastają.

---

<sup>97</sup> Z zastrzeżeniem kosztów egzekucyjnych.

<sup>98</sup> Dwie trzecie sumy oszacowania w wypadku drugiego terminu licytacji (art. 983 KPC).

<sup>99</sup> Por. P. Soliński, Zakres zajęcia nieruchomości (cz. 1), s. 34 i n.