

dr hab. Tadeusz Zembrzuski, prof. UW

Katedra Postępowania Cywilnego, Wydział Prawa i Administracji,

Uniwersytet Warszawski, www.zembrzuski.eu; ORCID nr 0000-0001-8239-6827

Przyłączenie się wierzyciela do egzekucji sądowej z nieruchomości

1. Wprowadzenie

Struktura postępowania egzekucyjnego, składająca się z poszczególnych instytucji i mechanizmów procesowych, począwszy od złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji, kończąc na pełnym zaspokojeniu roszczenia wierzyciela, jest powiązana z funkcjami egzekucji sądowej¹. Każde postępowanie jest ukierunkowane na osiągnięcie zamierzonego efektu w postaci zaspokojenia wierzytelności określonej w tytule wykonawczym, w związku z czym wobec podmiotu unikającego spełnienia świadczenia mogą być zastosowane zróżnicowane instrumenty procesowe, czy też „zespół środków, zwanych egzekucją”².

Wśród sposobów prowadzenia egzekucji świadczeń pieniężnych ważne miejsce zajmuje egzekucja z prawa własności nieruchomości uznawana

¹ Zob. T. Zembrzuski, *Kilka uwag o funkcjach egzekucji sądowej* [w:] *Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika. Teoria i praktyka*, pod red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniaka, Warszawa 2022, s. 7 i nast.

² Zob. Z. Świeboda, *Egzekucja z nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (zagadnienia wybrane)* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, opracowanie zbiorowe, Warszawa 2005, s. 265.

niekiedy za „ostateczny kierunek egzekucji”³ ze względu na złożony charakter i konieczność angażowania wielu podmiotów, a także praktyczną uciążliwość oraz czasochłonność wynikające z zajęcia, opisu i oszacowania, licytacji, przybicia i przysądzenia własności, których następstwem jest przystąpienie do postępowania konwersyjnego (spieniężającego)⁴ przy zastrzeżeniu, że podział sumy uzyskanej z egzekucji, niebędący już formalnie egzekucją, bazuje na zasadach uprzywilejowania oraz równorzędności – w postaci zasady stosunkowości (proporcjonalności) bądź w postaci zasady pierwszeństwa⁵. Egzekucja z nieruchomości postrzegana jest jako relatywnie efektywny sposób zaspokojenia wierzytelności⁶. Przekonanie o skuteczności tego sposobu jest jednym z czynników utrzymujących jego „popularność”⁷, z czym wiąże się także dążenie do wprowadzenia i upowszechnienia elektronicznej formy tego postępowania⁸. Istotne znaczenie ma także zagadnienie podmiotowe związane z mechanizmem przyłączenia się do egzekucji osób, które oprócz wierzyciela wszczynającego egzekucję dysponują tytułem wykonawczym wobec dłużnika egzekwowanego.

2. Zajęcie nieruchomości

Uwzględniając odmiennność pojęć „egzekucja” i „postępowanie egzekucyjne”, należy mieć na względzie, że wniosek wierzyciela z art. 796 k.p.c. wszczynają postępowanie egzekucyjne, zaś do egzekucji – będącej pojęciem znacznie węższym⁹ – dochodzi w momencie podjęcia pierwszej czynności o charakterze

³ Zob. M. Bociąga, *Zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego*, M.Prawn. 2007, nr 15, s. 868.

⁴ Zob. S. Rosmarin, *Wadliwe czynności egzekucyjne (ciąg dalszy)*, PPC 1935, nr 17–18, s. 536.

⁵ Więcej na ten temat zob. I. Kunicki, *Podział sumy uzyskanej z egzekucji*, Sopot 2000, s. 101 i nast.

⁶ Por. Z. Świeboda, *Egzekucja z nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 265; T. Zembrzuski, *Zakres pierwszeństwa zaspokojenia kosztów egzekucji należnych komornikowi sądowemu w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji*, M.Prawn. 2018, nr 15, s. 819 i nast.

⁷ Por. J. Świeczkowski, *Przyłączenie się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości*, PPE 2005, nr 7–9, s. 25.

⁸ Zob. G. Kamiński, *Licytacja elektroniczna jako podstawowy sposób sprzedaży rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym – wnioski de lege ferenda*, PPE 2022, nr 9, s. 8 i nast.; I. Wolwiak, *Charakter współudziału wierzycieli w egzekucji z nieruchomości*, M.Prawn. 2022, nr 14, s. 728; A. Sadza, *Czy sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej pozwala na przyspieszenie egzekucji?*, PPE 2023, nr 4, s. 76 i nast.

⁹ Zamiast wielu zob.: W. Broniewicz, *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, PiP 1998, nr 8, s. 39 i nast.; A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023, s. 21 i nast.

władczym, którą w wypadku nieruchomości jest zajęcie. Zgodnie z art. 799 § 1 k.p.c.¹⁰ zainicjowanie przez wierzyciela działań zmierzających do zajęcia, a następnie do spieniężenia nieruchomości jest uzależnione od wyraźnego żądania zawierającego wskazanie określonej¹¹ nieruchomości¹².

Złożenie przez wierzyciela wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości determinuje konieczność podjęcia przez komornika sądowego czynności z art. 923 i nast. k.p.c. Objęcie nieruchomości węzłem egzekucyjnym¹³ wynika z pełniącej funkcję publicznoprawną¹⁴ czynności zajęcia o dwuczłonowej (dwuelementowej) strukturze. Pierwszym elementem aktu zajęcia¹⁵ jest wezwanie dłużnika do zapłaty długu w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania¹⁶, co ma służyć nakłonieniu dłużnika do dobrowolnego uregulowania wierzytelności. Może on zapobiec sprzedaży licytacyjnej już na tym etapie lub później, tj. do momentu zamknięcia przetargu¹⁷. Podjęcie dalszych działań jest uzależnione od tego, czy dłużnik uczyni zadość wystosowanemu wezwaniu.

Drugim etapem aktu zajęcia jest przesłanie¹⁸ wniosku¹⁹ do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej o dokonanie w niej stosownego wpisu²⁰,

¹⁰ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.).

¹¹ W doktrynie wskazuje się na powinność dokładnego oznaczenia nieruchomości wraz ze wskazaniem gminy i miejscowości oraz oznaczenia liczbą księgi wieczystej lub zbioru dokumentów ze wskazaniem odpowiedniego sądu rejonowego. Zob. Z. Świeboda, *Egzekucja z nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 268.

¹² 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 nast.

¹³ Zob. M. Allerhand, *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Lwów 1932, s. 187.

¹⁴ Zob. T. Zembrzuski, *Zajęcie rzeczy w egzekucji z ruchomości, czyli tworzenie i unicestwianie węzła egzekucyjnego* [w:] *Nowy model zawodu komornika sądowego i finansowania egzekucji sądowej*, pod red. A. Góry-Błaszczkowskiej, K. Flagi-Gieruszyńskiej, I. Gil, Sopot 2018, s. 217 i nast.

¹⁵ Por. A. Marciniak, *Sądowe...*, *op. cit.*, s. 427.

¹⁶ Więcej na ten temat zob. G. Julke, *Opis i oszacowanie nieruchomości*, PES 2007, nr 6–8, s. 5 i nast.

¹⁷ Por. postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2000 r., I CKN 761/00, Legalis nr 49217.

¹⁸ Za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 626⁴ § 1 k.p.c.).

¹⁹ Więcej na ten temat zob. M. Lewandowski, *O udziale komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym (wybrane zagadnienia)*, PPE 2003, nr 9–10, s. 52 i nast.

²⁰ W praktyce komorniczej wydawane są deklaratywne postanowienia stwierdzające istnienie zdarzenia w postaci przyłączenia się wierzyciela do toczącego się postępowania. Por. M. Łochowski

który tworzy stan egzekucyjnego zajęcia nieruchomości skutecznego *erga omnes* – wpis dokonywany wobec osoby ujawnionej w księdze wieczystej²¹ ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu²². Wynikają z niego m.in. skutki z art. 930 k.p.c. odnoszące się do bezskuteczności rozporządzenia nieruchomością dokonanego po dacie złożenia żądania i służące ochronie przed pokrzywdzeniem wierzyciela lub osób trzecich²³. Wpis ujawnia fakt wszczęcia egzekucji z nieruchomości, określając jego zakres przedmiotowy oraz podmiotowy. W stosunku do dłużnika zajęcie jest dokonane już z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu, natomiast 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. Uzyskanie wiedzy o wszczęciu egzekucji, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany, może przyspieszyć objęcie określonego podmiotu skutkami egzekucyjnymi zajęcia nieruchomości²⁴. O dokonanym zajęciu nieruchomości zawiadamia się sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 921¹ k.p.c.), wierzyciela (art. 925 § 3 k.p.c.), a ponadto komornika sądowego, do którego mogłaby należeć egzekucja z nieruchomości położonej w okręgu kilku sądów (art. 921 § 2 k.p.c.). Realizację celu postępowania zapewnia zatem tzw. zajęcie pełne, tzn. dokonane nie tylko wobec dłużnika, lecz także wobec wszystkich innych podmiotów²⁵.

[w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 506–1217*, pod red. T. Szancify, Warszawa 2019, s. 1051.

²¹ Zob. D. Pawłyszczke, *Podstawy egzekucji ze szczególnym uwzględnieniem egzekucji z mienia objętego współwłasnością*, PS 2008, nr 11–12, s. 73; E. Helis-Otasevici, R. Seweryn, *Wieczystoksięgowe aspekty sądowego postępowania egzekucyjnego*, PPE 2015, nr 12, s. 37 i nast.

²² Por. W. Grajdura, *Przylączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości*, PS 2008, nr 11–12, s. 76 i nast.; M. Pawlewska, *Zbycie i obciążenie nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, Rejent 2011, nr 1, s. 30.

²³ Więcej na ten temat zob. T. Zembrzuski, *Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką i jego skutki* [w:] *Egzekucyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka*, pod red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniaka, Warszawa 2023, s. 28 i nast. Por. wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998/11/196.

²⁴ 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 k.p.c.).

²⁵ Por. W. Grajdura, *Przylączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 77.

Obydwa zarysowane elementy czynności zajęcia nieruchomości powinny być dokonane w tym samym momencie²⁶. Dwuczłonowa struktura zakłada jednak wyodrębnienie wezwania kierowanego do zainteresowanego podmiotu oraz wniosku do sądu wieczystoksięgowego. Harmonijne, czy też jednocześnie ziszczenie się obydwu elementów²⁷ kreuje węzeł egzekucyjny na nieruchomości, wywołując daleko idące konsekwencje zarówno na gruncie prawa materialnego, jak i prawa procesowego²⁸.

Zgodnie z art. 929 § 1 k.p.c. zajęcie nieruchomości obejmuje nieruchomość i to wszystko, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką²⁹. Zakres zajęcia nieruchomości ma charakter dynamiczny³⁰, skutki czynności mogą odnosić się do składników majątku dłużnika, do których możliwe byłoby zastosowanie innych sposobów egzekucji, w tym egzekucji z ruchomości, czy egzekucji z wierzytelności. Z chwilą zajęcia wierzyciel zyskuje prawo do zaspokojenia z masy podziałowej, przy uwzględnieniu, że w toku postępowania mogą się pojawić inne podmioty zainteresowane partycypacją w uzyskanych środkach.

3. Przyłączenie do postępowania jako współudział wierzycieli w egzekucji z nieruchomości

Egzekucja z nieruchomości bazuje na zasadzie jedności postępowania, która uniemożliwia równoległe prowadzenie kilku oddzielnych egzekucji względem tej samej nieruchomości. W doktrynie prawa procesowego ugruntowało się niekwestionowane założenie, że za pomocą tego samego środka egzekucyjnego można prowadzić tylko jedno postępowanie

²⁶ Więcej na ten temat zob. E. Helis-Otasevici, R. Seweryn, *Wieczystoksięgowe...*, *op. cit.*, s. 40 i nast.

²⁷ Art. 924 § 1 k.p.c. nakłada na komornika sądowego powinność złożenia do sądu wieczystoksięgowego wniosku o wpis wraz z odpisem wezwania do zapłaty.

²⁸ Więcej na ten temat zob. T. Zembrzusi, *Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką...*, *op. cit.*, s. 37 i nast.

²⁹ Zob. art. 84–93 u.k.w.h.

³⁰ Zob. T. Zembrzusi, *Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką...*, *op. cit.*, s. 40 i nast. Por. P. Soliński, *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (Część 2)*, PPE 2013, nr 10–12, s. 45 i nast.; J. Świeczkowski, *Zakres zajęcia nieruchomości na podstawie art. 929 k.p.c. Zagadnienia wybrane*, PS 2016, nr 9, s. 119 i nast.

odnośnie do tego samego przedmiotu³¹, z czym wiąże się niestosowanie instytucji zbiegu egzekucji³² charakterystycznej dla innych sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych.

Odnośnie do nieruchomości realizację zasady jedności postępowania zapewnia norma z art. 927 § 1 k.p.c.³³ W przepisie tym przewidziano, że 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 dokonanych³⁴; poza tym ma te same prawa co pierwszy wierzyciel³⁵. Mamy w tym wypadku do czynienia ze szczególnym rodzajem współuczestnictwa³⁶ wierzycieli przyłączonych do prowadzonego już postępowania, którzy stają się stroną czynną właściwego postępowania egzekucyjnego³⁷. Brak więzi materialnoprawnej między wierzycielami podważa celowość przenoszenia w prosty sposób mechanizmów współuczestnictwa w sporze³⁸. Adekwatnym określeniem tej relacji może być bazujący na samodzielności występowania współudział lub współwystępowanie wierzycieli

³¹ Zob. M. Allerhand, *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 323; J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające. Część druga kodeksu postępowania cywilnego*, t. 2, Kraków 1934, s. 932 i nast.; S. Gołąb, Z. Wusatowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Kraków 1933, s. 360.

³² Więcej na ten temat zob.: R. Kuźnicki, *Zbieg egzekucji sądowych*, PES 1998, nr 32, s. 76 i nast.; A. Marciniak, *Zbieg egzekucji sądowych*, PS 1997, nr 7–8, s. 47 i nast.; A. Marciniak, *Rozliczenie kosztów egzekucji w następstwie rozwiązania ich zbiegu*, PPE 2017, nr 5, s. 5 i nast.; M. Krakowiak, *Zbieg egzekucji sądowych – kilka uwag o stosowaniu art. 773¹ KPC*, M.Prawn. 2015, nr 1, s. 45 i nast.; T. Zembrzusi, *Zbieg egzekucji administracyjnej i sądowej do tej samej rzeczy lub prawa majątkowego*, RP 2010, nr 3, s. 75 i nast.

³³ Analogiczne brzmienie miała regulacja przedwojennego Kodeksu postępowania cywilnego – art. 659 d.k.p.c., tj. rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 29 listopada 1930 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1932 r. Nr 112, poz. 934), uwzględniające rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 27 października 1932 r. – Prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

³⁴ Możliwe jest zaskarżenie czynności, pod warunkiem że termin do wniesienia tego środka nie upłynął względem podmiotu biorącego już udział w postępowaniu.

³⁵ Zob. J. Świeczkowski, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 26 i nast.; B. Kołodziejczyk, *Przyłączenie się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w trybie art. 927 KPC*, M.Prawn. 2006, nr 4, s. 175 i nast.

³⁶ Por. I. Wolwiak, *Charakter współudziału...*, *op. cit.*, s. 728 i nast.; I. Wolwiak, *Upoważnienie wierzyciela do podjęcia czynności przed sądem w egzekucji z nieruchomości*, M.Prawn. 2023, nr 1, s. 18 i nast.

³⁷ Por. J. Jankowski, *Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego w egzekucji skierowanej do nieruchomości*, PPE 2004, nr 1–2, s. 12 i nast.

³⁸ Więcej na ten temat zob. M. Jędrzejewska, *Współuczestnictwo procesowe (istota – zakres – rodzaj)*, Warszawa 1975, s. 10 i nast.

o charakterze następczym, wynikające z niedopuszczalności prowadzenia odrębnej egzekucji z nieruchomości³⁹.

W interesie pierwotnego wierzyciela nie leży ponawianie czynności już dokonanych, lecz podejmowanie działań zmierzających do zakończenia postępowania, z czym *prima facie* koliduje ujawnianie kolejnych podmiotów zainteresowanych uczestnictwem w postępowaniu. Ustawa umożliwia wprawdzie następczą kumulację podmiotową, uwzględnia jednak aspekt szybkości i sprawności postępowania⁴⁰, chroni tok postępowania przed zakłóceniem, czy ponawianiem czynności⁴¹, nawet w sytuacji, w której podmiot przyłączający wskazywałby na uchybienia w tym zakresie. Przyłączający się jest bowiem ograniczony etapem postępowania oraz biegiem terminów. Czynności występującego wcześniej wierzyciela zachowują skutek także względem podmiotu przyłączającego się do egzekucji. Rozciągnięcie skutków zajęcia na kolejnego wierzyciela wiąże się z przyznaniem mu tych samych praw co pierwotnemu wierzycielowi. Sytuacja prawna podmiotów jest analogiczna. Jak wskazano, zapewniono każdemu podmiotowi możliwość samodzielnego działania⁴², tj. składania oświadczeń i wniosków w sposób niezależny od stanowiska innych wierzycieli⁴³. Pierwotny wierzyciel oraz podmioty przyłączone stają się wierzycielami współegzekwującymi, przy czym przyłączenie się nowego wierzyciela nie wpływa na zmianę reżimu prawnego, według którego toczy się postępowanie. Wobec wszystkich podmiotów i całego postępowania zastosowanie znajdują przepisy obowiązujące w chwili wszczęcia postępowania egzekucyjnego⁴⁴.

Założenie o jedności postępowania egzekucyjnego skierowanego do nieruchomości jest ugruntowane w prawie procesowym. Wskazana powyżej norma powinna być postrzegana łącznie z art. 921 § 2 zd. 2 k.p.c., który

³⁹ Por. I. Wolwiak, *Charakter współdziałania...*, *op. cit.*, s. 732 i nast.

⁴⁰ Por. T. Zembrzuski, *Funkcje i cele egzekucji sądowej* [w:] *Symbolae Andreae Marciniak dedicatae*, pod red. J. Jagiely, R. Kulskiego, Warszawa 2022, s. 836 i nast.

⁴¹ Np. opisu i oszacowania czy licytacji.

⁴² Por. postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2000 r., I CKN 797/00, *Legalis* nr 277245.

⁴³ Ewentualne zawieszenie lub umorzenie postępowania z przyczyny odnoszącej się do jednego z wierzycieli nie wywołuje skutków względem pozostałych.

⁴⁴ Por. A. Sadza, *O stosowaniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, zmienionych ustawą z dnia 10 lipca 2015 r., w toku egzekucji z nieruchomości oraz podziału sumy uzyskanej przez tę egzekucję*, *PPE* 2022, nr 5, s. 45 i nast.

nakazuje połączenie postępowania wszczętego na wniosek jednego wierzyciela z postępowaniami inicjowanymi przez innych wierzycieli. Regulacje ustawowe odnoszą się do „postępowań”, wskazując, że w jednym czasie może toczyć się tylko jedno postępowanie egzekucyjne co do tej samej nieruchomości. Obie przywołane regulacje korespondują ze sobą, „stoją na straży realizacji zasady jedności postępowania”⁴⁵. Przepis art. 927 k.p.c. – w przeciwieństwie do art. 921 k.p.c. – odnosi się sytuacji, w której doszło już do zajęcia nieruchomości. W takim wypadku nie mamy już do czynienia z „połączeniem” spraw, lecz „przyłączeniem” późniejszych wierzycieli do sprawy⁴⁶. W tym kontekście w doktrynie prawa procesowego ukuło się nawet pojęcie zasady przyłączenia się do egzekucji⁴⁷. Zakres tej instytucji ogranicza się do egzekucji z nieruchomości⁴⁸.

4. Mechanizm przyłączenia się do egzekucji na tle zasady jedności postępowania skierowanego do nieruchomości

W piśmiennictwie zwraca się uwagę na „brak zgodności co do tego, na czym polega i w czym się przejawia instytucja przyłączenia się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości” oraz na fakt, że *gros* wypowiedzi Sądu Najwyższego odnosi się do innych zagadnień, zaś uwagi dotyczące przedmiotowej konstrukcji czynione są zazwyczaj „niejako przy okazji”⁴⁹. W świetle rozbieżnych, czy też niekonsekwentnych wypowiedzi doktryny można postawić pytanie, czy przyłączenie odnosi się do egzekucji czy do postępowania egzekucyjnego.

Przyłączenie oznacza „wejście w skład jakiejś grupy, stanie się jej częścią” lub „wzięcie udziału w czymś, co się odbywa”⁵⁰. Już warstwa językowa nie pozostawia wątpliwości, że przedmiotową konstrukcję należy odnosić do postępowania uruchomionego, będącego w toku. Ustawodawca uregulował sytuację, gdy

⁴⁵ Zob. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 81 i nast.

⁴⁶ Por. M. Krakowiak, *Oplata stosunkowa w egzekucji z nieruchomości w razie przyłączenia się innego wierzyciela w trybie art. 927 k.p.c.*, PPE 2012, nr 1, s. 10.

⁴⁷ Zob. F. Kruszelnicki, *Zarys systemu polskiego prawa egzekucyjnego i zabezpieczającego*, Warszawa 1934, s. 56.

⁴⁸ Jak również do egzekucji ze składników majątku dłużnika, do których stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

⁴⁹ Zob. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 77.

⁵⁰ Zob. *Słownik języka polskiego PWN* [online:] <https://sjp.pwn.pl/sjp/przylaczyc-sie;2512240.html> (dostęp: 8.02.2024).

egzekucja z określonej nieruchomości przeszła już w fazę zajęcia, a równocześnie inny wierzyciel do tej samej rzeczy „skierował egzekucję” (*verba legis*)⁵¹. Sformułowanie, że wierzyciel „przyłącza się do postępowania wszczętego wcześniej”, musi uwzględniać fakt skutecznego zajęcia nieruchomości przez pierwotnego wierzyciela, czyli wszczęcia egzekucji. Z przejściem postępowania przez fazę mającą na celu zweryfikowanie ewentualnych przeszkód uniemożliwiających dokonywanie czynności egzekucyjnych⁵² należy powiązać niemożność ponownego wszczęcia egzekucji, skoro już raz została ona skutecznie zainicjowana w ramach określonego postępowania⁵³. Byłoby nie tylko niecelowe, ale pozostawałoby wręcz niemożliwe wszczynanie kolejnej, dodatkowej, własnej egzekucji wierzycieli zgłaszających swój akces do postępowania. Należy zaakcentować, że skoro na gruncie art. 927 k.p.c. zachodzi powinność obligatoryjnego połączenia postępowania wszczętego później z tym, które zostało zainicjowane wcześniej, to z perspektywy procesowej toczyć się może wyłącznie jedno postępowanie egzekucyjne. Mamy do czynienia z jedną egzekucją i jednym postępowaniem egzekucyjnym⁵⁴, przy czym chodzi o jedność postępowania skierowanego wobec oznaczonego składnika majątkowego w celu zaspokojenia roszczeń wszystkich wierzycieli. Występująca sporadycznie praktyka jednoczesnego prowadzenia więcej niż jednej egzekucji – jako następstwo błędu lub przeoczenia – jest nieuzasadniona i wadliwa, dlatego spotykać się musi z dezaprobatą zarówno w piśmiennictwie, jak i w judykaturze⁵⁵.

Przyłączenie się do trwającego już postępowania z nieruchomości następuje niezależnie od woli podmiotu kierującego wierzytelność na drogę postępowania egzekucyjnego. W niektórych sytuacjach wierzyciel może pozostawać w przekonaniu, że jest jedynym podmiotem realizującym wierzytelność egzekucyjną względem dłużnika albo nie dysponować aktualną wiedzą o prowadzonej egzekucji z danej nieruchomości, przy czym przyłączenie się do niej

⁵¹ Zob. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 80.

⁵² Więcej na ten temat zob. J. Jankowski, *Przebieg postępowania egzekucyjnego, upadłościowego i układowego. Struktura postępowań w ujęciu dynamicznym*, Kraków 1999, s. 62 i nast.

⁵³ Por. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 83.

⁵⁴ Por. M. Krakowiak, *Oplata stosunkowa...*, *op. cit.*, s. 15.

⁵⁵ Zob. uchwała SN z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03, OSP 2004/7–8/94.

w każdym wypadku następuje z urzędu. Wniosek kolejnego wierzyciela o egzekucję z nieruchomości złożony już po zajęciu tejże nieruchomości powinien być każdorazowo traktowany – niezależnie od brzmienia żądania i intencji wnioskodawcy – jako wniosek o przyłączenie się do egzekucji⁵⁶. Skutek następuje z mocy ustawy, a imperatywny charakter obowiązującej normy i jej wcześniejszego odpowiednika nie powinien budzić wątpliwości⁵⁷. Posłużenie się sformułowaniem „przyłącza się do postępowania” nie zakłada jakiegokolwiek uznaniowości ani możliwości dokonywania oceny ze strony organu egzekucyjnego. Każda kolejna inicjatywa wierzyciela ukierunkowana na prowadzenie egzekucji z tej samej nieruchomości kreuje *ex lege* stan przyłączenia się nowego podmiotu do prowadzonego postępowania. W piśmiennictwie zwraca się uwagę, że ziszczenie się przyłączenia nie wymaga podjęcia aktu decyzyjnego organu egzekucyjnego, chociaż celowość wydawania w tym wypadku zarządzenia komornika sądowego bywa jednak źródłem wątpliwości⁵⁸.

Skoro przyłączenie następuje po wszczęciu egzekucji z nieruchomości i po jej formalnym zajęciu, to data dokonania zajęcia nieruchomości stanowi moment początkowy instytucji przyłączenia się do egzekucji⁵⁹. Odnosi się do każdego wierzyciela, który zdecyduje się objąć daną nieruchomość węzłem egzekucyjnym. W takiej roli może wystąpić nawet pierwotny wierzyciel, jeżeli zdecyduje się skierować na drogę egzekucyjną kolejną wierzytelność na podstawie kolejnego tytułu wykonawczego. Przystępuje on wówczas do egzekucji zainicjowanej przez samego siebie. Każdy z wierzycieli traci natomiast możliwość przyłączenia się do prowadzonej egzekucji z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności⁶⁰, względnie postanowienia o umorzeniu

⁵⁶ Por. H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016, Nb. 1, SIP Lex; H. Ciepła [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021, s. 715. Zob. także Z. Świeboda, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03*, M.Prawn. 2004, nr 3, s. 148.

⁵⁷ Por. J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne...*, *op. cit.*, s. 933.

⁵⁸ Zob. B. Kołodziejczyk, *Przyłączenie się...*, *op. cit.*, s. 178.

⁵⁹ Por. R. Flejszar, M. Malczyk, *Egzekucja z nieruchomości [w:] System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszzyńskiej, Warszawa 2021, s. 1149 i nast.

⁶⁰ Zob. Z. Świeboda, *Egzekucja z nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 269; M. Klonowski, *Uczestnicy postępowania o podział sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości [w:] Egzekucyjne*

postępowania⁶¹. Powyższego charakteru nie ma zatem wnioszek o zaspokojenie należności w podziale sumy uzyskanej w egzekucji przez egzekucję z nieruchomości (art. 1036 k.p.c.), takiego podmiotu nie zalicza się do grona wierzycieli prowadzących egzekucję⁶².

Przedmiotowa konstrukcja kreuje powinność skumulowania postępowań względem wszystkich wierzycieli – pierwszego oraz kolejnych – celem prowadzenia ich zgodnie z zasadą pierwszeństwa, tj. przed organem egzekucyjnym, do którego wpłynął pierwszy wniosek o wszczęcie egzekucji. *Prima facie* może się wydawać, że mamy w tym wypadku do czynienia z jednym postępowaniem prowadzonym na rzecz wszystkich wierzycieli, którzy będą uczestniczyć w postępowaniu podziałowym. W rzeczywistości kumulacja postępowań nie pozbawia ich samodzielnego i samoistnego charakteru. Jak już wskazano, czynności każdego z wierzycieli wywołują, co do zasady, skutki nie tylko dla podmiotu je dokonującego, lecz działania te zachowują autonomiczny charakter odnośnie do zawieszenia albo umorzenia postępowania z przyczyn związanych z poszczególnymi podmiotami.

Co więcej, należy zwrócić uwagę, że mimo wielości podmiotów przyłączonych do postępowania egzekucyjnego zainicjowanego przez pierwszego wierzyciela, byt procesowy zachowują wszystkie poszczególne (kolejne) postępowania ukierunkowane na wyegzekwowanie określonych świadczeń, tj. w ramach innych sposobów niż egzekucja z nieruchomości (np. egzekucja z ruchomości, egzekucja z wynagrodzenia za pracę, egzekucja z rachunków bankowych, egzekucja z innych wierzytelności)⁶³. W takim wypadku czynności organu egzekucyjnego zachowują pełną niezależność. Innymi słowy, przyłączeniu do wcześniej zainicjowanego postępowania podlega jedynie egzekucja skierowana do nieruchomości, a nie całe postępowanie, w ramach którego możliwe jest realizowanie różnych sposobów egzekucji. Wyłącznie w zakresie

zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka, pod red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniaka, Warszawa 2023, s. 220.

⁶¹ W kwestii wątpliwości odnoszących się do momentu końcowego, w którym może dojść do przyłączenia się do wszczętej egzekucji zob. B. Kołodziejczyk, *Przyłączenie się...*, *op. cit.*, s. 176 i przywołana tam literatura przedmiotu.

⁶² Por. A. Marciniak, *Sądowe...*, *op. cit.*, s. 429.

⁶³ Por. J. Świczkowski, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 30.

tego sposobu egzekucji – w postaci egzekucji z nieruchomości – następuje likwidacja samodzielnego bytu postępowania.

Powyższe prowadzi do wniosku, że zastosowanie normy z art. 927 k.p.c. nie determinuje utraty samodzielności poszczególnych postępowań egzekucyjnych, które mogą zachować samoistność w pozostałym zakresie. W przedmiocie egzekucji jednego świadczenia mogą toczyć się dwutorowo⁶⁴ dwa postępowania⁶⁵. Możliwe jest rozdzielenie postępowania, tj. częściowe wyodrębnienie egzekucji w zakresie skierowanym do nieruchomości przez przyłączenie do pierwotnie wszczętego postępowania. Nie musi to oznaczać pełnej unifikacji postępowań prowadzonych z wniosków wierzycieli, chyba że wszystkie one ograniczałyby się do składnika majątkowego w postaci określonej nieruchomości. Mechanizmu z art. 927 k.p.c. nie należy bowiem utożsamiać z instytucją zbiegu egzekucji. Egzekucja sądowa zachowuje swój syngularny charakter⁶⁶. Przepis ten określa inne skutki dla egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez kilku wierzycieli (w tym podmiotów przyłączonych) niż dla skutków prowadzonej przez kilku wierzycieli równocześnie innej egzekucji (z innych składników majątkowych) względem tego samego dłużnika. Mamy do czynienia z refleksem procesowej konstrukcji *ne bis in idem*, która musi uwzględniać nie tylko aspekt podmiotowy, ale i przedmiotowy. Powyższe nie koliduje z zaprezentowanym założeniem, że po przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do postępowania wszczętego wcześniej mamy do czynienia z „jedną egzekucją i jednym postępowaniem egzekucyjnym”⁶⁷.

Wątpliwości powstawały w doktrynie oraz w judykaturze odnośnie do kwestii fiskalnych w przedmiocie ustalenia i rozliczenia kosztów egzekucyjnych w wypadku sprzedaży nieruchomości, jeżeli w postępowaniu brało udział kilku wierzycieli – pierwotny oraz przyłączeni⁶⁸. Wymagało przesądzenia, czy

⁶⁴ W tym celu wierzyciel może wystąpić z wnioskiem o wydanie dalszego tytułu wykonawczego na podstawie art. 793 k.p.c. Więcej na ten temat zob. M. Ged, *Zastosowanie dalszego tytułu wykonawczego w egzekucji świadczeń pieniężnych*, NC 2018, nr 3, s. 6 i nast.

⁶⁵ Por. M. Łochowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 1051.

⁶⁶ Zob. uchwała SN z dnia 20 października 2010 r., III CZP 71/10, OSNC 2011/5/53.

⁶⁷ Por. M. Krakowiak, *Oplata stosunkowa...*, *op. cit.*, s. 12 i nast.

⁶⁸ Zamiast wielu zob. G. Julke, *Oplata egzekucyjna w egzekucji sądowej z nieruchomości prowadzonej na rzecz kilku wierzycieli*, PPE 2009, nr 9, s. 40 i nast.

komornik sądowy powinien ustalić koszty indywidualnie względem poszczególnych postępowań zainicjowanych wnioskami poszczególnych wierzycieli, czy też koszty należy ujmować łącznie w kontekście postępowania wszczętego najwcześniej. Elementem tego zagadnienia jest kwestia, czy należy ustalić jedną opłatę egzekucyjną, czy też jej wielokrotność. Opowiedzenie się za zaprezentowanym poglądem, że w przypadku egzekucji z tej samej nieruchomości na rzecz wielu wierzycieli, którzy przyłączyli się na podstawie art. 927 k.p.c., prowadzona jest tylko jedna egzekucja, w toku której realizowane są roszczenia wszystkich wierzycieli, determinuje pobieranie jednej opłaty⁶⁹ i rozliczanie kosztów z poszanowaniem zasady jedności postępowania egzekucyjnego⁷⁰. Jednak w pozostałym zakresie, tj. w odniesieniu do innych sposobów egzekucji, należy zastosować ogólne reguły dotyczące kosztów egzekucyjnych.

5. Przyłączenie się nowego podmiotu a wezwanie dłużnika do zapłaty i ujawnienie wierzyciela w księdze wieczystej

Jak już zaznaczono, nie jest możliwe zainicjowanie dodatkowej, kolejnej egzekucji z nieruchomości przez przyłączających się wierzycieli. Jedna i ta sama egzekucja toczy się w ramach jednego postępowania egzekucyjnego, zaś wierzyciel przyłączający się nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych, co świadczy o niepowtarzalności czynności egzekucyjnych dokonanych w ramach postępowania. Już choćby wykładnia językowa przemawia za tym, że komornik sądowy nie dokonuje ponownego zajęcia na rzecz kolejnego wierzyciela, skoro wierzyciel ten posiada taki sam status co osoba, która zainicjowała postępowanie skierowane do nieruchomości.

Odnotować wypada rozbieżności wokół zagadnienia, czy przyłączenie się do prowadzonej egzekucji powinno wiązać się z ponawianiem czynności

⁶⁹ Więcej na ten temat zob. uchwała SN z dnia 18 lipca 2012 r., III CZP 27/12, OSNC 2013/2/12.

⁷⁰ Por. M. Krakowiak, *Oplata stosunkowa...*, *op. cit.*, s. 23 i nast. Odmiennie zob. G. Julke, *Oplata egzekucyjna...*, *op. cit.*, s. 37 i nast. Por. Z. Knypl, *Oplaty stosunkowe w egzekucji świadczeń pieniężnych*, Sopot 2010, s. 42 i nast.; G. Julke, *Oplata stosunkowa w egzekucji z nieruchomości w razie przyłączenia się innego wierzyciela w trybie art. 927 k.p.c. (artykuł polemiczny)*, PPE 2012, nr 2, s. 49 i nast.

składających się na czynność zajęcia nieruchomości⁷¹. Przesądzenia wymaga, czy i w jakim zakresie zakaz powtarzania czynności już dokonanych odnosi się do kumulacji podmiotowej w egzekucji z nieruchomości. Tego rodzaju wątpliwości stanowią refleks zapatrywania, że zajęcie ma charakter indywidualny, a nie ogólny, zatem nie powinno *a priori* służyć wszystkim wierzycielom, lecz wyłącznie wierzytelności, względem której zostało dokonane, wobec czego chęć objęcia skutkami kolejnej wierzytelności powinna wiązać się z dokonaniem odpowiednich czynności na nowo⁷².

Powyższe zapatrywanie nie znajduje odzwierciedlenia w regulacji ustawowej. Należy zauważyć, że w wypadku egzekucji z ruchomości w ustawie (art. 851 zd. 1 k.p.c.) przewidziano mechanizm „nowego” (ponownego) zajęcia rzeczy⁷³. Rozwiązanie takie charakteryzuje także egzekucję z innych wierzytelności (art. 901 § 1 zd. 3 k.p.c.)⁷⁴. Natomiast w art. 927 k.p.c. nie posłużono się tego rodzaju sformułowaniem, co czyni wątpliwym posługiwanie się konstrukcją pierwszego i kolejnego zajęcia nieruchomości. Należy ponadto mieć na względzie, że dłużnik może zapobiec sprzedaży licytacyjnej nie tylko w związku ze ziszczeniem się pierwszego etapu aktu zajęcia nieruchomości, lecz także później, tj. aż do momentu zamknięcia przetargu, do którego to czasu powinien uregulować należność względem wszystkich wierzycieli. Wprawdzie zgodnie z art. 927 k.p.c. wezwanie dłużnika do dobrowolnego uregulowania należności jest warunkiem *sine qua non* zajęcia nieruchomości, lecz nie odnosi się to do podmiotu przyłączającego się do postępowania w sytuacji, w której stan zajęcia trwa w wyniku działań pierwotnego wierzyciela i zachodzą skutki określone w art. 925 k.p.c.

⁷¹ Więcej na temat braku przesłanek natury aksjologicznej, społecznej, czy ekonomicznej na rzecz ponawiania czynności zajęcia nieruchomości zob. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 85 i nast.

⁷² Zob. F. Kruszelnicki, *Zarys systemu...*, *op. cit.*, s. 162; E. Wengerek, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1961, s. 263.

⁷³ Art. 851 k.p.c. stanowi: „Jeżeli zajęte już ruchomości mają być zajęte na zaspokojenie innej jeszcze wierzytelności, komornik dokona nowego zajęcia przez zaznaczenie go w protokole pierwszego zajęcia”.

⁷⁴ Art. 901 § 1 zd. 3 k.p.c. stanowi: „Następnych zajęć takiej wierzytelności dokonuje się przez zaznaczenie w protokole pierwszego zajęcia”.

Warto postawić pytanie, czy w wypadku przyłączenia się nowego podmiotu do egzekucji z nieruchomości celowe jest wzywianie dłużnika – na rzecz kolejnego wierzyciela – do zapłaty długu w ciągu dwóch tygodni na zasadach określonych w art. 923 k.p.c. Dominujące jest przekonanie o istnieniu potrzeby, a wręcz konieczności wystosowania wezwania w celu umożliwienia dłużnikowi spłaty należności względem przyłączającego się podmiotu. Uznaje się za konieczne „spełnienie tych samych warunków, co w wypadku wszczęcia pierwszej egzekucji”⁷⁵. Wezwanie dłużnika do zapłaty kolejnego długu jest postrzegane jako obowiązek komornika sądowego⁷⁶, a także że działanie to jest niezbędną przesłanką do tego, aby wierzyciel, który nie wszczął egzekucji, brał udział w podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Przekonanie, że zakaz domagania się powtarzania czynności już dokonanych nie obejmuje wezwania dłużnika do zapłaty, bywa uznawane za „powszechnie przyjęte w doktrynie”⁷⁷. Tego rodzaju zapatrywanie ugruntowało się w praktyce komorników sądowych kierujących każdorazowo do dłużników wezwania do zapłaty w razie przyłączenia się kolejnego wierzyciela do prowadzonej egzekucji⁷⁸. Stało się nawet źródłem wątpliwego twierdzenia, że przyłączenie „następuje z mocy prawa na skutek wystosowania przez komornika do dłużnika wezwania, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania zajętej nieruchomości”⁷⁹.

Traktowanie przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości jako skutku czynności wezwania jest chybione. Co istotniejsze, w piśmiennictwie wskazuje się na bezprzedmiotowość odwoływania się do sankcji przystąpienia do opisu i oszacowania, jeżeli czynności te zostały już przeprowadzone przez pierwotnego wierzyciela⁸⁰. Powtarzanie czynności koliduje *a priori* z założeniem, że przyłączający się wierzyciel ma te same prawa co pierwszy wierzyciel. Wprawdzie zajęcie nieruchomości jest czynnością złożoną, której elementem

⁷⁵ Zob. M. Łochowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 1051.

⁷⁶ Zob. E. Helis-Otasevici, R. Seweryn, *Wieczystoksięgowe...*, *op. cit.*, s. 44 i nast.

⁷⁷ Zob. J. Świeczkowski, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 25 i przywołana tam literatura przedmiotu.

⁷⁸ Zob. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 79.

⁷⁹ Zob. B. Kołodziejczyk, *Przyłączenie się...*, *op. cit.*, s. 178.

⁸⁰ Zob. R. Flejszar, M. Malczyk, *Egzekucja z nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 1150.

jest wezwanie dłużnika do zapłaty, lecz ponawianie czynności należy uznać za wątpliwe w sytuacji, w której zostało dokonane wezwanie do uiszczenia należności wobec pierwotnego wierzyciela⁸¹, zaś beczynność zobowiązanego w tym zakresie umożliwiła podjęcie dalszych czynności egzekucyjnych. Za tym zapatrywaniem przemawia fakt, że czynności polegającej na skutecznym zajęciu nie można ponawiać w powyższym zakresie, jeżeli nie ma ku temu wyraźnej podstawy prawnej. Wbrew utrwalonej praktyce można postawić tezę, że kierowanie ponownego wezwania do dłużnika w wypadku, o którym mowa w art. 927 k.p.c., nie jest warunkiem *sine qua non* przedmiotowej instytucji, lecz mechanicznym, zazwyczaj jałowym działaniem, generującym wzrost kosztów postępowania, niepotrzebnie wydłużającym czas jego trwania, a do tego – o czym niżej – podejmowanym w kontrze do regulacji ustawowej.

Na powyższe należy spojrzeć także z perspektywy ujawnienia przyłączenia w księdze wieczystej, co do której to czynności również uwidoczniły się poważne rozbieżności w praktyce sądów wieczystoksięgowych, dostrzeżone i ostatecznie przesądzone przez ustawodawcę⁸². Prezentowane bywało zapatrywanie – zarówno na gruncie przepisów dawnego⁸³, jak i obowiązującego⁸⁴ Kodeksu postępowania cywilnego – że wpis dokonany na rzecz pierwszego wierzyciela jest wystarczający, osiąga on zakładany przez ustawodawcę cel. Argumentowano, że dokonany wpis ostrzeżenia odnosi się również do kolejnego wierzyciela⁸⁵, jednocześnie nie dostrzegano lub umniejszano zagrożenia dotyczące ochrony interesów przyłączających się podmiotów, choćby w razie umorzenia egzekucji wszczętej przez pierwszego wierzyciela. Pojawiały się także głosy, do których wypada się przychylić, że komornik sądowy powinien w tym

⁸¹ Dłużnik powinien zyskać wiedzę o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela z treści postanowienia wydawanego na podstawie art. 921 § 2 k.p.c. Więcej na ten temat zob. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 81.

⁸² Zob. uzasadnienie Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, druk nr 2655, Sejm RP VII kadencji.

⁸³ Zob. M. Allerhand, *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 313; J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne...*, *op. cit.*, s. 920.

⁸⁴ Zob. Z. Świeboda, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2001, s. 311. Por. H. Pietrkowski [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, Nb. 3.

⁸⁵ Zob. K. Flaga-Gieruszyńska [w:] K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 1801.

zakresie odpowiednio zastosować art. 924 k.p.c. i przesłać właściwemu sądowi wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej⁸⁶. Niezależnie od prowadzenia rozważań o charakterze dogmatycznym⁸⁷, decydujące znaczenie powinien mieć wzgląd na przewidywalność oraz bezpieczeństwo obrotu prawnego, których wagę dostrzegano w judykaturze. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03⁸⁸, zwrócono uwagę, że w razie przyłączenia się kolejnego wierzyciela do postępowania wszczętego wcześniej nie można żądać powtórzenia wpisu o wszczęciu egzekucji, co nie wyłącza jednak uprawnienia wierzyciela wynikającego z art. 626² § 5 k.p.c.

Wprawdzie pojęcie wpisu odnosi się do „zmiany praw, roszczeń, ciężarów i ograniczeń (...), a w szczególności zmiany pierwszeństwa, późniejszego łącznego obciążenia prawem innej nieruchomości, przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, przyłączenia się kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji” – jak wskazano w § 42 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów⁸⁹ – lecz należałoby jednak opowiedzieć się za odróżnieniem wpisu o wszczęciu egzekucji, z którym łączy się czynność egzekucyjna zajęcia nieruchomości od wpisu przyłączenia kolejnego wierzyciela, które nie wywołuje ponowienia tegoż zajęcia. Należy zauważyć, że pierwotny wpis do księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu postępowania i zajęciu nieruchomości ma aspekt nie tylko przedmiotowy, ale i podmiotowy. Nie jest wprawdzie możliwe całościowe ponowienie zajęcia, a zatem powtórzenie wpisu w tym zakresie, pożądane i jednocześnie niezbędne jest ujawnienie kolejnego podmiotu uprawnionego do uczestniczenia w egzekucji i partycypowaniu w uzyskanej ostatecznie kwocie pieniężnej.

⁸⁶ Zob. B. Dobrzański [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Resicha, W. Siedleckiego, Warszawa 1976, s. 1286; S. Dalka [w:] S. Dalka, J. Rodziewicz, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Gdańsk 1994, s. 272; J. Jankowski, *Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego*, Łódź 1992, s. 84; W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03*, OSP 2004/7–8/94.

⁸⁷ Więcej na ten temat zob. B. Kołodziejczyk, *Przyłączenie się...*, *op. cit.*, s. 178 i nast. i przywołana tam literatura przedmiotu.

⁸⁸ OSP 2004/7–8/94 z krytyczną glosą W. Sługiewicza, jak również z glosą aprobującą Z. Świebudy, *M.Prawn.* 2004, nr 3, s. 147 i nast.

⁸⁹ Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 ze zm.

Jak już wskazano, istotne znaczenie zyskuje zapewnienie transparentności i przejrzystości prowadzonego postępowania przez zapewnienie aktualnej i pełnej informacji o stanie egzekucji oraz o liczbie wierzycieli (pierwotnych i przyłączonych) prowadzących egzekucję, co powinno umożliwić każdemu zainteresowanemu podmiotowi możliwość oceny rzeczywistej sytuacji prawnej nieruchomości⁹⁰. Informacje tego rodzaju mogą być istotne zarówno dla kolejnych wierzycieli rozważających przyłączenie się do prowadzonej egzekucji, jak i dla osoby zainteresowanej nabyciem nieruchomości. W przeciwnym razie ustalenie na podstawie treści księgi wieczystej, czy i w jakim zakresie toczy się egzekucja z wniosków wierzycieli, którzy przyłączyli się do postępowania, napotykałoby nieuzasadnione trudności i mogłoby być źródłem dezorientacji i nieporozumień w praktyce. W tym duchu wypowiedział się także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07⁹¹, stwierdzając, że wierzyciel, który przyłączył się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, może powoływać się na skutki zajęcia nieruchomości względem osób trzecich jedynie wtedy, gdy w księdze wieczystej została wpisana wzmianka o przyłączeniu⁹². Judykat ten w znacznym stopniu pozwolił ograniczyć zakres występujących w praktyce rozbieżności. Ten punkt widzenia został także zaaprobowany w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2016 r., III CZP 16/06⁹³, w której wskazano na dopuszczalność powtórzenia wpisu o wszczęciu egzekucji.

Nieco wcześniej ustawodawca zdecydował się przesądzić pojawiające się wówczas wątpliwości, zastrzegając w art. 927 § 2 k.p.c.⁹⁴, że w przypadku, o którym mowa w § 1, komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o wpis o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji lub o złożeniu wniosku do zbioru dokumentów⁹⁵. Wykreowano w ten sposób

⁹⁰ Por. G. Julke, *Egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2006, s. 116 i nast.

⁹¹ OSNC 2008/7–8/68. Zob. także M. Klonowski, *Uwagi na gruncie uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 6 listopada 2007 r. (III CZP 93/07). Część pierwsza*, PPE 2018, nr 3, s. 49 i nast.; M. Klonowski, *Uwagi na gruncie uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 6 listopada 2007 r. (III CZP 93/07). Część druga*, PPE 2018, nr 4, s. 65 i nast.

⁹² Chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu.

⁹³ OSNC 2007/2/20 z glosą J. Świeczkowskiego, PPE 2007, nr 6, s. 108 i nast.

⁹⁴ Zob. ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 218).

⁹⁵ Odnośnie do powstających implikacji intertemporalnych zob. A. Sadza, *O stosowaniu przepisów...*, *op. cit.*, s. 32 i nast.

„zasadę wpisu kolejnych ostrzeżeń o wszczęciu egzekucji z nieruchomości”⁹⁶, podkreślając jej gwarancyjną i informacyjną rolę. Nawiązano także do zasady zaufania do ksiąg wieczystych, która powinna chronić przed zaskakiwaniem zainteresowanych podmiotów⁹⁷ późniejszym przyłączeniem się wierzycieli.

Powyższe rozumowanie skłania ponadto do wniosku, że ewentualne wykreślenie wpisu odnoszące się do pierwotnego wierzyciela z uwagi na umorzenie postępowania względem niego, nie rzutuje na wpisy dokonane na rzecz wierzycieli przyłączonych do egzekucji, jeżeli postępowanie wywołane ich wnioskami nadal się toczy. Norma wynikająca z art. 927 k.p.c. stanowi odstępstwo względem regulacji z art. 826 k.p.c. Komornik sądowy nie może zainicjować wniosku o umorzenie postępowania w całości, jeżeli aktualność zachowuje postępowanie choćby względem jednego z uprawnionych podmiotów. Dłużnik mógłby oczekiwać wykreślenia wpisów jedynie w sytuacji, w której żadne postępowanie egzekucyjne nie byłoby prowadzone względem nieruchomości.

Mając powyższe na względzie, należy zwrócić uwagę i podkreślić, że wyraźne i jednoznaczne wskazanie w art. 927 § 2 k.p.c. odstępstwa od zakazu powtarzania czynności z art. 927 k.p.c. stanowi dodatkowy argument na rzecz – zasygnalizowanego wcześniej – twierdzenia o braku potrzeby ponawiania pierwszego elementu aktu zajęcia odnośnie do wierzyciela przystępującego do postępowania. Skoro ustawa nakazuje wprost ujawnienie w księdze wieczystej okoliczności przyłączenia kolejnego wierzyciela (drugi element aktu zajęcia), to *a contrario* nie nakazuje ponawiania wezwania dłużnika do uregulowania należności (pierwszy element aktu zajęcia), zwłaszcza że działanie miało miejsce na tle pierwszej wierzytelności. Zauważyć trzeba ponadto, że art. 927 § 2 k.p.c. – w przeciwieństwie do art. 924 § 1 k.p.c. – nie traktuje o powinności składania odpisu wezwania do zapłaty. Należy mieć bowiem na względzie akcentowane w judykaturze twierdzenie, że zajęcie nieruchomości jest „czynnością złożoną, polegającą na wezwaniu dłużnika do zapłaty oraz przesłaniu wniosku o wpis do księgi wieczystej”⁹⁸. Oba wymagania

⁹⁶ Por. H. Ciepła [w:] *Kodeks...*, *op. cit.*, s. 715.

⁹⁷ Mając na względzie brak obowiązku wglądu do akt egzekucyjnych.

⁹⁸ Zob. postanowienie SN z dnia 7 czerwca 2006 r., III CZP 29/06, OSNC 2007/3/45.

są spełnione w wypadku przyłączenia się do egzekucji, zaś wyłącznie drugi z elementów objęcia nieruchomości węzłem egzekucyjnym wymaga – z woli ustawodawcy – ponowienia, tj. ujawnienia w księdze wieczystej.

6. Przyłączenie się do egzekucji po zbyciu nieruchomości

Zgodnie z art. 930 § 1 zd. 1 k.p.c.⁹⁹ rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, a kolejni wierzyciele dłużnika mogą przyłączyć się do prowadzonej egzekucji. Do kwestii spornych należało zagadnienie skuteczności ochrony wynikającej z art. 927 k.p.c. w wypadku zbycia nieruchomości, skoro właściciel zajętej nieruchomości może skutecznie ją zbyć. Czynność zbycia jest ważna – wywołuje skutek przeniesienia własności, a zmiana właściciela może zostać ujawniona w księdze wieczystej¹⁰⁰. W takim wypadku zaburzeniu nie ulega reguła dopuszczalności zbycia nieruchomości przez właściciela¹⁰¹, lecz organy egzekucyjne stają przed koniecznością oceny wpływu rozporządzenia na prowadzone postępowanie i sytuację procesową biorących w nim udział podmiotów¹⁰². Powstawały wówczas m.in. wątpliwości, czy mechanizm z art. 927 k.p.c. 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 fakt, że przyłączający się ma zasadniczo te same prawa co pierwszy wierzyciel, a wpis w księdze wieczystej wpływa na sytuację prawną każdego z dodatkowych wierzycieli, *prima facie* można by twierdzić, iż ewentualne zbycie nieruchomości po jej zajęciu powinno być skuteczne nie tylko w stosunku do wierzyciela wszczynającego egzekucję, lecz także wobec

⁹⁹ W brzmieniu nadanym ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 614).

¹⁰⁰ Zob. wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998/11/196.

¹⁰¹ Por. P. Borkowski, *Skuteczność orzeczeń sądowych przenoszących własność nieruchomości po jej zajęciu*, PPE 2012, nr 3–6, s. 69 i nast.; T. Darlak, *Zajęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i zarząd zajęta nieruchomością*, *Nieruchomości* 2011, nr 7, s. 15 i nast.

¹⁰² Więcej na ten temat zob. R. Drozd-Sweklej, *Ocena rozporządzenia zajęta nieruchomością w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, PPE 2010, nr 1, s. 5 i nast.

wszystkich wierzycieli przyłączających się do postępowania¹⁰³. W doktrynie wskazuje się wręcz na „brak jakichkolwiek podstaw do kwestionowania skuteczności takiej czynności”¹⁰⁴. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 marca 2006 r., III CZP 16/06¹⁰⁵, zwrócił jednak uwagę, że wierzyciel osoby, przeciwko której prowadzona jest egzekucja z nieruchomości, nie może po zbyciu zajętej nieruchomości przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego, chyba że zbycie zostało uznane w stosunku do niego za bezskuteczne. Zaakcentowano w tym wypadku znaczenie zasady zaufania do ksiąg wieczystych¹⁰⁶, która powinna uniemożliwiać zaskakiwanie nabywcy nieruchomości późniejszym przyłączeniem się do egzekucji przez kolejnego wierzyciela zbywcy. We wskazanym judykacie zwrócono uwagę, że norma z art. 930 k.p.c. 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 wniosek innych wierzycieli.

Z dniem 1 lipca 2023 r.¹⁰⁷ dodano art. 930 § 1¹ k.p.c., regulując wprost zagadnienie dopuszczalności przyłączenia się do prowadzonej egzekucji wierzycieli osoby, która nabyła zajętą nieruchomość od dłużnika egzekwowanego. Zdecydowano się na zwiększenie ochrony prawnej wierzycieli, abstrahując od wcześniejszych wypowiedzi judykatury i poglądów nauki. Przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym postępowanie prowadzone przez wierzyciela nabywcy podlega zawieszeniu na czas trwania postępowania egzekucyjnego wszczętego wcześniej przeciwko dłużnikowi będącemu zbywcą nieruchomości. Po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości wydanego w postępowaniu prowadzonym przeciwko dłużnikowi będącemu zbywcą nieruchomości, postępowanie prowadzone co do

¹⁰³ Więcej na ten temat zob. M. Pawlewska, *Zbycie i obciążenie...*, *op. cit.*, s. 32 i nast.; M. Bociąga, *Zbycie nieruchomości...*, *op. cit.*, s. 870 i nast.

¹⁰⁴ Zob. J. Świeczkowski, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 26.

¹⁰⁵ OSNC 2007/2/20.

¹⁰⁶ Zob. S. Wójcik, *Z zagadnień rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PiP 1962, nr 10, s. 692 i nast.; A. Szpunar, *Uwagi o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PiP 1963, nr 8–9, s. 275 i nast.

¹⁰⁷ Ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 614).

tej samej nieruchomości celem zaspokojenia wierzycieli nabywcy, o którym mowa w § 1, podlega umorzeniu¹⁰⁸.

Dopuszczalność prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która przestała być własnością dłużnika egzekwowanego, stanowi odstępstwo od wyrażonej w art. 803 k.p.c. 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 długu¹⁰⁹.

7. Podsumowanie

Poczynione rozważania akcentują rolę i znaczenie egzekucji świadczeń pieniężnych prowadzonej ze składników majątkowych w postaci nieruchomości. Podkreślają rangę zasady jedności postępowania skierowanego do nieruchomości, której w kontekście normy z art. 927 k.p.c. nie należy wiązać ani porównywać do instytucji zbiegu egzekucji. Wprawdzie instytucja przyłączenia do egzekucji została uregulowana zwięźle, a wręcz dość skąpo¹¹⁰, lecz nie powinny budzić wątpliwości względy przemawiające za niedopuszczalnością prowadzenia wielu postępowań obejmujących ten sam przedmiot, którego zajęcie następuje jednokrotnie.

Wbrew pojawiającej się niekiedy wadliwej praktyce wymagane jest zaakcentowanie, że stosowanie instytucji przyłączenia musi być postrzegane w kontekście konkretnego przedmiotu majątkowego, co do którego w danym czasie może być prowadzona tylko jedna egzekucja. Zajęcie nieruchomości determinuje konieczność połączenia postępowań wszczętych wnioskami różnych wierzycieli celem prowadzenia jednego postępowania egzekucyjnego, którego efektem ma być prawidłowe i sprawiedliwe przeprowadzenie postępowania podziałowego, a także należyta ochrona praw podmiotów (wierzycieli) zaangażowanych w przebieg postępowania. Egzekucja z nieruchomości

¹⁰⁸ Zob. uzasadnienie projektu ustawy, druk sejmowy nr 2650, Sejm IX kadencji, pkt 108, s. 42.

¹⁰⁹ Zob. T. Zembrzuski, *Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką...*, *op. cit.*, s. 45 i nast.

¹¹⁰ Por. W. Grajdura, *Przyłączenie się wierzyciela...*, *op. cit.*, s. 77.

w kumulowanych postępowaniach jest prowadzona łącznie, co nie wyklucza możliwości toczenia się odrębnych postępowań egzekucyjnych służących realizacji innych sposobów egzekucji na rzecz poszczególnych wierzycieli. Wymagane jest także zaakcentowanie, zdawałoby się, oczywistej myśli, że egzekucji raz wszczętej w ramach danego postępowania nie można wszczynać ponownie.

Dwuelementowa struktura aktu zajęcia nieruchomości nie budzi współcześnie wątpliwości. Natomiast zmiana nieuzasadnionej, a wręcz nieznaidującej odzwierciedlenia w ustawie, lecz utrwalonej praktyki doręczania dłużnikowi kolejnych wezwań do zapłaty względem podmiotów przyłączających się wydaje się pożądana. Ze względu na brak potrzeby modyfikowania stanu prawnego (art. 927 k.p.c.) realizacja tego postulatu będzie zjawiskiem długotrwałym, napotykałym zrozumiały opór, czy też wątpliwości ze strony poszczególnych komorników sądowych.

Słowa kluczowe: egzekucja świadczeń pieniężnych, egzekucja z nieruchomości, zajęcie nieruchomości, przyłączenie wierzyciela do egzekucji, zasada jedności postępowania egzekucyjnego skierowanego do nieruchomości

ABSTRACT **The Mechanism of a Creditor Joining Enforcement Proceedings Through a Real Estate Attachment**

dr hab. Tadeusz Zembrzuski, professor at the Warsaw University,
Department of Civil Procedure, Faculty of Law and Administration,
Warsaw University, www.zembrzuski.eu; ORCID nr 0000-0001-8239-6827

Filing for enforcement proceedings through a real estate attachment produces a two-factor procedural effect – it ties in with a need to summon the debtor to repay any liabilities voluntarily, and make a respective foreclosure entry in the land and title register. Real estate foreclosure shall extend to the property itself, as well as anything else considered mortgaged assets under provisions of substantive law. Regardless of its complex nature arising from the need to engage multiple entities, cumbersome practicalities, and time-consuming measures involving foreclosure itself, specification and evaluation, auctioning, adjudication and ownership title transfer, enforcement proceedings through a real estate attachment are considered a relatively effective way of claim satisfaction. Special measures have been applied to regulate the mechanism of enforcement proceedings through real estate attachment being joined by individuals who – apart from the original creditor initiating foreclosure proceedings – also hold collection titles against the debtor in question. Any creditor initiating enforcement proceedings against a property after it had been seized by another creditor shall join

formerly initiated proceedings, and will have no right to demand that any measures already taken be repeated; apart from the aforementioned, the rights of the creditor joining the proceedings shall be identical to those of the original creditor. Joining ongoing enforcement proceedings through a real estate attachment shall be independent of the will of the entity submitting a claim for enforcement proceedings.

Enforcement proceedings through a real estate attachment are based on the principle of procedural unity, which precludes the instigation of multiple separate debt collection proceedings against a single property. Nonetheless, the aforementioned does not preclude the option of instigating separate proceedings to pursue other modes of collection to the benefit of individual creditors. Applying the mechanism of joining ongoing enforcement proceedings through a real estate attachment has to be perceived in the context of a specific property asset, with regard to which a single collection procedure can be initiated at any given time. Furthermore, it would be desirable to amend the unjustified – and not in any way reflected in the law, yet perpetuated – practice of serving debtors with successive requests for payment to entities joining the proceedings.

Keywords: pecuniary benefits collection, enforcement proceedings through a real estate attachment, property seizure, creditor joining ongoing enforcement proceedings, principle of unity for enforcement proceedings against real estate

Bibliografia/References

Allerhand M., *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Lwów 1932.

Bociąga M., *Zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego*, M.Prawn. 2007, nr 15.

Borkowski P., *Skuteczność orzeczeń sądowych przenoszących własność nieruchomości po jej zajęciu*, PPE 2012, nr 3–6.

Broniewicz W., *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, PiP 1998, nr 8.

Ciepła H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Artykuły 730–1088*, pod red. T. Wiśniewskiego, Warszawa 2021.

Dalka S., Rodziejewicz J., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, Gdańsk 1994.

Darłak T., *Zajęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i zarząd zajęętą nieruchomością*, *Nieruchomości* 2011, nr 7.

Dobrzański B. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. Z. Resicha, W. Siedleckiego, Warszawa 1976.

Drozd-Sweklej R., *Ocena rozporządzenia zajętej nieruchomości w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, PPE 2010, nr 1.

Flaga-Gieruszyńska K., Zieliński A., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2019.

Flejszar R., Malczyk M., *Egzekucja z nieruchomości [w:] System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, pod red. K. Flagi-Gieruszyńskiej, Warszawa 2021.

Ged M., *Zastosowanie dalszego tytułu wykonawczego w egzekucji świadczeń pieniężnych*, NC 2018, nr 3.

Gołąb S., Wusatowski Z., *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Kraków 1933.

Grajdura W., *Przyłączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości*, PS 2008, nr 11–12.

Helis-Otasevici E., Seweryn R., *Wieczystosięgowe aspekty sądowego postępowania egzekucyjnego*, PPE 2015, nr 12.

Jankowski J., *Przebieg postępowania egzekucyjnego, upadłościowego i układowego. Struktura postępowań w ujęciu dynamicznym*, Kraków 1999.

Jankowski J., *Uczestnicy sądowego postępowania egzekucyjnego*, Łódź 1992.

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

Jędrzejewska M., *Współuczestnictwo procesowe (istota – zakres – rodzaj)*, Warszawa 1975.

Julke G., *Egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2006.

Julke G., *Opis i oszacowanie nieruchomości*, PES 2007, nr 6–8.

Julke G., *Oplata egzekucyjna w egzekucji sądowej z nieruchomości prowadzonej na rzecz kilku wierzycieli*, PPE 2009, nr 9.

Julke G., *Oplata stosunkowa w egzekucji z nieruchomości w razie przyłączenia się innego wierzyciela w trybie art. 927 k.p.c. (artykuł polemiczny)*, PPE 2012, nr 2.

Kamiński G., *Licytacja elektroniczna jako podstawowy sposób sprzedaży rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym – wnioski de lege ferenda*, PPE 2022, nr 9.

Knypl Z., *Oplaty stosunkowe w egzekucji świadczeń pieniężnych*, Sopot 2010.

Klonowski M., *Uczestnicy postępowania o podział sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości [w:] Egzekucyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka*, pod red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniaka, Warszawa 2023.

Klonowski M., *Uwagi na gruncie uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 6 listopada 2007 r. (III CZP 93/07). Część pierwsza*, PPE 2018, nr 3.

Klonowski M., *Uwagi na gruncie uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 6 listopada 2007 r. (III CZP 93/07). Część druga*, PPE 2018, nr 4.

Kołodziejczyk B., *Przyłączenie się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w trybie art. 927 KPC*, M.Prawn. 2006, nr 4.

Korzonek J., *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające. Część druga kodeksu postępowania cywilnego*, t. 2, Kraków 1934.

- Krakowiak M., *Oplata stosunkowa w egzekucji z nieruchomości w razie przyłączenia się innego wierzyciela w trybie art. 927 k.p.c.*, PPE 2012, nr 1.
- Krakowiak M., *Zbieg egzekucji sądowych – kilka uwag o stosowaniu art. 773¹ KPC*, M.Prawn. 2015, nr 1.
- Kruszelnicki F., *Zarys systemu polskiego prawa egzekucyjnego i zabezpieczającego*, Warszawa 1934.
- Kunicki I., *Podział sumy uzyskanej z egzekucji*, Sopot 2000.
- Kunicki I., *Wybór sposobu egzekucji i ustalenie majątku dłużnika w świetle projektowanych zmian Kodeksu postępowania cywilnego (druk sejmowy nr 2678)*, PPE 2015, nr 5.
- Kuźnicki R., *Zbieg egzekucji sądowych*, PES 1998, nr 32.
- Lewandowski M., *O udziale komornika w postępowaniu wieczystoksięgowym (wybrane zagadnienia)*, PPE 2003, nr 9–10.
- Łochowski M. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz. Art. 506–1217*, pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019.
- Marciniak A., *Rozliczenie kosztów egzekucji w następstwie rozwiązania ich zbiegu*, PPE 2017, nr 5.
- Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023.
- Marciniak A., *Zbieg egzekucji sądowych*, PS 1997, nr 7–8.
- Pawlewska M., *Zbycie i obciążenie nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, Rejent 2011, nr 1.
- Pawłyszcz D., *Podstawy egzekucji ze szczególnym uwzględnieniem egzekucji z mienia objętego współwłasnością*, PS 2008/11–12.
- Pietrkowski H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, pod red. T. Erecińskiego, Warszawa 2016.
- Rosmarin S., *Wadliwe czynności egzekucyjne (ciąg dalszy)*, PPC 1935, nr 17–18.
- Sadza A., *Czy sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej pozwala na przyspieszenie egzekucji?*, PPE 2023, nr 4.
- Sadza A., *O stosowaniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, zmienionych ustawą z dnia 10 lipca 2015 r., w toku egzekucji z nieruchomości oraz podziału sumy uzyskanej przez tę egzekucję*, PPE 2022, nr 5.
- Soliński P., *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (Część 2)*, PPE 2013, nr 10–12.
- Śługiewicz W., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03*, OSP 2004/7–8/94.
- Szpunar A., *Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PiP 1963, nr 8–9.

Świeboda Z., *Egzekucja z nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (zagadnienia wybrane)* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, opracowanie zbiorowe, Warszawa 2005.

Świeboda Z., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2003 r., III CZP 31/03*, M.Prawn. 2004, nr 3.

Świeboda Z., *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2001.

Świczkowski J., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 30 marca 2016 r., PPE 2007*, nr 6.

Świczkowski J., *Przyłączenie się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości*, PPE 2005, nr 7–9.

J. Świczkowski, *Zakres zajęcia nieruchomości na podstawie art. 929 k.p.c. Zagadnienia wybrane*, PS 2016, nr 9.

Wengerek E., *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1961.

Wolwiak I., *Charakter współdziałania wierzycieli w egzekucji z nieruchomości*, M.Prawn. 2022, nr 14.

Wolwiak I., *Upoważnienie wierzyciela do podjęcia czynności przed sądem w egzekucji z nieruchomości*, M.Prawn. 2023, nr 1.

Wójcik S., *Z zagadnień rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PiP 1962, nr 10.

Zembrzusi T., *Funkcje i cele egzekucji sądowej* [w:] *Symbolae Andreae Marciniak dedicate*, pod red. J. Jagiely, R. Kulskiego, Warszawa 2022.

Zembrzusi T., *Kilka uwag o funkcjach egzekucji sądowej* [w:] *Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika. Teoria i praktyka*, pod red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniaka, Warszawa 2022.

Zembrzusi T., *Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką i jego skutki* [w:] *Egzekucyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka*, pod red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniaka, Warszawa 2023.

Zembrzusi T., *Zajęcie rzeczy w egzekucji z ruchomości, czyli tworzenie i unicestwienie węzła egzekucyjnego* [w:] *Nowy model zawodu komornika sądowego i finansowania egzekucji sądowej*, pod red. A. Góry-Błaszczkowskiej, K. Flagi-Gieruszyńskiej, I. Gil, Sopot 2018.

Zembrzusi T., *Zakres pierwszeństwa zaspokojenia kosztów egzekucji należnych komornikowi sądowemu w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji*, M.Prawn. 2018, nr 15.

Zembrzusi T., *Zbieg egzekucji administracyjnej i sądowej do tej samej rzeczy lub prawa majątkowego*, RP 2010, nr 3.