

Tadeusz Zembrzusi

doktor habilitowany nauk prawnych, prof. UW, Wydział Prawa i Administracji,
Uniwersytet Warszawski

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8239-6827>

Bezskuteczność względna rozporządzenia nieruchomością w toku egzekucji, czyli o wierzycielach dwóch kategorii

Słowa kluczowe: egzekucja z nieruchomości, zajęcie nieruchomości, skutki zajęcia nieruchomości, bezskuteczność względna czynności, zbycie nieruchomości w toku postępowania, przyłączenie się do egzekucji, uprawnienia wierzyciela

1. Wprowadzenie

Egzekucja z prawa własności nieruchomości, mimo skomplikowanego i złożonego charakteru¹, pozostaje jednym z najważniejszych w praktyce sposobów zaspokojenia wierzycielności, służąc realizacji funkcji i celów egzekucji sądowej². Zainicjowanie tego rodzaju czynności – dokonywanych zarówno przez komornika sądowego, jak i przez sąd rejonowy³ – jest uzależnione od wyraźnego żądania wierzyciela odnoszącego się do określonej nieruchomości⁴. Konstytutywny wpis w księdze wieczystej tworzy stan egzekucyjnego zajęcia nieruchomości, skutecznego *erga omnes*⁵. O dokonany zajęciu nieruchomości zawiadamia się sąd rejonowy właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 921¹

¹ Zob. A. Marciniak, *Tryby postępowania dla egzekucji sądowej z nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Prawo” 2017/195, s. 64 i n.

² Zob. T. Zembrzusi, *Funkcje i cele egzekucji sądowej* [w:] *Symbolae Andreae Marciniak dedicatae*, red. J. Jagieła, R. Kulski, Warszawa 2022, s. 815 i n.; T. Zembrzusi, *Kilka uwag o funkcjach egzekucji sądowej* [w:] *Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2022, s. 7 i n.

³ Por. A. Szereda, *Egzekucja z nieruchomości po zmianach wprowadzonych ustawą o komornikach sądowych* [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018, s. 663 i n.

⁴ I. Kunicki, *Wybór sposobu egzekucji i ustalenie majątku dłużnika w świetle projektowanych zmian Kodeksu postępowania cywilnego (druk sejmowy nr 2678)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2015/5, s. 20 i n.

⁵ Zob. T. Zembrzusi, *Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką i jego skutki* [w:] *Egzekucyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2024, s. 37 i n.

Kodeksu postępowania cywilnego⁶), wierzyciela (art. 925 § 3 k.p.c.), jak również komornika sądowego, do którego mogłaby należeć egzekucja z nieruchomości położonej w okręgu kilku sądów (art. 921 § 2 k.p.c.). Rozbudowanie mechanizmu informacyjnego wynika z mnogości podmiotów, które mogą w sposób bezpośredni lub pośredni uczestniczyć w prowadzonym postępowaniu. Realizowane jest tzw. zajęcie pełne, tj. dokonane zarówno wobec dłużnika, jak i pozostałych podmiotów⁷. W stosunku do dłużnika zajęcie jest dokonane już 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 wieczystej⁸. Niezależnie od powyższego uzyskanie wiedzy (bez względu na źródło) o wszczęciu egzekucji może przyspieszyć objęcie określonego podmiotu skutkami zajęcia nieruchomości⁹.

Objęcie nieruchomości publicznoprawnym „węzłem egzekucyjnym”¹⁰, bazującym na założeniu, że czynność zajęcia nie pozbawia dłużnika prawa własności przedmiotu egzekucji, lecz w istotny sposób modyfikuje zakres uprawnień właścicielskich¹¹, jest źródłem rozbieżności w praktyce. Problematyka dopuszczalności rozporządzenia zajętą nieruchomością należy do szczególnie spornych zagadnień¹². Wątpliwości ogniskują się wokół stosowania normy z art. 930 k.p.c., regulującej zagadnienie następstw zajęcia nieruchomości o charakterze zarówno materialnym, jak i procesowym – odnośnie do obciążenia lub rozporządzenia nieruchomości oraz przedmiotami podlegającymi zajęciu wraz z nieruchomością, a także rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Analiza poszczególnych skutków powstających zasadniczo *ex nunc* jest złożona, tym bardziej że wymaga niekiedy oceny skuteczności czynności dokonanych przed objęciem nieruchomości węzłem egzekucyjnym¹³. W wielu wypadkach rzeczywisty zakres dokonanego zajęcia może być *a priori* nieznany lub trudny do określenia nie tylko przez wierzyciela, lecz

⁶ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.) – dalej k.p.c.

⁷ Por. W. Grajdura, *Przylączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości*, „Przegląd Sądowy” 2008/11–12, s. 77; T. Zembrzusi, *Przylączenie się wierzyciela do egzekucji sądowej z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2024/1, s. 32.

⁸ Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu.

⁹ 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.).

¹⁰ Zob. M. Allerhand, *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Lwów 1932, s. 187; T. Zembrzusi, *Zajęcie rzeczy w egzekucji z ruchomości, czyli tworzenie i unicestwianie węzła egzekucyjnego* [w:] *Nowy model zawodu komornika sądowego i finansowania egzekucji sądowej*, red. A. Góra-Błaszczkowska, K. Flaga-Gieruszyńska, I. Gil, Sopot 2018, s. 217 i n.

¹¹ Por. M. Pawlewska, *Zbycie i obciążenie nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, „Rejent” 2011/1, s. 22 i n.

¹² Zob. R. Drozd-Sweklej, *Ocena rozporządzenia zajętą nieruchomością w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2010/1, s. 6 i n.

¹³ Por. A. Jakubecki, *Pobranie czynszu z góry oraz rozporządzenie czynszem najmu lub dzierżawy a egzekucyjne zajęcie nieruchomości* [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018, s. 671.

także przez organy egzekucyjne. Co więcej, zakres zajęcia nieruchomości ma charakter dynamiczny i zmienny¹⁴, może *ad casu* ulec zarówno uszczupleniu, jak i zwiększeniu¹⁵.

Problematyka egzekucji sądowej, w tym poszczególnych złożonych czynności egzekucyjnych, zawsze była bliska Jubilatowi panu Sędziemu Henrykowi Pietrzkowskiemu, który z prawdziwym zapałem komentował i przybliżał instytucje postępowania egzekucyjnego¹⁶. Każdy ze wskazanych wyżej skutków zajęcia nieruchomości może być przedmiotem odrębnego opracowania¹⁷, a niniejsze uwagi ograniczają się do analizy norm z art. 930 § 1 i 1¹ k.p.c., ukazując zróżnicowanie sytuacji procesowej wierzycieli mogących uczestniczyć w egzekucji sądowej.

2. Ewolucja normy z art. 930 k.p.c.

Praktyka wielokrotnie odnotowuje działania zmierzające do opóźnienia, a nawet unicestwienia egzekucji, polegające na intencjonalnym rozporządzaniu majątkiem skutkującym utratą własności, na dokonywaniu czynności wprawdzie niestanowiących wyzbycia się własności, ale obciążających majątek lub kształtujących sytuację faktyczną i prawną w sposób, który dezorientuje uczestników postępowania, utrudniając, a niekiedy nawet uniemożliwiając zaspokojenie wierzycieli z określonego majątku¹⁸. Ustawodawca wprowadzał i rozbudowywał mechanizmy mające na celu zapobieganie oraz ograniczanie negatywnych skutków czynności fraudacyjnych podejmowanych zarówno przez dłużników, jak i przez osoby trzecie działające niekiedy w porozumieniu z dłużnikami, nieraz nie mające świadomości ryzyka pokrzywdzenia wierzycieli¹⁹.

Charakterystyczna i znamienna jest ewolucja normy z art. 930 k.p.c., której treść ulegała modyfikacji, obejmując kolejne aspekty i zagadnienia, z którymi mierzyły się teoria i praktyka prawa procesowego. W pierwotnym brzmieniu przepis regulował wyłącznie konstrukcję bezskuteczności względnej rozporządzenia nieruchomością oraz niedopuszczalności rozporządzenia przedmiotami podlegającymi zajęciu wraz z nieruchomością. Ograniczał się do stwierdzenia, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy (§ 1), a także iż rozporządzenia przedmiotami

¹⁴ Szerzej zob. T. Zembrzusi, *Zajęcie nieruchomości...*, s. 43 i n.

¹⁵ Por. P. Soliński, *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (Część 1)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2013/7–9, s. 33 i n.

¹⁶ Zob. H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie egzekucyjne*, t. IV, red. M. Dziurda, T. Ereciński, Warszawa 2025.

¹⁷ Por. T. Zembrzusi, *Zajęcie nieruchomości...*, s. 37 i n.; T. Zembrzusi, *Przylączenie się wierzyciela...*, s. 29 i n.; J. Derlatka, *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2024/2, s. 152 i n.

¹⁸ Por.: R. Drozd-Sweklej, *Ocena...*, s. 5; M. Pawlewska, *Zbycie...*, s. 23; P. Turski, *Uznanie umowy najmu lub dzierżawy za bezskuteczną oraz skutek wyroku pauliańskiego*, „Monitor Prawniczy” 2020/6, s. 324 i n.

¹⁹ Zob. T. Zembrzusi, *Zajęcie nieruchomości...*, s. 44 i n.

podlegającymi zajęciu razem z nieruchomością po ich zajęciu są nieważne. Nie dotyczy to rozporządzeń zarządcy nieruchomości w zakresie jego ustawowych uprawnień (§ 2). Nowelizacją z 2.07.2004 r.²⁰ zastrzeżono, że obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu jest nieważne (§ 3). W wyniku nowelizacji z 26.06.2009 r.²¹ sankcją nieważności objęto również rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym, przesądzając, że w razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie²². Kolejna modyfikacja, dokonana ustawą z 16.09.2011 r.²³, odnosiła się do oddania zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę, do których zastosowano mechanizm bezskuteczności wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji. Wreszcie ustawą z 9.03.2023 r.²⁴ odniesiono się do problematyki przyłączania się do egzekucji kolejnych wierzycieli dłużnika, a także uregulowano zagadnienie zajęcia nieruchomości przez wierzycieli nabywcy, na rzecz którego doszło do rozporządzenia nieruchomością przez dłużnika po jej zajęciu (§ 1¹).

Ustawodawca sięgał do zróżnicowanych sankcji – od bezskuteczności po instytucję nieważności²⁵, przy czym wymaga podkreślenia, że dla czynności prawnych dotyczących prawa własności nieruchomości nie przewidziano najdalej idących skutków prawnych, pozostając przy konstrukcji bezskuteczności. Prawidłowe prowadzenie egzekucji sądowej uzależnione było i jest od harmonijnej współpracy komorników sądowych i notariuszy²⁶.

3. Rozporządzenie zajętej nieruchomości a nabywca nieruchomości

Następstwa zajęcia nieruchomości są zróżnicowane na gruncie prawa materialnego i prawa procesowego²⁷. Do „podstawowych skutków”²⁸ zalicza się mechanizm z art. 930

²⁰ Ustawa z 2.07.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804).

²¹ Ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075).

²² Zob. P. Armada-Rudnik, *Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.06.2009 r.*, „Monitor Prawniczy” 2010/1, s. 7 i n. Zob. także uchwałę SN z 7.12.2006 r., III CZP 108/06, OSNC 2007/9, poz. 134, z głosem M. Ławrynowicza, *Pierwszeństwo hipoteki ustanowionej na egzekwowanej nieruchomości – glosa – III CZP 108/06*, „Monitor Prawniczy” 2008/10, s. 544 i n.

²³ Ustawa z 16.09.2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1381).

²⁴ Ustawa z 9.03.2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 614).

²⁵ Szerzej zob. T. Zembrzusi, *Nieważność postępowania w procesie cywilnym*, Warszawa 2017, s. 157 i n.

²⁶ M.A. Nowocien, *Notarialne zbycie nieruchomości w toku egzekucji sądowej – zagadnienia praktyczne*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2024/4, s. 100 i n.

²⁷ Por. H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, red. M. Dziurda, T. Ereciński, s. 796.

²⁸ Zob. H. Ciepla [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. IV, *Artykuły 730–1088*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, s. 721. Por. G. Wolak, *Z problematyki skutków zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po jego zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym. Rozważania na kanwie zagadnienia prawnego w sprawie III CZP 13/20*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2021/5, s. 53.

§ 1 k.p.c., będący odpowiednikiem normy z art. 662 dawnego Kodeksu postępowania cywilnego²⁹, zgodnie z którym ewentualne rozporządzenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu nie ma wpływu na dalszy przebieg egzekucji sądowej³⁰. Wyraźne zastrzeżenie, że: „kolejni wierzyciele dłużnika mogą przyłączyć się do prowadzonej egzekucji”, nie tylko podkreślało znaczenie zasady jedności egzekucji z nieruchomości inicjującej czynnością zajęcia ujawnianego w księdze wieczystej. Miało także na celu przełamanie kontrowersyjnego zapatrywania wyrażonego w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6.11.2007 r., III CZP 93/07³¹, w której stwierdzono, że wierzyciel przyłączający się do postępowania egzekucyjnego mógłby powoływać się wobec osoby trzeciej na skutki zajęcia nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy dokonano w księdze wieczystej wpisu o przyłączeniu lub złożono wnioski do zbioru dokumentów, chyba że osoba trzecia wiedziała o przyłączeniu. Dla wierzycieli dłużnika oznaczało to konieczność sięgania do instytucji powództwa ze skargi pauliańskiej, a także wzrost kosztów postępowania, jednocześnie zmniejszając szanse na zaspokojenie wierzytelności. *De lege lata* należy przyjąć, że przedmiotowa regulacja ma charakter szczególny względem instytucji skargi pauliańskiej, wyłączając jej zastosowanie w analizowanej sytuacji.

Uprawnienia właścicielskie z zakresu rozporządzenia rzeczą nie podlegają ograniczeniu, reguła dopuszczalności zbycia nieruchomości nie ulega zaburzeniu³². Czynność zbycia jest ważna³³, wywołuje skutek przeniesienia własności, a zmiana właściciela może zostać ujawniona w księdze wieczystej³⁴. W świetle normy z art. 81 ustawy – Prawo o notariacie³⁵ nie zachodzą przesłanki odmowy dokonania czynności notarialnej ze względu na przesłankę sprzeczności z prawem³⁶. Istotne znaczenie dla notariusza oraz organów egzekucyjnych

²⁹ Rozporządzenie Prezydenta RP z 29.11.1930 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (pierwotny tekst Dz.U. Nr 83, poz. 651). Po znowelizowaniu niektórych przepisów postępowania spornego rozporządzeniem Prezydenta RP z 27.10.1932 r. (Dz.U. Nr 93, poz. 802) i dodaniu przepisów regulujących postępowanie egzekucyjne ogłoszono jednolity tekst Kodeksu w obwieszczeniu Ministra Sprawiedliwości z 1.12.1932 r. (Dz.U. Nr 112, poz. 934) – dalej d.k.p.c. Zgodnie z art. 662 d.k.p.c. 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).

³⁰ Zbycie przez dłużnika przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – po zajęciu prawa w toku egzekucji sądowej – również nie ma wpływu na dalszy przebieg postępowania. Por. art. 17¹³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.) w zw. z art. 930 k.p.c.

³¹ Uchwała SN (7) z 6.11.2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008/7–8, poz. 68.

³² Por.: P. Borkowski, *Skuteczność orzeczeń sądowych przenoszących własność nieruchomości po jej zajęciu*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2012/3–6, s. 69 i n.; T. Darlak, *Zajęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i zarząd zajętą nieruchomością*, „Nieruchomości” 2011/7, s. 15 i n.

³³ Zbycie zajętej nieruchomości może być uznane za nieważne w sytuacji, w której dłużnik, zbywając nieruchomość, popełnił przestępstwo z art. 300 § 2 k.k. Zob. postanowienie SN z 20.01.2005 r., I KZP 31/04, OSNKW 2005/2, poz. 20.

³⁴ Zob. wyrok SN z 3.02.1998 r., I CKN 403/97, OSP 1998/11, poz. 196.

³⁵ Ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.).

³⁶ Por. G. Julke, *Zbycie nieruchomości w toku egzekucji sądowej – dopuszczalność i ryzyka*, „Rejent” 2025/2, s. 85.

ma jednak przesądzenie, czy zbycie nieruchomości przez dłużnika wywołuje skutki prawne, czy też powinno być potraktowane jako „okoliczność prawnie irrelevantna” wobec wierzycieli ujawnionych w księdze wieczystej oraz wierzycieli zgłaszających swoje wierzytelności na dalszych etapach postępowania³⁷.

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 Rzeczypospolitej Polskiej³⁸) a prawem wierzycieli do skutecznej egzekucji sądowej (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP)³⁹. Artykuł 930 k.p.c. w jednoznaczny sposób wyraża zasadę bezskuteczności rozporządzenia rzeczą (nieruchomością)⁴⁰. 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”⁴¹. Jak już wskazano, z jednej strony prawo do rozporządzenia nieruchomości nie zostaje wyłączone – właściciel zachowuje w tym zakresie pełną swobodę, z drugiej jednak – z czynnością nierozzerwalnie powiązana jest instytucja bezskuteczności, która następuje *ex lege*⁴², bez konieczności wydawania orzeczenia w tym przedmiocie⁴³.

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 k.p.c. terminu „rozporządzenie”⁴⁴. Można *prima facie* przyjąć, że przez rozporządzenie nieruchomości powinno się rozumieć wszelkie zmiany w stanie prawnym nieruchomości, spowodowane jakimikolwiek czynnościami prawnymi zdziałanymi przez właściciela nieruchomości występującego w roli dłużnika egzekwowanego. W tym wypadku chodzi jednak nie tyle o zbiór wszelkich czynności prawnych ukierun-

³⁷ Por. E. Helis-Otasevici, R. Seweryn, *Wieczystoksięgowe aspekty sądowego postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2015/12, s. 33 i n.

³⁸ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i zm.) – dalej Konstytucja RP.

³⁹ Por. uchwała SN (7) z 6.11.2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008/7–8, poz. 68.

⁴⁰ W uchwale SN z 8.06.1977 r., III CZP 41/77, OSNC 1977/12, poz. 233, wskazano, że nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości w toku egzekucji zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności uprzednio zabezpieczonej hipotecznie na tej nieruchomości nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne.

⁴¹ Zob. J. Korzonek, *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające. Część druga Kodeksu postępowania cywilnego*, t. II (Art. 598–864), Kraków 1934, s. 944.

⁴² Por. wyrok SN z 24.02.1997 r., I CKN 96/96, OSNC 1997/10, poz. 142.

⁴³ Zob. H. Pietrzowski [w:] *Kodeks...*, red. M. Dziurda, T. Ereciński, s. 797. Por. wyrok SN z 6.09.2013 r., V CSK 359/12, OSNC 2014/5, poz. 52.

⁴⁴ Szerzej zob. wyrok SN z 29.09.2017 r., V CSK 2/17, OSP 2018/10, poz. 99, z glosą A. Marciniaka, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2018/10, poz. 99. Zob. także M. Pawlewska, *Zbycie...*, s. 23 i n. Odmienne zob. R. Flejszar [w:] *System Postępowania Cywilnego*, t. 5, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, Warszawa 2021, s. 1157 i n.

kowanych na przeniesienie, obciążenie bądź zniesienie prawa majątkowego, ile – przy uwzględnieniu treści art. 930 § 3 i 4 k.p.c. – o zbycie nieruchomości po objęciu jej węzłem egzekucyjnym⁴⁵. Względ na ochronę wierzyciela skłania do twierdzenia, że przy analizie tego pojęcia nie należy ograniczać się do wykładni literalnej, czyli nie należy wiązać normy z czynnością prawną, na podstawie której następuje przeniesienie własności nieruchomości. Niezbędne jest uwzględnienie roli ochronnej, jaką przepis odgrywa w obrocie prawnym⁴⁶. Ustawowy mechanizm odnosi się również do zmian w stanie prawnym nieruchomości powstałym na skutek wyroku sądowego zastępującego oświadczenie woli dłużnika rozporządzającego własnością nieruchomości. Nie ogranicza się do wyroku sądu stwierdzającego obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz także do 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 stronę⁴⁷. Judykatura stoi jednak na stanowisku, że z przedmiotowym rozporządzeniem nie należy łączyć zmiany wynikającej z orzeczenia sądu wydanego na skutek podziału majątku wspólnego, działu spadku czy zniesienia współwłasności nieruchomości⁴⁸.

Instytucja egzekucji z nieruchomości bazuje na fikcji prawnej⁴⁹. Na potrzeby będącego w toku postępowania egzekucyjnego zbywca (a nie nabywca) jest traktowany wciąż jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. Osoby nieobeznane w prawem procesowym zazwyczaj są zaskoczone tym, że na potrzeby postępowania dłużnik egzekwowany pozostaje właścicielem nieruchomości, natomiast przymiotu tego odmawia się podmiotowi, który z perspektywy norm prawa materialnego stał się właścicielem nieruchomości. Henryk Pietrzkowski trafnie zwraca uwagę, że osoba, która nabyła nieruchomość po jej zajęciu na podstawie art. 930 § 1 k.p.c., nie może skutecznie domagać się zwolnienia nieruchomości z egzekucji na podstawie powództwa ekscydencyjnego na podstawie art. 841 § 1 k.p.c., mając na względzie, że prawa tej osoby nie zostały naruszone⁵⁰. Decydujące znaczenie ma konstatacja, że egzekucja z nieruchomości jest w takim wypadku prowadzona zgodnie z przepisami prawa, w tym zwłaszcza na tle normy z art. 930 § 1 k.p.c. jednoznacznie określającej sytuację procesową nabywcy nieruchomości. Podmiot ten powinien mieć świadomość ryzyka związanego z nabyciem nieruchomości objętej węzłem egzekucyjnym⁵¹.

⁴⁵ Por. G. Julke, *Zbycie nieruchomości...*, s. 91 i n.

⁴⁶ Szerzej zob. A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023, s. 430.

⁴⁷ Zob. wyrok SN z 29.09.2017 r., V CSK 2/17.

⁴⁸ Zob. wyrok SN z 1.12.1977 r., I CR 409/77, OSNP 1979/1 poz. 6; uchwałę SN z 19.12.1980 r., III CZP 65/80, OSNP 1981/6, poz. 100, z głosem Z. Świebody, „Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych” 1981/5–6, poz. 60.

⁴⁹ Por. G. Julke, *Egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2006, s. 126; R. Flejszar [w:] *System Postępowania Cywilnego*, t. 5, s. 1157.

⁵⁰ Zob. H. Pietrzkowski [w:] *Kodeks...*, red. M. Dziurda, T. Ereciński, s. 796. Por. wyrok SN z 6.09.2013 r., V CSK 359/12.

⁵¹ Por. M.A. Nowocień, *Notarialne zbycie...*, s. 105 i n.

Bieg postępowania egzekucyjnego względem nieruchomości nie ulega zaburzeniu, jest ono kontynuowane, dalsze czynności egzekucyjne są podejmowane w taki sposób, jakby do rozporządzenia nieruchomością nie doszło. Czynności egzekucyjne pozostają ważne i skuteczne w stosunku do obydwu stron materialnoprawnej transakcji sprzedaży nieruchomości, tj. zarówno wobec dłużnika egzekwowanego, jak i w stosunku do nabywcy⁵². Co więcej, organ egzekucyjny – mimo powzięcia stosownych informacji – nie jest zobligowany do wzywania nabywcy nieruchomości do udziału w postępowaniu⁵³. Brak obowiązku choćby poinformowania podmiotu obiektywnie zainteresowanego wynikiem postępowania jest następstwem fikcji prawnej z art. 930 k.p.c. Nabywca nieruchomości z założenia dysponuje wiedzą o toczącym się postępowaniu na podstawie treści księgi wieczystej nieruchomości. Powinien także mieć świadomość, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nabytej przez niego nieruchomości przeniesie jej własność na nabywcę licytacyjnego.

W celu zapobieżenia negatywnym następstwom prawnym nabywca nieruchomości może z własnej inicjatywy zgłosić udział w toczącym się postępowaniu „w charakterze dłużnika”, składając stosowne oświadczenie⁵⁴. Wstąpienie do postępowania w tym charakterze wiąże się z nabyciem określonych uprawnień, nie należy jednak nabywcy utożsamiać z dłużnikiem⁵⁵, który pozostaje stroną toczącego się postępowania egzekucyjnego⁵⁶. Interes zbywcy nieruchomości jest jednak zasadniczo zbieżny z interesem nabywcy, który może podejmować czynności zmierzające do umorzenia postępowania egzekucyjnego lub inne działania wynikające z potrzeby zapobieżenia bezczynności dłużnika. Może dokonywać czynności dopuszczalnych na danym etapie postępowania, nie może jednak żądać powtórzenia dokonanych na wcześniejszym etapie postępowania czynności ani ich kwestionować⁵⁷.

Ustalenie zakresu podmiotowego ochrony z art. 930 § 1 k.p.c. nastręcza w praktyce trudności. Zbycie nieruchomości przez dłużnika po jej formalnym zajęciu – dokonane tytułem odpłatnym albo nieodpłatnym – może bowiem wpłynąć na sytuację innych wierzycieli. Egzekucja z nieruchomości bazuje na zasadzie jedności postępowania, uniemożliwiając prowadzenie kilku oddzielnych egzekucji względem tej samej nieruchomości, w związku z czym – zgodnie z art. 927 § 1 k.p.c. – wierzyciel, który skierował egzekucję do nieruchomości po jej zajęciu przez innego wierzyciela przyłącza się do postępowania

⁵² Zob. wyrok SN z 3.02.1998 r., I CKN 403/97.

⁵³ Por. H. Ciepla [w:] *Kodeks...*, red. T. Wiśniewski, s. 720.

⁵⁴ W zależności od etapu postępowania adresatem oświadczenia o zgłoszeniu udziału w postępowaniu powinien być komornik sądowy albo sąd rejonowy.

⁵⁵ Wydaje się, że nabywca nieruchomości nie jest wyłączony z grona osób uprawnionych do udziału w licytacji (art. 976 k.p.c.). Powstaje jednak wątpliwość, czy mógłby uzyskać przyznanie własności nieruchomości, której – z perspektywy prawa materialnego – jest właścicielem.

⁵⁶ Ze względu na odmienną charakter i cel postępowania, mimo pozornego podobieństwa do instytucji interwencji ubocznej, nie znajduje odpowiedniego zastosowania norma z art. 192 pkt 3 k.p.c.

⁵⁷ Por. M. Pawlewska, *Zbycie...*, s. 28 i n.

wszczętego wcześniej⁵⁸. Na tle kreującego się⁵⁹ szczególnego rodzaju współuczestnictwa⁶⁰ 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 fakt, że podmiot przyłączający się powinien mieć zasadniczo te same prawa, co pierwszy wierzyciel⁶¹, a wpis w księdze wieczystej wpływa na sytuację prawną każdego z dodatkowych wierzycieli, *prima facie* może się wydawać, iż ewentualne zbycie nieruchomości po jej zajęciu powinno być skuteczne nie tylko w stosunku do wierzyciela wszczynającego egzekucję, lecz także do wszystkich wierzycieli przyłączających się do postępowania⁶². Należy odnotować zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 30.03.2006 r., III CZP 16/06⁶³, 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. Zasada zaufania do ksiąg wieczystych⁶⁴ nakazuje niezaskakiwanie nabywcy nieruchomości późniejszym przyłączeniem się do egzekucji przez 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 o tożsamości granic podmiotowych postępowań prowadzonych na wniosek innych wierzycieli⁶⁵. Powstaje pytanie o aktualność wyrażonego zapatrywania w świetle dokonywanych zmian w treści art. 930 k.p.c.

⁵⁸ Szerzej zob.: J. Świeczkowski, *Przyłączenie się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2005/7–9, s. 25 i n.; B. Kołodziejczak, *Przyłączenie się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w trybie art. 927 KPC*, „Monitor Prawniczy” 2006/4, s. 175 i n.; T. Zembrzusi, *Przyłączenie się wierzyciela...*, s. 29 i n.

⁵⁹ Uprawnienie do przyłączenia się do prowadzonej egzekucji wygasa z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Por. M. Klonowski, *Uczestnicy postępowania o podział sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości* [w:] *Egzekucyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2023, s. 20 i n.

⁶⁰ Por. I. Wolwiak, *Charakter współudziału wierzycieli w egzekucji z nieruchomości*, „Monitor Prawniczy” 2022/14, s. 728 i n.

⁶¹ Nie może żądać powtórzenia czynności już dokonanych.

⁶² Szerzej zob. M. Pawlewska, *Zbycie...*, s. 32 i n.; M. Bociąga, *Zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego*, „Monitor Prawniczy” 2007/15, s. 870 i n.

⁶³ Uchwała SN z 30.03.2006 r., III CZP 16/06, OSNC 2007/2, poz. 20.

⁶⁴ Zob. S. Wójcik, *Z zagadnień rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Państwo i Prawo” 1962/10, s. 692 i n.; A. Szpunar, *Uwagi o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Państwo i Prawo” 1963/8–9, s. 275 i n.

⁶⁵ Por. T. Zembrzusi, *Przyłączenie się wierzyciela...*, s. 48 i n.

4. Rozporządzenie zajętej nieruchomością a wierzyciele nabywcy nieruchomości

Osobno uregulowano zagadnienie dopuszczalności przyłączenia się do prowadzonej egzekucji wierzycieli osoby, która od dłużnika egzekwowanego nabyła zajęętą nieruchomość, korzystając z normy z art. 930 § 1 k.p.c. Wprowadzony 1.07.2023 r. art. 930 § 1¹ k.p.c. miał stanowić: „logiczną konsekwencję zasady stanowiącej, że rozporządzenie nieruchomości przez dłużnika po jej zajęciu nie ma wpływu na dalszy tok postępowania”⁶⁶. Ówczesna nowelizacja miała: „wychodzić naprzeciwko potrzebom praktyki i określać sytuację, w której wierzyciele osoby, która nabyła zajęętą nieruchomość od dłużnika egzekwowanego, także chcą się przyłączyć do egzekucji”⁶⁷. Przyjęto zasadę, że: „do momentu zakończenia postępowania przeciwko dłużnikowi będącemu pierwszym właścicielem zajętej nieruchomości jednoczesne prowadzenie egzekucji przez wierzycieli następcy jest niedopuszczalne”⁶⁸.

Po pierwsze, przesądzono dopuszczalność zajęcia nieruchomości nie tylko przez wierzycieli dłużnika egzekwowanego (będącego zbywcą nieruchomości), lecz także przez wierzycieli nabywcy. Projektodawcy stwierdzili, że: „z uwagi na rosnące tempo obrotu prawnego przypadki takie zdarzają się coraz częściej”⁶⁹, rodząc istotne wątpliwości w praktyce”⁷⁰. Zapisanie w ustawie, że wierzyciele nabywcy są uprawnieni do zajęcia nieruchomości, a także do przyłączenia się do zainicjowanego już postępowania – mając na względzie zasadę jedności tego sposobu egzekucji – zaskakuje. Można je postrzegać wyłącznie w kategorii wzmocnienia normatywnego czy legislacyjnego odkrycia tego, co od dawna było odkryte. Trudno zatem mówić w tym przypadku o wprowadzeniu nowych treści do ustawy procesowej.

Po drugie, przyjęto zasadę, że w postępowaniu z udziałem wierzycieli zbywcy nieruchomości nie mogą uczestniczyć wierzyciele nabywcy tej nieruchomości. Wprowadzono mechanizm zawieszenia postępowania prowadzonego przez wierzycieli nabywcy nieruchomości na czas trwania postępowania egzekucyjnego wszczętego wcześniej przeciwko dłużnikowi będącemu zbywcą nieruchomości. Ogranicza się zatem on do sytuacji, w których egzekucja przeciwko dłużnikowi będącemu zbywcą nieruchomości poprzedza egzekucję skierowaną do nieruchomości przez wierzycieli dłużnika, który nabył nieruchomość objętą węzłem egzekucyjnym. Jedynie w sytuacji, w której egzekucja prowadzona przez wierzycieli zbywcy zakończyłaby się w sposób formalny, zaktualizowałaby się możliwość

⁶⁶ Zob. H. Pietrkowski [w:] *Kodeks...*, red. M. Dziurda, T. Ereciński, s. 797; M. Dziurda, *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz do nowelizacji z 2023 roku*, Warszawa 2023, s. 517.

⁶⁷ Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Uzasadnienie, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 2650, s. 60, <https://www.senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatposiedzeniatematy/5457/drukisejmowe/2650.pdf> (dostęp: 11.12.2025 r.) – dalej Uzasadnienie.

⁶⁸ Uzasadnienie, s. 60.

⁶⁹ Obserwacja praktyki komorniczej pozwala podać w wątpliwość twierdzenie o widocznym wzroście aktywności wierzycieli nabywcy nieruchomości.

⁷⁰ Uzasadnienie, s. 60.

realnego przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości z udziałem wierzycieli nabywcy nieruchomości, zmierzających do zaspokojenia swych wierzytelności na zasadach określonych w art. 1025 i n. k.p.c. Natomiast uprawnienie się postanowienia o przysądzeniu własności w postępowaniu prowadzonym przez wierzycieli zbywcy nieruchomości unicestwia postępowanie co do tej samej nieruchomości wobec wierzycieli nabywcy. Konieczność umorzenia postępowania w tym zakresie sprawia, że nie tylko wierzyciele nabywcy nie mogą uczestniczyć w postępowaniu podziałowym, lecz nawet w sytuacji, w której przeprowadzenie licytacji zajętej nieruchomości wiązałoby się z uzyskaniem kwoty przewyższającej wierzytelności podmiotów uczestniczących w postępowaniu podziałowym, nadwyżka nie podlegałaby wprost wypłacie na rzecz wierzycieli nabywcy, lecz paradoksalnie – w zależności od dalszych czynności – mogłaby trafić do rąk zbywcy nieruchomości, skoro rozporządzenie nieruchomością nie miało wpływu na dalszy tok postępowania. W efekcie wierzyciele nabywcy nieruchomości stają się *de facto* wierzycielami drugiej kategorii na tle wierzycieli zbywcy nieruchomości.

Celem normy z art. 930 § 1¹ k.p.c. miało być zwiększenie efektywności egzekucji z nieruchomości. Zapatrywanie to jest trafne wyłącznie odnośnie do ochrony wierzycieli zajętej nieruchomości przed nierzetelnymi działaniami dłużnika egzekwowanego⁷¹. Następstwem zbycia nieruchomości może być zaangażowanie dodatkowej grupy wierzycieli, tj. podmiotów mających roszczenia względem nabywcy nieruchomości. Kodeks nie tylko uniemożliwia prowadzenie wielu postępowań obejmujących ten sam przedmiot, którego zajęcie następuje jednokrotnie, lecz ponadto kreuje hierarchię wierzycieli, wskazując tych, którzy mogą realizować swoje roszczenia pieniężne w ramach egzekucji z nieruchomości, a także tych, którzy automatycznie zostają pozbawieni takiej możliwości. Ustawa jednoznacznie preferuje zaspokojenie wierzycieli pierwotnego właściciela nieruchomości, którzy zyskują pierwszeństwo przed wierzycielami podmiotu, który stał się właścicielem zajętej nieruchomości w sposób następczy. Tego rodzaju konstrukcja jest dalece wątpliwa z perspektywy roli i znaczenia zasady równości w postępowaniu egzekucyjnym⁷².

5. Zakończenie

Zajęcie nieruchomości w toku egzekucji sądowej wywołuje daleko idące następstwa prawne dla wszystkich podmiotów zaangażowanych w przebieg postępowania. Norma z art. 930 k.p.c. bez wątpienia świadczy o złożoności i bogactwie „zespołu środków, zwanych egzekucją”⁷³, przewiduje zróżnicowane instrumenty ochrony przed pokrzyw-

⁷¹ Por. wyrok SN z 3.02.1998 r., I CKN 403/97.

⁷² Szerzej zob. A. Jakubecki, O. Marcewicz-Kochnio, *Zasada równości stron w sądowym postępowaniu egzekucyjnym* [w:] *Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2022, s. 17 i n.

⁷³ Por. Z. Świeboda, *Egzekucja z nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (zagadnienia wybrane)* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 265 i n.

dzeniem wierzyciela i osób trzecich⁷⁴. Objęcie nieruchomości węzłem egzekucyjnym uniemożliwia rozporządzenie przedmiotami podlegającymi zajęciu wraz z nieruchomością, które tracą cechę samodzielności⁷⁵. Niedopuszczalne jest także obciążenie nieruchomości czy rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym. Natomiast nie ma przeciwwskazań do rozporządzenia zajętą nieruchomością. Prawo procesowe poprzestaje na bezskuteczności zbycia nieruchomości w stosunku do wierzycieli, a notariusz – dokonujący czynności notarialnej – zobligowany jest poinformować strony o złożonym charakterze skutku procesowego z art. 930 k.p.c.

Dopuszczalność prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która przestała być własnością dłużnika egzekwowanego, stanowi istotne odstępstwo od wyrażonej w art. 803 k.p.c. zasady, że zaspokojenie wierzyciela powinno być dokonywane wyłącznie z majątku osobistego dłużnika. Na ochronę nie powinien zasługiwać dłużnik egzekwowany, który „zmianę w stanie prawnym nieruchomości sam spowodował”⁷⁶. 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 długu⁷⁷.

Skuteczność egzekucji świadczeń pieniężnych w wielu przypadkach zależy nie tylko od kreatywności i zapobiegliwości wierzyciela⁷⁸, lecz także wymaga dostosowywania mechanizmów ustawowych do zmieniających się uwarunkowań społecznych i gospodarczych, w tym potrzeb i realiów obrotu prawnego. Ustawodawca wyodrębnił dwie kategorie wierzycieli, rozgraniczając ich uprawnienia procesowe w art. 930 § 1 oraz w art. 930 § 1¹ k.p.c. Można postawić retoryczne pytanie: czy dzięki temu postępowanie egzekucyjne w większym stopniu uwzględnia aspekty o charakterze społecznym, polegające na budowaniu i wzmacnianiu poczucia sprawiedliwości i bezpieczeństwa prawnego?⁷⁹

Potrzeba ochrony przed nierzetelnymi działaniami dłużnika lub osób trzecich, podejmowanymi w celu udaremnienia zaspokojenia wierzytelności z danej nieruchomości, odnosi się do wszystkich wierzycieli. Zasada równości wymaga wyposażenia każdego wierzyciela w środki prawne niezbędne do celowego przeprowadzenia egzekucji świadczenia stwierdzonego tytułem wykonawczym⁸⁰. Diametralne różnicowanie pozycji procesowej wierzycieli w zależności od tego, czy przysługują im roszczenia względem zbywcy, czy

⁷⁴ Por. T. Zembrzusi, *Zajęcie nieruchomości...*, s. 28 i n.

⁷⁵ Zob. J. Świeczkowski, *Zakres zajęcia nieruchomości na podstawie art. 929 k.p.c. Zagadnienia wybrane*, „Przegląd Sądowy” 2016/9, s. 122 i n.; J. Derlatka, *Zakres zajęcia...*, s. 2.

⁷⁶ Zob. wyrok SN z 1.12.1977 r., I CR 409/77.

⁷⁷ Por. T. Zembrzusi, *Przylączenie się wierzyciela...*, s. 50 i n.

⁷⁸ Por. M. Romańska, *Badanie okoliczności materialnoprawnych w postępowaniu klauzulowym i egzekucyjnym* [w:] *Praktyka wobec nowelizacji postępowania cywilnego – konsekwencje zmian*, red. M. Dziurda, T. Zembrzusi, Warszawa 2021, s. 489 i n.

⁷⁹ Zob. T. Zembrzusi, *Funkcje i cele...*, s. 837. Por. J. May, *Dopuszczalność badania przez komornika sądowego zasadności tytułu egzekucyjnego i praw osób trzecich do zajmowanych składników majątku dłużnika a efektywność egzekucji sądowej*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2025/2, s. 91.

⁸⁰ Por. A. Jakubecki, O. Marcewicz-Kochnio, *Zasada równości...*, s. 40.

nabywcy zajętej nieruchomości, przywołuje słynne stwierdzenie George'a Orwella, że: „wszystkie zwierzęta są sobie równe, ale niektóre są równiejsze od innych”⁸¹.

Abstract

Relative ineffectiveness of the disposal of immovable property in the course of enforcement proceedings: on two categories of creditors

Dr hab. Tadeusz Zembrzusi, University of Warsaw Professor – Faculty of Law and Administration, University of Warsaw, Poland

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8239-6827>

The article addresses the issue of the relative ineffectiveness of the disposal of immovable property after it has been seized in the course of enforcement proceedings – a situation in which a conflict arises between the rights of the purchaser of the immovable property and the entitlements of enforcing creditors. An attempt is made to interpret and define the function of Article 930(1) and (1¹) of the Polish Code of Civil Procedure, showing how this regulation shapes the procedural position of the seller's creditors and the purchaser's creditors. The introduction in 2023 of Article 930(1¹), which allows the purchaser's creditors to seize the immovable property, has led to the emergence of a dualism of creditors participating in enforcement against the same property. This problem is significant not only from a dogmatic perspective but also from a systemic one, as it concerns the relationship between the principle of the effectiveness of enforcement, the principle of equality of participants in enforcement proceedings, and the constitutional protection of the right of ownership.

Keywords: enforcement against immovable property, seizure of immovable property, effects of seizure of immovable property, relative ineffectiveness of acts-in-law, disposal of immovable property in the course of proceedings, joinder in enforcement, creditor's rights

Bibliografia / References

- Allerhand M., *Kodeks postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające*, Lwów 1932.
- Armada-Rudnik P., *Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.06.2009 r.*, „Monitor Prawniczy” 2010/1.
- Bociąga M., *Zbycie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego*, „Monitor Prawniczy” 2007/15.

⁸¹ G. Orwell, *Folwark zwierzęcy*, tłum. T. Jeleński, Warszawa 2021, s. 112.

- Borkowski P., *Skuteczność orzeczeń sądowych przenoszących własność nieruchomości po jej zajęciu*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2012/3–6.
- Ciepla H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. IV, *Artykuły 730–1088*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021.
- Darlak T., *Zajęcie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i zarząd zajętą nieruchomością*, „Nieruchomości” 2011/7.
- Derlatka J., *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2024/2.
- Drozd-Sweklej R., *Ocena rozporządzenia zajętą nieruchomością w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2010/1.
- Dziurda M., *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz do nowelizacji z 2023 roku*, Warszawa 2023.
- Flejszar R. [w:] *System Postępowania Cywilnego*, t. 5, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, red. K. Flaga-Gieruszyńska, Warszawa 2021.
- Grajdura W., *Przylączenie się wierzyciela do egzekucji z nieruchomości*, „Przegląd Sądowy” 2008/11–12.
- Helis-Otasevici E., Seweryn R., *Wieczystoksięgowe aspekty sądowego postępowania egzekucyjnego*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2015/12.
- Jakubecki A., *Pobranie czynszu z góry oraz rozporządzenie czynszem najmu lub dzierżawy a egzekucyjne zajęcie nieruchomości* [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018.
- Jakubecki A., Marcewicz-Kochnio O., *Zasada równości stron w sądowym postępowaniu egzekucyjnym* [w:] *Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2022.
- Julke G., *Egzekucja z nieruchomości*, Sopot 2006.
- Julke G., *Zbycie nieruchomości w toku egzekucji sądowej – dopuszczalność i ryzyka*, „Rejent” 2025/2
- Klonowski M., *Uczestnicy postępowania o podział sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości* [w:] *Egzekucyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2023.
- Kołodziejczak B., *Przylączenie się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w trybie art. 927 KPC*, „Monitor Prawniczy” 2006/4.
- Korzonek J., *Postępowanie egzekucyjne i zabezpieczające. Część druga Kodeksu postępowania cywilnego*, t. II (Art. 598–864), Kraków 1934.
- Kunicki I., *Wybór sposobu egzekucji i ustalenie majątku dłużnika w świetle projektowanych zmian Kodeksu postępowania cywilnego (druk sejmowy nr 2678)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2015/5.
- ŁawrynówicZ Ł., *Pierwszeństwo hipoteki ustanowionej na egzekwowanej nieruchomości – glosa – III CZP 108/06*, „Monitor Prawniczy” 2008/10.
- Marciniak A., *Glosa do wyroku z 29.09.2017 r., V CSK 2/17*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2018/10.
- Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2023.
- Marciniak A., *Tryby postępowania dla egzekucji sądowej z nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Rzeszowskiego. Prawo” 2017/95.
- May J., *Dopuszczalność badania przez komornika sądowego zasadności tytułu egzekucyjnego i praw osób trzecich do zajmowanych składników majątku dłużnika a efektywność egzekucji sądowej*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2025/2.
- Nowocien M.A., *Notarialne zbycie nieruchomości w toku egzekucji sądowej – zagadnienia praktyczne*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2024/4.

- Orwell G., *Folwark zwierzęcy*, tłum. T. Jeleński, Warszawa 2021.
- Pawlewska M., *Zbycie i obciążenie nieruchomości zajętej w toku sądowego postępowania egzekucyjnego*, „Rejent” 2011/1.
- Pietrzkowski H. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie egzekucyjne*, t. IV, red. M. Dziurda, T. Ereciński, Warszawa 2025.
- Romańska M., *Badanie okoliczności materialnoprawnych w postępowaniu klauzulowym i egzekucyjnym* [w:] *Praktyka wobec nowelizacji postępowania cywilnego – konsekwencje zmian*, red. M. Dziurda, T. Zembrzusi, Warszawa 2021.
- Soliński P., *Zakres zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej i jego skutki procesowe (Część 1)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2013/7–9.
- Szereda A., *Egzekucja z nieruchomości po zmianach wprowadzonych ustawą o komornikach sądowych* [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych oraz ustawy o kosztach komorniczych*, red. A. Marciniak, Sopot 2018.
- Szpunar A., *Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Państwo i Prawo” 1963/8–9.
- Świeboda Z., *Egzekucja z nieruchomości w sądowym postępowaniu egzekucyjnym (zagadnienia wybrane)* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005.
- Świeboda Z., *Glosa do uchwały SN z 19.12.1980 r., III CZP 65/80*, „Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych” 1981/5–6.
- Świczkowski J., *Przyłączenie się wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2005/7–9.
- Świczkowski J., *Zakres zajęcia nieruchomości na podstawie art. 929 k.p.c. Zagadnienia wybrane*, „Przegląd Sądowy” 2016/9.
- Turski P., *Uznanie umowy najmu lub dzierżawy za bezskuteczną oraz skutek wyroku pauliańskiego*, „Monitor Prawniczy” 2020/6.
- Wolak G., *Z problematyki skutków zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po jego zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym. Rozważania na kanwie zagadnienia prawnego w sprawie III CZP 13/20*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2021/5.
- Wolwiak I., *Charakter współudziału wierzycieli w egzekucji z nieruchomości*, „Monitor Prawniczy” 2022/14.
- Wójcik S., *Z zagadnień rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Państwo i Prawo” 1962/10.
- Zembrzusi T., *Funkcje i cele egzekucji sądowej* [w:] *Symbolae Andreae Marciniak dedicatae*, red. J. Jagieła, R. Kulski, Warszawa 2022.
- Zembrzusi T., *Kilka uwag o funkcjach egzekucji sądowej* [w:] *Prawa wierzyciela a ochrona dłużnika. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2022.
- Zembrzusi T., *Nieważność postępowania w procesie cywilnym*, Warszawa 2017.
- Zembrzusi T., *Przyłączenie się wierzyciela do egzekucji sądowej z nieruchomości*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2024/1.
- Zembrzusi T., *Zajęcie nieruchomości obciążonej hipoteką i jego skutki* [w:] *Egzekucyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Teoria i praktyka*, red. H. Bednorz-Godyń, A. Marciniak, Warszawa 2024.
- Zembrzusi T., *Zajęcie rzeczy w egzekucji z nieruchomości, czyli tworzenie i unicestwianie węzła egzekucyjnego* [w:] *Nowy model zawodu komornika sądowego i finansowania egzekucji sądowej*, red. A. Góra-Błaszczkowska, K. Flaga-Gieruszyńska, I. Gil, Sopot 2018.