

**Kinga Flaga-Gieruszyńska****NOWE ZASADY OPISU I OSZACOWANIA ORAZ LICYTACJI  
NIERUCHOMOŚCI W EGZEKUCJI SĄDOWEJ****Wstęp**

Egzekucja sądowa z nieruchomości (art. 921–1013 k.p.c.) jest wieloetapowym sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych. W ramach tego złożonego postępowania można wyróżnić następujące stadia: zajęcie, opis i oszacowanie, licytację, przybicie i przysądzenie własności. Jak podkreśla T. Żyznowski, takie unormowanie egzekucji sądowej z nieruchomości wynika z charakteru składnika majątku dłużnika, do którego skierowana jest egzekucja. Wymaga on wzmożonej aktywności wierzyciela (uprawnionego organu – art. 796 k.p.c.) i współdziałania z organem egzekucyjnym w toku – z reguły długotrwałej – realizacji celu postępowania egzekucyjnego<sup>1</sup>. Zgodnie z ustawową definicją skonstruowaną w art. 46 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemi stanowiące odrębny przedmiot własności oraz trwale związane z nimi budynki lub ich części, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów stanowią samodzielny przedmiot własności (np. lokale będące odrębną własnością). Egzekucja z nieruchomości obejmuje także części składowe i przynależności. Może być ona przeprowadzona w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej, za którą dłużnik odpowiada osobiście, całym swoim majątkiem, lub rzeczowo, a więc z tej nieruchomości, do której skierowana jest egzekucja sądowa. Ze względu na specyfikę nieruchomości jako przedmiotu egzekucji uczestnikami postępowania, w którym jest prowadzona egzekucja sądowa z nieruchomości, są wierzyciel, dłużnik, a także osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe (hipoteka, służebności), a także roszczenia i prawa osobiste do nieruchomości. Wszystkie te okoliczności stanowią o wysokim stopniu złożoności podmiotowej i proceduralnej egzekucji sądowej z nieruchomości.

---

<sup>1</sup> T. Żyznowski, *Komentarz do art. 921 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. III: *Komentarz. Art. 730–1088*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Legalis 2015.

W konsekwencji ustawodawca nieustannie poszukuje rozwiązań mających na celu przyspieszenie, uproszczenie, a także podniesienie efektywności tego sposobu egzekucji, stąd też kolejne nowelizacje przepisów Kodeksu postępowania cywilnego regulujących egzekucję sądową z nieruchomości (w tym wprowadzenie uproszczonej egzekucji z niektórych typów nieruchomości). Takie też znaczenie należy przypisać ostatniej nowelizacji, która jest przedmiotem niniejszej analizy<sup>2</sup>.

Rozważając wybrane aspekty egzekucji sądowej z nieruchomości, warto pamiętać o rozszerzonym znaczeniu tych przepisów, wykraczającym poza sprzedaż nieruchomości w celu zaspokojenia roszczeń pieniężnych. W tym względzie można wskazać przede wszystkim egzekucję z ułamkowej części nieruchomości albo z użytkowania wieczystego, a także egzekucję z wierzytelności i praw majątkowych na podstawie art. 906 k.p.c. Na podstawie przepisów szczególnych można również wskazać egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także egzekucję z miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących (art. 17<sup>13</sup>, 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup>). Podobnie przepisy te znajdują odpowiednie zastosowanie w odniesieniu do egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej, egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, a także egzekucji ze statków morskich wpisanych do rejestru okręgowego. Tak szerokie zastosowanie (wprost albo odpowiednio) przepisów o egzekucji sądowej z nieruchomości sprawia, że zagadnienia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych stadiów tego sposobu egzekucji nabierają znaczenia wykraczającego poza ramy egzekucji świadczeń pieniężnych.

## **Zmiany dotyczące opisu i oszacowania nieruchomości**

Opis i oszacowanie nieruchomości jest etapem egzekucji sądowej z nieruchomości o bardzo istotnym znaczeniu, ponieważ decyduje w dużej mierze o prawdopodobieństwie efektywnego zakończenia czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości, a tym samym może decydować o optymalizacji wykorzystania tego składnika majątku dłużnika w celu zaspokojenia wierzyciela.

Omawiając nowe regulacje dotyczące opisu i oszacowania nieruchomości, należy na wstępie podkreślić, że organem egzekucyjnym dokonującym tych czynności jest komornik sądowy. Fakultatywny udział biegłego w opisie oraz obligatoryjny w czynnościach oszacowania nieruchomości nie zmienia tego fak-

---

<sup>2</sup> Ustawa z 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1311).

<sup>3</sup> Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.).

tu, ponieważ rzeczoznawca pełni jedynie funkcję pomocniczą względem organu egzekucyjnego. W konsekwencji komornik dokonuje opisu i oszacowania, a informacje uzyskane od rzeczoznawcy stanowią tylko jedną z podstaw ustalenia sumy oszacowania (w niektórych przypadkach również dookreślenie dokonanego opisu, jeżeli na tym etapie komornik skorzysta ze wsparcia biegłego). Nawet jeżeli komornik odwoła się do operatu szacunkowego tej nieruchomości sporządzonego przez rzeczoznawcę i włączy go do protokołu, to i tak podmiotem ponoszącym odpowiedzialność za treść opisu i ustalenie sumy oszacowania pozostaje organ egzekucyjny.

W ramach omawianych zmian ustawodawca odniósł się przede wszystkim do problemu sporządzania nowego opisu i oszacowania. Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono w terminie trzech lat od daty umorzenia postępowania, w którym dokonano opisu i oszacowania nieruchomości, komornik dokona nowego opisu i oszacowania tylko na wniosek wierzyciela lub dłużnika. Dłużnik może złożyć taki wniosek w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty, o czym należy go pouczyć przy doręczeniu wezwania (art. 948 § 1<sup>1</sup> k.p.c.). Nowe umiejscowienie tego rozwiązania w strukturze przepisów o egzekucji sądowej z nieruchomości (przesunięcie tego postanowienia z art. 985 k.p.c.) jest uzasadnione całkowitym oderwaniem tej konstrukcji od daty drugiej licytacji przeprowadzanej co do przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji zrezygnowano z dotychczasowego wąskiego zakresu dopuszczalnego wykorzystania opisu i oszacowania sporządzonego w ramach poprzednio prowadzonego postępowania egzekucyjnego, ograniczającego się jedynie do przypadku, w którym to poprzednie postępowanie zostało umorzone z powodu bezskuteczności drugiej licytacji i braku wniosku o przejęcie nieruchomości przez wierzyciela.

W nowym stanie prawnym omawiany art. 948 § 1<sup>1</sup> k.p.c. obejmuje swoim zakresem stosowania również te sytuacje, gdy postępowanie egzekucyjne zostało umorzone już po dokonaniu opisu i oszacowania nieruchomości z innych przyczyn niż bezskuteczność egzekucji (np. art. 825 pkt 1 k.p.c.). Należy pozytywnie ocenić również sposób ustalenia biegu trzyletniego terminu dotyczącego dopuszczalności wykorzystania już istniejącego opisu i oszacowania. Datą umorzenia postępowania jest dzień, którym postanowienie o umorzeniu postępowaniu staje się prawomocne. Stanowisko to znajduje swoje uzasadnienie z uwagi na zaskarżalność rozstrzygnięć komornika sądowego i sądu. W odniesieniu do postanowienia komornika o umorzeniu postępowania jest to skarga na czynności komornika, a w przypadku postanowienia sądu wydanego na skutek wniesienia skargi na czynności komornika – zażalenie (art. 828 k.p.c.).

Trzeba dodać, że pozostałe zmiany w treści omawianego art. 948 § 1<sup>1</sup> k.p.c., odnoszące się do terminu składania wniosku dłużnika o sporządzenie nowego

opisu i oszacowania, mają w istocie charakter jedynie redakcyjny, a ich celem jest dostosowanie językowego sposobu określania tego terminu do redakcji innych przepisów określających terminy procesowe w Kodeksie postępowania cywilnego. W tym przepisie ustawodawca nie określił terminu, w którym tego rodzaju wnioski miałyby złożyć wierzyciel. M. Romańska trafnie zauważa, że art. 942 k.p.c. wymaga złożenia przez wierzyciela wniosku o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości w każdym postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym według zwykłej procedury, bo jest to sygnałem, że nie doszło do zapłaty długu przez dłużnika, a organ egzekucyjny powinien przejść do kolejnego etapu postępowania. Wniosek o dokonanie opisu i oszacowania nieruchomości wierzyciel powinien złożyć, zanim minie termin uzasadniający umorzenie postępowania z urzędu, z uwagi na jego beczynność (art. 824 § 1 pkt 4)<sup>4</sup>.

Jednak te zmiany w ustawie procesowej odnoszące się do stadium opisu i oszacowania w egzekucji sądowej z nieruchomości nie stanowią jedynych nowych konstrukcji w tym obszarze regulacji, ponieważ jednocześnie ustawodawca wprowadził kryteria, którymi powinien kierować się Minister Sprawiedliwości, korzystając z delegacji ustawowej w celu ustalenia szczegółowego sposobu sporządzania opisu i oszacowania. W tym względzie najistotniejsze jest zapewnienie prawidłowej wyceny nieruchomości oraz sprawność postępowania i skuteczność egzekucji. Cele te zasługują na aprobatę, jednak nie oznacza to, że same przepisy wykonawcze nie budzą wątpliwości interpretacyjnych i problemów praktycznych, w szczególności w zakresie źródeł i dostępności informacji dla komorników sądowych, którzy nadal nie mają bezpośredniego dostępu do tworzonych elektronicznych czy też częściowo zdigitalizowanych zasobów organów administracji publicznej (np. odnoszących się do ładu i planowania przestrzennego, planów inwestycyjnych jednostek samorządu terytorialnego). Praktyka pokazuje, że biuletyny informacji publicznej, a także różnego rodzaju bazy danych i zbiory informacji mają charakter często minimalistyczny, a ich aktualizacja jest niewystarczająca. Dlatego też uzyskanie informacji o nieruchomości, wykraczających poza dane wynikające z księgi wieczystej, ewidencji gruntów i budynków oraz oględzin, wymaga ze strony komornika sądowego sporego nakładu pracy, a także kreatywności w zakresie ustalenia wiarygodnego źródła informacji.

Z uwagi na wskazane upoważnienie ustawowe, zawarte w art. 947 § 2 k.p.c., w nowym stanie prawnym szczegółowe zasady sporządzania opisu i oszacowania określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości<sup>5</sup>. Wskazany akt

---

<sup>4</sup> M. Romańska, *Komentarz do art. 948 k.p.c.* [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. M. Romańska, O. Leśniak, Legalis 2016.

<sup>5</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1263), dalej jako rozporządzenie.

prawny odnosi się przede wszystkim do opisu nieruchomości, ale również wskazuje pewne wytyczne w zakresie ustalenia sumy oszacowania.

Co do zasady opisu nieruchomości dokonuje samodzielnie komornik sądowy. Reguła ta znajduje odzwierciedlenie m.in. w § 1 ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z którym w celu sporządzenia opisu nieruchomości komornik przeprowadza oględziny nieruchomości. W niektórych przypadkach – jak zasygnalizowano wyżej – szczególny charakter nieruchomości wymaga pomocy biegłego przy sporządzaniu opisu. Jak podkreśla się w literaturze, biegły jest pomocny przy ustaleniu np. wieku budynków, sposobu budowania i użytych materiałów, ewentualnych możliwości innego atrakcyjniejszego wykorzystania nieruchomości. Opinia może być złożona w formie ustnej do protokołu lub pisemnie, a służy ona komornikowi do rzetelnego wykonania opisu<sup>6</sup>. Możliwość korzystania z opinii rzeczoznawcy na etapie opisu wynika także z odpowiedniego stosowania na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. przepisów ogólnych Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie dowodu z opinii biegłego, które wskazują, iż zastosowanie opinii biegłego jest uzasadnione w każdej sytuacji, gdy rozstrzygnięcie wymaga skorzystania z wiadomości specjalnych. Tym samym do komornika sądowego należy ocena stanu i specyfiki nieruchomości w aspekcie konieczności skorzystania z opinii biegłego w celu dokonania odpowiednio pogłębionego i rzetelnego opisu nieruchomości. Inaczej natomiast sprawa wygląda w odniesieniu do udziału biegłego w oszacowaniu nieruchomości, który ma charakter obligatoryjny, o czym będzie mowa w dalszej części rozważań.

Odnosząc się do sposobu i zakresu dokonywanego opisu, należy podkreślić, iż dla prawidłowości dokonanych ustaleń faktycznych kluczowe znaczenie ma to, że komornik musi dokonać oględzin nieruchomości. Takie bezpośrednie zapoznanie się ze stanem technicznym nieruchomości oraz jej otoczeniem ogranicza możliwość dokonania w opisie ustaleń niezgodnych ze stanem faktycznym. Problem ten występuje z pewnością w sytuacji, gdy komornik sądowy dokonuje opisu nieruchomości jedynie na podstawie posiadanych dokumentów oraz informacji od osób trzecich. Niezależnie od dokonywanych oględzin nieruchomości komornik sądowy z urzędu ustala fakty, które mają znaczenie dla dokładnego określenia położenia nieruchomości, jej rodzaju, przeznaczenia, stanu i wartości. Ten obowiązek, wynikający z § 1 ust. 2 rozporządzenia, odnosi się przede wszystkim do tych elementów stanu faktycznego, których nie sposób ustalić jedynie w drodze oględzin na miejscu, ale wymagających również np. analizy porównawczej z dokumentami dotyczącymi nieruchomości (np. co do położenia punktów granicznych), względnie elementów niewidocznych w ramach oględzin (np. istnienie instalacji podziemnych lub cieków

---

<sup>6</sup> A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Opis i oszacowanie nieruchomości* [w:] *Egzekucja z nieruchomości*, „Monitor Prawniczy” 1999, nr 7, Legalis.

wodnych). Jeżeli na nieruchomości znajdują się budynki lub inne urządzenia, w opisie nieruchomości podaje się, w miarę możliwości, rok ich budowy, stan, rodzaj konstrukcji i materiału budowlanego, liczbę kondygnacji, wyposażenie w instalacje i urządzenia, sposób i jakość ich wykonania i sposób użytkowania. W przypadku nieruchomości gruntowej w opisie nieruchomości wskazuje się też sposób dostępu do drogi publicznej oraz dostępność urządzeń infrastruktury technicznej. Dostęp ten ma decydujące znaczenie dla samodzielności tej nieruchomości, co znajduje odzwierciedlenie w wartości rynkowej nieruchomości, a także sygnalizuje potencjalnemu nabywcy konieczność podjęcia w przyszłości czynności prawnych i faktycznych zmierzających np. do uzyskania dostępu do drogi publicznej, względnie możliwości korzystania z niezbędnej infrastruktury technicznej.

Z perspektywy obecnego stanu prawnego zasadnicze znaczenie ma również prawidłowe stwierdzenie przeznaczenia nieruchomości, zwłaszcza ustalenie, czy opisywana nieruchomość ma charakter nieruchomości rolnej. Wynika to nie tylko z faktu, iż w opisie tego rodzaju nieruchomości należy w sposób przejrzysty wskazać w szczególności obszar, jakość i klasę gruntów ornych, łąk, pastwisk, lasów, ogrodów z wyodrębnieniem obszaru sadów, torfowisk, terenów z pokładami żwiru, gipsu i gliny, kamieniołomów, jeżeli istnienie tych pokładów zostało udokumentowane, oraz wód, a ponadto rodzaj i obszar zasiewów i upraw, ale również z uwagi na konieczność stosowania przez komornika sądowego postanowień ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>7</sup> w odniesieniu do nieruchomości rolnych. Artykuł 2a tej ustawy określa podstawową zasadę obowiązującą w obrocie nieruchomościami rolnymi, zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny (w rozumieniu art. 6 tej ustawy). Wyjątki podmiotowe od tej zasady zostały ustalone również w art. 2a tej samej ustawy, jednak nie mają one żadnego odniesienia do postępowania egzekucyjnego (jedynym wyjątkiem odnoszącym do postępowania cywilnego jest nabywca nieruchomości rolnej w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego). W konsekwencji komornik sądowy musi w toku sprzedaży nieruchomości rolnej w ramach egzekucji sądowej świadczeń pieniężnych stosować ograniczenia dotyczące tych nabywców, a wynikające z postanowień wskazanej ustawy. Co więcej, prawidłowy opis nieruchomości ma również znaczenie dla ewentualnego wyłączenia spod stosowania tej ustawy, ponieważ nie stosuje się tych ograniczeń m.in. do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, a także do nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi. Ograniczenie obszarowe wydaje się jednak oderwane od dotychczasowych regulacji dotyczących gospodarki nieruchomościami, bowiem zgod-

---

<sup>7</sup> Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2052 ze zm.).

nie z art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>8</sup> ograniczenia dotyczące podziału nieruchomości nie dotyczą nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. To ostatnie postanowienie powoduje, iż w praktyce działki rolne o powierzchni poniżej 0,3 ha stanowią rozwiązanie marginalne. Zauważa to również J. Bieluk, podnosząc, że wielkość normy minimalnej (3000 m<sup>2</sup>), ze względu na regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami, powoduje, że wyłączenie takie staje się w dużej części iluzoryczne<sup>9</sup>.

Ponadto w każdym przypadku opis nieruchomości w sposób przejrzysty określa nieruchomość, jej rodzaj i stan przez wymienienie wszystkich ustalonych danych, o których mowa w art. 947 § 1 pkt 1–6, 8 i 9 oraz § 11 k.p.c., w tym informacji o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>10</sup> oraz o przeznaczeniu terenu zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>11</sup>. Ustalenie tych okoliczności dotyczących opisywanej nieruchomości jest niezbędne nie tylko dla określenia wartości rynkowej nieruchomości, ale również dla stwierdzenia ewentualnych ograniczeń dotyczących możliwości zagospodarowania, przebudowy i innych zmian w nieruchomości, z którymi musi liczyć się jej nabywca.

W obecnym stanie prawnym do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Z kolei ewidencja zabytków jest przede wszystkim podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. W gminnej ewidencji za-

---

<sup>8</sup> Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.).

<sup>9</sup> J. Bieluk, *Komentarz do art. 2a u.k.u.r.* [w:] J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Legalis 2016.

<sup>10</sup> Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 397 ze zm.).

<sup>11</sup> Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

bytków powinny być ujęte: 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru; 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków; 3) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W odniesieniu do tego elementu charakterystyki nieruchomości komornik sądowy musi zachować daleko idącą rozwagę, ponieważ wiek nieruchomości nie jest wystarczającym wyznacznikiem tego, że nieruchomość nie jest wpisana do rejestru, względnie ewidencji zabytków. Uznanie wartości historycznej w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie sprowadza się do „dawności”. Pojęcie świadectwa minionej epoki bądź zdarzenia dotyczyć może bowiem także obiektów, które w nie są obiektami z czasów odległych. Taka ocena dotyczy w szczególności obiektów techniki, z uwagi na znaczny rozwój i zmienność w tej dziedzinie. Wartość zabytkowa może nie wynikać z wartości materialnej czy artystycznej, lecz historycznej<sup>12</sup>. W konsekwencji komornik sądowy, dokonując opisu nieruchomości, musi również zwrócić uwagę nie tylko na jej wartość materialną, ale również ewentualną wartość historyczną, względnie artystyczną.

Natomiast w zakresie zagospodarowania przestrzennego dla komornika sądowego podstawowe znaczenie mają informacje uzyskane w planie miejscowym, jeśli taki jest przyjęty dla obszaru, w którym jest położona nieruchomość podlegająca opisowi. W planie miejscowym określa się obowiązkowo takie informacje, jak: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; 4) zasady kształtowania krajobrazu; 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Ponadto w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb m.in.: 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; 3) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy; 4) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych

---

<sup>12</sup> Wyrok WSA w Gdańsku z 1 października 2014 r., II SA/Gd 397/14, Legalis nr 1117302.



oraz terenów służących organizacji imprez masowych; 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Z pewnością istnienie planu miejscowego ułatwia komornikowi ustalenie kluczowych elementów opisu nieruchomości, a także pozyskanie przez biegłego informacji istotnych dla rzetelnego przygotowania wyceny nieruchomości. W szczególności wynika to z charakteru i sposobu sformułowania planu miejscowego. Jak wskazuje się w literaturze, postanowienia planu miejscowego powinny być ujmowane w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń. Niedopuszczalne jest zatem zamieszczanie w jego treści informacji, zaleceń czy też innego rodzaju niewiążących sugestii (np. dla potencjalnych inwestorów), a więc nieprecyzyjnych regulacji co do możliwego sposobu zagospodarowania objętych nim nieruchomości. Plan miejscowy powinien więc być tworzony z zachowaniem reguł dobrej legislacji, racjonalności i przejrzystości, a poszczególne jego przepisy powinny wraz z pozostałymi tworzyć spójną oraz logiczną, systemową całość<sup>13</sup>. W konsekwencji prawidłowo skonstruowany plan miejscowy stanowi nieocenione źródło informacji na potrzeby opisu i późniejszego oszacowania wartości nieruchomości.

Jeżeli zajęte nieruchomości stanowią całość gospodarczą, w opisie podaje się informacje o okolicznościach uzasadniających takie zakwalifikowanie nieruchomości (§ 5 rozporządzenia). Pojęcie „całość gospodarcza” ma charakter nieostry, toteż komornik musi dokonać oceny tej okoliczności indywidualnie w odniesieniu do zespołu gruntów, budynków, budowli lub instalacji objętych opisem. Trzeba co do zasady przyjąć, że nieruchomości stanowią taką całość gospodarczą, jeżeli są ze sobą powiązane pod względem organizacyjnym, technicznym lub innym o charakterze praktycznym na tyle, że są (ewentualnie mogą) być wykorzystane do prowadzenia działalności gospodarczej, zawodowej, względnie rolniczej o tożsamym profilu. W konsekwencji będą w tym względzie istotne takie kryteria, jak wzajemne położenie nieruchomości, komplementarność ich wyposażenia i innych parametrów.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia, jeżeli dane zawarte w księdze wieczystej lub ewidencji gruntów i budynków dotyczące obszaru lub sposobu użytkowania nieruchomości nie odpowiadają stanowi rzeczywistości, w opisie nieruchomości podaje się stan rzeczywisty z zaznaczeniem, na czym polega jego niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. O stwierdzonej niezgodności komornik niezwłocznie zawiadamia organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków. Ewidencję tę prowadzą starostowie lub prezydenci miast na prawach powiatu. Postanowienia te nawiązują bezpo-

---

<sup>13</sup> A. Kosicki, A. Plucińska-Filipowicz, *Komentarz do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, Lex 2016.

średnio do treści art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>14</sup>, który odnosi się do sprostowania danych. W razie niezgodności danych ewidencyjnych z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje – na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie tych danych. Sprostowanie może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych ewidencji lub zawiadomienia jednostki prowadzącej ewidencję. To ostatnie rozwiązanie jest spójne z regulacją, w myśl której w wypadku zmian danych objętych działem I ksiąg wieczystych starosta zawiadamia wydział ksiąg wieczystych właściwego miejscowo sądu rejonowego (§ 49 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>15</sup>). Jednak postępowanie to obejmuje jedynie odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej aktualnych właściwości faktycznych określonej nieruchomości. Nie może ono prowadzić do zmiany stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, a może dotyczyć jedynie np. zmiany numeracji działek ewidencyjnych gruntu, różnic w powierzchni nieruchomości, niezgodności adresu nieruchomości.

W opisie nieruchomości podaje się źródło informacji o stwierdzonych prawach i obciążeniach. Wskazanie tych źródeł jest niezbędne dla oceny wiarygodności informacji w kontekście weryfikacji rzetelności dokonanego opisu, a idąc dalej – dokonanej wyceny nieruchomości, a w konsekwencji – określenia sumy oszacowania. Co więcej, komornik sądowy w ten sposób zakreśla rzeczywistą odpowiedzialność za poczynione ustalenia faktyczne i prawne co do opisywanej nieruchomości, ponieważ nie może on ponosić odpowiedzialności za nieprawidłowe informacje pozyskane przy zachowaniu należytej staranności, których nie jest w stanie zweryfikować albo które pochodzą ze źródeł o charakterze kwalifikowanym (np. z rejestrów publicznych).

W kontekście oszacowania nieruchomości warto dodać, iż zgodnie z § 7 rozporządzenia biegły sporządza operat szacunkowy w terminie wyznaczonym przez komornika. Postanowienie to nawiązuje do treści art. 948 § 1 zd. 1 k.p.c., który statuuje podstawową regułę oszacowania, zgodnie z którą oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów. Na marginesie tego postanowienia – odnosząc się do pojęcia „biegły” – należy zauważyć, że operat szacunkowy może sporządzić osoba, która posiada uprawnienia przyznane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie ma znaczenia w tym przypadku status biegłego sądowego, aczkolwiek nie wyklucza się sytuacji, w którym wycena zostanie zlecona rzeczoznawcy majątkowemu, który jednocześnie

---

<sup>14</sup> Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 790 ze zm.).

<sup>15</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1034).

jest stałym biegłym sądowym, względnie w uzasadnionych przypadkach jest przywoływany jako biegły sądowy *ad hoc*. W każdym przypadku, niezależnie od swojego statusu, rzeczoznawca majątkowy pełni względem komornika sądowego (podobnie jak wobec sądu na etapie postępowania rozpoznawczego) jedynie funkcję wspierającą (doradczą), a więc oznaczenie sumy oszacowania stanowi samodzielną kompetencję komornika sądowego. Korzysta on z tej kompetencji, biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności dotyczące nieruchomości, a wycena przygotowana przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi zaledwie jeden z aspektów stanowiących podstawę rozstrzygnięcia komornika w tej materii. Odnosząc się do relacji komornik–biegły w ramach egzekucji sądowej z nieruchomości trzeba również wskazać, że komornik może jedynie z ważnej przyczyny przedłużyć termin wyznaczony biegłemu na sporządzenie wyceny nieruchomości. Tak zakreślone uprawnienie znajduje swoje uzasadnienie w występującym również na gruncie postępowania egzekucyjnego postulatcie przeciwdziałania jego przewlekłości. Czynności biegłego jako jedne z najbardziej czasochłonnych w egzekucji sądowej z nieruchomości mają w tym względzie duże znaczenie, toteż komornik sądowy powinien podejmować środki dyscyplinujące również wobec biegłego, aby przeciwdziałać przewlekaniu postępowania.

Nowe rozporządzenie w ramach swoich postanowień odnosi się również do spraw podatkowych związanych ze sprzedażą w postępowaniu egzekucyjnym. Jeżeli na dłużniku spoczywa obowiązek podatkowy z tytułu dokonywanej w trybie egzekucji dostawy towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów, komornik w protokole oszacowania podaje wartość nieruchomości bez kwoty podatku od towarów i usług oraz wartość nieruchomości zawierającą kwotę tego podatku. W tym kontekście należy zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy o podatku od towarów i usług<sup>16</sup> *in fine* komornicy sądowi wykonujący czynności egzekucyjne w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego są płatnikami podatku od dostawy, dokonywanej w trybie egzekucji, towarów będących własnością dłużnika lub posiadanych przez niego z naruszeniem obowiązujących przepisów. A. Bartosiewicz stwierdził, że o zakwalifikowaniu danej sprzedaży do dostawy decyduje rozstrzygnięcie, czy byłaby ona dostawą wykonywaną przez podatnika. W szczególności w przypadku sprzedaży towarów należących do osoby fizycznej niebędącej w ogóle podatnikiem wykluczone jest uznanie, że sprzedaż dokonywana jest w imieniu podatnika. W związku z tym, chociaż stanowi ona dostawę, nie będzie podlegać opodatkowaniu<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.)

<sup>17</sup> A. Bartosiewicz, *Komentarz do art. 18 ustawy o podatku od towaru i usług* [w:] A. Bartosiewicz, *VAT. Komentarz*, Lex 2016.

Co więcej, A. Bartosiewicz wskazuje na występujące w praktyce wątpliwości co do statusu organu egzekucyjnego jako płatnika VAT w przypadku egzekucji z nieruchomości. W tym przypadku bowiem organ egzekucyjny nie bierze udziału w czynnościach skutkujących przejściem własności nieruchomości. Można się więc spotkać z poglądem, że organy te nie są w takiej sytuacji płatnikami<sup>18</sup>. Z kolei w tzw. urzędowej interpretacji prawa podatkowego Minister Finansów uznał, że w przypadku sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości płatnikiem podatku od towarów i usług jest komornik sądowy<sup>19</sup>. A. Bartosiewicz przyjmuje pogląd, że względy pragmatycznie przemawiają za tym ostatnim stanowiskiem. W tego rodzaju przypadkach niemal pewne jest, że „licytowany” podatnik nie będzie chciał wystawić faktury VAT na sprzedawaną nieruchomość. A. Bartosiewicz podkreśla, że po pierwsze, osłabia to pozycję nabywcy (brak dokumentów źródłowych), po drugie – zwiększa niebezpieczeństwo braku opodatkowania takiej sprzedaży<sup>20</sup>. Jednak bardziej pogłębiona analiza tego zagadnienia wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

Reasumując, ustawodawca, a na podstawie jego upoważnienia – również organ wydający przepisy wykonawcze, wprowadził szczegółowe zasady opisu i oszacowania dostosowane do uwarunkowań współczesnego obrotu nieruchomościami, których podstawowym celem jest sprawne i rzetelne dokonanie tych czynności, mających kluczowe znaczenie dla prawidłowego i efektywnego dokonania egzekucji sądowej z nieruchomości.

## **Zmiany w zakresie licytacji nieruchomości**

Nowe zasady dotyczące licytacji nieruchomości koncentrują się przede wszystkim na ograniczeniu udziału sądu w czynnościach związanych ze sprzedażą nieruchomości w ramach egzekucji sądowej. Jak wskazuje się w uzasadnieniu do projektu omawianych zmian, egzekucja z nieruchomości jest postrzegana jako postępowanie obejmujące dwie fazy: fazę komorniczą i sądową. W projekcie podkreśla się, że waga niektórych czynności podejmowanych w tym drugim stadium nie uzasadnia angażowania sądu (np. wezwanie nabywcy do uiszczenia ceny, przedłużenie terminu do dokonania tej czynności, sporządzenie oraz wykonanie planu podziału). Zakłada się zatem rozszerzenie kompetencji komornika do podejmowania czynności egzekucyjnych w ramach egzekucji z nieruchomości. Za takim rozwiązaniem przemawia również potrzeba zapewnienia spójności

---

<sup>18</sup> K. Baran, *Egzekucje z nieruchomości – komornik płatnikiem VAT*, „Doradca Podatkowy” 2006, nr 2, s. 14.

<sup>19</sup> Interpretacja Ministra Finansów z 28 lutego 2006 r., PP5-0331-04/MZ/2006/PP-249, Dz.Urz.Min.Fin. nr 3, poz. 31

<sup>20</sup> A. Bartosiewicz, *op. cit.*

pomiędzy regulacjami dotyczącymi egzekucji sądowej i egzekucji administracyjnej<sup>21</sup>. W konsekwencji zasadniczym rysem jest wzmocnienie kompetencji komornika sądowego oraz referendarza sądowego w zakresie czynności, którym nie można przypisać cech wymiaru sprawiedliwości, a jednocześnie mogą one – przynajmniej teoretycznie – decydować o usprawieniu postępowania egzekucyjnego.

Pierwszą zmianą są postanowienia art. 967 k.p.c., który stanowi, że po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu komornik wzywa licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy sądu cenę nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce. Na wniosek nabywcy komornik może oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak miesiąca. Ustawodawca zachował tryb wzywania nabywcy nieruchomości do złożenia na rachunek depozytowy Ministra Finansów ceny nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce oraz dopuszczalność oznaczenia na wniosek nabywcy dłuższego terminu uiszczenia ceny, jednak czynności te zostały powierzone komornikowi, a nie sądowi nadzorującemu egzekucję. W praktyce podnosi się, że przesunięcie tych kompetencji do komornika niekoniecznie wpłynie pozytywnie na sprawność postępowania. Wynika to przede wszystkim z zaskarżalności czynności komornika sądowego (wezwanie nabywcy do uiszczenia ceny nabycia przez komornika, postanowienia komornika w przedmiocie wniosku nabywcy o wyznaczenie dłuższego terminu do zapłaty ceny nabycia), co generuje postępowanie na skutek złożenia skargi na czynności komornika, a następnie może spowodować wszczęcie postępowania zażaleniowego. M. Krakowiak wskazuje, że można zgłosić poważną wątpliwość dotyczącą celowości zmiany treści art. 967 k.p.c., uznając, że dotychczasowe rozwiązanie było prawidłowe i zapewniało sprawny tok egzekucji. Nie przekonuje bowiem stanowisko ustawodawcy, który w analizowanym zakresie także uznał, że przepisy o sądowym postępowaniu egzekucyjnym są postrzegane jako przejaw „nadregulacji” w porównaniu do administracyjnego postępowania egzekucyjnego<sup>22</sup>. Trafność tego poglądu z pewnością zweryfikuje praktyka stosowania nowego rozwiązania.

Ponadto trzeba zauważyć, że skoro komornik wzywa nabywcę do uiszczenia ceny nabycia dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu, należy rozważyć, czy sąd z urzędu przesyła komornikowi informację o uprawomocnieniu się tego postanowienia bądź przesyła odpis prawomocnego postanowienia. Co do obowiązków informacyjnych sądu w tym zakresie podstawowe znaczenie

---

<sup>21</sup> <http://orka.sejm.gov.pl/Druki7ka.nsf/0/875C0623FA3DA082C1257D410036BBCD/%24File/2678-uzasadnienie.docx>, s. 38.

<sup>22</sup> M. Krakowiak, *Komentarz do art. 967 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II: *Komentarz. Art. 730–1217*, red. J. Jankowski, Legalis 2015.

ma treść § 200 ust. 2 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych<sup>23</sup>, który stanowi, że sąd z urzędu przesyła komornikowi odpis postanowienia o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego, postanowienia wydanego w trybie art. 759 § 2 k.p.c., postanowień z art. 767<sup>2</sup> § 2 k.p.c. (postanowień o zawieszeniu postępowania lub wstrzymaniu dokonania czynności wydanych na skutek wniesienia skargi na czynności komornika jako jej zabezpieczenie), prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności i prawomocnego postanowienia w przedmiocie planu podziału. Tym samym przepis ten nie nakłada takiego obowiązku w odniesieniu do prawomocnego postanowienia o przybiciu. Stąd też w obecnym stanie prawnym komornik sądowy musi podejmować czynności zmierzające do uzyskania tej informacji, choć nie stoi to na przeszkodzie, aby przewodniczący wydał zarządzenie w przedmiocie doręczenia komornikowi odpisu tego postanowienia mimo braku takiego obowiązku prawnego. Nie zmienia to jednak przekonania o konieczności zmian w przepisach wykonawczych jako logicznej konsekwencji omawianych zmian ustawowych.

Drugą zmianą (wykraczającą poza zmiany redakcyjne, jak ma to miejsce w art. 968 § 2 k.p.c.) jest nowa treść art. 972 k.p.c., zgodnie z którym licytacja odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego albo referendarza sądowego. Poszerzenie kompetencji referendarza sądowego uzasadnia się przede wszystkim tym, że czynność powierzona w tym przepisie referendarzowi sądowemu nie należy do kategorii wymiaru sprawiedliwości *sensu stricto*, o których stanowi art. 2 § 2 Prawa o ustroju sądów powszechnych, zgodnie z którym zadania z zakresu ochrony prawnej, inne niż *sensu stricto* wymiaru sprawiedliwości, wykonują w sądach referendarze sądowi. Omawiana regulacja stanowi spójne rozwiązanie z przyjętą przez ustawodawcę ogólną tendencją odciążania sędziów od czynności, które mogą wykonać inne podmioty. W wyniku nowelizacji rozszerzono zakres czynności referendarzy sądowych w postępowaniu egzekucyjnym na – co do zasady – wszystkie czynności zastrzeżone do sądu, z enumeratywnie wymienionymi wyjątkami (art. 759 § 1<sup>1</sup> k.p.c.). Tym samym czynności zastrzeżone dla sądu mogą być wykonywane przez referendarza sądowego, z wyłączeniem: 1) stosowania środków przymusu; 2) orzekania o ściągnięciu należności w trybie art. 873 k.p.c.; 3) stwierdzenia wygaśnięcia skutków przybicia i utraty rękojmi; 4) spraw o egzekucję świadczeń niepieniężnych z wyjątkiem wydania rzeczy ruchomej; 5) spraw o egzekucję przez zarząd przymusowy; 6) spraw o egzekucję przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego. Ta konstrukcja zasługuje na aprobatę, ponieważ pozwala na usprawnienie niektórych czynności w toku egzekucji sądowej z nieruchomości poprzez ograniczenie stopnia bezpośredniego zaan-

---

<sup>23</sup> Regulamin urzędowania sądów powszechnych z 30 grudnia 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 2316).

gażowania sądu nadzorującego przebieg czynności prowadzonych przez komornika.

Reasumując, zmiany w zakresie licytacji nieruchomości trzeba ocenić niejednoznacznie w perspektywie ich przydatności dla podniesienia efektywności egzekucji sądowej z nieruchomości, zważywszy, że środki prawne służące ochronie uczestników postępowania przeciwko czynnościom podejmowanym przez komornika mogą być wykorzystywane do spowolnienia czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.

## Podsumowanie

Omówione zmiany w zakresie opisu i oszacowania przedmiotu egzekucji oraz licytacji w egzekucji sądowej w nieruchomości stanowią kolejny etap działań ustawodawcy, których celem jest usprawnienie sposobu egzekucji, który w praktyce jest koszt- i czasochłonnym postępowaniem, generującym liczne problemy interpretacyjne, ale przez swoją złożoność również dającym wiele możliwości na działania dłużnika przewlekające postępowanie. Z tak krótkiej perspektywy czasowej niezmiernie trudno ocenić praktyczne znaczenie tych rozwiązań. Dopiero pewien okres stosowania nowych regulacji pozwoli na zwerifikowanie skutków tej nowelizacji i ich zwartościowanie.

Wydaje się jednak, że wskazana nowelizacja nie może zakończyć prac ustawodawczych dotyczących egzekucji sądowej z nieruchomości. Przykładem kolejnego etapu przekształceń tego sposobu egzekucji świadczeń pieniężnych jest elektronizacja czynności w jej wybranych stadiach. Z pewnością wprowadzenie licytacji elektronicznej obejmującej również nieruchomości podniosłoby poziom efektywności sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, głównie z uwagi na poszerzenie kręgu potencjalnych nabywców. Obecne środki upublicznienia licytacji nieruchomości (w pewnym zakresie obejmujące internet) nie wykorzystują w wystarczający sposób internetowych kanałów informacji do uatrakcyjnienia sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości dla osób zainteresowanych.

## Bibliografia

- Baran K., *Egzekucje z nieruchomości – komornik płatnikiem VAT*, „Doradca Podatkowy” 2006, nr 2.  
Bartosiewicz A., *Komentarz do art. 18 ustawy o podatku od towaru i usług* [w:] A. Bartosiewicz, *VAT. Komentarz*, Lex 2016.  
Karnicka-Kawczyńska A., Kawczyński J., *Opis i oszacowanie nieruchomości* [w:] *Egzekucja z nieruchomości*, „Monitor Prawniczy” 1999, nr 7, Legalis.

- Kosicki A., Plucińska-Filipowicz A., *Komentarz do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, Lex 2016.
- Krakowiak M., *Komentarz do art. 967 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t II: *Komentarz. Art. 730–1217*, red. J. Jankowski, Legalis 2015.
- Romańska M., *Komentarz do art. 948 k.p.c.* [w:] *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. M. Romańska, O. Leśniak, Legalis 2016.
- Wierzbowski M., *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Lex 2016.
- Żyźnowski T., *Komentarz do art. 921 k.p.c.* [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t III: *Komentarz. Art. 730–1088*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Legalis 2015.

## Streszczenie

Autorka poddaje analizie zasadnicze zmiany, jakie nastąpiły w zakresie opisu i oszacowania przedmiotu egzekucji w ramach egzekucji sądowej z nieruchomości, zwłaszcza w sferze obowiązków i kompetencji komornika sądowego. Ponadto w opracowaniu wskazano zmiany odnoszące się do licytacji nieruchomości, a związane z nowym ukształtowaniem uprawnień organu egzekucyjnego, a także referendarza sądowego co do nadzoru nad przebiegiem licytacji.

*Słowa kluczowe:* egzekucja sądowa z nieruchomości, opis i oszacowanie nieruchomości, licytacja

## **NEW RULES FOR DESCRIPTION AND EVALUATION AND AUCTIONING REAL ESTATE IN JUDICIAL ENFORCEMENT**

### Summary

The Author analyzes the fundamental changes that have occurred in the description and evaluation of the subject of the execution within the framework of judicial enforcement of real estate, especially in terms of responsibilities and powers of the court bailiff. In addition, the study identifies changes related to the auction of real estate, and related to the new shaping of the powers of the enforcement authority as well as the clerk of court in the field of the supervision over the course of the auction.

*Keywords:* judicial enforcement of real estate, description and evaluation of real estate, auction