

Anna Kościółek**ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI W ŚWIETLE OSTATNICH
NOWELIZACJI KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO****Wstęp**

Zajęcie nieruchomości jest pierwszym etapem egzekucji z nieruchomości, prowadzącej ostatecznie do jej sprzedaży licytacyjnej. Aby do niego doszło, niezbędne jest złożenie przez wierzyciela wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji. Wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymienionej we wniosku komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni, informując, że w przeciwnym przypadku przystąpi do opisu i oszacowania nieruchomości. Jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji. W stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak też w stosunku do osób trzecich nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Etap polegający na zajęciu nieruchomości ma niezwykle doniosłe znaczenie, przede wszystkim ze względu na związane z nim skutki przewidziane w art. 930 k.p.c., będące swoistym mechanizmem ochrony wierzyciela przez próbą udaremnienia egzekucji przez dłużnika. Po pierwsze – rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, co oznacza, że czynność prawna, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, jest ważna, ale bezskuteczna dla toczącego się postępowania egzekucyjnego. Egzekucja z nieruchomości będzie toczyć się tak, jak gdyby do rozporządzenia nieruchomością nie doszło. 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. Nieważne będą natomiast wszystkie czynności prawne polegające na obciążeniu nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym lub prawem osobistym, a także rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym. Nieważne będzie także rozporządzenie przedmiotami,

które zostały zajęte wraz z nieruchomością. Oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest z kolei bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji.

Problematyce zajęcia nieruchomości warto przyjrzeć się szczególnie w związku ze zmianami, jakim uległo w ostatnim czasie postępowanie cywilne w ogólności¹ oraz postępowanie wieczystoksięgowe².

Doręczenie dłużnikowi wezwania do zapłaty długu

Jeśli chodzi o doręczenie dłużnikowi wezwania do zapłaty długu, to nic w tej kwestii nie ulega zmianie mimo wejścia w życie nowelizacji z 10 lipca 2015 r., która wprowadza nowe zasady w kwestii doręczeń w postępowaniu cywilnym, otwierając przede wszystkim możliwość dokonywania doręczeń elektronicznych. Ogólna reguła doręczeń elektronicznych wyrażona w art. 131¹ § 1 k.p.c. – która na podstawie odesłania przewidzianego w art. 13 § 2 k.p.c. znajduje zastosowanie również do doręczeń w postępowaniu egzekucyjnym – nakazuje dokonywać doręczeń za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, jeśli tylko adresat wniósł pismo w ten sposób, albo dokonał wyboru wnoszenia pism w ten sposób. Jeżeli zatem wierzyciel skorzysta z możliwości złożenia elektronicznego wniosku o wszczęcie egzekucji, to po stronie komornika powstanie obowiązek dokonywania względem takiego wierzyciela doręczeń elektronicznych. Jednocześnie doręczenia w stosunku do dłużnika będą nadal dokonywane w sposób tradycyjny aż do chwili, gdy spełnią się względem niego przesłanki z art. 131¹ § 1 k.p.c., tj. wniesie on pismo za pośrednictwem systemu teleinformatycznego albo dokona wyboru wnoszenia pism w ten sposób.

Doręczenia w stosunku do dłużnika powinny być nadal dokonywane w sposób tradycyjny, nawet jeśli dłużnik w postępowaniu rozpoznawczym wniósł pisma elektronicznie i jednocześnie był adresatem doręczeń elektronicznych. Obowiązek wnoszenia pism procesowych wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego został bowiem wyraźnie ograniczony do danej sprawy. Artykuł 125 § 2¹ k.p.c. wyraźnie wskazuje, że jeżeli przepis szczególny tak stanowi albo dokonano wyboru wnoszenia pism procesowych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, pisma procesowe w tej sprawie wnosi się wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Takie samo ograniczenie należy przyjąć również w stosunku do doręczeń elektronicznych.

¹ 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).

² Ustawa z 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 218).

Pojęcie sprawy, w ramach której oświadczenie o wyborze formy elektronicznej pozostaje wiążące, nie odnosi się do każdego postępowania zmierzającego do załatwienia określonej sprawy cywilnej (zabezpieczenia, rozpoznania i wyegzekwowania dochodzonego roszczenia). O ile bowiem należy uznać, że rozciąga się ono nie tylko na postępowanie rozpoznawcze, lecz obejmuje także ewentualny wniosek o udzielenie zabezpieczenia w toku postępowania, jak i wnioski o nadanie klauzuli wykonalności, o tyle przyjęcie, że pozostaje ono wiążące również w postępowaniu egzekucyjnym, wydaje się zbyt daleko idące. Decydujące znaczenie mają tu względy praktyczne sprowadzające się do występującego po stronie komornika braku możliwości przeprowadzenia samodzielnej weryfikacji kwestii złożenia oświadczenia o wyborze elektronicznej formy czynności procesowych w postępowaniu rozpoznawczym, czy też kwestii ewentualnej rezygnacji z doręczeń elektronicznych. Komornik nie posiada dostępu do akt postępowania rozpoznawczego i musiałby w każdej sprawie zwracać się do sądu o informacje, czy strona w postępowaniu rozpoznawczym lub klauzulowym składała lub odwoływała oświadczenie o wyborze.

Obowiązek dokonywania w stosunku do dłużnika doręczeń w sposób „tradycyjny”, aż do chwili, gdy w postępowaniu egzekucyjnym spełnią się względem niego przesłanki z art. 131¹ § 1 k.p.c., wskazuje, że dokonywane przy pierwszej czynności egzekucyjnej doręczenie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji będzie realizowane zawsze w sposób „tradycyjny”. Trudno bowiem oczekiwać, że dłużnik, który dopiero na tym etapie dowiaduje się o wszczęciu postępowania egzekucyjnego, dokona wcześniej czynności niezbędnych do aktualizacji obowiązku dokonywania względem niego doręczeń elektronicznych. W efekcie doręczenie dłużnikowi wezwania do zapłaty długu dokonywane wraz z zawiadomieniem o wszczęciu egzekucji będzie przeprowadzane nadal tradycyjnie.

Złożenie wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji

Istotne zmiany objęły natomiast formę czynności polegającej na złożeniu przez komornika wniosku do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Zmiany te są efektem wejścia w życie ustawy z 15 stycznia 2015 r., która stwarza podstawy realizacji pierwszego etapu dalszej informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego³. Ustawa ta w pierwotnej wersji miała wejść w życie po upływie 9 miesięcy od dnia jej ogłoszenia, tj. 18 listopada 2015 r. Termin ten został jednak dość szybko przesunięty i to dwukrotnie, w pierwszej kolejności na

³ Więcej zob. A. Kościółek, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 14, s. 747 i n.

1 kwietnia 2016 r., a następnie na 1 lipca 2016 r., kiedy to ustawa ostatecznie weszła w życie. Zasadniczą zmianą wprowadzaną w związku z informatyzacją postępowania wieczystoksięgowego jest nałożenie na określone podmioty obowiązku inicjowania tego postępowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Ustawa nakłada taki obowiązek na trzy kategorie podmiotów, tj. notariuszy, komorników sądowych oraz naczelników urzędów skarbowych jako organów egzekucyjnych. Obowiązek składania wniosku o dokonanie w księdze wieczystej wpisu wynika z art. 626⁴ § 1 k.p.c., zgodnie z którym notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego działający jako administracyjny organ egzekucyjny składają wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, a wniosek opatruje bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Komornik sądowy składa wnioski za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wtedy gdy przepisy nakazują mu złożenie wniosku o wpis w księdze wieczystej. W odniesieniu do komornika przepis ten koresponduje z regulacjami ujętymi w treści następujących przepisów: art. 924 § 1 k.p.c., art. 924 § 2 k.p.c., art. 927 § 2 k.p.c., art. 897 § 1 k.p.c., art. 898 k.p.c. W świetle tych regulacji należy zatem stwierdzić, że komornik zobligowany został do wykorzystania systemu teleinformatycznego w celu złożenia wniosku o wpis o wszczęciu egzekucji, o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji, o wykreślenie wpisu o wszczęciu egzekucji, o wpis o zajęciu wierzytelności, której zabezpieczenie jest ujawnione przez wpis w księdze wieczystej. Informatyzacja nie dotyczy zatem wniosków składanych do zbioru dokumentów (np. o ujawnienie zajęcia nieruchomości objętej zbiorem dokumentów). W tym zakresie stosowana będzie nadal forma tradycyjna (papierowa).

Wykorzystanie systemu teleinformatycznego dla celów złożenia wniosku

Komornik składający wniosek za pośrednictwem systemu teleinformatycznego jest zobowiązany do posiadania konta użytkownika w tym systemie. Jest to oczywiście rozwiązanie naturalne. Zdziwienie może budzić jednak fakt, iż aby założyć konto na potrzeby postępowania wieczystoksięgowego wszczynanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, konieczne jest złożenie wniosku poza tym systemem (§ 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 26 kwietnia 2016 r. w sprawie trybu zakładania i udostępniania konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe⁴). Trudno wyobrazić sobie analogiczną sytuację w odniesieniu do zakładania choćby po-

⁴ Dz.U. z 2016 r., poz. 637.

wszechnie używanych skrzynek mailowych, tym bardziej że założenie konta w systemie obsługującym postępowanie sądowe wymaga złożenia wniosku za pośrednictwem tego systemu.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 20 października 2015 r. w sprawie sposobu wnoszenia pism procesowych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe⁵ wniesienie pisma następuje przez: uwierzytelnienie użytkownika, wprowadzenie treści pisma, dołączenie załączników (o ile są wnoszone), opatrzenie pisma podpisem elektronicznym oraz nieodwracalne zainicjowanie procedury uiszczenia opłaty sądowej za pomocą udostępnianego przez system teleinformatyczny mechanizmu zapewniającego identyfikację wnoszącego opłatę, o ile pismo podlega opłacie, a przepis szczególnie nie stanowi inaczej.

Etap pierwszy, tj. uwierzytelnienie użytkownika, jest procesem polegającym na zweryfikowaniu tożsamości zadeklarowanej przez użytkownika (np. przez podanie loginu i hasła). Jednocześnie, system sprawdza, czy osoba identyfikująca się jako komornik sądowy (zastępca komornika, asesor komorniczy) jest aktualnie ujęta na liście komorników, zastępców komorników oraz asesorów komorniczych. Listę taką prowadzi w systemie teleinformatycznym Krajowa Rada Komornicza, która zapewnia sądom prowadzącym księgi wieczyste dostęp do listy w celu automatycznej weryfikacji uprawnień zawodowych osób, które chcą uzyskać dostęp do systemu obsługującego postępowanie wieczystoksięgowe.

Jeśli chodzi o wprowadzenie treści pisma, wniosek o wpis w księdze wieczystej składany jest za pośrednictwem formularza elektronicznego. Formularz ten zawiera kolejne moduły informacyjne dotyczące: księgi wieczystej, w której ma być dokonany wpis, podmiotu składającego wniosek, uczestników postępowania, podstawy wpisu, żądania wniosku, działu, w którym ma być zamieszczona wzmianka o wniosku, dokumentów, które zostaną dołączone do wniosku, opłaty od wniosku⁶. Formularz ten jest automatycznie weryfikowany pod względem formalnym przez system teleinformatyczny pod kątem istnienia księgi wieczystej wskazanej we wniosku oraz pod względem kompletności danych. Jeżeli konieczne dane nie zostaną podane lub gdy księga wieczysta wskazana we wniosku nie zostanie znaleziona w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych, to system teleinformatyczny uniemożliwi złożenie takiego niekompletnego wniosku. Informacja z systemu o niemożliwości złożenia wniosku nie podlega zażaleniu. Nie jest to bowiem czynność procesowa w pojęciu obowiązujących

⁵ Dz.U. z 2015 r., poz. 1783.

⁶ Zob. S. Kotecka [w:] *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, red. J. Gołaczyński, D. Szostek, Warszawa 2016, s. 320–321; Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Druk Sejmu VII kadencji nr 2655), s. 6.

przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, lecz czynność techniczna wywołana przez system teleinformatyczny⁷. Wniosek, który przeszedł weryfikację zarówno pod kątem istnienia księgi wieczystej wskazanej we wniosku, jak i pod względem kompletności danych, będzie mógł zostać skutecznie złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wniosek taki może jednak zawierać braki formalne w rozumieniu przepisów procesowych.

W kwestii załączników należy się odnieść do znowelizowanego art. 626⁴ § 2 k.p.c., zgodnie z którym do wniosku o dokonanie wpisu składanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego komornik sądowy (notariusz lub naczelnik urzędu skarbowego) dołącza dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli zostały sporządzone w postaci elektronicznej. Natomiast dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej niesporządzone w postaci elektronicznej należy przekazać sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej w terminie trzech dni od dnia złożenia wniosku o wpis (art. 626⁴ § 3 k.p.c.). Norma wynikająca z przepisu art. 626⁴ § 2 k.p.c., nakazująca dołączać do wniosku złożonego w systemie teleinformatycznym dokumenty sporządzone w postaci elektronicznej, znajduje zastosowanie tylko do takich dokumentów, które pierwotnie zostały sporządzone w tej formie, nie dotyczy zaś tych, które zostały sporządzone w formie papierowej i następnie zostały poddane urzędowej konwersji poprzez ich zeskanowanie i stworzenie wersji elektronicznej⁸. Tak skonwertowane dokumenty nie będą więc mogły być załączane do wniosku o wpis do księgi wieczystej złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Jako zasadę przyjęto zatem, że do elektronicznego wniosku inicjującego elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe nie będą dołączane dokumenty stanowiące podstawę wpisu, gdyż będą one w odpowiednim terminie dosyłane bądź składane osobiście na dzienniku podawczym. W celu realizacji tego obowiązku składający wniosek jest informowany o numerze dziennika ksiąg wieczystych, jaki otrzymał wniosek. Wniosek o wpis w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym będzie zatem do tego czasu oczekiwał na dołączenie wymaganych dokumentów. Jako wyjątek dopuszczono możliwość dołączenia dokumentów stanowiących podstawę wpisu wyłącznie w sytuacji, gdy dokumenty takie istnieją pierwotnie w postaci elektronicznej.

W tej kwestii należy mieć na względzie to, że przepis art. 924 k.p.c. nie stanowi samodzielnej podstawy wpisu w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu

⁷ A. Maziarz, *Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego* [w:] *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, red. A. Marciniak, Warszawa 2016, s. 76.

⁸ M. Lesiak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej. Uwagi de lege lata i de lege ferenda* [w:] *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, red. A. Marciniak, Warszawa 2016, s. 123.

egzekucji. Podstawą wpisu jest bowiem odpis wezwania do zapłaty, który należy dołączyć do wniosku. Zasada ta dotyczy również wniosku o wpis o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji. Jako że kierowane do dłużnika wezwanie stanowiące podstawę wpisu jest zawsze dokonywane w formie tradycyjnej, a nie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, to dokument ten nie istnieje pierwotnie w postaci elektronicznej, co aktualizuje obowiązek jego dostarczenia do sądu w sposób tradycyjny w przepisany terminie 3 dni od dnia złożenia wniosku. Podobnie jest w przypadku wniosku o wykreślenie wpisu o wszczęciu egzekucji, który wymaga załączenia prawomocnego postanowienia o umorzeniu egzekucji lub też o ukończeniu egzekucji w inny sposób.

Przyjęcie rozwiązania zakładającego obowiązek przesyłania do sądu dokumentów niesporządzonych w postaci elektronicznej z pominięciem systemu teleinformatycznego trudno zrozumieć, szczególnie w kontekście zmian wprowadzonych w Kodeksie postępowania cywilnego 8 września 2016 r. Regulacje te przewidują, że za pośrednictwem systemu teleinformatycznego można wnieść pismo procesowe wraz z elektronicznie poświadczonymi odpisami załączników (art. 128 § 2 k.p.c.). Możliwość taka istnieje w związku z wyposażeniem adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w uprawnienie do elektronicznego poświadczenia odpisu dokumentu, które ma polegać na przesłaniu odpisu dokumentu do sądu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 129 § 2¹ k.p.c.). Dzięki temu profesjonalny pełnomocnik będzie mógł poświadczyć odpis dokumentu tradycyjnego powstałego w wyniku przekonwertowania go do postaci elektronicznej albo dokumentu w postaci elektronicznej⁹. W świetle tych zmian naturalne zdziwienie musi budzić brak zbliżonej regulacji w ustawie wprowadzającej elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe. Wytlumaczeniem dla zaistniałego stanu może być jedynie to, że przedmiotowa ustawa stwarza podstawy realizacji pierwszego etapu dalszej informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego, w ramach którego obowiązek przesyłania do sądu zdigitalizowanych dokumentów „papierowych” mógł się wydawać zbyt daleko idący¹⁰. W takim jednak przypadku

⁹ Więcej zob. J. Gołaczyński [w:] *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, red. J. Gołaczyński, D. Szostek, Warszawa 2016, s. 149 i n.

¹⁰ Projektodawcy uznali, że „brak jest również obecnie jeszcze wypracowanych w procedurze cywilnej zasad urzędowej konwersji dokumentów istniejących w postaci papierowej na elektroniczną, a dotychczasowe doświadczenia w zakresie posługiwania się wydrukiem weryfikacyjnym (z elektronicznego postępowania upominawczego i tam przyjętej konstrukcji elektronicznej klauzuli wykonalności) nie dają się wprost zastosować na potrzeby e.p.w. Poważne problemy organizacyjne, techniczne oraz prawne związane z dołączaniem do wniosku w e.p.w. dokumentów w postaci elektronicznej przemawiają za przyjęciem na obecnym etapie, iż wniosek inicjujący e.p.w. będzie składany bez dołączenia do urzędowego formularza dokumentów stanowiących podstawę wpisu”. Zob. Uzasadnienie do projektu ustawy..., s. 12.

warto było wprowadzić swoisty mechanizm przejściowy, przygotowujący do docelowego modelu elektronicznego inicjowania postępowania wieczystoksięgowego. Wprowadzenie obowiązku przesyłania do sądu wyłącznie zdigitalizowanych dokumentów „papierowych” można było bowiem poprzedzić wprowadzeniem obowiązku przesyłania dokumentów papierowych wraz z dokumentami zdigitalizowanymi. Jednakże możliwość taka – choć sugerowana wyraźnie jeszcze w toku prac legislacyjnych¹¹ – niestety nie znalazła uznania w oczach ustawodawcy. *De lege ferenda* należy postulować jednak, aby wprowadzenie obowiązku załączania do wniosku inicjującego elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe zdigitalizowanych dokumentów „papierowych” stanowiących podstawę wpisu objęte zostało kolejnym etapem informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego. Wydaje się bowiem, że tylko takie rozwiązanie może zostać uznane za pełne wykorzystanie możliwości, jakie w obszarze postępowania wieczystoksięgowego tworzą nowoczesne rozwiązania technologiczne. Należy bowiem pamiętać, że wykorzystanie nowoczesnych technologii w codziennej działalności organów wymiaru sprawiedliwości, w tym również w postępowaniu wieczystoksięgowym, powinno przynieść istotne jakościowe zmiany w wielu płaszczyznach ich działania, wpływając w szczególności na dostępność, szybkość oraz opłacalność wymiaru sprawiedliwości¹². Przyjęcie koncepcji składania elektronicznych wniosków inicjujących postępowanie wieczystoksięgowe przy jednoczesnym przekazywaniu dokumentów będących podstawą wpisu w księdze wieczystej w sposób „tradycyjny” zapewni co prawda łatwiejszy i szybszy dostęp do sądu, choć tylko w odniesieniu do składania samych wniosków, ale nie wpłynie znacząco ani na przyspieszenie postępowania wieczystoksięgowego, ani też na obniżenie generowanych w jego trakcie kosztów. Sytuacja taka utrzyma się, dopóki orzecznik będzie musiał oczekiwać na nadejście dokumentów w „tradycyjnej” formie, a tym samym nie będzie mógł od razu przystąpić do weryfikacji danych zawartych w treści wniosku.

W kwestii załączników do wniosku składanego w postępowaniu wieczystoksięgowym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego warto również wspomnieć, że art. 626⁴ § 3 k.p.c. nie przewiduje żadnej sankcji na wypadek przekroczenia trzydniowego terminu wyznaczonego na potrzeby przesłania sądowi dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Wydaje się, że w przypadkach nieprzesłania do sądu wieczystoksięgowego w przepisany termin dokumentów niesporządzonych w postaci elektronicznej przewodniczący powinien wezwać wnioskodawcę, pod rygorem zwrócenia pisma, do uzupełnienia go w ter-

¹¹ D. Szostek, *Opinia w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, Druk Sejmu VII kadencji nr 2655, s. 3.

¹² D. Sielicki, *Zastosowanie Internetu w zakresie działania organów władzy sądowniczej*, „E-biuletyn CBKE” 2006, nr 1, s. 3.

minie tygodniowym (art. 130 § 1 k.p.c.). W takim bowiem przypadku mamy do czynienia z niezachowaniem warunków formalnych, wskutek którego pismo nie może otrzymać prawidłowego biegu. Warunki formalne odnoszą się nie tylko do formy czynności i niezbędnych elementów składowych pisma procesowego, lecz dotyczą również załączników wymaganych przez prawo procesowe¹³. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do uzupełnienia pisma przewodniczący zwraca pismo stronie. Pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu (art. 130 § 2 k.p.c.).

Wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu komornik opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Podpisywanie pisma w ten sposób nie jest elementem uwierzytelniania komornika, ale elementem autoryzacji pism procesowych.

Ostatnim elementem składającym się na procedurę wniesienia pisma za pośrednictwem systemu teleinformatycznego jest nieodwracalne zainicjowanie procedury uiszczenia opłaty sądowej za pomocą udostępnianego przez ten system mechanizmu zapewniającego identyfikację wnoszącego opłatę, o ile pismo podlega opłacie, a przepis szczególnie nie stanowi inaczej. Niestety, system teleinformatyczny obsługujący postępowanie wieczystoksięgowe nie zawiera mechanizmów pozwalających na wniesienie opłaty ani też mechanizmów sprawdzających opłaty. Dokonanie opłaty odbywa się na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez komorników opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych¹⁴.

Stosownie do przepisów tego rozporządzenia komornik pobiera od wierzyciela opłatę sądową od składanego w postępowaniu egzekucyjnym wniosku o wpis w księdze wieczystej. Opłatę sądową od składanego w postępowaniu egzekucyjnym wniosku o wpis w księdze wieczystej wierzyciel uiszcza: w formie bezgotówkowej, na rachunek bankowy komornika lub w formie wpłaty gotówkowej bezpośrednio w kancelarii komorniczej. W przypadku uiszczenia opłaty w formie gotówkowej komornik wydaje pokwitowanie zawierające kwotę opłaty, imię i nazwisko komornika, sygnaturę akt komorniczych dotyczących postępowania egzekucyjnego, w związku z którym składany jest wniosek o wpis w księdze wieczystej. Wysokość pobranej opłaty komornik wskazuje we wniosku o wpis w księdze wieczystej. Pobrąną opłatę komornik przekazuje sądowi rejonowemu właściwemu do rozpoznania wniosku o wpis w księdze wieczystej w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano

¹³ E. Warzocha, *Przeszkody do wpisów w księgach wieczystych*, „Rejent” 1996, nr 7, s. 66.

¹⁴ Dz.U. z 2015 r., poz. 1646.

opłatę i złożono wniosek o wpis w księdze wieczystej, dokonując jej wpłaty na rachunek bankowy tego sądu lub bezpośrednio w jego kasie. Odbywa się to zatem w sposób tradycyjny, z pominięciem systemu teleinformatycznego, który pozwala jedynie na złożenie oświadczenia w przedmiocie wysokości opłaty pobranej od wniosku.

Kontrola uiszczenia opłat będzie dokonywana tak jak w obecnym stanie, tj. w systemie finansowo-księgowym sądu prowadzącego elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe. Sprawdzenie wysokości należnej opłaty będzie natomiast należało do orzecznika w ramach badania wymogów fiskalnych wniosku, choć wydaje się, że na dalszym etapie informatyzacji można by rozważyć udoskonalenie systemu teleinformatycznego w ten sposób, aby sprawdzał on prawidłowość zadeklarowanej przez notariusza wysokości opłaty sądowej. Jeżeli wierzyciel został zwolniony od kosztów sądowych od wniosku o wpis w księdze wieczystej, komornik jest zobligowany wskazać w tym wniosku, że opłata sądowa nie została pobrana i podać podstawę prawną zwolnienia. Następnie komornik powinien przesłać do sądu prowadzącego księgę wieczystą, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, prawomocne postanowienie sądu w przedmiocie zwolnienia od kosztów sądowych. Wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej powinien być złożony w terminie 3 miesięcy od doręczenia postanowienia o zwolnieniu od kosztów sądowych pod rygorem upadku zwolnienia (art. 106 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych¹⁵). System teleinformatyczny wyłącza możliwość złożenia wniosku bez adnotacji o pobraniu opłaty sądowej, względnie o postanowieniu o zwolnieniu od kosztów sądowych.

O fakcie złożenia wniosku inicjujący postępowanie zostaje powiadomiony poprzez przesłanie na jego konto użytkownika potwierdzenia złożenia wniosku oraz potwierdzenia zamieszczenia wzmianki w księdze wieczystej. Następnie zostanie on poinformowany w drodze doręczenia elektronicznego o numerze dziennika ksiąg wieczystych. Na tym kończy się właściwie aktualnie informatyzacja postępowania wieczystoksięgowego. Wniosek o dokonanie wpisu, skutecznie złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, podlega bowiem wydrukowaniu i dołączeniu do akt księgi wieczystej, które są nadal prowadzone w sposób „tradycyjny”. Podobnie, wydrukowaniu podlegają przesłane do sądu w postaci elektronicznej dokumenty stanowiące podstawę wpisu.

Nie sposób nie zauważyć, że drukowanie wpływających drogą elektroniczną pism procesowych oznacza poczynienie dwóch kroków wstecz w procesie informatyzacji, co związane jest w szczególności z generowaniem dodatkowych kosztów występujących po stronie sądów w efekcie drukowania wpływających

¹⁵ Ustawa z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167, poz. 1398 ze zm.).

pism¹⁶. Przy długofalowym stosowaniu wspomnianego rozwiązania nie można nie zgodzić się z tym poglądem. Należy jednak pamiętać, że jest to dopiero pierwszy etap informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego, po którym nie można spodziewać się wprowadzenia wszystkich możliwości stwarzanych dzięki wdrażanym rozwiązaniom technologicznym. Można mieć zatem nadzieję, że rozwiązanie polegające na drukowaniu wpływających do sądu wieczystoksięgowego wniosków będzie mieć wyłącznie charakter tymczasowy, a projektodawcy – w toku dalszych prac – będą mieć na uwadze to, że możliwość przyjęcia pisma w formie elektronicznej niczego nie zmieni w funkcjonowaniu wymiaru sprawiedliwości do czasu, gdy nie będzie możliwości wykorzystania takiego pisma na potrzeby biurowości sądowej¹⁷. Brak takiej możliwości sprowadzi informatyzację postępowania wieczystoksięgowego jedynie do szybszego wniesienia pisma. Informatyzacja jakiegokolwiek postępowania toczącego się przed organami władzy publicznej musi bowiem zawsze wiązać się ze stworzeniem możliwości elektronicznego prowadzenia akt. Należy mieć oczywiście świadomość problemów związanych z realizacją możliwości prowadzenia elektronicznych akt wieczystoksięgowych, sprowadzających się przede wszystkim do wyboru odpowiedniej koncepcji akt oraz jej praktycznego wdrożenia¹⁸. Nie powinno to jednak przełożyć się na rezygnację z informatyzacji akt w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym. Wydaje się bowiem, że tylko takie rozwiązanie może zostać uznane za pełne wykorzystanie możliwości, jakie w obszarze postępowania wieczystoksięgowego tworzą nowoczesne rozwiązania technologiczne.

Skutki wniesienia wniosku z pominięciem systemu teleinformatycznego

Zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem art. 626⁴ § 1 k.p.c. komornik składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wyłącznie w zakresie wykorzystania systemu teleinformatycznego dla celów wniesienia wniosku o wpis w księdze wieczystej powoduje, że w razie wniesienia wniosku z pominięciem pośrednictwa systemu teleinformatycznego pismo takie nie wywoła skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma do sądu, o czym sąd poucza wnoszącego pismo (art. 125 § 2¹ k.p.c.).

¹⁶ Zob. M. Karolak, S. Kotecka, *Komunikacja z sądem cywilnym drogą elektroniczną. Wnioski de lege ferenda*, „Elektroniczna Administracja” 2006, nr 6, s. 34.

¹⁷ D. Stojak, *Informatyzacja postępowania sądowego* (rozmowa z J. Gołaczyńskim), „Gazeta Prawna” 2008, nr 86, s. 17.

¹⁸ Zob. A. Kościółek, *Elektroniczne czynności procesowe w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2012, s. 266–271; M. Rzewuski, *Rola notariusza w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym* [w:] *Postępowanie rozpoznawcze w przyszyłym Kodeksie postępowania cywilnego*, red. K. Markiewicz, A. Torbus, Warszawa 2014, s. 710–711.

W efekcie wniosek wniesiony z pominięciem systemu teleinformatycznego nie powinien zostać zarejestrowany w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Ponadto wniosek taki nie spowoduje również skutku w postaci niezwłocznego zamieszczenia w odpowiednim dziale księgi wieczystej informacji o wniosku jako wzmianki o wniosku. W literaturze prezentowane jest co prawda stanowisko odmienne¹⁹, ale trudno się z nim zgodzić, choćby z uwagi na treść art. 626⁷ § 3, który przewiduje wykreślenie wzmianki o wniosku z urzędu niezwłocznie po nastąpieniu sytuacji enumeratywnie w tym przepisie wskazanych, tj. po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania, albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku. Żadna z tych sytuacji nie obejmuje sytuacji niewywołania skutków prawnych przez wniosek złożony z pominięciem systemu teleinformatycznego, bo przecież takiego wniosku się nie odrzuca, nie zwraca czy nie odmawia się dokonania wpisu na jego podstawie. W efekcie sąd wieczystoksięgowy nie miałby podstawy prawnej dla wykreślenia wzmianki o wniosku z urzędu.

Problem z przyjętym przez ustawodawcę rozwiązaniem zakładającym bezskuteczność wniosków składanych przez komornika poza systemem teleinformatycznym może powstać w odniesieniu do ewentualnych niezmięgowanych ksiąg wieczystych. Należy oczywiście przypomnieć, że z dniem 21 grudnia 2014 r. zakończył się proces migracji ksiąg wieczystych, przy czym brak jest informacji co do tego, czy zdecydowano się nie dokonywać migracji pewnych ksiąg wieczystych. Jeśliby się jednak tak stało, a komornik złożyłby w systemie teleinformatycznym wniosek o wpis w księdze niezmięgowanej, to system ten uniemożliwiłby skutecznie wniesienie takiego wniosku, nie mogąc dokonać weryfikacji jej istnienia w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

Problem z przyjętym przez ustawodawcę rozwiązaniem może powstać również w razie problemów technicznych niepozwalających komornikowi na złożenie wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. W takich bowiem przypadkach komornik nie ma możliwości dokonania tej czynności w sposób tradycyjny, gdyż byłaby ona pozbawiona skutków prawnych. Można jednak sugerować, aby wówczas wierzyciel samodzielnie złożył w sądzie prowadzącym księgi wieczyste wniosek na stosownym formularzu²⁰. Wniosek ten będzie podlegał rozpoznaniu przez sąd i oczywiście zostanie oddalony, gdyż działanie komornika w zakresie wniosku o wpis wszczęcia egzekucji wyłącza możliwość złożenia skutecznego wniosku przez wierzyciela. Jednakże mimo oddalenia wniosku czynność taka spowoduje zamieszczenie w księdze wieczy-

¹⁹ Zob. A. Szereda [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2016, s. 1005.

²⁰ *Ibidem*.

stej wzmianki, która do czasu uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie dokonania wpisu będzie zabezpieczała w jakimś stopniu interesy prawne wierzyciela.

Ciężar postępowania zainicjowanego przez wniosek składany przez komornika

Artykuł 626⁴ § 4 k.p.c. przewiduje, że w przypadku wniosków składanych przez komorników obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na wierzycielu. Jednocześnie obliuguje on sąd wieczystoksięgowy do zawiadomienia komornika o zobowiązaniu wierzyciela do poprawienia lub uzupełnienia wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego komornika, wskazując rodzaj braków formalnych, które uniemożliwią nadanie wnioskowi prawidłowego biegu. Regulacja ta nie znajdzie zastosowania jedynie w przypadku wniosków o wykreślenie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, składanych przez komornika na podstawie art. 924 § 2 k.p.c. W przypadku tych wniosków obowiązek usunięcia braków formalnych będzie obciążał komornika, tak jak to było dotychczas.

Przepis ujęty w treści art. 626⁴ § 4 k.p.c. przesądza jednoznacznie, że ciężar prowadzenia postępowania o wpis w księdze wieczystej spoczywa zatem na wnioskodawcy i uczestnikach tego postępowania, a nie na komorniku. Komornik nie jest bowiem ani wnioskodawcą, ani uczestnikiem postępowania wszczętego na skutek złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Nie można go uznać również za pełnomocnika procesowego wierzyciela w sprawach o wpis w księdze wieczystej. Jest on natomiast – podobnie jak notariusz²¹ – jedynie pośrednikiem między wnioskodawcą (tj. wierzycielem) a sądem wieczystoksięgowym. Takie ujęcie przesądza o tym, że komornik nie jest legitymowany do wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego, apelacji czy tym bardziej skargi kasacyjnej. Nie występuje on bowiem w swojej sprawie, lecz zastępuje wierzyciela w złożeniu wniosku we właściwym sądzie.

W efekcie rozwiązania przyjętego w art. 626⁴ § 4 k.p.c. obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na wierzycielu. Następuje to w trybie art. 130 k.p.c., który na mocy art. 13 § 2 k.p.c. znajduje zastosowanie do wniosku o wpis składanego w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym. Dlatego też, jeżeli pismo procesowe nie może otrzymać prawidłowego biegu wskutek niezachowania warunków formalnych, przewodniczący wzywa wierzyciela pod rygorem zwrócenia pisma do poprawienia lub uzupełnienia go w terminie tygodniowym. Mylne oznaczenie pisma procesowego lub inne oczy-

²¹ Zob. uchwała SN z 12 września 2002 r. (III CZP 50/02), OSNC 2003, nr 9, poz. 114.

wiste niedokładności nie stanowią przeszkody do nadania pismu biegu i rozpoznania go w trybie właściwym (art. 130 § 1 k.p.c.). Pismo poprawione lub uzupełnione w terminie wywołuje skutki od chwili jego wniesienia (art. 130 § 3 k.p.c.). Wierzycielowi należy doręczyć wezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniosku drogą tradycyjną, gdyż nie ma on możliwości korzystania w postępowaniu wieczystoksięgowym z doręczeń elektronicznych. Jednocześnie, mając na względzie skutki, jakie dla postępowania egzekucyjnego niosą ze sobą braki formalne wniosku dotyczącego wpisu o zajęciu, sąd rozpoznający wniosek jest zobligowany do równoczesnego poinformowania komornika za pośrednictwem systemu teleinformatycznego o zobowiązaniu wierzyciela do poprawienia lub uzupełnienia wniosku, wskazując rodzaj braków formalnych, które uniemożliwiają nadanie wnioskowi prawidłowego biegu.

Ewentualna modyfikacja wniosku nie wymaga od wierzyciela skorzystania z pośrednictwa systemu teleinformatycznego. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym milczą bowiem na temat możliwości przesyłania pism procesowych w ramach elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego przez inne podmioty niż notariusz, komornik sądowy i naczelnik urzędu skarbowego. Z kolei jeśli chodzi o regulacje ogólne, które mogłyby uprawniać wierzyciela do wykorzystania systemu teleinformatycznego w celu modyfikacji wniosku, to jedyny przepis, który mógłby taki obowiązek przewidywać, a więc art. 125 § 2¹ k.p.c., nie znajdzie jednak zastosowania w tym postępowaniu. Co za tym idzie, dalsze pisma w toku postępowania wieczystoksięgowego zainicjowanego wnioskiem złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego sporządzane są według „tradycyjnych” zasad odnoszących się do pism procesowych. W efekcie uzupełnienie braków formalnych wniosku o wpis przez wierzyciela musi nastąpić w formie pisemnej.

Podsumowanie

Systematycznie realizowana od ponad 10 lat informatyzacja postępowania cywilnego nie pozostała bez wpływu na czynności podejmowane w tym postępowaniu przez komorników sądowych. Zmiany objęły w szczególności dotychczasową formę czynności polegającej na złożeniu przez komornika wniosku do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, dokonywanej w ramach zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej. W efekcie wejścia w życie ustawy z 15 stycznia 2015 r., realizującej pierwszy etap dalszej informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego, komornicy zostali bowiem objęci obowiązkiem składania wniosków o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, co pozbawiło ich możliwości wyboru drogi ko-

munikacji z sądem wieczystoksięgowym. Co więcej, nie jest to zapewne ostatnia zmiana, jaka zostanie przeprowadzona w odniesieniu do składania przez komorników wniosków do księgi wieczystej. Należy bowiem oczekiwać dalszej informatyzacji w tym zakresie, obejmującej w szczególności wprowadzenie możliwości digitalizacji dokumentów stanowiących podstawę wpisu i przesyłanie ich do sądu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Bibliografia

- Gołaczyński J. [w:] *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, red. J. Gołaczyński, D. Szostek, Warszawa 2016.
- Karolak M., Kotecka S., *Komunikacja z sądem cywilnym drogą elektroniczną. Wnioski de lege ferenda*, „Elektroniczna Administracja” 2006, nr 6.
- Kościółek A., *Elektroniczne czynności procesowe w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2012.
- Kościółek A., *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, „Monitor Prawniczy” 2015, nr 14.
- Kotecka S. [w:] *Informatyzacja postępowania cywilnego. Komentarz*, red. J. Gołaczyński, D. Szostek, Warszawa 2016.
- Lesiak M., *Podstawa wpisu do księgi wieczystej. Uwagi de lege lata i de lege ferenda* [w:] *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, red. A. Marciniak, Warszawa 2016.
- Maziarz A., *Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego* [w:] *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, red. A. Marciniak, Warszawa 2016.
- Rzewuski M., *Rola notariusza w elektronicznym postępowaniu wieczystoksięgowym* [w:] *Postępowanie rozpoznawcze w przyszłym Kodeksie postępowania cywilnego*, red. K. Markiewicz, A. Torbusa, Warszawa 2014.
- Sielicki D., *Zastosowanie Internetu w zakresie działania organów władzy sądowniczej*, „E-biuletyn CBKE” 2006, nr 1.
- Stojak D., *Informatyzacja postępowania sądowego* (rozmowa z J. Gołaczyńskim), „Gazeta Prawna” 2008, nr 86.
- Szereda A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2016.
- Szostek D., *Opinia w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw*, Druk Sejmu VII kadencji nr 2655.
- Warzocha E., *Przeszkody do wpisów w księgach wieczystych*, „Rejent” 1996, nr 7.

Streszczenie

Tematem opracowania jest analiza wpływu ostatnich zmian legislacyjnych realizujących kolejne etapy informatyzacji postępowania cywilnego na problematykę zajęcia nieruchomości w egzekucji sądowej.

Analiza ta w pierwszej kolejności obejmuje wpływ zmian wprowadzonych na mocy z 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz

niektórych innych ustaw na realizację spoczywającego na komorniku obowiązku wezwania dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania nieruchomości. Przeprowadzane w tym zakresie rozważania koncentrują się na kwestii dopuszczalności zastosowania doręczeń dokonywanych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego dla celów doręczenia wezwania.

Kolejnym rozważanym w niniejszym opracowaniu zagadnieniem jest zmiana w zakresie formy czynności polegającej na złożeniu przez komornika wniosku do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Zmiana ta jest efektem wejścia w życie ustawy z 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, która nakłada na komornika obowiązek składania wniosków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Słowa kluczowe: zajęcie nieruchomości, informatyzacja postępowania cywilnego, zmiany legislacyjne

SEIZURE OF IMMOVABLE PROPERTY IN THE LIGHT OF RECENT AMENDMENTS TO THE CIVIL PROCEDURE CODE

Summary

The following paper include analysis of the impact of recent legislative changes, implementing next stages of informatization of civil proceedings, on the issue of seizure of immovable property.

This analysis first includes the impact of the changes enforced under the Act of 10 July 2015 amending the Civil Code, the Code of Civil Procedure and some other legal acts on the court bailiff's obligation to order the debtor to immediately pay the debt under the pain of description and value estimation of the property. This part focuses on the possibility of delivering the call for payment to the debtor via the ICT system.

Another part of the analysis presents reflections on the change in the form of submissions for entry into a land and mortgage register. This change results from the Act of 15 January 2015 amending the Code of Civil Procedure and some other legal acts, which requires the court bailiff to lodge the submission with the use of the ICT system.

Keywords: seizure of immovable property, informatization of civil proceedings, legislative changes