

Andrzej Marciniak

TRYBY POSTĘPOWANIA DLA EGZEKUCJI SĄDOWEJ Z NIERUCHOMOŚCI

Wstęp

W przepisach Kodeksu postępowania cywilnego wyróżniono w dwóch odrębnych działach egzekucję z nieruchomości (art. 921–1013 k.p.c.) oraz uproszczoną egzekucję z nieruchomości (art. 1013¹–1013⁶ k.p.c.). Te ostatnie przepisy zostały wprowadzone do Kodeksu postępowania cywilnego ustawą z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw¹, która weszła w życie 5 lutego 2005 r. W dalszej części uwag egzekucja z nieruchomości uregulowana w przepisach art. 921–1003 k.p.c. będzie określana mianem egzekucji zwykłej dla wyraźnego odróżnienia jej od uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Należy przy tym zaznaczyć, że przedmiotem uproszczonej egzekucji z nieruchomości mogą być niezabudowane nieruchomości gruntowe oraz nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo nie wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu prawa budowlanego, a ponadto odpowiadające takim warunkom części nieruchomości wydzielonych do sprzedaży w trybie art. 946 k.p.c. (art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c.). Pozostałe nieruchomości albo ich części podlegają zwykłej egzekucji z nieruchomości.

Charakter prawny uproszczonej egzekucji z nieruchomości

Charakter prawny uproszczonej egzekucji z nieruchomości ma istotne znaczenie praktyczne, o czym będzie jeszcze mowa. Liczne wypowiedzi doktrynalne na ten temat, zwłaszcza w kontekście relacji zachodzących między uprosz-

¹ Dz.U. z 2014 r., nr 172, poz. 1804.

czoną egzekucją z nieruchomości a zwykłą egzekucją z nieruchomości, są dość zróżnicowane, nie zawsze dostatecznie przemyślane i konsekwentne oraz trudne do właściwego usystematyzowania. W literaturze z zakresu sądowego postępowania egzekucyjnego uproszczona egzekucja z nieruchomości ujmowana jest jako:

- samodzielny (nowy) sposób egzekucji świadczeń pieniężnych²,
- sposób egzekucji³,
- nowy typ egzekucji z nieruchomości⁴,
- rodzaj egzekucji świadczeń pieniężnych wyróżniony ze względu na sposób przeprowadzenia⁵,
- rodzaj egzekucji z nieruchomości (jeden z dwóch rodzajów egzekucji z nieruchomości – występujący obok zwykłej egzekucji z nieruchomości)⁶; w tym ujęciu uproszczona egzekucja z nieruchomości nie jest odrębnym sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych⁷,
- uproszczony tryb egzekucji z nieruchomości⁸,
- odrębna forma egzekucji z nieruchomości, odrębny rodzaj procedury stosowanej do nieruchomości⁹,
- odrębna metoda przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości¹⁰.

Wstępna ocena tych wypowiedzi musi prowadzić w pierwszej kolejności do odrzucenia określeń uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako typu, formy

² Por. M. Uliasz, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do nowelizacji*, Warszawa 2006, s. 503; A. Wiśniewski [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II: *Komentarz*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015, s. 1144, 1146 i n.; J. Świeczkowski [w:] *Egzekucja sądowa w prawie polskim*, red. Z. Szczurek, Sopot 2015, s. 846. Ten ostatni autor w innym miejscu pisze o uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako trybie prowadzenia egzekucji (*ibidem*, s. 848).

³ Por. J. Jankowski, *Nowelizacje KPC wprowadzone w 2005 r.*, Warszawa 2005, s. 87, *idem*, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II: *Komentarz*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015, s. 426; M. Brulińska [w:] *Wybrane zagadnienia egzekucji sądowej*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2008, s. 328; A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2013, s. 368; O. Marcewicz [w:] A. Jakubecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 1229.

⁴ Por. J. Jankowski, *op. cit.*, s. 87

⁵ Por. A. Marciniak, *op. cit.*, s. 23, W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2016, s. 521.

⁶ Por. H. Ciepla [w:] H. Dolecki, T. Wiśniewski, *Kodeks postępowania cywilnego*, t. IV, Warszawa 2014, s. 678; I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. III: *Komentarz*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2015, s. 803.

⁷ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 803.

⁸ Por. K. Flaga-Gieruszyńska [w:] A. Zieliński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 1526; I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 803, O. Dumnicka, *Uproszczona egzekucja z nieruchomości (wybrane zagadnienia)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2005, nr 10–12, s. 91 i n.; M. Romańska [w:] M. Romańska, O. Dumnicka, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2010, s. 843.

⁹ Por. M. Romańska, *op. cit.*, s. 401, 842.

¹⁰ M. Brulińska, *op. cit.*, s.46.

oraz metody egzekucji z nieruchomości. Na gruncie postępowania cywilnego pojęcie formy odnosi się bowiem tylko do czynności procesowych i egzekucyjnych, a nie do postępowania jako takiego. Z kolei określenia uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako „metody” i „typu” egzekucji, zaczerpnięte z języka potocznego, mają w istocie znaczenie popularno-naukowe. Ich wprowadzenie do wywodów prawnych nie stwarza dostatecznych podstaw do właściwej charakterystyki prawnej uproszczonej egzekucji z nieruchomości oraz właściwej wykładni normujących ją przepisów.

Ocena pozostałych wypowiedzi na temat charakteru prawnego uproszczonej egzekucji z nieruchomości musi być natomiast dokonana przede wszystkim w płaszczyźnie utrwalonego w nauce postępowania cywilnego rozróżnienia rodzaju i sposobu egzekucji¹¹. W tym kontekście zasadniczy problem występujący w literaturze sprowadza do kwestii, czy uproszczona egzekucja z nieruchomości jest sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych, czy też trybem postępowania egzekucyjnego związanego z uproszczoną egzekucją z nieruchomości.

Przystępując do rozważenia tego problemu, należy na wstępie podnieść, że egzekucja sądowa nie ma charakteru jednolitego. W zależności od przyjętego kryterium podziału można wyróżnić wiele jej rodzajów¹². Z punktu widzenia niniejszych rozważań zasadnicze znaczenie ma podział egzekucji ze względu na jej cel. Na tej podstawie powszechnie wyróżnia się trzy rodzaje egzekucji, a mianowicie egzekucję świadczeń pieniężnych (art. 844–1040 k.p.c.)¹³, egzekucję świadczeń niepieniężnych (art. 1041–1059 k.p.c.) oraz egzekucję w celu zniesienia współwłasności w drodze sprzedaży publicznej (art. 1066–1071 k.p.c.)¹⁴. W płaszczyźnie tego trójpodziału uproszczona egzekucja z nieruchomości należy do egzekucji świadczeń pieniężnych. W związku z tym nie można jej traktować jako odrębnego (czwartego) rodzaju egzekucji. Jednakże ze względu na przedmiot uproszczonej egzekucji z nieruchomości, ograniczony do wyszczególnionych ustawowo jej rodzajów, można egzekucję tę w bardziej szczegółowych klasyfikacjach ujmować

¹¹ Zaznaczmy, że według słowników języka polskiego słowa „sposób” i „tryb” mają w interesującym nas zakresie charakter synonimiczny (por. np. *Słownik języka polskiego*, t. III, red. M. Szymczak, Warszawa 1981, s. 298 i 540. W taki sam sposób potraktowano te słowa w uzasadnieniu rządowego projektu ustawy wymienionej w przypisie 1 (Druk sejmowy nr 965 IV Kadencji), w którym uproszczoną egzekucję z nieruchomości określa się zamiennie jako „sposób” albo „tryb” egzekucji.

¹² Zob. np. E. Wengerek, *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978, s. 11 i n.

¹³ Do egzekucji tej należy także uregulowana w przepisach art. 1060–1064²³ k.p.c. egzekucja z udziałem skarbu państwa oraz przedsiębiorców, z wyjątkiem egzekucji, o której mowa w art. 1060 § 3 k.p.c., należącej do egzekucji świadczeń niepieniężnych, oraz egzekucja świadczeń alimentacyjnych, uregulowana w art. 1081–1088 k.p.c.

¹⁴ Por. np. E. Wengerek, *op. cit.*, s. 13 i n.; W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *op. cit.*, s. 521.

jako rodzaj egzekucji z nieruchomości (jeden z dwóch rodzajów egzekucji z nieruchomości – występujący obok zwykłej egzekucji z nieruchomości).

Taka klasyfikacja uproszczonej egzekucji z nieruchomości, aczkolwiek logicznie poprawna, ma w zasadzie znaczenie teoretyczne. Nie stwarza ona bowiem wystarczającej podstawy do rozwiązania wielu problemów powstających przy wykładni i stosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości, w tym zwłaszcza dotyczących formalnej i merytorycznej oceny wniosku o wszczęcie takiej egzekucji. Istotne w tym zakresie jest natomiast rozróżnienie rodzaju i sposobu egzekucji. Przepis art. 799 § 1 k.p.c. wymaga bowiem, aby wniosek o wszczęcie egzekucji lub żądanie przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości wskazywały ten sposób egzekucji. Jak powszechnie wiadomo, poszczególne rodzaje egzekucji przewidują różne sposoby egzekucji, a sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych jest m.in. egzekucja z nieruchomości. Wskazanie we wniosku lub żądaniu wszczęcia egzekucji tylko rodzaju egzekucji (np. egzekucji świadczeń pieniężnych) nie daje podstaw do wszczęcia egzekucji z nieruchomości. Umożliwia natomiast prowadzenie egzekucji według innych sposobów dopuszczalnych dla tego rodzaju egzekucji (zob. art. 799 § 1 k.p.c.).

Uwzględniając występującą na gruncie sądowego postępowania egzekucyjnego terminologię i utrwalone w nauce i orzecznictwie znaczenie takich pojęć, jak „sposób egzekucji” i „tryb postępowania”, należy zatem rozważyć, czy uproszczona egzekucja z nieruchomości jest samodzielnym (odrębnym od zwykłej egzekucji z nieruchomości) sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych, czy powinna być ujmowana wyłącznie w kategorii trybu postępowania egzekucyjnego, mającego na celu przeprowadzenie uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

Zarysowany problem ma nie tylko znaczenie teoretyczne, ale także praktyczne. W razie przyjęcia, że uproszczona egzekucja z nieruchomości jest sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych, wniosek o wszczęcie uproszczonej egzekucji z innych nieruchomości niż wymienionych w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c. podlegałby na zasadach ogólnych oddaleniu z powodu wskazania przez wierzyciela niewłaściwego sposobu egzekucji. Organ egzekucyjny pozbawiony jest bowiem prawnej możliwości zmiany wiążącego go sposobu egzekucji wskazanego przez wierzyciela¹⁵. Natomiast kwalifikacja uproszczonej egzekucji z nieruchomości

¹⁵ Według aktualnego brzmienia art. 797 § 1 i art. 799 § 1 k.p.c. wskazanie sposobu egzekucji przez wierzyciela we wniosku o wszczęcie egzekucji jest w zasadzie fakultatywne. Ma ono jednakże charakter wiążący dla komornika sądowego. Wskazanie zatem przez wierzyciela sposobu egzekucji we wniosku o jej wszczęcie eliminuje dopuszczalność wyboru sposobu egzekucji przez komornika sądowego [por. I. Kunicki, *Wybór sposobu egzekucji i ustalenie majątku dłużnika w świetle projektowanych zmian Kodeksu postępowania cywilnego* (druk sejmowy nr 2678), „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2015, nr 5, s. 11, 20 i n. oraz cyt. tam literatura]. Zaznaczyć przy tym wypada, że zgodnie z art. 799 § 1 k.p.c. wniosek o wszczęcie egzekucji bez wskazania jej sposobu umożliwia komornikowi prowadzenie egzekucji według dopuszczalnych sposobów,

wyłącznie w kategorii trybu postępowania mającego na celu przeprowadzenie tej egzekucji pozostawia organowi egzekucyjnemu decyzję co do zastosowania tego trybu postępowania albo innego trybu przewidzianego dla zwykłej egzekucji z nieruchomości. Organ egzekucyjny, analogicznie jak przewodniczący i sędzią w postępowaniu rozpoznawczym (zob. art. 201–202 k.p.c.), obowiązany jest bowiem z urzędu stosować właściwy tryb postępowania egzekucyjnego.

Przystępując do rozważenia zarysowanego problemu, należy na wstępie zaznaczyć, że według ugruntowanego stanowiska, sposoby egzekucji świadczeń pieniężnych wyróżniane są ze względu na rodzaj mienia, do którego skierowana jest egzekucja. Ponieważ uproszczona egzekucja z nieruchomości prowadzona jest z nieruchomości, aczkolwiek z określonych jej rodzajów, pozostaje ona ciągle egzekucją z nieruchomości. W takim ujęciu uproszczona egzekucja z nieruchomości nie jest zatem samodzielnym (odrębnym) sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych.

Zwolennicy traktowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako samodzielnego (odrębnego od zwykłej egzekucji z nieruchomości) sposobu egzekucji świadczeń pieniężnych podnoszą na uzasadnienie tego stanowiska w zasadzie trzy argumenty.

Po pierwsze, zwraca się uwagę, że o sposobie egzekucji nie decyduje tylko rodzaj mienia w rozumieniu art. 44 k.c., który wyróżnia własność i inne prawa majątkowe. W egzekucji świadczeń pieniężnych nie ma jednego sposobu egzekucji dla danego rodzaju mienia, np. dla prawa własności albo wszystkich wierzytelności. Ustawodawca przewidział bowiem dla danego rodzaju mienia różne sposoby egzekucji (np. w zakresie wierzytelności – egzekucję z wygodzenia za pracę, a w zakresie prawa własności – egzekucję z ruchomości). Ponieważ dla danego rodzaju mienia (np. wierzytelności) przewidziano więcej sposobów egzekucji, nie ma przeszkód do wprowadzenia odrębnego sposobu egzekucji dla pewnej kategorii nieruchomości, których charakter uzasadnia przyspieszenie postępowania egzekucyjnego¹⁶. Sam autor tego zapatrywania pisze, że w ten sposób nie wyróżniamy nowego rodzaju mienia (jest nim ciągle nieruchomość), co jest zupełnie nielogiczne z jego trafnym poglądem, że o sposobie egzekucji decyduje rodzaj mienia. Natomiast podniesiona w analizowanej wypowiedzi kwestia celowości przyspieszenia postępowania egzekucyjnego z niektórych nieruchomości wiąże się immanentnie z trybem jego prowadzenia, a nie sposobem egzekucji, który ma charakter statyczny.

Dodać do tego wypada, że zróżnicowanie sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych z wierzytelności (egzekucja z wynagrodzenia za pracę, egzekucja

z wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Ten sposób egzekucji może być zatem zastosowany przez komornika wyłącznie na wniosek wierzyciela.

¹⁶ A. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 1147.

z rachunków bankowych, egzekucja z innych wierzytelności) znajduje swoją podstawę w prawnej różnorodności stosunków zobowiązaniowych. Natomiast podział egzekucji świadczeń pieniężnych na egzekucję z ruchomości i egzekucję z nieruchomości oparty jest na wynikającej z art. 140 k.c. oraz zasadniczej koncepcji tego kodeksu, według której prawa rzeczowe, w tym prawo własności, dotyczą rzeczy¹⁷, którymi w myśl art. 45 k.c. są tylko przedmioty materialne. Zasadnicze znaczenie w tym zakresie ma podział rzeczy na nieruchomości (rzeczy nieruchome) i ruchomości (rzeczy ruchome). Z omawianego punktu widzenia egzekucja z nieruchomości jest w istocie egzekucją z prawa własności nieruchomości, a egzekucja z ruchomości – egzekucją z prawa własności ruchomości. Dalsze podziały wymienionych rzeczy oparte na różnych kryteriach (np. na rzeczy oznaczone co do tożsamości i co do gatunku) nie wywołują żadnych skutków w sferze prawa egzekucyjnego co do wyróżnionych kodeksowo tych dwóch sposobów egzekucji świadczeń pieniężnych. Egzekucja z każdej rzeczy ruchomej będzie w rozumieniu Kodeksu postępowania cywilnego egzekucją z ruchomości, a egzekucja z każdej rzeczy nieruchomej – egzekucją z nieruchomości. Pewne odrębności proceduralne w ramach tych sposobów egzekucji mogą wynikać ze szczególnego charakteru niektórych rzeczy. Tak np. w egzekucji z ruchomości pewne odrębności proceduralne dotyczą np. egzekucji z pieniędzy (art. 852 k.p.c.), ruchomości ulegających szybkiemu zepsuciu i inwentarza żywego (art. 864 § 2 k.p.c.), ruchomości nieużywanych, stanowiących przedmiot obrotu handlowego (art. 865 k.p.c.), ruchomości, których sprzedaż wymaga zezwolenia (art. 866¹ k.p.c.), ruchomości o wartości historycznej lub artystycznej (art. 866² § 1 k.p.c.), wyrobów ze złota i platyny (art. 866² § 2 k.p.c.), walut obcych (art. 866² § 3 k.p.c.). To samo dotyczy egzekucji z nieruchomości (zob. np. art. 921, 956 k.p.c. co do nieruchomości położonej w okręgu kilku sądów, art. 922, 930, 948 § 2, 949, 953 § 1, 973, 1000 k.p.c. co do nieruchomości obciążonej prawami rzeczowymi ograniczonymi lub roszczeniami albo prawami osobistymi, art. 958 k.p.c. co do nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, art. 950, 984 k.p.c. co do nieruchomości rolnych). Takie odrębności proceduralne dotyczące niektórych rzeczy nie stwarzają żadnych podstaw do wyodrębniania z egzekucji z ruchomości i egzekucji z nieruchomości odrębnych sposobów egzekucji (np. egzekucji z ruchomości, których sprzedaż wymaga zezwolenia albo egzekucji z nieruchomości rolnych). W takich samych kategoriach należy ujmować przepisy o egzekucji z nieruchomości wymienionych w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c. Egzekucja z tych nieruchomości jako sposób egzekucji świadczeń pieniężnych jest w istocie egzekucją z nieruchomości. Świadczy o tym sama nazwa tej egzekucji – uproszczona egzekucja z nieruchomości. Wy-

¹⁷ Por. Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 7, 9, 20; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 17, 39, 68.

stępujący w tej nazwie wyraz „uproszczona” wskazuje tylko na pewne odrębności proceduralne odnoszące się do egzekucji z niektórych nieruchomości (wymienionych w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c.). Odrębności te, jak wskazuje bowiem uzasadnienie projektu ustawy z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw¹⁸, wprowadzone zostały celem przyspieszenia i usprawnienia postępowania egzekucyjnego. Dotyczą one zatem postępowania egzekucyjnego, w ramach którego odbywa się egzekucja świadczeń pieniężnych z nieruchomości.

Nie sposób aprobować także drugiego argumentu wytoczonego na uzasadnienie stanowiska kwalifikującego uproszczoną egzekucję z nieruchomości jako sposobu egzekucji świadczeń pieniężnych, zawartego w stwierdzeniu, że egzekucja ta nie toczy się w ramach zwykłej egzekucji z nieruchomości, ale osobno i niezależnie od niej, za czym przemawia także jej normatywne wyodrębnienie w odrębnym dziale k.p.c.¹⁹ Argumentacja ta pozbawiona jest większego znaczenia. Wskazuje ona raczej na odrębność postępowań, w jakich może toczyć się egzekucja z nieruchomości, niż na odrębność sposobów egzekucji z nieruchomości.

Zwolennicy traktowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako sposobu, a nie trybu egzekucji z nieruchomości podnoszą ponadto, że pojęcie trybu jest aktualne tylko na gruncie postępowania rozpoznawczego (tryb procesowy, nieprocesowy – art. 191, 201, 202, 394 § 1 pkt 1 k.p.c.); natomiast na gruncie postępowania egzekucyjnego mamy do czynienia tylko z rodzajami i sposobami egzekucji²⁰. Stanowisko to wypada uznać za całkowicie bezpodstawne. Nie wnikając w szersze rozważania teoretyczne na temat istoty trybów postępowania cywilnego w ogólności, wystarczy zwrócić uwagę na przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości, a mianowicie na art. 1013² § 3 k.p.c., który stanowi o dalszym toku postępowania egzekucyjnego w **trybie** przepisów działu poprzedzającego (czyli przepisów Działu IV o egzekucji z nieruchomości), art. 1013³ § 3 k.p.c., który wspomina o sprzedaży nieruchomości w **trybie** art. 1013⁶ k.p.c. oraz na art. 1013⁶ § 1 k.p.c., w którym mowa jest o **trybie** sprzedaży z wolnej ręki.

Koncepcja traktowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako sposobu egzekucji wyraźnie łamie się w płaszczyźnie warunków wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości i skutków ich niezachowania. Zasadniczego znaczenia w tym zakresie nabiera pytanie, jakie skutki wywołuje wniosek o wszczęcie uproszczonej egzekucji z nieruchomości, która nie odpowiada warunkom określonym w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c. To samo dotyczy wniosku o wszczęcie zwykłej egzekucji z nieruchomości, która odpowiada warunkom określonym w tym ostatnim artykule.

¹⁸ Zob. przypis 1.

¹⁹ A. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 1147.

²⁰ J. Jankowski [w:] *Kodeks...*, s. 426; A. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 1147.

Zwolennicy traktowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako sposobu egzekucji przyjmują w tym zakresie dwa trafne założenia, a mianowicie, że: 1) wniosek o wszczęcie egzekucji w zakresie określenia sposobu egzekucji jest dla komornika wiążący, co oznacza, że nie może on prowadzić egzekucji ze składników majątku dłużnika niewskazanych w tym wniosku; 2) wniosek o wszczęcie uproszczonej egzekucji z nieruchomości powinien wskazywać nieruchomość, która może być przedmiotem tej egzekucji, czyli wskazywać wszystkie rodzaje i cechy nieruchomości wymienione w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c.

Na tej podstawie zwolennicy traktowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako sposobu egzekucji zgodnie przyjmują, że w razie złożenia wniosku o wszczęcie uproszczonej egzekucji z nieruchomości nieobjętej hipotezą art. 1013¹ k.p.c. wybór wierzyciela co do sposobu egzekucji nie jest wiążący dla komornika, który egzekucję z takiej nieruchomości powinien prowadzić w przewidziany dla niej sposób, czyli według przepisów o zwykłej egzekucji z nieruchomości²¹. Autorzy tego rozwiązania nie wskazują jednak jego podstawy prawnej. W szczególności nie wyjaśniają, na jakiej podstawie komornik nie jest w tym przypadku związany sposobem egzekucji wskazanym przez wierzyciela oraz na jakiej podstawie komornik może z urzędu zastosować inny sposób egzekucji.

Jak już zaznaczono, według ogólnych zasad postępowania cywilnego wskazanie przez wierzyciela niewłaściwego sposobu egzekucji powodować powinno oddalenie wniosku o wszczęcie egzekucji. Organ egzekucyjny pozbawiony jest możliwości zmiany wiążącego go sposobu egzekucji wskazanego przez wierzyciela. Organ egzekucyjny obowiązany jest natomiast z urzędu stosować właściwy tryb postępowania, analogicznie jak przewodniczący i sąd w postępowaniu rozpoznawczym (zob. art. 201–202 k.p.c.). Kwestia ta będzie jeszcze przedmiotem uwagi w dalszej części tego opracowania.

W świetle poczynionych uwag uprawniony jest wniosek, że uproszczona egzekucja z nieruchomości nie jest odrębnym sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych z nieruchomości, występującym obok zwykłej egzekucji z nieruchomości. Z punktu widzenia relacji zachodzących pomiędzy egzekucją a postępowaniem egzekucyjnym²² wypada uważać, że te dwa ustawowe rodzaje egze-

²¹ Tak np. A. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 1149.

²² Według tych relacji postępowanie egzekucyjne jest tylko sposobem przeprowadzenia egzekucji. Ta ostatnia zaś nie może odbyć się inaczej, jak tylko w ramach postępowania egzekucyjnego. Egzekucja polega bowiem na zastosowaniu przez powołane do tego organy egzekucyjne środków przymusu w celu uzyskania od dłużnika należnego wierzycielowi świadczenia ustalonego w tytule wykonawczym albo tytule egzekucyjnym. Natomiast postępowanie egzekucyjne stanowi ogół prawnie zorganizowanych czynności związanych z egzekucją (por. W. Broniewicz, *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, „Państwo i Prawo” 1988, s. 47 i n.; A. Marciński, *op. cit.*, s. 17 i n.).

kucji z nieruchomości prowadzone są w dwóch odrębnych trybach postępowania egzekucyjnego, z których pierwszy możemy nazwać trybem zwykłym, drugi natomiast – trybem uproszczonym.

Charakter przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości

Przejdźmy teraz do charakterystyki prawnej przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości oraz jej wpływu na zastosowanie przez komornika właściwego trybu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości.

1. Należy zaznaczyć, że przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają charakter *iuris cogentis*. Ich zastosowanie nie zależy zatem od woli wierzyciela i komornika sądowego. Oznacza to, że komornik obowiązany jest z urzędu wszcząć i prowadzić egzekucję z nieruchomości w trybie zwykłym albo uproszczonym w zależności od charakteru nieruchomości²³. Dla zastosowania danego trybu postępowania egzekucyjnego związanego z egzekucją z nieruchomości bez znaczenia pozostaje wniosek wierzyciela w tym zakresie. Innymi słowy – wniosek wierzyciela o zastosowanie jednego z dwóch trybów postępowania właściwych dla egzekucji z nieruchomości nie ma mocy wiążącej dla komornika. Stanowi jedynie wyraz zapatrywania wierzyciela o potrzebie zastosowania danego trybu, czym komornik nie jest związany i musi w tym zakresie dokonać własnych ustaleń. Na ich podstawie komornik będzie prowadzić egzekucję z nieruchomości w trybie zwykłym albo uproszczonym w zależności od rodzaju nieruchomości. Mamy tutaj do czynienia z analogicznym rozwiązaniem jak w postępowaniu rozpoznawczym, przyjętym w art. 201 i 202 k.p.c., według których zastosowanie właściwego trybu rozpoznania sprawy należy początkowo do przewodniczącego, a potem do sądu. Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu egzekucyjnym nie regulują ogólnej zasady dotyczącej stosowania przez organy egzekucyjne właściwego trybu postępowania egzekucyjnego. W związku z tym sięgnięcie w tym zakresie do analogii z art. 201–202 k.p.c. wydaje się uzasadnione²⁴. Zrekonstruowana na tej podstawie ogólna norma o stosowaniu przez organ egzekucyjny właściwego trybu postępowania egzekucyjnego z urzędu znajduje potwierdzenie w szczególnych regulacjach art. 1013¹ § 2, art. 1013² § 3 k.p.c. i art. 1013⁵ § 4 k.p.c. dotyczących zmiany trybu postę-

²³ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 803, O. Dumnicka, *op. cit.*, s.93.

²⁴ Kwestia dopuszczalności analogii w prawie procesowym cywilnym nie budzi większych wątpliwości. Za dominujące w doktrynie i judykaturze uznaje się zapatrywanie, zgodnie z którym treść norm prawa procesowego cywilnego może być zrekonstruowana za pomocą analogii (por. M. Walasik, *Analogia w prawie procesowym cywilnym*, Warszawa 2013, s. 257 i n. oraz cyt. tam literatura i orzecznictwo Sądu Najwyższego).

powania egzekucyjnego z nieruchomości, czego dokonuje komornik z urzędu. Do kwestii tej powrócę jeszcze w dalszych uwagach.

Zaznaczmy, że na wierzycielu nie spoczywa ciężar wskazania trybu postępowania egzekucyjnego dla egzekucji z nieruchomości. Odpowiada zatem warunkom formalnym wnioski o wszczęcie egzekucji, w którym wierzyciel ogranicza się do wskazania nieruchomości, z której ma być prowadzona egzekucja. Komornik ocenia zatem z urzędu charakter prawny nieruchomości wskazanej we wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji i stosownie do wyników tych ustaleń prowadzi z niej egzekucję w trybie zwykłym albo uproszczonym.

Bezwzględny charakter przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości oznacza również, że nieruchomości wymienione w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c. podlegają egzekucji tylko w tym trybie. Nie można z nich prowadzić egzekucji w trybie zwykłym. Uproszczona egzekucja z nieruchomości ma bowiem w stosunku do zwykłej egzekucji z nieruchomości wyłączność bezwzględną, polegająca na tym, że nieruchomości podlegające uproszczonej egzekucji nie mogą być przedmiotem zwykłej egzekucji z nieruchomości. Żadnemu podmiotowi postępowania egzekucyjnego (tj. uczestnikom tego postępowania i komornikowi sądowemu) nie przysługuje w tym zakresie prawo wyboru trybu egzekucji²⁵. Odmienne stanowisko, przyznające wierzycielowi prawo wyboru trybu egzekucji z nieruchomości²⁶, jest nie do przyjęcia. Pozostaje ono bowiem w sprzeczności z bezwzględnym charakterem przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

Dodać wypada, że strony postępowania egzekucyjnego nie mogą decydować o tym, jakie przepisy prawa egzekucyjnego stosować dla danej nieruchomości. Kwestia właściwego trybu postępowania to w istocie kwestia zastosowania przez organ postępowania właściwych przepisów dla danej sprawy. Naruszeniem prawa postępowania będzie w szczególności zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego niewłaściwej normy prawnej. W takim ujęciu z naruszeniem prawa

²⁵ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 803.

²⁶ Takie stanowisko zajmuje np. J. Świeczkowski (*op. cit.*, s. 848), który pisze, że należy *a priori* odrzucić poglądy wskazujące na komornika jako na podmiot, który władny jest podjąć decyzję co do prowadzenia egzekucji w trybie uproszczonym, mimo żądania wierzyciela wyrażonego we wniosku, ograniczającego się jedynie do ogólnego stwierdzenia, że domaga się wszczęcia egzekucji z określonej nieruchomości dłużnika. W takiej sytuacji – zdaniem tego autora – egzekucja powinna być prowadzona na zasadach ogólnych, mimo że nieruchomość odpowiada określonym w Kodeksie postępowania cywilnego kryteriom pozwalającym przeprowadzenie z niej uproszczonej egzekucji z nieruchomości. To wierzyciel jest bowiem gestorem postępowania i to wyłącznie jego wola decyduje o zastosowaniu – korzystnego dla niego z punktu widzenia sprawności postępowania – uproszczonego trybu przeprowadzenia egzekucji. Dalej autor ten wyjaśnia, że domaganie się przeprowadzenia egzekucji w trybie uproszczonym należy uznać za uprawnienie wierzyciela pozwalające mu na szybsze i sprawniejsze dojście do celu egzekucji, jakim jest uzyskanie świadczenia przysługującego mu od dłużnika, to zaś, czy wierzyciel z tego przyznanego mu przez kodeks prawa skorzysta, zależy wyłącznie od jego woli.

postępowania egzekucyjnego będziemy mieć do czynienia również w razie zastosowania przez organ egzekucyjny dla danej nieruchomości niewłaściwych przepisów o egzekucji z nieruchomości. Będzie to klasyczna postać naruszenia prawa przez błędne jego zastosowanie, czyli przez błąd w tzw. subsumcji.

Konkludując te uwagi, należy stwierdzić, co następuje. Wskazanie przez wierzyciela trybu postępowania dla egzekucji z danej nieruchomości nie wywołuje w tym zakresie żadnych skutków prawnych. Jeżeli nieruchomość ta należy do nieruchomości wymienionych w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c., komornik obowiązany jest prowadzić z niej egzekucję w trybie uproszczonym, bez względu na odmienne w tym względzie żądanie wierzyciela. Jeżeli natomiast wskazana we wniosku o wszczęcie egzekucji nieruchomość nie należy do nieruchomości wymienionych w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c., komornik obowiązany jest prowadzić z niej egzekucję w trybie zwykłym, mimo że wierzyciel żąda przeprowadzenia z niej egzekucji w trybie uproszczonym.

Bezwzględny charakter przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości oznacza również niedopuszczalność połączenia w trybie art. 926 k.p.c. egzekucji z kilku nieruchomości tego samego dłużnika, jeżeli egzekucja z jednej nieruchomości prowadzona jest w trybie zwykłym, z drugiej natomiast – w trybie uproszczonym²⁷.

2. Należy zwrócić uwagę, że przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają charakter szczególny w stosunku do przepisów o zwykłej egzekucji z nieruchomości. Przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają bowiem zastosowanie tylko do niektórych nieruchomości, określonych szczegółowo w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c. Do pozostałych nieruchomości stosuje się natomiast przepisy art. 921–1013 k.p.c. o zwykłej egzekucji z nieruchomości. Ponadto przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości odsyłają kilkakrotnie do odpowiedniego stosowania przepisów o zwykłej egzekucji z nieruchomości (zob. art. 1013¹ § 3, art. 1013² § 1 i 2 k.p.c.) oraz do stosowania tych przepisów wprost (zob. art. 1013³ § 2, art. 1013⁵ § 4, art. 1013⁶ § 1 k.p.c.)²⁸.

W związku z tym przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają w toku tej egzekucji pierwszeństwo zastosowania przed przepisami o zwykłej egzekucji z nieruchomości. Wymaga to zatem ustalenia przez komornika w pierwszej kolejności dopuszczalności zastosowania trybu uproszczonego dla egzekucji z nieruchomości. W razie stwierdzenia niedopuszczalności zastosowa-

²⁷ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 806.

²⁸ A ponadto – do stosowania wprost (zob. art. 1013⁶ § 1 k.p.c.) albo odpowiednio (zob. art. 1013² § 2 k.p.c.) przepisów o egzekucji z nieruchomości. Można zatem powiedzieć, że w zasadzie uproszczona egzekucja z nieruchomości przebiega według przepisów o zwykłej egzekucji z nieruchomości. Odrębności dotyczą opisu i oszacowania (art. 1013²), sprzedaży (art. 1013³, 1013⁴, 1013⁶) i przysądzenia własności (art. 1013⁵ k.p.c.).

nia tego trybu postępowania dla egzekucji z danej nieruchomości komornik prowadzi egzekucję z tej nieruchomości w trybie zwykłym.

Wypada przy tym zaznaczyć, że zastosowanie niewłaściwego trybu postępowania związanego z egzekucją z nieruchomości może powodować odpowiedzialność odszkodowawczą komornika i Skarbu Państwa za szkody tym wyrządzone (art. 23 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji²⁹), wynikające np. z dłuższego trwania postępowania egzekucyjnego, wyższych jego kosztów (przy zwykłej egzekucji z nieruchomości), niemożności przyłączenia się innych wierzycieli do postępowania egzekucyjnego, uzyskania niższej kwoty ze sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki (przy uproszczonej egzekucji z nieruchomości).

Wybór właściwego trybu postępowania dla egzekucji sądowej z nieruchomości

Jak już zaznaczono, decyzja komornika o zastosowaniu jednego z trybów postępowania egzekucyjnego przewidzianego dla egzekucji z nieruchomości następuje z urzędu i nie wymaga wydania stosownego postanowienia w tym przedmiocie³⁰. Wydaje się jednakże, że na mocy art. 201 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. komornik powinien wydać w tym względzie odpowiednie zarządzenie (o zastosowaniu uproszczonego albo zwykłego trybu dla egzekucji z danej nieruchomości). Zarządzenie to nie ma charakteru wiążącego i może ulec zmianie w toku postępowania, o czym będzie jeszcze mowa.

Sądzić także wypada, że wybrany przez komornika tryb postępowania dla egzekucji z nieruchomości powinien być ujawniony w zawiadomieniu o wszczęciu egzekucji (art. 805 k.p.c.), w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu (art. 923 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.) oraz we wniosku o wpis do księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji (art. 924 § 1 w zw. z art. 1013¹ § 3 k.p.c.)³¹.

Na przyjęty przez komornika tryb postępowania dla egzekucji z danej nieruchomości przysługuje skarga na czynności komornika. Kwestia ta może być również przedmiotem nadzoru judykacyjnego sądu stosowanego z urzędu (art. 759 § 2 k.p.c.) oraz obowiązkowego nadzoru sądu po sprzedaży nieruchomości w trybie uproszczonym i przekazaniu sądowi protokołu związanego ze sprzedażą nieruchomości i akt sprawy (art. 1013⁵ § 1 k.p.c.) celem wydania przez sąd postanowienia o przysądzeniu własności (art. 1013⁵ § 4 k.p.c.), o czym będzie jeszcze mowa w dalszej części uwag.

²⁹ T.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 790 ze zm.

³⁰ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 804.

³¹ Por. *ibidem*; J. Świeczkowski, *op. cit.*, s. 857.

Zmiana trybu postępowania egzekucyjnego w jego toku

Analogicznie jak sąd w postępowaniu rozpoznawczym (zob. art. 201–202 k.p.c.), tak również komornik sądowy na każdym etapie postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję z nieruchomości bada z urzędu, czy egzekucja ta została wszczęta i jest prowadzona we właściwym trybie. Jak już była o tym mowa, komornik z urzędu stosuje przepisy o zwykłej albo uproszczonej egzekucji z nieruchomości w zależności od jej charakteru. W razie stwierdzenia niewłaściwości trybu postępowania egzekucyjnego komornik powinien zmienić go na tryb właściwy. Zmiana trybu postępowania egzekucyjnego dla egzekucji z nieruchomości polegać może na zmianie trybu zwykłego na tryb uproszczony albo na zmianie trybu uproszczonego na tryb zwykły.

Pierwszy rodzaj zmiany trybu postępowania egzekucyjnego został unormowany w sposób szczególny w art. 1013¹ § 2 k.p.c. Według tego przepisu, jeżeli w toku zwykłej egzekucji z nieruchomości wydzielono do sprzedaży w trybie art. 946 k.p.c. część nieruchomości, a część ta jest nieruchomością, o której mowa w art. 1013¹ § 1 k.p.c., dalsze postępowanie egzekucyjne obejmujące egzekucję z tej części będzie toczyć się w trybie uproszczonym. Regulacja ta ma charakter szczególnie tak w zakresie objętego nią stanu faktycznego (hipotezy), jak i w zakresie dalszego postępowania (dyspozycji). Ta szczególna regulacja prawna w części dotyczącej dalszego postępowania nie ma jednak charakteru wyjątkowego. Nawiązuje ona bowiem wyraźnie do wspomnianej wyżej ogólnej zasady o konieczności zachowania przez organ egzekucyjny z urzędu właściwego trybu postępowania egzekucyjnego, co w odniesieniu do egzekucji z nieruchomości dotyczy trybu zwykłego albo uproszczonego.

Poza tym szczególnym przypadkiem uregulowanym w art. 1013¹ § 2 k.p.c. zmiana trybu zwykłego na tryb uproszczony przewidzianych dla egzekucji z nieruchomości będzie możliwa także na zasadach ogólnych w każdym innym przypadku stwierdzenia przez komornika w toku zwykłej egzekucji z nieruchomości (np. w toku opisu i oszacowania), że nieruchomość ta jest nieruchomością, o której mowa w art. 1013¹ § 1 k.p.c.³² W tym świetle nie można podzielić odmiennego stanowiska, niedopuszczającego takiej zmiany trybu postępowania egzekucyjnego, z powołaniem się na brak do tego podstawy prawnej³³. Krytycznie odnieść należy się także do poglądu, według którego zmiana zwykłego trybu

³² Tak A. Barańska [w:] K. Piasecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, Warszawa 2006, nb 13; I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 804; A. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 1175. Podzielić należy pogląd tego ostatniego autora, że w razie dokonania opisanej zmiany komornik powinien dokonać czynności zabezpieczających, o których mowa w art. 1013² § 2 k.p.c.

³³ Stanowisko takie zajmuje P. Gil [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, red. E. Marszałkowska-Krześ, Legalis, art. 1013², nb 9.

postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję z nieruchomości na tryb uproszczony wymaga umorzenia dotychczasowego postępowania i wszczęcia uproszczonej egzekucji z nieruchomości³⁴. U podstaw tego stanowiska leży – jak się wydaje – poddana wyżej krytycznej ocenie kwalifikacja uproszczonej egzekucji z nieruchomości jako samodzielnego sposobu egzekucji świadczeń pieniężnych.

Z kolei zmianę uproszczonego trybu postępowania egzekucyjnego przewidzianego dla egzekucji z nieruchomości na tryb zwykły regulują w sposób szczególny przepisy art. 1013² § 3 k.p.c. i art. 1013⁵ § 4 k.p.c. Według art. 1013² § 3 k.p.c. jeżeli w toku opisu okaże się, że nieruchomość nie odpowiada wymogom określonym w art. 1013¹ k.p.c., dalsze postępowanie egzekucyjne toczy się w trybie przepisów o zwykłej egzekucji z nieruchomości. Z kolei według art. 1013⁵ § 4 k.p.c. w razie stwierdzenia, że nieruchomość nie podlega sprzedaży według przepisów o uproszczonej egzekucji z nieruchomości, sąd poleca komornikowi prowadzenie dalszej egzekucji według przepisów o (zwykłej) egzekucji z nieruchomości.

Przed przystąpieniem do bliższej analizy przytoczonych przepisów wypada zaznaczyć, że dają one również wyraz wspomnianej wyżej ogólnej zasadzie o powinności organu egzekucyjnego wszczęcia i prowadzenia egzekucji we właściwym dla niej trybie postępowania egzekucyjnego. W razie zaś stwierdzenia, że egzekucję wszczęto lub prowadzono w trybie niewłaściwym, organ egzekucyjny powinien zmienić tryb postępowania na właściwy. Nie bez pewnych racji zatem w literaturze podnosi się kwestię zbędności art. 1013² § 3 k.p.c. i art. 1013⁵ § 4 k.p.c. z tego względu, że komornik powinien z urzędu stosować odpowiednie przepisy o uproszczonej albo zwykłej egzekucji z nieruchomości, a sąd na mocy art. 759 § 2 k.p.c. powinien z urzędu przeciwdziałać stosowaniu przez komornika niewłaściwego rodzaju egzekucji z nieruchomości³⁵.

Zmiana uproszczonego trybu postępowania egzekucyjnego na tryb zwykły przewidziana w powołanym wyżej przepisie art. 1013² § 3 k.p.c. nasuwa pewne problemy interpretacyjne. W literaturze wyrażono pogląd, że zmiana taka jest możliwa i dopuszczalna także w razie zmiany statusu (charakteru prawnego) nieruchomości w toku uproszczonej egzekucji z nieruchomości³⁶. Ocena tego poglądu wymaga rozważenia, czy zmiana uproszczonego trybu postępowania egzekucyjnego na tryb zwykły jest dopuszczalna, jeżeli po złożeniu wniosku

³⁴ J. Świczkowski, *op. cit.*, s. 870; M. Brulińska, *op. cit.*, s. 330.

³⁵ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 804 i 813.

³⁶ M. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 1175. Stanowisko takie, jak się wydaje, zajmuje również I. Kunicki ([w:] *Kodeks postępowania...*, s. 814), który przy wykładni art. 1013² § 3 k.p.c. pisze, że „nie ma znaczenia, czy nieruchomość nie odpowiada warunkom określonym w art. 1013¹ § 1 w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji albo w chwili zajęcia, czy też przestała odpowiadać tym warunkom już po zajęciu”.

o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, czyli po wszczęciu postępowania egzekucyjnego, dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie budynku.

Jak już zaznaczono, przedmiotem uproszczonej egzekucji są m.in. nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo nie wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (art. 1013¹ § 1 k.p.c.). Decydujące znaczenie dla zastosowania uproszczonej egzekucji z takich nieruchomości ma zatem ich charakter istniejący w chwili złożenia wniosku o wszczęcie takiej egzekucji³⁷. Na dopuszczalność uproszczonej egzekucji z wymienionych nieruchomości nie ma natomiast wpływu chwila ich zajęcia oraz faktyczne użytkowanie tych nieruchomości. Przepis art. 1013² § 3 k.p.c. przewiduje zamianę uproszczonej egzekucji na egzekucję zwykłą, jeżeli w toku opisu okaże się, że nieruchomość nie opowiada wymogom określonym w art. 1013¹ k.p.c. Chodzi w tym przypadku nie tylko o rodzaj nieruchomości podlegających uproszczonej egzekucji, ale także o ich stan prawny w określonym ustawowo momencie. Istotna w tym zakresie jest chwila złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji. Zmiana uproszczonego trybu egzekucji z nieruchomości na tryb zwykły według art. 1013² § 3 k.p.c. jest zatem dopuszczalna tylko wtedy, gdy w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo nie wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Nie można zatem dokonać takiej zmiany, jeżeli dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy albo wystąpiono z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie budynku po złożeniu wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, czyli po wszczęciu postępowania egzekucyjnego.

W rezultacie powyższego uprawniony jest wniosek, że jeżeli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości właściwy dla tej egzekucji był tryb uproszczony, pozostaje on właściwy aż do ukończenia postępowania egzekucyjnego, choćby podstawy zastosowania tego trybu zmieniły się w toku postępowania przez dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy albo przez

³⁷ Jak wiadomo, chodzi tu o chwilę faktycznego złożenia takiego wniosku w kancelarii komorniczej, oddania go placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej (art. 165 § 2 k.p.c.). To samo dotyczy złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej albo przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego oraz przez członka załogi polskiego statku morskiego u kapitana statku (art. 165 § 3 k.p.c.) albo za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (art. 165 § 4, 797 § 2 k.p.c.).

wystąpienie z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie. Mamy tutaj do czynienia w istocie rzeczy z utrwaleniem uproszczonego trybu postępowania egzekucyjnego, co jest istotne z punktu widzenia szybkości i efektywności egzekucji sądowej. Taki był cel wprowadzenia do Kodeksu postępowania cywilnego uproszczonej egzekucji z nieruchomości³⁸. Zniweczenie tego celu byłoby łatwe do osiągnięcia przy przyjęciu stanowiska o dopuszczalności zmiany trybu uproszczonego na tryb zwykły w następstwie dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy albo wystąpienia z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie budynku po złożeniu wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, czyli po wszczęciu postępowania egzekucyjnego.

W konsekwencji wspomnianego utrwalenia trybu postępowania egzekucyjnego, jeżeli inny wierzyciel na mocy art. 927 k.p.c. przyłączy się do uproszczonej egzekucji z nieruchomości po dokonaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy albo po wystąpieniu z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na użytkowanie budynku, egzekucja toczy się nadal w trybie uproszczonym. Jest to bowiem przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości prowadzonej w trybie uproszczonym. Nie ma w takim przypadku podstaw prawnych do zmiany tego trybu na tryb zwykły.

Przejdźmy teraz do analizy przytoczonego wyżej art. 1013⁵ § 4 k.p.c. przewidującego zmianę uproszczonego trybu egzekucji z nieruchomości na tryb zwykły na polecenie sądu. W literaturze prawa egzekucyjnego wyrażono opinię, że zmiana trybu postępowania na podstawie tego przepisu jest aktualna zarówno wówczas, gdy dana nieruchomość w ogóle nie podlegała uproszczonej egzekucji z nieruchomości, jak i wtedy, gdy przestała jej podlegać w toku postępowania egzekucyjnego ze względu na zmianę swego statusu³⁹.

Dopuszczalność sądowego polecenia komornikowi prowadzenia dalszej egzekucji z nieruchomości według przepisów o egzekucji zwykłej nie może ulegać wątpliwości, jeżeli nieruchomość w ogóle nie podlegała uproszczonej egzekucji. Chodzi tu bowiem o przypadek wszczęcia uproszczonej egzekucji z nieruchomości, która nie odpowiada wymaganiom przewidzianym w art. 1013¹ § 1 i 2 k.p.c.⁴⁰

Inaczej jest natomiast, jeżeli nieruchomość wymieniona w tym ostatnim artykule przestanie podlegać uproszczonej egzekucji po złożeniu wniosku o wszczęcie egzekucji. Na uzasadnienie stanowiska, że w takim przypadku do-

³⁸ Por. uzasadnienie rządowego projektu ustawy z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2014 r., nr 172, poz.1804), zawarte w druku sejmowym nr 965 IV kadencji.

³⁹ Por. A. Wiśniewski, *op. cit.*, s.1190 i n.

⁴⁰ Por. I. Kunicki [w:] *Kodeks postępowania...*, s. 822; M. Brulińska, *op. cit.*, s. 329; O. Marcwicz, *op. cit.*, s. 1231; H. Ciepla, *op. cit.*, s. 687.

puszczalna jest zmiana trybu egzekucji przewidziana w art. 1013⁵ § 4 k.p.c., podnosi się brzmienie tego przepisu, w którym użyto zwrotu „nie podlega” zamiast „nie podlegała”, co daje podstawę do sądowej kontroli, czy w chwili badania, tj. przed przysądzeniem własności, nadal podlega sprzedaży uproszczonej (czy spełnia przesłanki wymienione w art. 1013¹ § 1 k.p.c.)⁴¹. Ten językowy argument nie ma przekonywającej mocy. Jak już była o tym mowa, jeżeli dla danej nieruchomości właściwy był w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji tryb egzekucji uproszczonej, pozostaje on właściwy aż do ukończenia postępowania egzekucyjnego, choćby podstawy zastosowania tego trybu zmieniły się w toku postępowania egzekucyjnego. W związku z tym za niedopuszczalne uznać należy wydanie przez sąd polecenia zamiany trybu egzekucji przewidzianego art. 1013⁵ § 4 k.p.c., jeżeli w toku postępowania egzekucyjnego nieruchomości przestała podlegać uproszczonej egzekucji z nieruchomości. Stosownie do poczynionych w tym zakresie uwag zmiana taka jest niemożliwa.

Bibliografia

- Barańska A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, red. K. Piasecki, Warszawa 2006.
- Broniewicz W., Marciniak A., Kunicki I., *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2016.
- Broniewicz W., *Postępowanie egzekucyjne i egzekucja w sprawach cywilnych*, „Państwo i Prawo” 1988, nr 8.
- Brulińska M. [w:] *Wybrane zagadnienia egzekucji sądowej*, red. J. Gołaczyński, Warszawa 2008.
- Ciepla H. [w:] H. Dolecki, T. Wiśniewski, *Kodeks postępowania cywilnego*, t. IV, Warszawa 2014.
- Flaga-Gieruszyńska K. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2008.
- Gil P. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, red. E. Marszałkowska-Krześ, Legalis.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003.
- Jankowski J. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II: *Komentarz*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015.
- Jankowski J., *Nowelizacje KPC wprowadzone w 2005 r.*, Warszawa 2005.
- Kunicki I. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. III: *Komentarz*, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2015.
- Kunicki I., *Wybór sposobu egzekucji i ustalenie majątku dłużnika w świetle projektowanych zmian Kodeksu postępowania cywilnego (druk sejmowy nr 2678)*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2015, nr 5.
- Marcewicz O. [w:] A. Jakubecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2012.
- Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2013.
- Nowakowski Z.K., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969.
- Romańska M. [w:] M. Romańska, O. Dumnicka, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2010.
- Słownik języka polskiego*, t. III, red. M. Szymczak, Warszawa 1981.

⁴¹ Por. A. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 1191.

Świczekowski J. [w:] *Egzekucja sądowa w prawie polskim*, red. Z. Szczurek, Sopot 2015.
Uliasz M., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do nowelizacji*, Warszawa 2006.
Walasik M., *Analogia w prawie procesowym cywilnym*, Warszawa 2013.
Wengerek E., *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 1978.
Wiśniewski A. [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II: *Komentarz*, red. J. Jankowski, Warszawa 2015.

Streszczenie

W pierwszej części artykułu dokonano ogólnej charakterystyki prawnej uproszczonej egzekucji z nieruchomości, unormowanej w art. 1013¹–1013⁶ k.p.c. W tym zakresie przyjęto, że egzekucja ta nie jest odrębnym rodzajem egzekucji, sposobem egzekucji świadczeń pieniężnych, lecz szczególnym rodzajem egzekucji z nieruchomości, występującym obok zwykłej egzekucji z nieruchomości unormowanej w art. 921–1013 k.p.c. Uproszczoną egzekucję z nieruchomości trzeba ujmować wyłącznie w kategorii trybu postępowania egzekucyjnego, mającego na celu przeprowadzenie uproszczonej egzekucji z nieruchomości.

W drugiej części artykułu przedstawione zostały konsekwencje procesowe przyjętej kwalifikacji uproszczonej egzekucji z nieruchomości. W tym zakresie przyjęto, że przepisy o uproszczonej egzekucji z nieruchomości mają charakter *iuris cogentis*. Decyzję co do zastosowania uproszczonego trybu egzekucji z nieruchomości komornik sądowy podejmuje z urzędu. Bez znaczenia pozostaje w tym zakresie wniosek wierzyciela. Komornik sądowy na każdym etapie postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję z nieruchomości bada z urzędu, czy egzekucja ta jest prowadzona we właściwym trybie. W razie stwierdzenia niewłaściwości trybu postępowania egzekucyjnego komornik powinien zmienić go na tryb właściwy.

W końcowej części artykułu przedstawione zostały warunki i konsekwencje procesowe zmiany trybu postępowania egzekucyjnego obejmującego egzekucję z nieruchomości.

Słowa kluczowe: egzekucja sądowa, nieruchomości, sposoby egzekucji, tryby postępowania egzekucyjnego, komornik sądowy

MODE OF PROCEEDINGS FOR JUDICIAL ENFORCEMENT AGAINST IMMOVABLE PROPERTY

Summary

In the first part of the paper simplified enforcement against immovable property regulated in articles 1013¹–1013⁶ of the Code of Civil Procedure was described in the general way. With regard to this issue it has been stated that this enforcement is neither separate kind of enforcement, nor manner of enforcement of pecuniary obligations, but specific kind of enforcement against immovable property which is present along with ordinary enforcement against immovable property regulated in articles 921–1013 of the Code of Civil Procedure. Simplified enforcement against immovable property should be recognized solely as the mode of enforcement proceedings aimed at executing simplified enforcement against immovable property.

In the second part of the paper procedural implications of accepted qualification of simplified enforcement against immovable property were presented. With regard to this issue it has been stated that regulations on simplified enforcement against immovable property have *iuris cogentis* character. Decision on executing of simplified mode of enforcement against immovable property is

made by court enforcement officer *ex officio*. An application of creditor has no significance in this regard. Court enforcement officer *ex officio* decides whether enforcement against immovable property is performed in the proper mode at every stage of enforcement proceedings referring to enforcement against immovable property. In case court enforcement officer states the wrong mode of enforcement proceedings, he or she should change it into appropriate mode.

In final part of the paper the conditions and procedural consequences of the change of the mode of enforcement proceedings referring to enforcement against immovable property have been presented.

Keywords: judicial enforcement, immovable property, manners of enforcement, modes of enforcement proceedings, court enforcement officer