

**INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI**

**Anna Kucharska**

**Egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym.**

**Ocena zasadności jej dalszego funkcjonowania.**

**Warszawa 2007**

## Spis treści

I.	Wprowadzenie.....	2
II.	Krótką charakterystyka instytucji.....	3
III.	Statystyka prowadzonych egzekucji z nieruchomości.....	6
IV.	Przyczyny małej liczby prowadzonych egzekucji z nieruchomości w trybie uproszczonym.....	9
1.	Na wniosek czy z urzędu.....	9
2.	Nieruchomość niezabudowana.....	12
3.	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, co do którego nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy.....	14
4.	Wezwanie do zapłaty.....	16
5.	Możliwość zamiany trybu ze zwykłego na uproszczony.....	17
6.	Sprzedaż z wolnej ręki.....	19
7.	Obwieszczenia o licytacji.....	21
8.	Plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji.....	21
V.	Wnioski.....	23

## **I. Wprowadzenie.**

W ramach prac badawczych, w planie prac Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości przyjęto – na zlecenie Ministra Sprawiedliwości – objęty tytułem pracy temat badawczy. Opracowanie, poza analizą stanu prawnego, zawiera wyniki badania przeprowadzonego na aktach spraw egzekucyjnych oraz ankiety, w której zadano pytania o dane statystyczne dotyczące prowadzonych egzekucji z nieruchomości.

Instytucja egzekucji należności pieniężnych z nieruchomości w trybie uproszczonym została dodana jako Dział VI a. Tytułu II. Części Trzeciej. Kodeksu postępowania cywilnego<sup>1</sup>, ustawą z dnia 2.07.2004 r. (Dz.U. nr 172 poz. 1804), która weszła w życie z dniem 5.02.2005 r. Celem zasadniczym jej wprowadzenia było przyspieszenie i uproszczenie postępowania i tym samym zwiększenie skuteczności egzekucji z nieruchomości. Skrócono terminy na dokonywanie niektórych czynności. Wprowadzono możliwość sprzedaży z wolnej ręki. Uproszczono licytację nieruchomości stosując do niej przepisy o licytacji ruchomości. Przepisy normujące nową instytucję są skromne i w wielu kwestiach odsyłają do stosowania przepisów z zakresu egzekucji z nieruchomości w trybie „zwykłym” lub do egzekucji z ruchomości. Mogą zatem rodzić w praktyce liczne wątpliwości interpretacyjne.

W niniejszym opracowaniu podjęto próbę oceny funkcjonowania nowego sposobu egzekucji w praktyce komorników. Zaproponowano również rozwiązania mające na celu jej poprawę, opowiadając się zarazem za utrzymaniem procedury uproszczonej.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. nr 43 poz. 296 z późn. zm.).

## II. Krótka charakterystyka instytucji.

Egzekucja należności pieniężnych z nieruchomości w trybie uproszczonym dotyczy – zgodnie z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. – wyłącznie:

- 1) niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz
- 2) zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub użytkowym nieruchomości, jeśli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że z zakresu zastosowania uproszczonej egzekucji z nieruchomości zostały wyłączone nieruchomości budynkowe i lokalowe. Co prawda przepis art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. stanowi jedynie o „nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym (...)” bez odniesienia do gruntu, jednakże nie może być mowy o zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź użytkowym nieruchomości budynkowej czy lokalowej<sup>2</sup>. Być może dla uniknięcia wszelkich wątpliwości interpretacyjnych należałoby przeredagować przepis w ten sposób, aby pojęcie „nieruchomość gruntowa” dotyczyło obu wskazanych rodzajów nieruchomości.

Zastrzeżenia budzi zawarte w przepisie sformułowanie: „chwila złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji”. Pojęcie „chwili” jest nieprecyzyjne, wystarczające byłoby powołanie się na „dzień”. Ponadto, jak się wydaje, pochodzące z prawa budowlanego<sup>3</sup> pojęcie „dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy” dotyczy tylko części realizowanych inwestycji budowlanych wymagających pozwolenia na budowę. Odpowiednikiem tego pojęcia, w odniesieniu do pozostałych inwestycji budowlanych wymagających pozwolenia na budowę, w tym budynków mieszkalnych i wielu budynków użytkowych, jest: „złożenie wniosku o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie”. Warto byłoby uściślić w przepisach o egzekucji z nieruchomości uproszczonej, również tę kwestię<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Uwagi w tym zakresie zostały zgłoszone przez Przewodniczącą XI Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Toruniu w ramach ankiety przeprowadzonej na potrzeby niniejszego opracowania.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z późn. zm.).

<sup>4</sup> Patrz: przypis 2.

Procedura uproszczona z założenia nie dotyczy nieruchomości zabudowanych, na których została zakończona budowa. Ustawodawca zdecydował, że mają nią zostać objęte jedynie te nieruchomości, z których egzekucja nie będzie związana z koniecznością zapewnienia ochrony praw osób trzecich. Ma być bowiem szybka i skuteczna.

Przyśpieszenie egzekucji polega na skróceniu terminów do dokonywania niektórych czynności. Komornik może przystąpić do opisu i oszacowania nieruchomości niezwłocznie po zajęciu (art. 1013<sup>2</sup> § 1 k.p.c.), przy czym należy zwrócić uwagę, że termin „niezwłocznie” jest niedokładny<sup>5</sup>. W trybie „zwykłym” komornik obowiązany jest odczekać dwa tygodnie od daty doręczenia wezwania do zapłaty dłużnikowi (art. 923 w zw. z art. 925 § 1 k.p.c.)<sup>6</sup>.

Nieruchomość może zostać oddana pod dozór, a nie w zarząd jak to mam miejsce w odniesieniu do nieruchomości, z których egzekucja prowadzona jest w trybie „zwykłym”.

Istnieje możliwość dokonania sprzedaży w trybie z wolnej ręki co również ma sprzyjać przyśpieszeniu i uproszczeniu postępowania.

Skróceniu uległa cała procedura licytacyjna. Do licytacji w postępowaniu uproszczonym znajdują zastosowanie wprost przepisy o licytacji ruchomości (art. 1013<sup>6</sup> § 1 k.p.c.), z zastrzeżeniem, że o licytacji zawiadamia się wszystkich uczestników postępowania egzekucyjnego (art. 954 w zw. art. 922 i 1013<sup>6</sup> § 1 k.p.c.) oraz sąd wydaje postanowienia o przysądzeniu własności (art. 1013<sup>6</sup> § 2 k.p.c.). Licytację prowadzi komornik, podczas gdy w postępowaniu „zwykłym” – licytacja odbywa się pod bezpośrednim nadzorem sądu<sup>7</sup>. Nie ma potrzeby składania rękojmi i inne są zasady uiszczania ceny nabycia przez licytanta, któremu komornik udzielił przybicia.

---

<sup>5</sup> Uwagi w tym zakresie zgłosił Komornik Rew. III przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa.

<sup>6</sup> Odmienne: A. Barańska w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. pod red. K. Piaseckiego, str. 1120-1121.

<sup>7</sup> Prezes Sądu Okręgowego w Kaliszu oraz Komornik przy Sądzie Rejonowym w Lubartowie (z okręgu Sądu Okręgowego w Lublinie), w przesłanych uwagach, zwrócili uwagę, że jest to pewna wada procedury uproszczonej. Stwarza bowiem większą możliwość spekulacji i pomówień wobec komorników.

Odesłanie do stosowania przepisów o licytacji ruchomości przy licytacji nieruchomości w trybie uproszczonym, ma m.in. ten skutek, że w toku drugiej licytacji cena wywoławcza wynosi połowę ceny oszacowania, a nie trzy czwarte – jak przy licytacji nieruchomości w trybie „zwykłym”. Należy rozważyć zasadność takiej regulacji. Fakt, że nieruchomość może podlegać uproszczonej procedurze nie powinien wpływać na obniżenie ceny minimalnej, za którą można ją sprzedać. Proponuję powrót w tym zakresie do normy, że ceną wywoławczą podczas drugiej licytacji jest trzy czwarte ceny oszacowania.

W doktrynie porusza się również wiele innych kwestii, które budzą wątpliwości interpretacyjne. Spory budzi m.in. możliwość przejęcia na własność nieruchomości przez współwłaściciela lub wierzyciela, zaliczenie przez nabywcę nieruchomości wierzytelności na poczet ceny nabycia i to zarówno podczas sprzedaży z wolnej ręki jak i podczas licytacji<sup>8</sup>. Jednak w niniejszym opracowaniu zwrócono uwagę jedynie na te zagadnienia, które w praktyce stosowania nowego sposobu egzekucji rodzą najwięcej wątpliwości.

---

<sup>8</sup> Patrz: A. Barańska w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. pod red. K. Piaseckiego, str. 1130-1131; O. Dumnicka, Uproszczona egzekucja z nieruchomości (wybrane zagadnienia), PPE 2005 nr 10-12, str. 91; H. Pietrzykowski w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część trzecia. Postępowanie egzekucyjne. Tom 4, pod red. T. Erecińskiego, str. 472.

### III. Statystyka prowadzonych egzekucji z nieruchomości.

W ramach badania zwrócono się do prezesów 30 z 45 sądów okręgowych (66 % ogółu sądów) o dane dotyczące postępowań egzekucyjnych z nieruchomości, w trybie „zwykłym” oraz w trybie uproszczonym, pochodzące od komorników działających przy pięciu sądach rejonowych podległych sądowi okręgowemu. Jeśli przy sądzie rejonowym działał więcej niż jeden komornik, prośba dotyczyła jednego komornika. Zadano pytania o liczbę egzekucji z nieruchomości oraz ich skuteczność. Informacje nadeszły ze wszystkich zapytanych sądów. Ponadto, zwrócono się o nadesłanie pięciu akt spraw egzekucyjnych prowadzonych w trybie uproszczonym (zakończonych albo umorzonych) z pięciu sądów okręgowych. Poproszono również o ewentualne uwagi dotyczące nowych uregulowań. Akta nadeszły tylko z 3 sądów w liczbie mniejszej niż zawnioskowana z powodu braku takich spraw lub braku spraw zakończonych. Otrzymano 11 pism z uwagami, w tym od prezesów lub wiceprezesów sądów okręgowych, bądź sądów rejonowych albo bezpośrednio od komorników. Tabela 1. zawiera wykaz nadesłanych akt.

Lp.	Sąd Okręgowy, do którego zwrócono się z prośbą o akta	Komornik, od którego nadeszły akta	Sygn. akt	Liczba akt z okręgu Sądu Okręgowego
1.	Sąd Okręgowy w Gdańsku	Komornik przy SR w Tczewie	KM 1719/04	6
2.			KM 945/05	
3.			KM 1645/06	
4.			KM 2604/06	
5.			KM 116/07	
6.		Komornik III Rew. przy SR w Kwidzynie	III KM 868/07	
7.	Sąd Okręgowy w Katowicach	Komornik V Rew. przy SR w Sosnowcu	V KM 926//05	2
8.		Komornik II Rew. przy SR w Będzinie z siedzibą w Czeladzi	II KM 100/06	
9.	Sąd Okręgowy w Łodzi	-	-	0
10.	Sąd Okręgowy w Toruniu	Komornik przy SR w Brodnicy	KM 1243/05	3
11.			KM 1348/05	
12.			KM 709/05	
13.	Sąd Okręgowy w Rzeszowie	-	-	0

Tabela 1. Wykaz nadesłanych akt

Dane o prowadzonych egzekucjach z nieruchomości w okresie od 5.02.2005 (data wejścia w życie przepisów o egzekucji z nieruchomości w trybie uproszczonym) do 31.08.2007 r. przedstawiono w Tabeli 2. Należy zaznaczyć, że informacje otrzymane z sądów okręgowych wyszczególnionych w Tabeli 2., nie zawsze pochodziły od pięciu komorników z pięciu różnych sądów rejonowych, pomimo, że zwrócono się o informacje od takiej liczby komorników. Z tego powodu w Tabeli 2., zaznaczono, od ilu komorników pochodzą informacje.

Lp.	Sąd Okręgowy	Liczba komorników, od których pochodzą informacje	Liczba egzekucji uproszczonych z nieruchomości	Liczba egzekucji z nieruchomości w trybie „zwykłym”
1.	Bydgoszcz	5	0	920
2.	Gdańsk	2	39	1062
3.	Gliwice	5	2	459
4.	Gorzów Wielkopolski	5	5	449
5.	Jelenia Góra	6	1	564
6.	Kalisz	5	3	869
7.	Katowice	2	2	87
8.	Kielce	5	0	964
9.	Koszalin	5	7	454
10.	Kraków	5	3	1383
11.	Lublin	5	1	869
12.	Łódź	4	8	1543
13.	Nowy Sącz	5	2	1684
14.	Opole	5	2	584
15.	Ostrołęka	7	1	548
16.	Piotrków Trybunalski	5	0	375
17.	Płock	6	18	1370
18.	Poznań	18	41	5283



19.	Radom	5	0	466
20.	Rzeszów	5	1	402
21.	Siedlce	5	1	551
22.	Słupsk	5	1	343
23.	Szczecin	5	3	2886
24.	Tarnobrzeg	6	0	407
25.	Toruń	11	5	2163
26.	Warszawa	5	5	955
27.	Warszawa – Praga	5	2	494
28.	Wrocław	5	26	952
29.	Zamość	5	6	576
30.	Zielona Góra	14	2	4668
<b>Razem:</b>		<b>176</b>	<b>182</b>	<b>34 330</b>

Tabela 2. Liczba prowadzonych egzekucji z nieruchomości w okresie 5.02.2005 – ok. 31.08.2007.

Porównując skalę prowadzonych egzekucji z nieruchomości, należy stwierdzić, że egzekucja uproszczona **stanowi zaledwie 0,5 % egzekucji z nieruchomości**. Przyczyny takiego stanu rzeczy mogą być dwie: albo większość nieruchomości, z których prowadzona jest egzekucja nie spełnia przesłanek warunkujących prowadzenie egzekucji w trybie uproszczonym, albo przepisy normujące tryb uproszczony budzą tak wiele wątpliwości interpretacyjnych, że nie są powszechnie stosowane, wobec czego egzekucje prowadzone są w trybie „zwykłym”, przy czym tryb uproszczony odczytywany jest jako alternatywa dla trybu „zwykłego”. Pierwsza z powyższych przyczyn nie była weryfikowana w ramach prowadzonego badania, gdyż wysyłając pismo z prośbą o akta nie zakładano, iż skala prowadzonych egzekucji w trybie uproszczonym będzie tak mała jak to się okazało po podsumowaniu wyników ankiety. Tej przyczyny nie należy jednak *a priori* wykluczać. Drugi powód natomiast, jak potwierdzają uwagi nadesłane wraz z informacjami o egzekucjach, jest bardzo prawdopodobny.

#### **IV. Przyczyny małej liczby prowadzonych egzekucji z nieruchomości w trybie uproszczonym.**

##### **1. Na wniosek czy z urzędu.**

Zasadniczy problem, na który zwracają uwagę sędziowie oraz komornicy i który bez wątplenia ma wpływ na mniejszą liczbę prowadzonych egzekucji w trybie uproszczonym, to niejasność dotycząca tego, czy postępowanie w trybie uproszczonym wszczynane jest na zasadach ogólnych tj. na wyraźne żądanie wierzyciela we wniosku egzekucyjnym, czy też – z urzędu przez komornika. Ta kwestia została poruszona w 7 na 11 pism z uwagami, które otrzymano w ramach badania. Podkreśla się, że brzmienie art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. zdaje się wskazywać na obligatoryjny charakter stosowania przepisów w przypadku, gdy nieruchomość spełnia przesłanki w nim wskazane. Jednakże zgodnie z art. 923 w związku z art. 1013<sup>1</sup> § 3 k.p.c. egzekucja może być wszczęta na wniosek wierzyciela, przy czym stosownie do art. 797 k.p.c. wierzyciel ma obowiązek wskazać sposób egzekucji. Jeśli zatem postępowanie uzależnione byłoby od wniosku wierzyciela, powinien on już w chwili składania wniosku wykazać zasadność prowadzenia egzekucji uproszczonej. Jednakże przepisy nie wymagają, aby wierzyciel dołączał do wniosku o wszczęcie egzekucji dokumenty potwierdzające spełnienie warunków z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. np. odpis z księgi wieczystej jako dowód, że nieruchomość jest niezabudowana. Jeśli natomiast postępowanie uproszczone byłoby obligatoryjne co do nieruchomości wskazanych w art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c., wówczas komornik powinien badać stan nieruchomości z urzędu. Jednak żaden przepis nie nakłada na niego takiego obowiązku. Przy obecnym brzmieniu przepisów, często dopiero na etapie opisu i oszacowania, komornik może ocenić, czy nieruchomość jest zaliczana do wymienionych w art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Tymczasem, o ile przewidziano obowiązek zmiany trybu z uproszczonego na „zwykły” w art. 1013<sup>2</sup> § 3 k.p.c. na etapie opisu nieruchomości, o tyle brak możliwości odwrotnej<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Tak w uwagach zgłoszonych przez: Wiceprezesa Sądu Okręgowego we Wrocławiu; Prezesa Sądu Rejonowego w Brodnicy; Przewodniczącego XI Wydziału Cywilnego Sąd Rejonowego w Toruniu; Komornika Sądowy Rew. II przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa; Komornika Sądowy IV Rew. przy Sądzie Rejonowym w Słupsku; Wiceprezesa Sądu Okręgowego w Lublinie.

We wszystkich 11 nadesłanych do badania sprawach, we wniosku wierzyciela, nie pojawiło się wyraźne wskazanie na egzekucję z nieruchomości w trybie uproszczonym. Można zatem stwierdzić, że komornicy z urzędu zastosowali tryb uproszczony. Nie mniej do wniosku został dołączony odpis z księgi wieczystej w 5 sprawach (sprawa sygn. akt KM 1243/05 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy; sprawa sygn. akt KM 709/05 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy; sprawa sygn. akt KM 1719/04 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie; sprawa sygn. akt KM 945/05 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie; sprawa sygn. akt III KM 868/07 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kwidzynie). Dołączenie odpisu z księgi wieczystej przy wniosku o wszczęcie egzekucji pozwoliło komornikowi na ocenę sposobu korzystania z nieruchomości jeszcze przed zawiadomieniem dłużnika o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i zastosowanie procedury uproszczonej niejako z urzędu, z zastrzeżeniem, że w 1 sprawie (sygn. akt KM 945/05) Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tczewie skierował pismo do wierzyciela, z zapytaniem, czy wnosi o prowadzenie egzekucji w trybie uproszczonym. Pismo pozostało bez odpowiedzi, zatem komornik prowadził postępowanie w trybie „zwykłym”. Jednak kiedy skierował do sądu wnioski o wyznaczenie terminu pierwszej licytacji, sąd odmówił z uzasadnieniem, że postępowanie w tej sprawie obligatoryjnie toczy się w trybie uproszczonym i to komornik przeprowadza licytację. Wszystkie pozostałe zbadane sprawy wszczęte później niż opisana powyżej, prowadzone przez tego komornika, toczyły się w trybie uproszczonym z urzędu. Warto zwrócić jeszcze szczególną uwagę na jedną z ww. spraw tj. sprawę sygn. akt III KM 868/07, w której Komornik Sądowy Rew. III przy Sądzie Rejonowym w Kwidzynie, dokonując zawiadomienia dłużnika o egzekucji poinformował go, że będzie prowadzona egzekucja uproszczona z nieruchomości, bo wierzyciel wskazał taki sposób egzekucji. Tymczasem wierzyciel wnosił o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, nie wskazując na tryb uproszczony. Wydaje się, że zawiadomienie sporządzone przez komornika było dość nieprecyzyjne.

Opisany powyżej przykład z praktyki komorniczej, statystyki potwierdzające małą liczbę prowadzonych egzekucji w trybie uproszczonym i uwagi komorników oraz sędziów wskazują na istnienie wątpliwości dotyczących obligatoryjnego charakteru

procedury uproszczonej. Wiceprezes Sądu Okręgowego we Wrocławiu na przykład podniosła, że „co do zasady w chwili wszczęcia postępowania komornik nie posiada wiadomości na temat charakteru nieruchomości. Wydaje się więc, że prawidłowym winno być zatem wszczęcie przez komornika postępowania w trybie zwykłym, nawet w wypadku, gdy nieruchomość spełnia przesłanki z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. jednakże nie zostało to wykazane w chwili wszczęcia postępowania. Niedopuszczalnym a jednocześnie niepożądanym z racji ewentualnej zwłoki przy podjęciu czynności wydaje się dokonanie ewentualnych ustaleń przez komornika w celu określenia charakteru nieruchomości. Skoro więc wierzyciel nie wskazał wyraźnie w treści złożonego przez siebie wniosku egzekucyjnego, że wnosi o uproszczoną egzekucję z nieruchomości oraz nie wykazał dopuszczalności zastosowania do danej nieruchomości takiego sposobu egzekucji komornik nie ma (...) innej możliwości jak zastosowanie trybu zwykłego.” Natomiast wyniki badania potwierdzają, że wierzyciele nie składają wniosków o prowadzenie egzekucji w trybie uproszczonym, a procedura uproszczona stosowana jest z urzędu.

W doktrynie wypowiedzane są różne poglądy. Olimpia Marcewicz twierdzi, że brak szczególnej regulacji przesądza o tym, że postępowanie egzekucyjne wszczynane jest na zasadach ogólnych a zatem na wniosek wierzyciela albo z urzędu tj. na żądanie zgłoszone przez sąd pierwszej instancji lub uprawniony organ<sup>10</sup>. Olga Dumnicka natomiast podaje, że tryb uproszczonej egzekucji z nieruchomości winien być stosowany przez komornika z urzędu<sup>11</sup>.

Choć należy opowiedzieć się za obligatoryjnym charakterem procedury uproszczonej, niewątpliwie przepisy w tym zakresie nie są jednoznaczne, co może hamować upowszechnianie się nowej instytucji w praktyce. Wskazana byłoby zmiana przepisów (np. poprzez dodanie § 2 do art. 923 k.p.c.) polegająca na wyraźnym stwierdzeniu, że postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, która spełnia przesłanki określone w art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. prowadzone jest przez komornika wg przepisów działu VI a. Warto byłoby dodać również, że jeśli w toku egzekucji okaże

---

<sup>10</sup> O. Marcewicz, Komentarz do art. 1013 1 kodeksu postępowania cywilnego w: A. Jakubecki (red.), J. Bodio, T. Demendecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M.P. Wójcik, Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz, Zakamycze 2005, wyd. II.

<sup>11</sup> O. Dumnicka, Uproszczona egzekucja z nieruchomości (wybrane zagadnienia), PPE 2005 nr 10-12, str. 91.

się, że nieruchomości spełnia przesłanki określone w art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. dalsze postępowanie komornik prowadzi wg przepisów działu VI a. Wydaje się, że taki zapis powinien rozwiać wątpliwości i potwierdzić, że egzekucja w trybie uproszczonym nie jest alternatywnym, ale obligatoryjnym sposobem egzekucji z nieruchomości określonych w art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c.

## **2. Nieruchomość niezabudowana.**

Zgodnie z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. procedurę uproszczoną stosuje się do nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz do nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, jeśli w chwili złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy. Sposób korzystania z nieruchomości wskazany jest w księdze wieczystej. Do ustalenia, czy nieruchomość jest niezabudowana wystarcza zatem złożenie odpisu z księgi wieczystej. Jednakże zgodnie z art. 943 § 1 k.p.c. wierzyciel obowiązany jest złożyć taki odpis dopiero przy wniosku o dokonanie opisu i oszacowania. Tymczasem, w celu ustalenia procedury mającej zastosowanie do egzekucji z nieruchomości komornik powinien odpisem z księgi wieczystej dysponować już w chwili otrzymania wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Jeśli wierzyciel nie złoży odpisu z księgi wieczystej wraz z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, wówczas komornik – w celu ustalenia właściwej procedury postępowania – powinien albo z urzędu wystąpić o odpis z księgi wieczystej albo wezwać wierzyciela do złożenia takiego odpisu. Przepisy nie zobowiązują jednak komornika ani do działania z urzędu w tym zakresie ani nie nakładają na wierzyciela obowiązku wcześniejszego aniżeli to wynika z art. 943 § 1 k.p.c. składania odpisu z księgi wieczystej. Powyższy problem sygnalizowali sędziowie i komornicy w pismach z uwagami nadesłanymi do IWS<sup>12</sup>.

W zbadanych sprawach, do wniosku został dołączony odpis z księgi wieczystej, w 5 sprawach (sprawa sygn. akt KM 1243/05 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy; sprawa sygn. akt KM 709/05 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy; sprawa sygn. akt KM 1719/04 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w

---

<sup>12</sup> Na powyższe zwrócili uwagę: Komornik Sądowy Rewiru II przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa, Wiceprezes Sądu Okręgowego we Wrocławiu, Komornik Sądowy Rewiru IV przy Sądzie Rejonowym w Słupsku.

Tczewie; sprawa sygn. akt KM 945/05 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie; sprawa sygn. akt III KM 868/07 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kwidzynie). Mając informacje na temat sposobu korzystania z nieruchomości, spełniającego warunki z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c., komornik wszczął postępowanie w trybie uproszczonym. W jednej sprawie we wniosku o wszczęcie egzekucji pełnomocnik wierzyciela zobowiązał się złożyć niezwłocznie odpis z księgi wieczystej i istotnie w ciągu tygodnia go złożył (sprawa sygn. akt KM 1348/05 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy). W dwóch sprawach komornik wezwał wierzyciela do złożenia odpisu z księgi wieczystej w tym samym dniu, w którym wpłynął wniosek o wszczęcie egzekucji oraz w którym komornik zawiadomił dłużnika o wszczęciu egzekucji (sprawa sygn. akt II KM 100/06 prowadzona przez Komornika Sądowego Rew. II przy Sądzie Rejonowym w Będzinie z siedzibą w Czeladzi; sprawa sygn. akt KM 2604/06 prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie). Wydaje się, że brak jest postaw prawnych do podejmowania takich działań przez komornika. W jednej sprawie natomiast (sprawa sygn. akt V KM 926/05) Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Sosnowcu, z urzędu wystąpił do sądu wieczystoksięgowego o odpis z księgi wieczystej w celu ustalenia rodzaju nieruchomości. Uczynił to bezpośrednio po tym, gdy dłużnik złożył oświadczenie, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości. W sprawie tej wierzyciel złożył wniosek o wszczęcie egzekucji z rachunku bankowego, wierzytelności, ruchomości bądź nieruchomości. W aktach brak jest wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z tej konkretnej nieruchomości, której stan prawny komornik badał z urzędu. Wydaje się, że zgodnie z art. 923 § 1 k.p.c. wierzyciel powinien złożyć wniosek z poparciem egzekucji z określonej nieruchomości. W przedmiotowej sprawie takiego wniosku zabrakło.

Mając na uwadze powyższe należy postulować przeniesienie obowiązku dołączenia przez wierzyciela odpisu z księgi wieczystej do wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości zamiast – jak obecnie – do wniosku o dokonanie opisu i oszacowania. Powyższe pozwoliłoby komornikowi ustalić spełnienie przesłanek z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. już w momencie wszczęcia postępowania.

### **3. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, co do którego nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy.**

Egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym może być prowadzona również w stosunku do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub użytkowym, co do którego nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy. Pojęcia użyte w art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. nawiązują do terminologii Prawa budowlanego<sup>13</sup>. Pojęcia „budynku mieszkalnego” i „budynku użytkowego” pojawiają się w treści Prawa budowlanego, ale nie zostały w nim zdefiniowane. Również sformułowanie: „dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy” może nasuwać wątpliwości interpretacyjne, o czym była mowa w rozdziale II.

W praktyce, w celu ustalenia, czy dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy, komornicy z urzędu występowali do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, o informację w tym zakresie. W sprawie sygn. akt KM 709/05, do wniosku o wszczęcie egzekucji dołączony był odpis z księgi wieczystej, z którego wynikało, że nieruchomość stanowiły grunty orne. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy prowadzący tę sprawę, zwrócił się o informacje, czy dłużnik uzyskał pozwolenie na użytkowanie bądź zgłosił zawiadomienie o zakończeniu budowy na gruncie będącym przedmiotem egzekucji na etapie dokonywania opisu i oszacowania przed pierwszą licytacją. Wystąpienie spowodowane było tym, że w toku opisu okazało się, iż na gruncie stoi „budynek mieszkalny wolnostojący częściowo oddany do użytku”. W sprawie sygn. akt KM 1348/05, wszczętej cztery miesiące później niż sprawa opisana powyżej, ten sam komornik zwrócił się z podobnym zapytaniem do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego już bezpośrednio po zajęciu nieruchomości i złożeniu przez pełnomocnika wierzyciela odpisu z księgi wieczystej. Z odpisu wynikało, że nieruchomość stanowiły grunty orne i pastwiska. Być może wystąpił o informacje do organu nadzoru budowlanego po doświadczeniach z poprzedniej sprawy, w której z odpisu z księgi wieczystej wynikało, że nieruchomość stanowiły grunty orne a podczas opisu okazało się, że na gruncie wybudowany został budynek mieszkalny. W sprawie sygn. akt III KM 868/07, praktyka była inna. Komornik Sądowy Rew. III przy Sądzie Rejonowym w Kwidzynie, zlecając biegłemu wycenę nieruchomości dla dokonania opisu i oszacowania w trybie

---

<sup>13</sup> ustawa z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z późn. zm.)

egzekucji uproszczonej, zaznaczył, aby biegły uwzględnił w wycenie, czy dokonano zawiadomienia do organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. W tej sprawie odpis z księgi wieczystej również został dołączony do wniosku o wszczęcie egzekucji, a z odpisu wynikało, że przedmiotowa nieruchomość była niezabudowana. W pozostałych zbadanych sprawach komornicy nie dokonywali podobnych czynności.

Należy zwrócić uwagę, że działania komorników w powyższym zakresie nie mają charakteru jednolitego. Z przepisów nie wynika obowiązek dokonywania opisanych czynności. Jednakże, zgodnie z art. 1013<sup>2</sup> § 3 k.p.c., jeśli w toku opisu okaże się, że nieruchomość nie odpowiada wymaganiom określonym w art. 1013<sup>1</sup>, dalsze postępowanie toczy się w trybie „zwykłym”. Uzasadniona wydaje się zatem praktyka, aby w opisie nieruchomości znalazła się informacja potwierdzająca zasadność prowadzenia egzekucji w trybie uproszczonym. Jeśli zatem z odpisu z księgi wieczystej dołączonego do wniosku o wszczęcie egzekucji wynika, że nieruchomość to grunt niezabudowany, komornik obowiązany jest zastosować procedurę uproszczoną, chyba że powziął wiadomość, że na gruncie stoi budynek mieszkalny bądź użytkowy. Wówczas obowiązany jest już na tym etapie z urzędu zbadać, czy dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy. W przeciwnym wypadku, wydaje się, że odpis z księgi wieczystej, z którego wynika, że grunt jest niezabudowany, stanowi wystarczającą podstawę do zastosowania procedury uproszczonej. Jeśli natomiast w toku opisu okaże się, że na gruncie został postawiony budynek, wówczas komornik z urzędu powinien sprawdzić, czy została zakończona budowa. Właściwa wydaje się praktyka występowania ze stosownym zapytaniem do organu nadzoru budowlanego, który wydaje pozwolenia na użytkowanie oraz do którego kierowane są zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Sformułowanie „nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy” przesądza o tym, że decydujące znaczenie ma data złożenia zawiadomienia do właściwego organu, a nie upływ 21-dniowego terminu na zgłoszenie sprzeciwu przez ten organ (art. 54 Prawa budowlanego)<sup>14</sup>. Odpowiednikiem dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy jest złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Zgodnie bowiem z art. 55 Prawa budowlanego, do użytkowania niektórych

---

<sup>14</sup> Odmiennie: A. Barańska w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. pod red. K. Piaseckiego, str. 1114-1115.



budynków można przystąpić dopiero po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowaniu wydawanej na wniosek; w tym wypadku dokonywanie zawiadomienia o zakończeniu budowy w ogóle nie jest dokonywane. Jak postulowano w rozdziale II., warto byłoby dokonać zmian legislacyjnych, które porządkowałyby powyższe zagadnienie.

#### **4. Wezwanie do zapłaty.**

W literaturze art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. jest różnie komentowany. Przewiduje on, że komornik na wniosek wierzyciela przystępuje do opisu i oszacowania nieruchomości niezwłocznie po zajęciu. A. Barańska twierdzi, że pojęcie „niezwłocznie” odnosi się jedynie do możliwości niezachowania terminów wymaganych przy obwieszczeniach i zawiadomieniach, natomiast nie dotyczy dwutygodniowego terminu do zapłaty długu przez dłużnika<sup>15</sup>. A. Damasiewicz natomiast podaje, że komornik, wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni zawiadamiając go, że niezwłocznie po zajęciu dokonywa się opisu i oszacowania, o ile o taki tryb wniesie wierzyciel. Komornik nie jest zatem zobowiązany do powstrzymania się z podjęciem dalszych czynności do momentu upływu dwutygodniowego terminu, jeśli wierzyciel złoży taki wniosek<sup>16</sup>. Wg H. Pietrzykowski zakreślanie dłużnikowi dwutygodniowego terminu do zapłaty nie znajduje uzasadnienia, skoro komornik jest obowiązany niezwłocznie po zajęciu przystąpić do opisu i oszacowania. Jego zdaniem w wezwaniu komornik powinien poinformować dłużnika, że niezwłocznie przystąpi do opisu i oszacowaniu<sup>17</sup>.

W zbadanych sprawach komornik zawsze wzywał do zapłaty długu w terminie dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania, z zastrzeżeniem, że w żadnej ze zbadanych spraw wierzyciel we wniosku egzekucyjnym nie wnosił wprost o wszczęcie egzekucji uproszczonej i dokonanie opisu i oszacowania niezwłocznie po

---

<sup>15</sup> A. Barańska w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. pod red. K. Piaseckiego, str. 1120-1121.

<sup>16</sup> Komentarz do art. art. 1013<sup>1</sup> § 1 kodeksu postępowania cywilnego w: A. Damasiewicz, Komentarz ustawy z dnia 2.07.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 172 poz. 1804).

<sup>17</sup> H. Pietrzykowski w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część trzecia. Postępowanie egzekucyjne. Tom 4, pod red. T. Erecińskiego, str. 468-469.

zajęciu. Przyjmując obligatoryjny charakter egzekucji uproszczonej, należy stwierdzić, że takie wezwanie nie odpowiadało wymogom z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c.

Wydaje się, że uzasadniony jest pogląd przemawiający za skróceniem wszystkich terminów do dokonania czynności pomiędzy zajęciem a opisem i oszacowaniem. Jeśli wierzyciel złoży taki wniosek, komornik ma prawo dokonać opisu i oszacowania po zajęciu, o czym powinien poinformować dłużnika wzywając go do zapłaty. Nie musi wyznaczać mu terminu, do upływu którego będzie oczekiwał na dobrowolną zapłatę ani też zachować terminu do dokonywania zawiadomień i obwieszczenia o dacie opisu i oszacowania, o którym mowa w art. 945 § 3 k.p.c. Jednakże w praktyce może się okazać, że rozważania na temat zachowania dwutygodniowego terminu od dnia doręczenia wezwania w oczekiwaniu na dobrowolną zapłatę, są bez znaczenia. Zgodnie bowiem z art. 925 § 1 k.p.c. w stosunku do dłużnika nieruchomości jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu. Komornik powinien zatem dysponować dowodem doręczenia wezwania do zapłaty, zanim przystąpi do czynności opisu i oszacowania. Tym samym przystąpienie do zawiadomienia o terminie opisu i oszacowania odbywać się będzie najczęściej nie wcześniej niż po upływie dwóch tygodni od doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty, gdyż zanim dowód doręczenia wezwania wróci do komornika oraz zanim komornik zleci biegłemu dokonanie oszacowania, z pewnością taki okres upłynie. Praktyczne znaczenie pojęcia „niezwłocznie”, o którym mowa w art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. sprowadza się zatem do możliwości niezachowania terminu do dokonania zawiadomień i obwieszczenia o opisie i szacowaniu, o którym mowa w art. 945 § 3 k.p.c.

##### **5. Możliwość zamiany trybu ze zwykłego na uproszczony.**

Przepis art. 1013<sup>2</sup> § 3 k.p.c. stanowi, że jeśli w toku opisu okaże się, że nieruchomość nie odpowiada wymaganiom określonym w art. 1013<sup>1</sup> k.p.c., dalsze postępowanie egzekucyjne toczy się w trybie przepisów działu o egzekucji z nieruchomości. Podobnie w art. 1013<sup>5</sup> § 4 k.p.c., przewidziano, że w razie stwierdzenia, że nieruchomość nie podlega sprzedaży w trybie uproszczonym, sąd poleca komornikowi prowadzenie dalszej egzekucji wg przepisów o egzekucji z nieruchomości. Obie normy umożliwiają przejście z trybu uproszczonego na tryb „zwykły”. W uwagach przesłanych do IWS, komornicy i sędziowie wskazywali na brak normy stwarzającej możliwość zmiany trybu ze „zwykłego” na uproszczony,

zwłaszcza w sytuacji, gdy na etapie opisu okazuje się, że nieruchomość spełnia przesłanki z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. bowiem dopiero do wniosku o dokonanie opisu i oszacowania wierzyciel ma obowiązek dołączyć odpis z księgi wieczystej<sup>18</sup>. Powyższe wątpliwości są konsekwencją traktowania procedury uproszczonej jako alternatywnej dla trybu „zwykłego”.

W praktyce zdarzały się jednak zmiany z trybu „zwykłego” na uproszczony. W sprawie sygn. akt KM 945/05, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tczewie, wszczął egzekucję z nieruchomości na wniosek wierzyciela w trybie „zwykłym”. Do wniosku o wszczęcie egzekucji dołączony był odpis z księgi wieczystej, wg którego nieruchomość stanowiła działka niezabudowana. Komornik dwukrotnie informował wierzyciela, że „możliwe jest prowadzenie egzekucji na podstawie art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c.” Powyższe pozostało bez odpowiedzi ze strony wierzyciela. Wobec czego komornik prowadził postępowanie w trybie „zwykłym”. Jednak, gdy zwrócił się do sadu rejonowego o wyznaczenie terminu pierwszej licytacji, ten odmówił wskazując, że przedmiotowe postępowanie powinno toczyć się w trybie uproszczonym, zgodnie z którym komornik przeprowadza licytację. Wobec powyższego komornik dalej prowadził postępowanie w trybie uproszczonym.

Wydaje się, że wprowadzenie wymogu dołączania odpisu z księgi wieczystej do wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości pozwoli na ocenę sposobu korzystania z nieruchomości i ustalenie trybu postępowania już w chwili wszczęcia egzekucji, co wyeliminuje konieczność przechodzenia z trybu „zwykłego” na uproszczony. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że jeśli procedurę uproszczoną traktuje się jako obligatoryjną, to niezależnie od braku wyraźnego przepisu pozwalającego w toku egzekucji zmienić tryb „zwykły” na uproszczony, o ile w toku egzekucji okaże się, że nieruchomość spełnia warunki z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c., komornik ma obowiązek prowadzenia dalszego postępowania w trybie uproszczonym. Podobne stanowisko w tym zakresie w doktrynie prezentuje A. Barańska<sup>19</sup>. Zatem uzasadniony jest postulat zapisania *expressis verbis*, że przejście na tryb uproszczony w toku egzekucji z nieruchomości prowadzonej w trybie

---

<sup>18</sup> Tak: Przewodniczący IX Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Toruniu oraz Komornik Sądowy Rew. IV przy Sądzie Rejonowym w Słupsku.

<sup>19</sup> A. Barańska w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. pod red. K. Piaseckiego, str. 1122-1123.

„zwykłym” jest obligatoryjne w przypadku, gdy okaże się, że nieruchomości spełnia przesłanki z art. 1013<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Była o tym mowa w rozdziale IV.1.

## 6. Sprzedaż z wolnej ręki.

Zgodnie z art. 1013<sup>3</sup> oraz art. 1013<sup>4</sup> k.p.c. komornik dokonuje sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki w przypadku, gdy przedmiotem egzekucji są:

- a. nieruchomości niezabudowane nieobciążone na rzecz osób trzecich,
- b. inne niż wymienione w lit. a) nieruchomości, do których stosuje się procedurę uproszczoną, jeśli oszacowanie nieruchomości nie zostało zaskarżone przez dłużnika,
- c. pozostałe aniżeli wymienione w lit. a) i b) nieruchomości za zgodą dłużnika.

W tym ostatnim przypadku dłużnik może określić cenę minimalną i wyznaczyć nabywcę. W pozostałych ww. przypadkach, sprzedaż następuje po cenie nie niższej niż wartość oszacowania a strony określają tryb wyszukania nabywcy; przy czym, jeśli strony go nie określą, tryb ten ustala sąd. Sprzedaż z wolnej ręki następuje po upływie dwóch tygodni od dnia opisu i oszacowania i jednocześnie przed upływem miesiąca od dnia zakończenia opisu i oszacowania. Trudno uzasadnić, dlaczego ustawodawca zdecydował, że sprzedaż ma nastąpić w tak krótkim terminie. Jeśli nie zostanie on zachowany sprzedaż następuje poprzez licytację, do której zastosowanie mają przepisy o licytacji nieruchomości.

Komornicy i sędziowie zgodnie podkreślają, że miesięczny termin na sprzedaż z wolnej ręki jest nierealny z uwagi chociażby na obrót korespondencji. Za niepraktyczne uważają również nadzieje pokładane we współpracy dłużnika z wierzycielem i komornikiem w celu wskazania trybu wyszukania nabywcy i ceny, za którą ma być sprzedana nieruchomość, czy w ogóle wyrażania zgody przez dłużnika na sprzedaż z wolnej ręki. Zwracają uwagę, że wskazywanie ceny, za którą ma zostać sprzedana nieruchomość może naruszać interesy wierzycieli<sup>20</sup>.

Jednie w dwóch zbadanych sprawach komornik podjął próbę sprzedaży z wolnej ręki. W aktach pozostałych spraw brak było informacji na temat sprzedaży w tym trybie.

---

<sup>20</sup> Tak: Prezes Sądu Rejonowego w Brodnicy; Przewodniczący IX Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Toruniu; Komornicy Sądowi Rew. II i Rew. III przy Sądzie Rejonowym dl Łodzi-Widzewa; Wiceprezes Sądu Okręgowego we Wrocławiu; Komornik Sądowy Rew. I przy Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim.

Obie sprawy prowadzone były przez Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy. W sprawie sygn. akt KM 709/05, Sąd Okręgowy w Toruniu uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Brodnicy wydane na skutek zażalenia dłużnika i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Brodnicy, stwierdzając, że nie zauważył w aktach sprawy próby sprzedaży z wolnej ręki. Sąd ten uzasadniał, że przepis art. 1013<sup>6</sup> § 1 k.p.c. wymaga podjęcia trybu z wolnej ręki, chyba że tryb ten nie może być w ogóle zastosowany (np. brak zgody dłużnika). Dopiero, gdy nie uda się sprzedać nieruchomości w trybie z wolnej ręki, sprzedaż następuje w drodze licytacji. Gdy sprawa wróciła do komornika, powtórzył on czynności, w pierwszej kolejności wzywając dłużnika do złożenia oświadczenia, czy wyraża zgodę na sprzedaż z wolnej ręki wyznaczając mu 7-dniowy termin, po upływie którego sprzedaż nastąpi w trybie licytacji. Dłużnik nie wyraził zgody na „sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki ani na żadną inną sprzedaż”. Prawdopodobnie dlatego, we wszczętej nieco później sprawie (sygn. akt KM 1348/05), komornik ten wezwał już dłużnika na podstawie art. 761 w związku z art. 1013<sup>4</sup> k.p.c. do złożenia oświadczenia, czy wyraża zgodę na sprzedaż z wolnej ręki. Pouczył go, że brak oświadczenia w terminie 3 dni uzna za brak zgody. W przypadku wyrażenia zgody wezwał do wskazania ceny minimalnej nie niższej niż wartość oszacowania oraz wskazania nabywcy bądź trybu wyszukania nabywcy. Dłużnik w ogóle nie odpowiedział na pismo komornika. Należy zaznaczyć, że nie znajduje uzasadnienia w przepisach zastrzeżenie dokonane przez komornika, że dłużnik wskazując cenę musi ją określić co najmniej na poziomie ceny oszacowania.

Wydaje się, że podjęcie próby sprzedaży z wolnej ręki powinno być obligatoryjne. Z pewnością upraszcza postępowanie i może przyśpieszyć jego zakończenie. Jednakże brzmienie art. 1013<sup>3</sup> § 3 k.p.c. zdaje się zaprzeczać obowiązkowi podjęcia próby sprzedaży z wolnej ręki, kategorycznie wskazując termin, po upływie którego sprzedaż następuje poprzez licytację. Uzasadniona wydaje się zmiana w tym zakresie, gdyż, obecnie obowiązujący termin na sprzedaż z wolnej ręki jest zbyt krótki, aby w praktyce udało się ją zastosować. Powyższe potwierdzają wyniki badania. W większości spraw upłynął termin na dokonanie sprzedaży z wolnej ręki i komornik nie podjął nawet próby dokonania takiej sprzedaży. Dopiero gdy stworzona zostanie realna możliwość dokonania sprzedaży w tym trybie, możliwa będzie ocena, na ile jest to instytucja wykorzystywana w praktyce. Choć już przykład dwóch wyżej

opisanych spraw pokazuje, że trudno jest liczyć na jakąkolwiek współpracę z dłużnikiem. Należałoby również rozważyć dodanie w art. 1013<sup>4</sup> k.p.c. przepisu uzależniającego sprzedaż po cenie minimalnej wskazanej przez dłużnika od zgody wierzyciela. W przeciwnym wypadku może dojść do pokrzywdzenia interesów tego ostatniego. Warto byłoby wyraźnie zaznaczyć, że cena minimalna podana przez dłużnika nie powinna być niższa od ceny oszacowania, choć prawdopodobieństwo, że dłużnik wskaże niższą cenę jest małe.

## **7. Obwieszczenia o licytacji.**

W przypadku, gdy nie dojdzie do sprzedaży w trybie z wolnej ręki sprzedaż następuje w drodze licytacji, do której zastosowanie znajdują przepisy o licytacji ruchomości z tym że o terminie licytacji komornik zawiadamia uczestników postępowania stosownie do art. 954 (art. 1013<sup>6</sup> k.p.c.). W praktyce komorników licytacja była podstawowym sposobem sprzedaży nieruchomości.

We wszystkich zbadanych sprawach, w których doszło do sprzedaży w drodze licytacji (postępowanie nie zostało umorzone na wcześniejszym etapie) komornicy dokonywali obwieszczenia o licytacji oraz doręczali je uczestnikom postępowania, jak to ma miejsce przy licytacji nieruchomości w egzekucji w trybie „zwykłym”. Przepisy o licytacji ruchomości mające w tym przypadku zastosowanie, nie przewidują jednak dokonywania obwieszczeń o licytacji. Praktyka komorników nie jest zatem zgodna z przepisami. Jednak dla zapewnienia większej efektywności licytacji wskazane byłoby dokonywania obwieszczeń o licytacji nieruchomości nawet przy egzekucji uproszczonej. Należałoby w tym zakresie dokonać zmian legislacyjnych.

## **8. Plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji.**

Plan podziału sumy egzekucyjnej uzyskanej z egzekucji sporządza komornik. Przesądza o tym brzmienie art. 1013<sup>6</sup> § 2 zdanie drugie k.p.c.

Praktyka komorników w powyższym zakresie nie była jednolita. W 4 sprawach sporządzany był plan podziału. Komornik Sądowy działający przy Sądzie Rejonowym w Brodnicy (w sprawach sygn. akt KM 1348/05 oraz KM 709/05) samodzielnie sporządzał plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Natomiast Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tczewie (w sprawach sygn. akt KM 945/05 i KM 1645/06)

sporządził projekt planu podziału i przesyłał go do zatwierdzenia Sądowi Rejonowemu, który projekt zatwierdził.

Wydaje się, że praktyka stosowana w dwóch pierwszych sprawach jest zgodna z brzmieniem art. 1013<sup>6</sup> § 2 zdanie drugie k.p.c.

## V. Wnioski

W opracowaniu podjęto próbę oceny funkcjonowania nowego sposobu egzekucji w praktyce komorników. Przeprowadzona ankieta wykazała, że egzekucja z nieruchomości w trybie uproszczonym jest prowadzona stosunkowo rzadko. Zatem badanie i analiza stanu prawnego oraz przesłanych uwag przez komorników i sędziów została skierowana na poszukiwanie przyczyn małej skali prowadzonych egzekucji z wykorzystaniem nowej instytucji, łącznie z oceną zasadności jej dalszego pozostawienia.

Wydaje się, że przyczyny takiego stanu rzeczy mogą być dwie: albo większość nieruchomości, z których prowadzona jest egzekucja nie spełnia przesłanek warunkujących prowadzenie egzekucji w trybie uproszczonym, albo przepisy normujące tryb uproszczony postrzegane są jako alternatywa dla trybu „zwykłego” i budzą tak wiele wątpliwości interpretacyjnych, że komornicy wolą prowadzić egzekucje w trybie „zwykłym”. W ramach niniejszej pracy weryfikowano jedynie drugą z ewentualnych przyczyn.

Należy stwierdzić, że przepisy normujące nową instytucję są skromne i w wielu kwestiach odsyłają do stosowania przepisów z zakresu egzekucji z nieruchomości w trybie „zwykłym” lub do egzekucji z ruchomości. Nie dziwi zatem fakt, że w praktyce ich stosowania rodzą się wątpliwości interpretacyjne. Najprawdopodobniej podstawową barierę stosowania przedmiotowego sposobu egzekucji stanowi brak czytelnej normy przesądzającej, czy komornik z urzędu prowadzi egzekucję uproszczoną, czy dopiero, gdy taki wniosek złoży wierzyciel. W konsekwencji nie wiadomo, czy komornik z urzędu ma weryfikować spełnienie przesłanek do zastosowania procedury uproszczonej, czy czekać, aby wierzyciel wykazał powyższe. Ponadto, ustawodawca posługuje się terminologią Prawa budowlanego czyniąc to nie zawsze konsekwentnie. Zwraca uwagę zbyt krótki termin na podjęcie przez komornika próby sprzedaży z wolnej ręki. Te i inne drobniejsze nieścisłości w przepisach, na które wskazano uwagę w niniejszym opracowaniu, nie pozwalają na szybki rozwój nowej instytucji w praktyce.

W chwili obecnej nie ma powodów, aby rezygnować z niedawno przecież wprowadzonej instytucji. W pewnym stopniu jest ona wykorzystywana. Wydaje się, że jeśli zmiany legislacyjne pójdą w kierunku wyraźnego doregulowania, aby egzekucja uproszczona nie mogła być odczytywana jako alternatywa dla trybu



„zwykłego” a była obligatoryjnym sposobem egzekucji dla określonych rodzajów nieruchomości, powinno nastąpić upowszechnienie jej stosowania.

Instytut Wymiaru Sprawiedliwości